



# **SPRAWOZDANIE FINANSOWE DEKPOL DEWELOPER SP. Z O.O. za rok 2021**

SPORZĄDZONE WEDŁUG MIĘDZYNARODOWYCH  
STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku

Pinczyn, 31 maja 2022 roku



## Spis treści

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	6
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	33
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	34
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	36
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	37
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM ..	39
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM.....	40
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	41
1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	41
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe .....	41
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym.....	42
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	43
2. Nieruchomości inwestycyjne.....	45
2.1. Nieruchomości inwestycyjne .....	45
2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym.....	46
3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne .....	46
3.1. Wartości niematerialne .....	46
3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym.....	47
3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	48
4. Udziały i akcje .....	49
4.1. Akcje i udziały.....	49
5. Pozostałe aktywa finansowe .....	50
5.1. Pozostałe aktywa finansowe .....	50
6. Zapasy.....	51
6.1. Struktura zapasów .....	51
6.2. Odpisy aktualizujące zapasy .....	51
7. Należności krótkoterminowe i długoterminowe .....	52
7.1. Należności długoterminowe .....	52
7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe .....	52
7.3. Należności krótkoterminowe.....	53



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER Sp. z o.o.**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe.....	53
7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym.....	54
7.5. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	54
7.6. STRUKTURA PRZETERMINOWANIA należności w okresie sprawozdawczym .....	55
7.7 STRUKTURA PRZETERMINOWANIA należności w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	55
8. Środki pieniężne .....	56
8.1. SPECYFIKACJA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH .....	56
9. Rozliczenia międzyokresowe .....	56
9.1. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE AKTYWNE.....	56
10. Kapitały.....	56
10.1. Kapitał podstawowy .....	56
11. Rezerwy .....	57
11.1. SPECYFIKACJA REZERW .....	57
11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym.....	58
11.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	59
12. Zobowiązania finansowe.....	60
12.1. Specyfikacja zobowiązań finansowych .....	60
13. Zobowiązania handlowe.....	63
13.1. Zobowiązania długoterminowe .....	63
13.2. Zobowiązania krótkoterminowe.....	64
13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym.....	65
13.3 Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	66
13.4. Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym.....	67
13.5. Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	67
14. Przychody przyszłych okresów.....	68
14.1. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym	68
14.2. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	68
15. Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana .....	68
16. Przychody i koszty operacyjne .....	69
16.1. Przychody ze sprzedaży .....	69



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER Sp. z o.o.**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

16.2.	Koszty według rodzaju.....	69
16.3.	Koszt własny sprzedaży.....	69
16.4.	Pozostałe przychody operacyjne .....	70
16.5.	Pozostałe koszty operacyjne .....	70
17.	Przychody i koszty finansowe.....	71
17.1.	Przychody finansowe.....	71
17.2.	Koszty finansowe .....	71
18.	Podatek dochodowy .....	71
18.1.	Podatek dochodowy .....	71
18.2.	Efektywna stopa opodatkowania.....	72
19.	Odroczony podatek dochodowy.....	72
19.1.	Podatek odroczony .....	72
19.2.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym .....	73
19.3.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	74
19.4.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym .....	75
19.5.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	76
20.	Instrumenty finansowe .....	77
20.1.	Instrumenty finansowe – aktywa .....	77
20.2.	Instrumenty finansowe - zobowiązania .....	77
21.	Ryzyka instrumentów finansowych.....	78
21.1.	Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym (kwoty w walucie po przeliczeniu na PLN) .....	78
21.2.	Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym (kwoty w walucie po przeliczeniu na PLN).....	78
21.3.	Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym (dotyczy instrumentów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia).....	79
21.4.	Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym (dotyczy instrumentów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia) .....	79
22.	Segmenty operacyjne .....	81



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER Sp. z o.o.**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

22.1. Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym.....	81
22.2. Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	82
22.3. Struktura geograficzna .....	83
23. Usługi budowlane.....	83
23.1. Umowy na usługi budowlane .....	83
24. Uzgodnienie środków pieniężnych.....	84
24.1. Uzgodnienie środków pieniężnych .....	84
25. Transakcje z jednostkami powiązаныmi.....	84
25.1. Świadczenia dla personelu kierowniczego.....	84
25.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym .....	84
25.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	85
26. Inne informacje .....	85
26.1. Przeciętne zatrudnienie .....	85
26.2. Wynagrodzenie audytora .....	85
27. Zdarzenia po dniu bilansowym .....	86
28. Zobowiązania i aktywa warunkowe.....	88
28.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych.....	88
29. Zysk na akcję .....	89



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER Sp. z o.o.  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

# WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

## 1. Informacje ogólne

### Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe:

DEKPOL DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
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 0000758272  
Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 5922275251 oraz numer REGON 381840584

### Czas trwania Spółki:

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

### Podstawowy przedmiot działalności:

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki wg KRS są:

Nazwa	PKD
Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	PKD-41.10.Z
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	PKD-41.20.Z
Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	PKD-68.10.Z
Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	PKD-68.20.Z
Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	PKD-68.32.Z
Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych	PKD-43.3
Działalność firm centralnych (Head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	PKD-70.10.Z
Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności	PKD-70.22.Z



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER Sp. z o.o.**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

<b>Nazwa</b>	<b>PKD</b>
gospodarczej i zarządzania	
Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	PKD-68.31.Z
Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane	PKD-43.9

### **Prezentowane okresy sprawozdawcze:**

Sprawozdanie finansowe jest prezentowane za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.

Porównawcze dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

Spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

### **2. Skład osobowy zarządu**

Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. składa się z jednego albo większej liczby członków, powoływanych i odwoływanych przez Zgromadzenie Wspólników. Członkowie Zarządu powołani są na czas nieoznaczony.

Skład Zarządu Spółki na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Pełniona funkcja</b>
<b>Sebastian Barandziak</b>	<b>Prezes Zarządu</b>
<b>Sebastian Leszczyński</b>	<b>Wiceprezes Zarządu</b>

Do składania oświadczeń w imieniu Spółki, w przypadku Zarządu wieloosobowego uprawnionych jest dwóch Członków Zarządu działających łącznie lub jeden Członek Zarządu działający łącznie z Prokurentem.

W dniu 17 stycznia 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Rafał Dietrich Członek Zarządu Dekpol Deweloper Sp. z o.o. złożył rezygnację z pełnionej funkcji w Spółce, jednocześnie w tym samym dniu Rafałowi Dietrich została udzielona prokura łączna w Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

### **3. Jednostki powiązane**

Spółka wchodzi w skład Grupy Kapitałowej Dekpol S.A i jest Spółką bezpośrednio zależną od Dekpol S.A. Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest komandytariuszem spółek: Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.; Dekpol Inwestycje



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER Sp. z o.o.**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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. (dawniej Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone 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 i stratach, a 0,5% udziału w zyskach i stratach 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.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest komandytariuszem spółki Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp.k. posiadając w tej spółce 99,5% udziału w zyskach i stratach, natomiast Dekpol Pszena Sp. z o.o. będący komplementariuszem tej spółki posiada 0,5% udziału w zyskach i stratach, z zastrzeżeniem do dnia 12 lipca 2020 roku, iż zysk przypadający do podziału pomiędzy spółki z Grupy Dekpol jest pomniejszany o kwotę 500 zł, przypadającą tytułem udziału w zyskach drugiemu komandytariuszowi spółki. W dniu 13 lipca 2020 roku spółka BSWW Trust Sp z o.o. wystąpiła jako komandytariusz ze spółki Dekpol Pszena Sp z o.o. Sp.k i zaprzestała posiadania udziału w zyskach.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w spółkach Nordic Milan Sp. z o.o., Dekpol Pszena Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

Do dnia 22 grudnia 2020 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiadał 62,3% udziałów w Smartex Sp. z o.o. oraz prawo do nabycia 37,7% udziałów Smartex Sp. z o.o. W dniu 22 grudnia 2020 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. odkupił od Zbigniewa Andrzeja Korzeniowskiego 93 udziały i tym samym stał się jedynym wspólnikiem Smartex Sp z o.o.

W 2021 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zawiązał nowe spółki: Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o. (dawniej Dekpol Inwestycje – Katowice 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., w których posiada wkłady w wysokości 4950 PLN, a Dekpol Inwestycje Sp. z o.o posiada wkład w wysokości 50 PLN. Wypracowany w spółkach zysk dzieli się pomiędzy wspólników w stosunku do udziałów.

W październiku 2021 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jako komandytariusz i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. jako komplementariusz zawiązały spółkę Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp.k. W październiku 2021 dołączył do spółki kolejny komandytariusz – Olewnik Sp. z o.o. W spółce tej Dekpol Deweloper posiada wkład w wysokości 100.000 PLN, Olewnik Sp. z o.o. posiada wkład w wysokości 16.750.000 PLN, Dekpol





**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER Sp. z o.o.**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Inwestycje – Puck Sp. z o.o. posiada wkład w wysokości 500 PLN. Wspólnicy uczestniczą w zyskach i stratach spółki w następujący sposób: Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. 0,5%, Dekpol Deweloper Sp. z o.o. 69,5%, Olewnik Sp. z o.o. 30%.

W dniu 8 kwietnia 2021 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zawarł spółkę Pastelowe Usługi Sp. z o.o., na cele realizacji inwestycji o profilu usługowym w Gdańsku. Następnie jednak odstąpiono od rejestracji tej spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym, w związku z czym umowa spółki uległa rozwiązaniu na podstawie art. 169 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych.

Pełną listę jednostek powiązanych zaprezentowano w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za rok 2021.

#### **4. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego**

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

Kontynuacji działalności,

Memoriału,

Ciągłości prezentacji.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym.

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Sprawozdanie finansowe sporządza się w złotych.

#### **5. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza**

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

#### **6. Kontynuacja działalności**

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

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki należy uznać za prawidłowe. Sytuacja finansowa jest stabilna. Spółka jest zdolna do terminowego wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań i nie widzi co do tego zagrożeń w przyszłości. Zarząd pozytywnie ocenia sytuację finansową i nie widzi dla niej zagrożeń.

#### **7. Zdarzenia po dniu bilansowym**

##### **Zakup nieruchomości gruntowej we Wrocławiu**

W dniu 10 stycznia 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nabyła nieruchomość gruntową o powierzchni 0,2224 ha we



Wrocławiu. Na przedmiotowej nieruchomości Spółka planuje zrealizować w najbliższych latach inwestycję deweloperską.

### **Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper**

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 17 lutego 2022 roku zgromadzenie wspólników Dekpol Deweloper Sp. z o.o. wyraziło zgodę na zbycie udziałów przez Dekpol S.A. na rzecz Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w celu dobrowolnego umorzenia udziałów, w wyniku czego zawarta została w tym dniu umowa nabycia przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. od Dekpol S.A. 1.278.715 udziałów Dekpol Deweloper Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 zł każdy i o łącznej wartości nominalnej 63.935.750 zł, reprezentujących 47,4% kapitału zakładowego spółki, w celu ich umorzenia. Udziały zostały nabyte za wynagrodzeniem równym wartości nominalnej udziałów. Własność udziałów została przeniesiona z chwilą zawarcia umowy. W dniu 17 lutego 2022 roku zgromadzenie wspólników Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie umorzenia wszystkich ww. udziałów i wskutek powyższego jednoczesnego obniżenia kapitału zakładowego spółki. W dniu 7 marca 2022 roku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym opublikowane zostało ogłoszenie o podjęciu uchwały w przedmiocie obniżenia kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., w którym wezwano wierzycieli Spółki do zgłaszania roszczeń w terminie 3 miesięcy licząc od dnia publikacji. Po upływie wyznaczonego terminu możliwa będzie rejestracja obniżenia kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w wyniku umorzenia ww. udziałów.

W dniu 31 marca 2021 r. zarządy spółek Dekpol 1 sp. z o.o., Dekpol 1 sp. z o.o. s.k.a., Dekpol Royalties sp. z o.o. (łącznie jako Spółki Przejmowane) oraz Dekpol Deweloper sp. z o.o. (Spółka Przejmująca) uzgodniły plan połączenia tych spółek w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą i podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej. W efekcie połączenia Spółki Przejmowane zostaną rozwiązane bez przeprowadzania likwidacji, zaś wszelkie przysługujące im prawa i obowiązki zostaną przejęte w drodze sukcesji uniwersalnej przez Spółkę Przejmującą. W dniu 17 lutego 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) odpowiednio walne zgromadzenie i zgromadzenia wspólników w każdej z ww. spółek podjęły uchwały w sprawie wyrażenia zgody i połączenia spółek. W wyniku połączenia kapitał zakładowy spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zostanie podwyższony poprzez utworzenie 1.278.715 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 63.935.750 zł, które to udziały zostaną przyznane Dekpol S.A. w zamian wkładu w postaci całego majątku Spółek Przejmowanych. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania połączenie spółek oraz podwyższenie kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

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



## Środki trwałe

- Zasady wyceny rzeczowych aktywów trwałych zawarte są przede wszystkim w MSR 16 „Rzeczowe aktywa 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, zgodnie z modelem określonym w § 30 MSR 16.
- W odniesieniu do każdego składnika rzeczowych aktywów trwałych Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Jeżeli w odniesieniu do istotnych części składowych środka trwałego uzasadnione jest zastosowanie różnych okresów ekonomicznej użyteczności i stawek/metod amortyzacji Spółka stosuje różne stawki/metody amortyzacji w odniesieniu do każdej istotnej części składowej.
- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.
- Spółka przyjmuje, że wartość końcowa (rezydualna) używanych rzeczowych składników trwałych zwykle nie jest istotna i nie będzie ustalana, chyba, że w odniesieniu do danego składnika aktywów wartość rezydualna będzie istotna. Za istotną uznaje się wartość rezydualną stanowiącą, co najmniej 20,0% wartości początkowej środka trwałego.
- Jednostka stosuje liniową metodę amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji, metoda amortyzacji oraz wartość rezydualna (o ile została ustalona) podlegają okresowej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.
- Środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 3.000,00 zł są ujmowane w pozabilansowej ewidencji wyposażenia, prowadzonej dla składników majątkowych w szczególności narażonych na kradzież lub utratę (odrębnie zdefiniowanych przez Zarząd) i odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów „zakupu narzędzi i wyposażenia” ewidencjonowanych na koncie 411-09.



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

## Leasing

- Spółka ujmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy leasingowej w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty. Opłaty leasingowe dyskontuje się z zastosowaniem stopy procentowej leasingu, jeżeli stopę tę można z łatwością ustalić. W przeciwnym razie leasingobiorca stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy.
- Do wyceny prawa do użytkowania składnika aktywów Spółka stosuje model kosztu, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, wycenianych w wartości godziwej.
- Spółka ujmuje zdyskontowaną wartość zobowiązania w podziale na zobowiązania długo- i krótkoterminowe. Wartość zobowiązania podlega aktualizacji, jeżeli zmienia się okres leasingu lub zmianie ulegają szacunki odnośnie skorzystania z opcji zakupu przedmiotu leasingu (aktualizacja z zastosowaniem nowej stopy dyskonta) lub zmienia się szacunkowa wartość opłat leasingowych w wyniku innych zdarzeń niż zmiana stopy procentowej (aktualizacja z zastosowaniem dotychczasowej stopy dyskonta). Zmiana wartości zobowiązań jest ujmowana w korespondencji ze zmianą wartości praw do korzystania ze składnika aktywów.
- Spółka prezentuje w sprawozdaniu finansowym prawa do użytkowania aktywów w pozycjach właściwych w przypadku, gdyby przedmiot leasingu stanowił własność spółki. Zobowiązania z tytułu umów leasingu ujmowane są jako pozostałe zobowiązania finansowe. Stosowne informacje wymagane przez MSSF 16 ujawniane są w dodatkowych notach objaśniających.
- Spółka korzysta z dopuszczonych przez MSSF 16 zwolnień, tj. nie ujawnia prawa do użytkowania i zobowiązań a ujmuje jedynie koszty bieżących opłat leasingowych) w odniesieniu do:
  - krótkoterminowych umów leasingu (zawartych na okres krótszy niż 1 rok), lub
  - gdzie wartość przedmiotu leasingu nie przekracza 4.000,00 zł.



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

### **Wartości niematerialne (WN)**

- Definicja składnika WN została określona w §12 MSR 38 „Wartości niematerialne”, zaś kryteria ujmowania w §21 MSR 38.
- 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 w §57 MSR 38. 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 określonym w § 74 MSR 38.



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER Sp. z o.o.**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- 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.
- Jednostka stosuje liniową metodę amortyzacji WN, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji oraz metoda amortyzacji podlegają periodycznej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.
- WN o nieokreślonym okresie ekonomicznej użyteczności oraz wartość firmy nie podlegają amortyzacji, są jednak poddawane testom z tytułu trwałej utraty wartości na koniec każdego roku obrotowego oraz gdy występują przesłanki, że wystąpiła trwała utrata wartości WN. Ponadto corocznie weryfikowana jest poprawność założenia, że WN ma nieokreślony okres ekonomicznej użyteczności i – w razie potrzeby – WN podlega przekwalifikowaniu do WN amortyzowanych. Przekwalifikowaniu nie podlega wartość firmy.
- WN o wartości początkowej nie przekraczającej 3.000,00 zł są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów „zakupu narzędzi i wyposażenia” ewidencjonowanych na koncie 411-09 i ujmowane w pozabilansowej ewidencji wyposażenia, prowadzonej dla składników majątkowych w szczególny sposób narażonych na kradzież lub utratę (odrębnie zdefiniowanych przez Zarząd). WN o wartości początkowej większej niż 3.000 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 wartości niematerialnych.

### **Nieruchomości inwestycyjne**

- Zasady ujmowania i wyceny inwestycji w nieruchomości reguluje MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”
- Spółka zalicza do nieruchomości inwestycyjnych nieruchomości utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z czynszów lub wzrostu wartości rynkowej. Jeżeli nieruchomość jest wykorzystywana również na własne potrzeby Spółki, a część odrębnie wykorzystywana nie może stanowić odrębnego przedmiotu własności, nieruchomość traktowana jest jako środek trwały, jeżeli dominuje jej wykorzystanie na własne potrzeby lub jako inwestycja w nieruchomości, jeżeli przeważa charakter inwestycyjny.



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

### **Udziały i akcje w podmiotach zależnych**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest 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. (dawniej Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone 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 i stratach, a 0,5% udziału w zyskach i stratach 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.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest komandytariuszem spółki Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp.k. posiadając w tej spółce 99,5% udziału w zyskach i stratach, natomiast Dekpol Pszena Sp. z o.o. będący komplementariuszem tej spółki posiada 0,5% udziału w zyskach i stratach, z zastrzeżeniem do dnia 12 lipca 2020 roku, iż zysk przypadający do podziału pomiędzy spółki z Grupy Dekpol jest pomniejszany o kwotę 500 zł, przypadającą tytułem udziału w zyskach drugiemu komandytariuszowi spółki. W dniu 13 lipca 2020 roku spółka BSWW Trust Sp z o.o. wystąpiła jako komandytariusz ze spółki Dekpol Pszena Sp z o.o. Sp.k i zaprzestała posiadania udziału w zyskach.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w spółkach Nordic Milan Sp. z o.o., Dekpol Pszena Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

Do dnia 22 grudnia 2020 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiadał 62,3% udziałów w Smartex Sp. z o.o. oraz prawo do nabycia 37,7% udziałów Smartex Sp. z o.o. W dniu 22 grudnia 2020 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. odkupił od Zbigniewa Andrzeja Korzeniowskiego 93 udziały i tym samym stał się jedynym wspólnikiem Smartex Sp z o.o.



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER Sp. z o.o.**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

W 2021 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zawiązał nowe spółki: Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o. (dawniej Dekpol Inwestycje – Katowice 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., w których posiada wkłady w wysokości 4950 PLN, a Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. posiada wkład w wysokości 50 PLN. Wypracowany w spółkach zysk dzieli się pomiędzy wspólników w stosunku do udziałów.

W październiku 2021 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jako komandytariusz i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. jako komplementariusz zawiązały spółkę Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp.k. W październiku 2021 dołączył do spółki kolejny komandytariusz – Olewnik Sp. z o.o. W spółce tej Dekpol Deweloper posiada wkład w wysokości 100.000 PLN, Olewnik Sp. z o.o. posiada wkład w wysokości 16.750.000 PLN, Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. posiada wkład w wysokości 500 PLN. Wspólnicy uczestniczą w zyskach i stratach spółki w następujący sposób: Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. 0,5%, Dekpol Deweloper Sp. z o.o. 69,5%, Olewnik Sp. z o.o. 30%.

W dniu 8 kwietnia 2021 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zawiązał spółkę Pastelowe Usługi Sp. z o.o., na cele realizacji inwestycji o profilu usługowym w Gdańsku. Następnie jednak odstąpiono od rejestracji tej spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym, w związku z czym umowa spółki uległa rozwiązaniu na podstawie art. 169 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych.

Pełną listę jednostek powiązanych zaprezentowano w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za rok 2021.

### **Instrumenty finansowe**

- Dla wyceny aktywów finansowych Spółka stosuje zasady określone w MSR 27 „Jednostkowe sprawozdanie finansowe” oraz MSSF 9 „Instrumenty finansowe”.
- Spółka wycenia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wg kosztu zgodnie z § 10 (a) MSR 27.
- Spółka kwalifikuje aktywa finansowe inne niż inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych zgodnie z definicjami określonymi w MSSF 9 przy początkowym ujęciu do następujących kategorii:
  - Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
  - Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
  - Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.
- Spółka identyfikuje i wyodrębnia wbudowane instrumenty pochodne, jeżeli spełniają one kryteria określone w § 4.3.3 MSSF 9. Spółka nie wyodrębnia walutowych instrumentów pochodnych wbudowanych w kontrakty zawarte w walucie innej niż waluta funkcjonalna Spółki, jeżeli waluta kontraktu jest walutą funkcjonalną dla drugiej strony kontraktu.





**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER Sp. z o.o.**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- Spółka wdrożyła model oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z uproszczoną metodą dopuszczalną do zastosowania przez MSSF 9. W szczególności odpisy aktualizujące należności tworzone są:
  - Należności stracone – w pełnej wysokości,
  - Na oczekiwane straty kredytowe – w szacunkowej wysokości na podstawie historycznej relacji odpisów należności straconych w ciągu ostatnich 3 lat do salda należności na początek okresu,
  - Na straty z tytułu opóźnień w płatnościach - w szacunkowej wysokości na podstawie historycznych danych o opóźnieniach w płatności w ciągu ostatnich 3 lat przed dniem bilansowym.

### **Pochodne instrumenty finansowe**

Nie występowały w roku obrotowym.

### **Zapasy**

- Zasady ujmowania i wyceny zapasów zawarto w MSR 2 „Zapasy”.
- Zapasy są wyceniane w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, nie wyższych niż wartość netto możliwa do uzyskania.
- Do kosztu wytworzenia produkcji w toku lub wyrobów gotowych Spółka zalicza wszystkie koszty bezpośrednie oraz zmienne koszty pośrednie wytworzenia składnika zapasów oraz tę część stałych kosztów pośrednich, która została poniesiona w ramach wykorzystania normalnych zdolności produkcyjnych.
- Spółka corocznie ustala plan produkcyjny dla każdego miesiąca dla wydziału produkcyjnego (ilościowo – masa wyprodukowanych wyrobów gotowych). Jeżeli realizacja planu nie przekroczy 90%, proporcjonalną do niezrealizowanego planu część stałych pośrednich kosztów produkcji nie zalicza się do kosztów wytworzenia zapasów. Ponadto do kosztu wytworzenia zapasów nie są kwalifikowane stałe pośrednie koszty produkcyjne za okres przestoju zakładu lub wydziałów, jeżeli przestój przekroczy jeden dzień roboczy.
- Koszty niewykorzystanych zdolności produkcyjnych odnoszone są w koszty podstawowej działalności operacyjnej w miesiącu poniesienia.
- Do kosztu wytworzenia zapasów nie są wliczane różnice kursowe lub odsetki dotyczące zobowiązań finansujących zapasy.
- Koszty zakupu odnoszone są w zwiększenie wartości materiałów, o ile jest możliwe ich bezpośrednie przyporządkowanie.
- Rozchód zapasów wyceniany jest według metody pierwsze przyszło – pierwsze wyszło (FIFO).
- Zapas produktów gotowych produkcji wydziału konstrukcji stalowych i osprzętu wyceniany jest w cenach ewidencyjnych odpowiadających planowanym kosztom wytworzenia. Różnice rzeczywistego kosztu wytworzenia do kosztu w cenach ewidencyjnych odnosi się jako odchylenia i rozlicza się je



w wynik finansowy okresu proporcjonalnie do wartości wyrobów gotowych odniesionych w wynik okresu w cenach ewidencyjnych.

- Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka porównuje wycenę zapasów według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia do wartości netto możliwej do uzyskania. Dla pozycji, dla których wartość netto możliwa do uzyskania jest niższa od wartości bilansowej Spółka dokonuje odpisu do wartości netto możliwej do uzyskania.
- Spółka ustala zaawansowanie prac kontraktów o usługę budowlaną udziałem kosztów poniesionych na kontrakcie w kosztach planowanych kontraktu. Do pomiaru zaawansowania prac nie uwzględnia się poniesionych kosztów nie objętych planem. Do kosztów poniesionych zalicza się koszty materiałowe, o ile dotyczą one materiałów wbudowanych zgodnie z planem. Materiały niewbudowane zalicza się do zapasu materiałów.

## Kapitały własne

- Spółka zalicza do kapitałów własnych:
  - Zyski zatrzymane – w zależności od decyzji udziałowców prezentowane są jako kapitały zapasowe lub kapitały rezerwowe. Wyceniane są w wartości nominalnej.
  - Skutki wyceny aktywów i pasywów odnoszone są bezpośrednio w kapitały własne – prezentowane jako kapitały rezerwowe. Wyceniane są w wartości nominalnej.
  - Niepodzielony wynik z lat poprzednich. Wyceniany jest w wartości nominalnej.
- Kapitały własne nie podlegają przeszacowaniom, za wyjątkiem wystąpienia hiperinflacji zgodnie z MSR 29 „Sprawozdawczość finansowa w warunkach hiperinflacji”.

## Rezerwy

- Spółka ujmuje rezerwy na zobowiązania zgodnie z MSR 19 „Świadczenia pracownicze” w zakresie rezerw na świadczenia pracownicze oraz MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” w zakresie pozostałych rezerw.
- Spółka tworzy rezerwy na następujące świadczenia pracownicze:
- Odprawy emerytalne – przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Za stopę dyskontową Spółka uznaje średnią rentowność skarbowych obligacji 10-letnich z ostatnich 12 miesięcy przed dniem bilansowym. Spółka przyjmuje przewidywany wzrost wynagrodzeń powyżej inflacji w wysokości 1% rocznie. Spółka szacuje rezerwę raz na 3 lata, chyba, że wystąpiły znaczące zmiany w zakresie wielkości i struktury zatrudnienia lub stopy dyskontowej;
- Spółka nie korzysta z „korytarza aktuarialnego”.
- Niewykorzystane urlopy pracownicze – są szacowane jako iloczyn średniego wynagrodzenia w Spółce stanowiącego na dzień bilansowy podstawę do wypłaty ekwiwalentu za niewykorzystany urlop (z uwzględnieniem narzutów obciążających koszty pracodawcy) i liczby dni niewykorzystanego urlopu;



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER Sp. z o.o.**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- 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, jeżeli dane historyczne wskazują, że koszty napraw gwarancyjnych i reklamacji są istotne, tj. przekraczają wartość 1% wartości przychodów osiągniętych w okresie sprawozdawczym lub Zarząd przewiduje, że wskutek zmiany warunków bądź przedmiotu gwarancji przyszłe koszty z tego tytułu znacząco wzrosną;
  - 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 spełnione są warunki określone w ust. 77 MSR 37 – w równowartości określonej w ust. 80-83 MSR 37.

#### **Rozliczenia międzyokresowe kosztów**

- Spółka rozlicza w czasie koszty poniesione, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych. W szczególności rozliczeniu proporcjonalnie do upływu czasu podlegają:
  - Koszty ubezpieczeń;
  - Koszty prenumerat i abonamentów;
  - Z góry opłacone koszty dostarczanych mediów, najmu itp.

#### **Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

##### Dotacje i pomoc państwa

- Zasady rozliczania otrzymanych dotacji i pomocy Państwa reguluje MSR 21 „Dotacje rządowe oraz ujawnianie informacji na temat pomocy rządowej”.
- 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 aktywa.



## Podatek dochodowy

- Zasady wyceny i ujmowania podatku dochodowego reguluje MSR 12 „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.
- Dodatkowo i ujemne różnice przejściowe, aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy (ODPD), wartość podatkowa i bilansowa aktywów i pasywów zdefiniowane są w § 5 MSR 12.
- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego stanowią kwoty przewidziane w przyszłych okresach do odliczenia od podatku dochodowego ze względu na:
  - Ujemne różnice przejściowe,
  - Przeniesienie na kolejny okres nierozliczonych strat podatkowych oraz
  - Przeniesienie na kolejny okres niewykorzystanych ulg podatkowych.
- Obciążenie podatkowe (przychód podatkowy) składa się z bieżącego obciążenia podatkowego (bieżącego przychodu podatkowego) oraz odroczonego obciążenia podatkowego (odroczonego przychodu podatkowego).
- Spółka tworzy rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego (ujmuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego), we wszystkich tych przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zwiększenie (zmniejszenie) kwoty przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływałyby skutków podatkowych.
- Bieżącej wyceny należności i zobowiązań podatkowych należy dokonywać w kwotach wymagających zapłaty według stawek obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy.
- Na podstawie sporządzanych prognoz wyników finansowych w latach następnych należy ocenić czy istnieją przesłanki (planowany dochód do opodatkowania) do tworzenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub dokonania korekty jego wartości.
- Spółka nie dyskontuje aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego.
- Aktywa i rezerwy od różnic przejściowych, których skutki odniesiono bezpośrednio na kapitał własny, zostaną odniesione na kapitał własny a nie w wynik okresu.
- Należności i zobowiązania podatkowe podlegają odrębnemu ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym, podobnie jak aktywa i rezerwy z tytułu ODPD.
- Nie należy kompensować zobowiązań i należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego. Kompensata jest dopuszczona jedynie wtedy, gdy Spółka:



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER Sp. z o.o.**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- Posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat ujmowanych kwot,
- Ma zamiar zapłacić podatek w kwocie netto lub jednocześnie zrealizować należności i rozliczyć zobowiązanie.
- Nie należy kompensować aktywów i rezerw z tytułu ODPD. Kompensata jest dopuszczona jedynie wtedy, gdy Spółka:
  - Posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat ujmowanych kwot,
  - Aktywa i rezerwy dotyczą podatku dochodowego nałożonego na jednego podatnika lub wielu podatników pod kilkoma warunkami.
- Spory z organami skarbowymi skutkują ujęciem zobowiązań warunkowych. Jeżeli prawdopodobieństwo niekorzystnego rozstrzygnięcia jest wysokie, Spółka ujmuje rezerwy zgodnie z MSR 37 „Rezerwy”.

### **Transakcje w walutach obcych**

- Zasady wyceny i ujęcia transakcji w walutach obcych reguluje MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”.
- Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski (PLN). Spółka sporządza sprawozdania finansowe w walucie funkcjonalnej.
- Spółka wycenia transakcje w walutach obcych według kursu natychmiastowej wymiany na dzień transakcji. Przyjmuje się, że kursem natychmiastowej wymiany na dzień transakcji jest kurs średni NBP z dnia poprzedzającego transakcję.
- Spółka wycenia na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych:
  - Pieniężne (waluty oraz należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych) – wg kursu natychmiastowej wymagalności na dzień bilansowy, tj. wg kursu średniego NBP na dzień bilansowy,
  - Pozycje niepieniężne wyceniane wg kosztu historycznego – wg kursu z dnia transakcji, tzn. nie podlegają przeszacowaniu na dzień bilansowy,
  - Pozycje niepieniężne wyceniane wg wartości godziwej – przy zastosowaniu kursów wymiany, które obowiązywały w dniu, na który ustalono wartość godziwą, tj. kursu średniego NBP na ten dzień.
- Jeżeli skutki wyceny pozycji niepieniężnej w wartości godziwej odnoszone są w kapitały własne, w ten sam sposób ujmowane są różnice kursowe z wyceny. W innym wypadku różnice kursowe ujmowane są w wyniku okresu.

### **Przychody ze sprzedaży**

- Zasady ujmowania przychodów innych niż uzyskane ze sprzedaży instrumentów finansowych określone zostały w MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”.



- Przychody i koszty uzyskane ze sprzedaży instrumentów finansowych wykazuje się w dacie wyłączenia zbywanego instrumentu finansowego z bilansu zgodnie z MSSF 9.
- Przychód wycenia się w wartości godziwej zapłaty. Jeżeli termin płatności jest odroczony, przychody należy ująć w dacie powstania w kwocie zdyskontowanej. Wartość dyskonta stanowi przychód odsetkowy (finansowy) ujmowany zgodnie z efektywną stopą procentową w okresie odroczonego terminu płatności. Nie dyskontuje się przychodów, jeżeli termin płatności nie przekracza 180 dni.

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

- strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków,
  - jednostka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
  - jednostka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
  - umowa ma treść ekonomiczną oraz
  - jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.
- Przychód należy rozpoznawać w momencie, kiedy spełnione zostaje zobowiązanie do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego towaru lub usługi klientowi. Przekazanie składnika aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów. Ponadto przychód uznaje się za osiągnięty, jeżeli kwotę przychodów można wiarygodnie oszacować i istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz jeżeli poniesione koszty można wycenić w sposób wiarygodny.
  - Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej rozpoznawane są w momencie przekazania na finalnego odbiorcę kontroli nad nabywaną nieruchomością. Przesłanką wskazującą na przeniesienie kontroli jest przeniesienie wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści wynikających z posiadania nieruchomości. Spółka uznaje, że transfer ryzyk i korzyści następuje po spełnieniu następujących warunków:
    - a) zakończenia budowy,
    - b) wcześniejszego z dwóch zdarzeń: odbioru lokalu protokołem przekazania lub w sprzedaży w formie aktu.



- Przy ustalaniu momentu osiągnięcia przychodów stosuje się Międzynarodowe Warunki Handlu – „Incoterms”. (International Commercial Terms), opracowane przez Międzynarodową Izbę Handlową w Paryżu, zwaną MIH.  
Zgodnie ze wskazaniem standardu przychody ze sprzedaży ujmuje się w momencie oraz w stopniu odzwierciedlającym spełnienie przez jednostkę zobowiązania do wykonania świadczenia lub dostawy towaru. Spełnienie zobowiązania następuje w momencie uzyskania przez klienta kontroli nad przekazanym składnikiem aktywów. Przychody ze sprzedaży ujmuje się w wysokości ceny transakcyjnej, tj. w wysokości, co do której oczekuje się zapłaty. W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, zgodnie z nowym standardem kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości.  
Spółka przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmuje przychody w miarę upływu czasu, jeśli spełniony jest jeden z następujących warunków:
  - klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
  - w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
  - w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a przysługuje jej egzekwowlalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie. W przypadku kontraktów generalnego wykonawstwa spełniają niniejsze kryterium.
- Zarówno w przypadku świadczenia przez Spółkę usług budowlanych jak i dostawy osprzętu do maszyn budowlanych zasadniczo powstaje jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia. Tym samym kwestia przypisania ceny transakcyjnej do zobowiązania do wykonania świadczenia nie wymaga szacowania. W przypadku umów o usługę budowlaną szacunku wymaga stopień zaawansowania prac oraz oczekiwanej marży.
- W przypadku, gdy cena zależna jest od zdarzeń przyszłych lub jeżeli istnieje zamiar udzielenia rabatu na koniec trwania umowy Spółka szacuje cenę za wykonanie zobowiązania i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie.
- Koszty prowizji ze sprzedaży rozliczane są w momencie sprzedaży lokalu.
- Spółka nie identyfikuje komponentu finansującego w umowach w odniesieniu do kaucji zatrzymanych, w których kwota zatrzymana stanowi zabezpieczenie dobrego wykonania kontraktu ze względu na niewielką istotność.



- Dla każdego zobowiązania do wykonania świadczenia spełnianego w miarę upływu czasu Spółka ujmuje przychody w oparciu o metody pomiaru oparte na nakładach (metoda udziału kosztów poniesionych do dnia ustalenia przychodów w całkowitych kosztach świadczenia).
- Dywidendy należy ujmować w momencie ustalenia praw udziałowców do ich otrzymania.

### **Koszty operacyjne**

- 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, za 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, zgodnie z podejściem alternatywnym MSR 22 „Koszty finansowania zewnętrznego”.

### **Zasady rozliczania umów o budowę**

- Dla realizowanych umów o budowę nie stanowiącą działalności deweloperskiej, Spółka stosuje postanowienia MSSF 15 „Przychody z umów z Klientami”.
- Zaawansowanie prac, jeśli jest to możliwe, ustalane jest na podstawie udziału kosztów poniesionych do kosztów budżetowanych dla projektu. Do kosztów poniesionych nie uwzględnia się wartości materiałów przekazanych na budowę, ale niewbudowanych zgodnie z przeznaczeniem.
- Marża rozpoznawana jest na podstawie porównania wartości kontraktu do planowanych kosztów (budżetu).
- Łączną różnicę między przychodami oszacowanymi a przychodami zafakturowanymi ujmuje się jako należności z tytułu umów o budowę (różnica dodatnia) lub zobowiązania z tytułu umów o budowę (różnica ujemna).

### **Rozliczanie kosztów działalności deweloperskiej**

- Do kosztu wytworzenia obiektów w ramach prowadzonej działalności deweloperskiej, ujmuje się koszty spełniające kryteria technicznego kosztu wytworzenia, obejmujące:
  - Bezpośrednie koszty wytworzenia,
  - Pośrednie koszty związane w wytworzeniem obiektów, w szczególności:





- ◆ Koszty wydziałowe logistyki (paliwo, utrzymanie samochodów, zarządzanie logistyką, wynagrodzenia kierowców w sytuacji, gdy samochody wykorzystywane są na różnych projektach) – rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
- ◆ Koszty działu zaopatrzenia generalnego wykonawstwa i działalności deweloperskiej - rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
- Spółka wyodrębnia urządzenia księgowo (konta) dla każdego projektu deweloperskiego (Zlecenie). Kryterium wyodrębnienia Zlecenia jest przewidywany czas ukończenia budowy wszystkich obiektów (budynków i budowli) objętych danym zleceniem oraz podobieństwo obiektów objętych Zleceniem. W ramach jednego zlecenia nie należy ujmować nakładów na wytworzenie obiektów, których planowane ukończenie używania różni się o więcej niż 6 miesięcy (tj. najwcześniej ukończony w ramach zlecenia obiekt zostanie ukończony wcześniej niż 6 miesięcy przed ostatnim ukończonym w ramach zlecenia obiektem). W ramach jednego zlecenia nie należy ujmować obiektów, dla których przewidywany koszt wytworzenia PU (powierzchni użytkowej lokalu) różni się bardziej niż o 20%. Po ukończeniu zlecenia, koszty są rozliczane na metr kwadratowy PU według następującego algorytmu:

$$TKW \text{ 1m}^2 \text{ PU} = [(PKZR) - (POPS) * (CPOPS)] / (PUO)$$

gdzie:

TKW – techniczny koszt wytworzenia

PKZR – poniesione koszty zlecenia razem

POPS – powierzchnia obiektów pomocniczych podlegających sprzedaży (garaże, piwnice)

CPOPS – oczekiwana cena sprzedaży metra kwadratowego obiektów pomocniczych

PUO – powierzchnia użytkowa lokali ogółem

- Powyższy algorytm zakłada, że powierzchnie pomocnicze podlegają wycenie według spodziewanych przychodów ze sprzedaży, analogicznie jak produkcja pomocnicza. Koszty obiektów wspólnych rozliczane są proporcjonalnie na metr kwadratowy PU.
- W przypadku, gdy dane w ramach danego zlecenia obiekt został ukończony i podlega sprzedaży lub oddaniu do używania 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:

$$FTKW \text{ 1m}^2 \text{ PU} = [(PKZR) + (FKZR) - (POPS) * (CPOPS)] / (PUO)$$

gdzie:

TKW – szacowany techniczny koszty wytworzenia

FKZR – Szacowane przyszłe koszty niezbędne do ukończenia zlecenia



- Po ukończeniu zlecenia (nie dalej niż w ciągu 6 miesięcy) koszty ustalane są ostatecznie i FTKW jest korygowany do TKW.
- W przypadku, gdy pierwotne założenie, że wszystkie obiekty w ramach zlecenia zostaną zakończone w ciągu 6 miesięcy a wartość kosztu wytworzenia 1 m<sup>2</sup> 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.

## 9. Zarządzanie ryzykiem finansowym

W działalności Dekpol Deweloper Sp. z o.o. istotne są poniższe rodzaje ryzyk finansowych:

- ryzyko stopy procentowej – w ramach prowadzonej działalności spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper narażone są na ryzyko stopy procentowej. Spółki posiadają zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest przede wszystkim w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę, oprócz tego spółki posiadają również zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest w oparciu o stałą stopę procentową,
- ryzyko płynności – Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Ryzyko wynika z potencjalnego ograniczenia dostępu do rynków finansowych, co może skutkować brakiem możliwości pozyskania nowego finansowania lub refinansowania swojego zadłużenia. Ponadto ryzyko dotyczy sytuacji potencjalnego naruszenia kowenantów umów kredytowych lub zawartych w warunkach emisji obligacji, które mogą skutkować postawieniem zobowiązań w stan natychmiastowej wymagalności. Spółka zawiera umowy kredytowe w celu finansowania inwestycji z różnymi bankami. Terminy spłat dostosowywane są do przewidywanych wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji. Ponadto Spółka emituje obligacje. Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach kwartalnych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest



z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów i obligacji, możliwością zwolnienia środków z rachunków powierniczych). Terminy wymagalności istotnych aktywów i zobowiązań zaprezentowano w dodatkowych notach objaśniających do rocznych sprawozdań finansowych. Zamieszczono tam też szczegółową specyfikację wartości istotnych składników zobowiązań finansowych.

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

## 10. Ważne oszacowania i osądy

Szacunki Zarządu Dekpol Deweloper Sp. z o.o., wpływające na wartości wykazane w sprawozdaniu finansowym, dotyczą głównie:

- przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych i wartości niematerialnych,
- odpisów aktualizujących składniki aktywów, w tym m.in.: aktywów przeznaczonych do sprzedaży,
- przyszłych wyników podatkowych, uwzględnianych przy ustalaniu aktywów na odroczony podatek dochodowy,
- dyskonta, przewidywanego wzrostu wynagrodzeń oraz założeń aktuarialnych używanych przy obliczaniu rezerw na odprawy emerytalne i rentowe
- wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

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

## Dodatkowe ujawnienia dotyczące zasad wyceny

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



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER Sp. z o.o.**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Środki trwałe i wartości niematerialne amortyzowane są w następujących okresach:

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

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

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

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

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku, z wyjątkiem niewielkich zmian (które nie mają istotnego wpływu na dane sprawozdawcze) oraz zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku i później.

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

## **12. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej**

### **12.1. Oświadczenie o zgodności**

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi



interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej zwane dalej MSSF.

## **12.2. Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące zastosowane po raz pierwszy**

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) wchodzi w życie po raz pierwszy od 01 stycznia 2021 r.:

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 4, MSSF 7, MSSF 16 – reforma IBOR – Faza 2

W związku z reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.) Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości instrumentów finansowych. Modyfikacja standardów ma na celu zabezpieczenie wpływu reformy stóp referencyjnych na rachunkowość zabezpieczeń i istotność informacji dostarczanych przez podmioty w okresie niepewności wynikającym z reformy IBOR.

Zmiana nie wpłynęła na sprawozdania finansowe Spółki.

- Zmiana do MSSF 16 „Leasing” – uproszczenie dotyczy zmian wynikających z umów leasingu w związku z COVID-19

Zmiana nie wpłynęła na sprawozdania finansowe Spółki.

## **12.3. Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji**

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

## **12.4. Wprowadzenie nowych MSSF**

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

- Nowy standard MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”

Umowy ubezpieczeniowe zastąpi obecnie obowiązujący MSSF 4, który zezwala na różnorodną praktykę w zakresie rozliczania umów ubezpieczeniowych. MSSF 17 zasadniczo zmieni rachunkowość wszystkich podmiotów, które zajmują się umowami ubezpieczeniowymi i umowami inwestycyjnymi. Nowy standard został opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku, natomiast jego zmiany opublikowano 25 czerwca 2020. Po zmianie ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

- Zmiana do MSSF 16 Leasing: Uproszczenia dot. Zmian wynikających z umów leasingu w związku z COVID-19



Po zmianie leasingobiorcy mają prawo skorzystać z praktycznych uproszczeń m. in.: z odroczenie lub zwolnienie z płatności leasingowych. W związku z tym, Rada wprowadziła uproszczenie w zakresie oceny, czy zmiany te stanowią modyfikacje leasingu. Leasingobiorcy mogą podjąć decyzję polegającą na niestosowaniu wytycznych MSSF 16 dotyczących modyfikacji umów leasingowych. W rezultacie, spowoduje to ujęcie ulg i zwolnień w zakresie leasingu jako zmiennych opłat leasingowych w okresie, w którym występuje zdarzenie lub warunek, który powoduje obniżenie płatności.

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

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

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

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

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

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

- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsiębiorstw”

Zmiana doprecyzowuje odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37. Dodatkowo wyraźnie wnosi stwierdzenie, że jednostka przejmująca nie ujmuje aktywów warunkowych nabytych w ramach połączenia jednostek.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

- Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”

Rada MSR dokonała zmiany wytycznych odnośnie ujmowania kosztów i przychodów z produkcji w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania.



Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

- Zmiana MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”  
Zmiana standardu wnosi dodatkowe wyjaśnienia dotyczące struktury kosztów wykonania usługi. Zgodnie ze zmianą koszty te obejmują koszty krańcowe (np. koszty pracy, materiałów) i alokowaną część innych kosztów bezpośrednio związanych z kosztem wypełnienia, np. amortyzację.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2018-2020)

MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy” – nowe uproszczenie stosowania MSSF 1 dotyczące stosowania skumulowanych różnic kursowych w konsolidacji;

MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - przy „teście 10%” dokonywanym w celu stwierdzenia, czy modyfikacja powinna skutkować usunięciem zobowiązania, należy uwzględnić tylko opłaty, które są wymieniane między dłużnikiem a wierzycielem; opłaty poniesione w przypadku usunięcia zobowiązania powinny zostać ujęte w wyniku, a w przypadku, gdy zobowiązanie nie jest usunięte, należy je ująć w wartość zobowiązania

MSSF 16 „Leasing” z przykładu 13 usunięto fragment dotyczący zwrotu od leasingodawcy kosztów z tytułu ulepszeń w obcych środkach trwałych będących przedmiotem umowy leasingowej.

MSR 41 „Rolnictwo” wykreślono zakaz ujmowania przepływów podatkowych w wycenie aktywów biologicznych.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

- Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych

Zmiana doprecyzuje zasady podziału zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem

Prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony;



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER Sp. z o.o.**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”  
Decyzją Unii Europejskiej MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku nie zostanie zatwierdzony.





Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER Sp. z o.o.  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.12.2021	31.12.2020
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>1.</b>	<b>207 538</b>	<b>169 890</b>
Rzeczowe aktywa trwałe		1 053	390
Nieruchomości inwestycyjne	2.	0	31 558
Wartość firmy		0	0
Wartości niematerialne	3.	11	0
Akcje i udziały		144 340	100 594
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		60 288	36 403
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 847	945
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>40 374</b>	<b>45 003</b>
Zapasy		7 461	22 175
Należności z tytułu umów z klientami		0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe		31 729	21 426
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		1 184	1 402
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		0	0
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		40 374	45 003
<b>Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>247 912</b>	<b>214 893</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER Sp. z o.o.  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.12.2021	31.12.2020
<b>Kapitał własny</b>	<b>10</b>	<b>176 018</b>	<b>185 020</b>
Kapitał podstawowy		135 005	135 005
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		6 948	0
Akcje własne (-)		0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny		0	0
Zyski zatrzymane:		34 065	50 015
Wynik roku bieżącego		18 845	27 847
Inne udziały kapitałowe		0	0
<b>Zobowiązania</b>	<b>13.</b>	<b>71 894</b>	<b>29 873</b>
Zobowiązania długoterminowe	13.	44 673	25 836
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 559	4 750
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		1	2
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	12.	42 374	21 056
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	12.	0	0
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe</b>		<b>711</b>	<b>0</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		29	28
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		29	28
Zobowiązania krótkoterminowe	13.	27 221	4 038
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		97	121
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		9 026	0
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe		337	0
<b>Zobowiązania z tytułu umów z klientami</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>17 760</b>	<b>3 916</b>
<b>Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z</b>		<b>27 221</b>	<b>4 038</b>



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER Sp. z o.o.**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

---

**aktywami przeznaczonymi do sprzedaży**

---

<b>Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>247 912</b>	<b>214 893</b>

---



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER Sp. z o.o.  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

# SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

## WARIANT KALKULACYJNY

Opis	Nota	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Przychody ze sprzedaży		19 517	14 554
Koszt własny sprzedaży		14 448	11 370
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>5 069</b>	<b>3 184</b>
Koszty sprzedaży		424	99
Koszty ogólnego zarządu		5 327	3 764
Pozostałe przychody operacyjne		335	4 773
Zysk z okazjowego nabycia		0	0
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>		<b>97</b>	<b>2 579</b>
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		-445	1 515
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Przychody finansowe		21 618	38 320
Koszty finansowe		6 343	4 614
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		14 830	35 221
<b>Podatek dochodowy</b>		<b>-4 015</b>	<b>7 374</b>
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		18 845	27 847
Zysk (strata) netto		18 845	27 847
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku		0	0
<b>Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Inne całkowite dochody netto</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Całkowite dochody</b>	<b>3</b>	<b>18 845</b>	<b>27 847</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER Sp. z o.o.  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

# SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(metoda pośrednia)

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>14 830</b>	<b>35 221</b>
<b>Korekty:</b>	<b>-24 353</b>	<b>-43 886</b>
Amortyzacja	163	11
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	-1 924
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	1 686	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-48	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Koszty z tytułu odsetek	3 967	-34 425
Przychody z odsetek	-4 067	0
Przychody z dywidend	-17 551	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-4 015	-7 374
<b>Zmiana stanu zapasów</b>	<b>-1 888</b>	<b>5 107</b>
<b>Zmiana stanu należności</b>	<b>-10 496</b>	<b>-4 480</b>
<b>Zmiana stanu zobowiązań</b>	<b>12 006</b>	<b>-1 411</b>
<b>Zmiana stanu rezerw</b>	<b>-4 111</b>	<b>610</b>
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	-9 523	-8 665
Zapłacony podatek dochodowy	0	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-9 523	-8 665
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-18	0
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-255	-396
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	566	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-179	-36 105
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	1	25 001
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
<b>Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pożyczki udzielone	-57 641	-3 500
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	51 684	25
Otrzymane odsetki	552	0



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER Sp. z o.o.  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Otrzymane dywidendy	30 800	58 700
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	25 509	43 701
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9 665	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	-8 884
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
<b>Wykup dłużnych papierów wartościowych</b>	<b>0</b>	<b>-8 500</b>
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	31 040	0
Spłaty kredytów i pożyczek	-26 240	-11 700
<b>Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego</b>	<b>-66</b>	<b>0</b>
Odsetki zapłacone	-2 755	-4 585
Dywidendy wypłacone	-27 847	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-16 203	-33 669
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-217	1 367
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 402	35
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 184	1 402
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0

## SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>135 005</b>	<b>6 948</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43 067</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>185 020</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	18 845	0	0	18 845
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	18 845	0	0	18 845
<b>Emisja akcji</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Dywidendy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-27 847</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-27 847</b>
<b>Inne zmiany</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	0	-9 002	0	0	-9 002
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>135 005</b>	<b>6 948</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34 065</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>176 018</b>

## SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRIEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>135 005</b>	<b>6 948</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 220</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>157 173</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	27 847	0	0	27 847
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Całkowite dochody</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27 847</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27 847</b>
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Razem zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27 847</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27 847</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>135 005</b>	<b>6 948</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43 067</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>185 020</b>





## DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

#### 1.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Grunty	0	0
Budynki i budowle	0	0
Maszyny i urządzenia	1	2
Środki transportu	623	384
Pozostałe środki trwałe	429	5
Środki trwałe w budowie	0	0
Zaliczki na środki trwałe	0	0
<b>Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>1 053</b>	<b>390</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 1.2. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48</b>	<b>390</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>450</b>
Nabycia bezpośrednie	0	0	0	360	429	0	0	789
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	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	-5	0	0	0	0	-5
<b>Zmniejszenia z tytułu likwidacji</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Inne korekty</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	0	0	43	750	441	0	0	1 234
Wartość umorzenia na początek okresu	0	0	-46	-6	-7	0	0	-59
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	0	-1	-149	-5	0	0	-155
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zmniejszenia z tytułu likwidacji</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	5	0	0	0	0	5
<b>Inne korekty</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29</b>
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-42</b>	<b>-127</b>	<b>-12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-181</b>
<b>Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Opis	Grunty	Budynki i budowie	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
<b>Zwiększenia w ciągu okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>623</b>	<b>429</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 053</b>

## 1.2. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty	Budynki i budowie	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54</b>
Nabycia bezpośrednie	0	0	0	390	5	0	0	396
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	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	0	0	0	0	0	0
<b>Zmniejszenia z tytułu likwidacji</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Inne korekty</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	0	0	48	390	11	0	0	450
Wartość umorzenia na początek okresu	0	0	-45	0	-6	0	0	-51
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	0	-1	-6	-1	0	0	-8
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	0	0	-46	-6	-7	0	0	-59
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	0	0	2	384	5	0	0	390



## 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

### 2.1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Grunty nie oddane w najem	0	31 558
Nieruchomości oddane w najem	0	0
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	0
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>0</b>	<b>31 558</b>

W 2020 roku nieruchomość położona w Gdańsku na ul. Sobieszewskiej o powierzchni 5,1666 ha, księga wieczysta KW GD1G/00106869/5 zmieniła swoje przeznaczenie z nieruchomości związanej z działalnością deweloperską na nieruchomość inwestycyjną. Powodem tego jest fakt, iż w chwili obecnej przyszłe użytkowanie przedmiotowego gruntu jest nieokreślone. 13 kwietnia 2021 nieruchomość została przeniesiona aportem ze Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. do Spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. Nieruchomość pozostaje do dnia dzisiejszego nieruchomością inwestycyjną w Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort sp.k. Wartość nieruchomości została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy. Na potrzeby wyceny wybrano metodę porównawczą.

W 2020 roku nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Gdańsk, ul. Nadwiślańska nr 50, obręb Sobieszewo o powierzchni 0,3797 ha, księga wieczysta KW GD1G/00102087/1 pozostaje nieruchomością inwestycyjną. 8 kwietnia 2021 nieruchomość została przeniesiona aportem ze Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. do Spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. W październiku 2021 na powyższej nieruchomości rozpoczęły się prace, wobec czego została ona przekwalifikowana jako zapasy. Wartość nieruchomości została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy za pomocą podejścia porównawczego.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 2.2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty nie oddane w najem	Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem	Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	31 558	0	0	31 558
Nabywanie nieruchomości	49	0	0	49
Odwrocenie odpisu z tytułu utraty wartości	0	0	0	0
Odpis z tytułu utraty wartości (-)	0	0	0	0
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-31 607	0	0	-31 607
<b>rzeszacowanie do wartości godziwej (+/-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 3. WARTOŚĆ FIRMY I POZOSTAŁE WARTOŚCI NIEMATERIALNE

### 3.1. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Wartość firmy	0	0
Patenty i licencje	0	0
Koszty prac rozwojowych	0	0
Pozostałe wartości niematerialne	11	0
<b>Wartości niematerialne netto</b>	<b>11</b>	<b>0</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

### 3.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	0	0	0	5	5
Nabywanie	0	0	0	18	18
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0
<b>Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zmniejszenia z tytułu likwidacji</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	0	0	0	24	24
Wartość umorzenia na początek okresu	0	0	0	-5	-5
<b>Zwiększenie amortyzacji za okres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8</b>	<b>-8</b>
<b>Reklasyfikacje</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zmniejszenia z tytułu likwidacji</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-13</b>	<b>-13</b>
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>11</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

### 3.3. WARTOŚCI NIEMATERIALNE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	0	0	0	5	5
Nabycie	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0
<b>Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zmniejszenia z tytułu likwidacji</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	0	0	0	5	5
Wartość umorzenia na początek okresu	0	0	0	-3	-3
<b>Zwiększenie amortyzacji za okres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>
<b>Reklasyfikacje</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zmniejszenia z tytułu likwidacji</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>





## 4. UDZIAŁY I AKCJE

### 4.1. AKCJE I UDZIAŁY

Akcje i udziały	Siedziba	Wartość bez pomniejszenia o odpisy		% posiadanych udziałów / % posiadanych głosów	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.	Pinczyn	6 770	6 770	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.	Pinczyn	28 619	28 319	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp.k.	Pinczyn	5 340	5 213	100%	100%
Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp.k.	Pinczyn	16 973	6 413	100%	100%
Dekpol Pszena Sp. z o.o.	Pinczyn	5	5	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp.k.	Wrocław	0	0,5	0%	42%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp.k.	Pinczyn	2 856	4 039	100%	100%
Smartex Sp. z o.o.	Wrocław	14 901	14 901	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.	Pinczyn	5	5	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp.k.	Pinczyn	32 631	2 801	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp.k.	Pinczyn	8 948	22 001	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp.k.	Pinczyn	1 701	1 701	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp.k.	Pinczyn	16 790	301	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp.k.	Pinczyn	7 433	5 201	100%	100%
Nordic Milan Sp. z o.o.	Pinczyn	2 900	2 900	100%	100%
Dekpol Inwestycje Trimare Sp. z o.o.	Pinczyn	5	0	99%	0%
Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o.	Pinczyn	5	0	99%	0%
Dekpol Inwestycje Warszawa Sp. z o.o.	Pinczyn	5	0	99%	0%



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o.	-	Pinczyn	5	0	99%	0%
Dekpol Inwestycje – Starogard Gd. Sp. z o.o.	-	Pinczyn	5	0	99%	0%
Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp.k.	-	Pinczyn	100	0	69,5%	0%
Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o.	-	Pinczyn	5	0	99%	0%
Mineral Group			24	0		
<b>Razem:</b>			<b>146 026</b>	<b>100 594</b>		

31 grudnia 2021 dokonano odpisu aktualizującego wartość udziałów w spółce Nordic Milan Sp. z o.o. w wysokości 1.685.666,48 PLN. Wartość udziałów po odpisie wynosi 1.214.333,54 PLN

Występują udziały w spółkach stowarzyszonych o łącznej wartości 24.000 zł, mianowicie Dekpol Deweloper sp. z o.o. posiada udziały w Mineral Group sp. z o.o. o wartości 24.000 zł.

## 5. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

### 5.1. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	0	0
Pożyczki udzielone długoterminowe	60 288	36 403
<b>Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>60 288</b>	<b>36 403</b>
Pożyczki krótkoterminowe	0	0
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
<b>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Na dzień 31.12.2021 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada należności z tytułu udzielonych pożyczek długoterminowych spółkom z Grupy Dekpol w wysokości:

- Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokiłki Sp. k. 1 320 tys. zł
- Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. 10 068 tys. zł
- Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. 307 tys. zł



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- Smartex Sp. z o.o.	1 346 tys. zł
- Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.	13 tys. zł
- Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k.	302 tys. zł
- Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	29 804 tys. zł
- Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp.k.	5 278 tys. zł
- Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp.k.	30 tys. zł
- Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o.	7 404 tys. zł
- Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o.	3 764 tys. zł
- Dekpol Inwestycje - Warszawa 1 Sp. z o.o.	602 tys. zł
- Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o.	50 tys. zł

## 6. ZAPASY

### 6.1. STRUKTURA ZAPASÓW

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Materiały wartość bilansowa	2	2
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	0	0
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	7 456	22 173
Towary wartość bilansowa	3	0
Wyroby gotowe wartość bilansowa	0	0
Ukończone lokale wartość bilansowa	0	0
<b>Zapasy</b>	<b>7 461</b>	<b>22 175</b>

### 6.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE ZAPASY

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	0	0
<b>Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 7. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE

### 7.1. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0
Kaucje wpłacone z innych tytułów	0	0
Pozostałe należności	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 7.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Stan na początek okresu	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	0
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

### 7.3. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Należności z tytułu umów z klientami netto	21 463	13 892
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	9 047	6 165
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	0	0
Kaucje z innych tytułów	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	1 183	1 333
Inne należności wartość bilansowa	18	10
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności	31 710	21 400
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>19</b>	<b>26</b>
<b>Rozliczenie kosztów emisji obligacji</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rozliczenie kosztów leasingu (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>19</b>	<b>26</b>
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe</b>	<b>31 729</b>	<b>21 426</b>

### 7.4. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Stan na początek okresu	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	7	0
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>7</b>	<b>0</b>





Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 7.6. STRUKTURA PRZETERMINOWANIA NALEŻNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprze terminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	21 269	6	70	8	3	107	21 463
Przedpłaty i zaliczki	9 047	0	0	0	0	0	9 047
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0	0	0	0	0	0
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	1 183	0	0	0	0	0	1 183
Inne należności	18	0	0	0	0	0	18
<b>Należności prze terminowane</b>	<b>31 517</b>	<b>6</b>	<b>70</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>107</b>	<b>31 710</b>

## 7.7 STRUKTURA PRZETERMINOWANIA NALEŻNOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprze terminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	11 275	0	2 505	13	87	11	13 892
Przedpłaty i zaliczki	6 165	0	0	0	0	0	6 165
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0	0	0	0	0	0
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	1 333	0	0	0	0	0	1 333
Inne należności	10	0	0	0	0	0	10
<b>Należności prze terminowane</b>	<b>18 784</b>	<b>0</b>	<b>2 505</b>	<b>13</b>	<b>87</b>	<b>11</b>	<b>21 400</b>



## 8. ŚRODKI PIENIĘŻNE

### 8.1. SPECYFIKACJA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Rachunki bankowe	1 184	1 402
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0
Gotówka w kasie	0	0
Depozyty krótkoterminowe	0	0
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	0	0
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>1 184</b>	<b>1 402</b>

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

## 9. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

### 9.1. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE AKTYWNE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Ubezpieczenia	0	0
Gwarancje	0	0
Prowizje od sprzedaży lokali	0	0
Pozostałe	19	26
<b>Rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>19</b>	<b>26</b>

## 10. KAPITAŁY

### 10.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Liczba akcji	0	0
Wartość nominalna akcji (PLN)	0	0
<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>135 005</b>	<b>135 005</b>





Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 11. REZERWY

### 11.1. SPECYFIKACJA REZERW

Opis	31.12.2021	31.12.2020
<b>Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Pozostałe rezerwy długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	83	113
Rezerwy na sprawy sądowe	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	0	0
Rezerwy na koszty kontraktów	0	0
<b>Rezerwy na premie pracownicze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Inne rezerwy</b>	<b>14</b>	<b>9</b>
<b>Pozostałe rezerwy krótkoterminowe</b>	<b>97</b>	<b>121</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 11.2. ZMIANA STANU REZERW W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Na koszty kontraktów	Na premie pracownicze	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	2	113	0	0	0	0	0	9	123
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	0	0	0	0	0	0	0	14	14
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-1	-30	0	0	0	0	0	0	-31
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	0	0	0	0	0	-9	-9
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1</b>	<b>83</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>98</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

### 11.3. ZMIANA STANU REZERW W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Na koszty kontraktów	Na premie pracownicze	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	9	9
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	2	113	0	0	0	0	0	9	123
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	0	0	0	0	0	-9	-9
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>2</b>	<b>113</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>123</b>



## 12. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

### 12.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	9 026	0
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe</b>	<b>337</b>	<b>0</b>
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	9 363	0
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
<b>Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe</b>	<b>42 374</b>	<b>21 056</b>
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe</b>	<b>711</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania finansowe długoterminowe</b>	<b>43 085</b>	<b>21 056</b>
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>52 448</b>	<b>21 056</b>

#### Emisja obligacji serii A Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 19 czerwca 2019 r. Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął uchwałę o emisji obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej w wysokości do 30 mln zł). W dniu 19 czerwca 2019 r. Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął również uchwałę o dokonaniu przydziału 30 000 obligacji serii A o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 30 mln zł. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej wynoszącej 985 zł każda. Obligacje są zabezpieczonymi papierami wartościowymi na okaziciela, niemającymi postaci dokumentu, oprocentowanymi według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M i marży. Odsetki są płatne w okresach sześciomiesięcznych. Z tytułu obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Wykup obligacji nastąpi w dniu 19 czerwca 2022 r. z zastrzeżeniem, że Spółka zobowiązana jest do dokonania przymusowej amortyzacji 8 500 obligacji w dniu wypłaty odsetek za III okres odsetkowy. Ponadto, Spółka może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w każdym z dni płatności odsetek począwszy od III okresu odsetkowego wypłacając w takim przypadku określoną premię z tego tytułu (0-2% wartości wykupowanych obligacji). Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w przypadku min. przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia. Środki z emisji obligacji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki, w szczególności na finansowanie zakupu gruntów w miejscowości Wiślinka.



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

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

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

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



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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

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

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Dekpol Deweloper sp. z o.o. posiada zadłużenie z tytułu emisji obligacji serii A, B i C łącznie w wysokości 46 211 590,00 PLN. W dniu 17 grudnia 2020 r. Spółka wykupiła 8 500 obligacji o wartości nominalnej 1 000 zł każda. W dniu 19 grudnia 2020 r. Spółka dokonała przymusowej amortyzacji 8 500 obligacji.

### Obligacje (wartość nominalna)(w tys. pln):

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2021	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
Obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	12 500	12 500	PLN	WIBOR 6M+ marża*	2023-08-30
Obligacje serii B (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	2024-08-01
Obligacje serii C (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	15 650	15 650	PLN	stała	2025-06-24
<b>Razem obligacje długoterminowe</b>	<b>38 150</b>	<b>38 150</b>	<b>PLN</b>	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
Obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	9 000	9 000	PLN	WIBOR 6M+ marża*	2022-06-19
<b>Razem obligacje krótkoterminowe</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>	<b>PLN</b>	-	-

\*od 19.06.2022r. zmiana na oprocentowanie stałe

Obligacje na dzień 31.12.2021r.	Zabezpieczenie
obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	poręczenie Dekpol SA, Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. oraz Dekpol Steel sp. z o.o. oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Poręczycieli
obligacje serii B (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	Poręczenie Dekpol SA oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji Poręczyciela
obligacje serii C (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	Poręczenie Dekpol SA, przelew wierzytelności z pożyczek oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Poręczyciela i Pożyczkobiorców



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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

Na dzień 31.12.2021 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek długoterminowych od spółek z Grupy Dekpol w wysokości:

- Almond Sp. z o.o.	1 027 tys. zł
- Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k.	251 tys. zł
- Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k	1 231 tys. zł
- Nordic Milan Sp. z o.o.	2 653 tys. zł

Na dzień 31.12.2021 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek krótkoterminowych od City Hotel Management Sp. z o.o. w wysokości 26 tys. zł

## 13. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

### 13.1. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Kaucje otrzymane	29	28
Inne zobowiązania (długoterminowe)	0	0
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>	<b>29</b>	<b>28</b>
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe</b>	<b>29</b>	<b>28</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 13.2. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 582	3 082
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	3 914	390
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	0	0
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	109	360
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	113	76
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	10 042	8
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	17 760	3 916
<b>Przychody przyszłych okresów</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>17 760</b>	<b>3 916</b>







Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

### 13.3 WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Prze terminow ane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 miesiący do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	0	28	0	0	28
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28</b>
Zobowiązania handlowe	1 150	1 730	200	1	0	0	0	0	3 082
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	390	0	0	0	0	0	0	390
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	360	0	0	0	0	0	0	360
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	76	0	0	0	0	0	0	76
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	8	0	0	0	0	0	0	8
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>1 150</b>	<b>2 565</b>	<b>200</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 916</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

### 13.4. PRZETERMINOWANIE ZOBOWIĄZAŃ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	2 717	620	102	78	22	43	3 582
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	3 914	0	0	0	0	0	3 914
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu innych podatków	109	0	0	0	0	0	109
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	113	0	0	0	0	0	113
Inne zobowiązania krótkoterminowe	10 042	0	0	0	0	0	10 042
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>16 895</b>	<b>620</b>	<b>102</b>	<b>78</b>	<b>22</b>	<b>43</b>	<b>17 760</b>

### 13.5. PRZETERMINOWANIE ZOBOWIĄZAŃ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	1 931	1 012	41	20	51	26	3 082
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	390	0	0	0	0	0	390
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu innych podatków	360	0	0	0	0	0	360
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	76	0	0	0	0	0	76
Inne zobowiązania krótkoterminowe	8	0	0	0	0	0	8
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>2 766</b>	<b>1 012</b>	<b>41</b>	<b>20</b>	<b>51</b>	<b>26</b>	<b>3 916</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 14. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

### 14.1. SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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

### 14.2. SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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

## 15. AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY I DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie występują aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 16. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

### 16.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Przychody ze sprzedaży produktów	2 107	4 380
Przychody ze sprzedaży usług	17 411	10 174
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>19 517</b>	<b>14 554</b>

### 16.2. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0	0
Koszty wynagrodzeń	1 603	1 181
Amortyzacja	163	11
Świadczenia pracownicze	359	363
Zużycie materiałów i energii	1 935	1 317
Usługi obce	15 331	11 394
Podatki i opłaty	206	426
Pozostałe koszty rodzajowe	1 364	1 063
<b>Koszty rodzajowe</b>	<b>20 960</b>	<b>15 754</b>
<b>Koszty zarządu</b>	<b>-5 327</b>	<b>-3 764</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>-424</b>	<b>-99</b>
<b>Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby</b>	<b>1 467</b>	<b>0</b>
<b>Zmiana stanu produktów</b>	<b>-2 228</b>	<b>-521</b>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>14 448</b>	<b>11 370</b>

### 16.3. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Koszt sprzedanych produktów	2 325	3 614
Koszt sprzedanych usług	12 123	7 756
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0	0
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>14 448</b>	<b>11 370</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 16.4. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	1 924
Rozwiązanie rezerw	0	0
Kary i odszkodowania	4	0
Dotacje	18	0
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Inne tytuły	265	346
Refaktury	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	0	2 503
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	48	0
<b>Zysk z okazjnego nabycia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>335</b>	<b>4 773</b>

## 16.5. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	0	0
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	0	0
Darowizny	10	67
Przekazanie inwestycji drogowej	0	0
Spisane należności	0	0
Inne tytuły	80	9
Kary umowne	0	0
Szkody majątkowe	0	0
Koszty sądowe	0	0
Odszkodowania	1	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	7	2 503
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>97</b>	<b>2 579</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 17. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

### 17.1. PRZYCHODY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Odsetki	4 067	2 399
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	17 551	35 922
Odwrocenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0	0
<b>Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>21 618</b>	<b>38 320</b>

### 17.2. KOSZTY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Pozostałe koszty finansowe	657	600
Odsetki	4 000	4 013
Odpisy aktualizujące	1 686	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	1	0
<b>Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Koszty finansowe</b>	<b>6 343</b>	<b>4 614</b>

## 18. PODATEK DOCHODOWY

### 18.1. PODATEK DOCHODOWY

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Bieżący podatek dochodowy	78	6 859
Odroczony podatek dochodowy	-4 093	515
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>-4 015</b>	<b>7 374</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 18.2. EFEKTYWNA STOPA OPODATKOWANIA

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	0
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>14 830</b>	<b>35 221</b>
Teoretyczny podatek dochodowy	2 669	6 692
Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	-2 642	167
Opłaty na rzecz PFRON	0	0
Dywidendy	0	0
Koszty reprezentacji	0	0
Koszty kar i mandatów	0	0
Pozostałe koszty	-2 642	167
Podatek dochodowy nie ujęte aktywa i rezerwy na ODPD	-4 043	515
Odliczenia od podatku dochodowego	0	0
<b>Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym</b>	<b>-4 015</b>	<b>7 374</b>

## 19. ODROZONY PODATEK DOCHODOWY

### 19.1. PODATEK ODROZONY

Opis	31.12.2021	31.12.2020
<b>Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu</b>	<b>3 806</b>	<b>3 290</b>
Aktywa z tytułu podatku odroczonego na początek okresu	945	693
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na początek okresu	4 750	3 984
Wynik finansowy (+/-)	-4 093	515
Inne całkowite dochody (+/-)	0	0
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	0	0
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
<b>Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu</b>	<b>-287</b>	<b>3 806</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 847	945
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 559	4 750





Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 19.2. AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	inne zmiany	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa	0	0	0	0	0	0
Rezerwy na świadczenia pracownicze	22	-6	0	0	0	16
Pozostałe rezerwy	2	1	0	0	0	3
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek	921	907	0	0	0	1 828
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>945</b>	<b>902</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 847</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

### 19.3 AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	inne zmiany	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa	0	0	0	0	0	0
Rezerwy na świadczenia pracownicze	0	22	0	0	0	22
Pozostałe rezerwy	537	-536	0	0	0	2
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek	156	765	0	0	0	921
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>693</b>	<b>251</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>945</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 19.4. REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	inne zmiany	Razem
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	0	0	0	0	0	0
Amortyzowane aktywa trwałe	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług	0	0	0	0	0	0
Kontrakty budowlane	0	0	0	0	0	0
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	0	0	0	0	0	0
Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	3 957	-3 957	0	0	0	0
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	793	767	0	0	0	1 559
<b>Rezerwa z tytułu podatku odrozonego</b>	<b>4 750</b>	<b>-3 191</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 559</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 19.5. REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	inne zmiany	Razem
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	0	0	0	0	0	0
Amortyzowane aktywa trwałe	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług	0	0	0	0	0	0
Kontrakty budowlane	0	0	0	0	0	0
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	0	0	0	0	0	0
Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	3 592	366	0	0	0	3 957
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	392	401	0	0	0	793
<b>Rezerwa z tytułu podatku odrozonego</b>	<b>3 984</b>	<b>767</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 750</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 20. INSTRUMENTY FINANSOWE

### 20.1. INSTRUMENTY FINANSOWE – AKTYWA

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Należności wyceniane w nominale	31 710	21 400
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Pożyczki i należności	60 288	36 403
Akcje i udziały w jednostkach	144 340	100 594
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	144 316	100 570
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych	24	24
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 184	1 402
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>237 522</b>	<b>159 798</b>

### 20.2. INSTRUMENTY FINANSOWE - ZOBOWIĄZANIA

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	17 789	3 944
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	52 448	21 056
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>70 237</b>	<b>25 000</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 21. RYZYKA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

### 21.1. EKSPozycja NA RYZYKO WALUTOWE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM (KWOTY W WALUCIE PO PRZELICZENIU NA PLN)

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	60 288	0	0	60 288
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	31 710	0	0	31 710
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	144 340	0	0	144 340
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 184	0	0	1 184
<b>Aktywa finansowe (+):</b>	<b>237 522</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>237 522</b>
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	51 400	0	0	51 400
Leasing finansowy	1 048	0	0	1 048
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	17 786	2	0	17 789
<b>Zobowiązania finansowe (-):</b>	<b>70 234</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>70 237</b>
<b>Ekspozycja na ryzyko walutowe razem</b>	<b>307 757</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>307 759</b>

### 21.2. EKSPozycja NA RYZYKO WALUTOWE W POPZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM (KWOTY W WALUCIE PO PRZELICZENIU NA PLN)

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	36 403	0	0	36 403
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	21 400	0	0	21 400
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	100 594	0	0	100 594
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 402	0	0	1 402
<b>Aktywa finansowe (+):</b>	<b>159 798</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>159 798</b>
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	21 056	0	0	21 056
Leasing finansowy	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	3 944	0	0	3 944
<b>Zobowiązania finansowe (-):</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>
<b>Ekspozycja na ryzyko walutowe razem</b>	<b>184 798</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>184 798</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

### 21.3. EKSPozycJA NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM (DOTYCZY INSTRUMENTÓW WYCENIANYCH W SKORYGOWANEJ CENIE NABYCIA)

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	9 363	0	9 363
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	59 010	1 278	60 288
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	27 435	15 650	43 085
<b>Instrumenty finansowe - ekspozycja na ryzyko stopy procentowej</b>	<b>95 809</b>	<b>16 928</b>	<b>112 736</b>

### 21.4. EKSPozycJA NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM (DOTYCZY INSTRUMENTÓW WYCENIANYCH W SKORYGOWANEJ CENIE NABYCIA)

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	0	0	0
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	31 608	4 795	36 403
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	21 056	0	21 056
<b>Instrumenty finansowe - ekspozycja na ryzyko stopy procentowej</b>	<b>52 664</b>	<b>4 795</b>	<b>57 459</b>

#### W działalności Dekpol Deweloper Sp. z o.o. istotne są poniższe rodzaje ryzyk finansowych:

- ryzyko stopy procentowej – w ramach prowadzonej działalności spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper narażone są na ryzyko stopy procentowej. Spółki posiadają zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest przede wszystkim w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę, oprócz tego spółki posiadają również zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest w oparciu o stałą stopę procentową,
- ryzyko płynności – Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Ryzyko wynika z potencjalnego ograniczenia dostępu do rynków finansowych, co może skutkować brakiem możliwości pozyskania nowego finansowania lub refinansowania swojego zadłużenia. Ponadto ryzyko dotyczy sytuacji



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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

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





Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys zł)

## 22. SEGMENTY OPERACYJNE

### 22.1. PRZYCHODY, WYNIK I INNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody od klientów zewnętrznych	0	19 517	0	0	0	19 517
Przychody od innych segmentów	0	0	0	0	0	0
Przychody ze sprzedaży ogółem	0	19 517	0	0	0	19 517
Pozostałe przychody operacyjne	0	335	0	0	0	335
Pozostałe koszty operacyjne	0	97	0	0	0	97
Koszty operacyjne ogółem	0	20 200	0	0	0	20 200
<b>Wynik operacyjny</b>	<b>0</b>	<b>-445</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-445</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>0</b>	<b>21 618</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21 618</b>
<b>Koszty finansowe</b>	<b>0</b>	<b>6 343</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 343</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>0</b>	<b>-4 015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4 015</b>
<b>Wynik netto</b>	<b>0</b>	<b>18 845</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18 845</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 22.2. PRZYCHODY, WYNIK I INNE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody od klientów zewnętrznych	0	14 554	0	0	0	14 554
Przychody od innych segmentów	0	0	0	0	0	0
Przychody ze sprzedaży ogółem	0	14 554	0	0	0	14 554
Pozostałe przychody operacyjne	0	4 773	0	0	0	4 773
Pozostałe koszty operacyjne	0	2 579	0	0	0	2 579
Koszty operacyjne ogółem	0	15 233	0	0	0	15 233
<b>Wynik operacyjny</b>	<b>0</b>	<b>1 515</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 515</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>0</b>	<b>38 321</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38 321</b>
<b>Koszty finansowe</b>	<b>0</b>	<b>4 614</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 614</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>0</b>	<b>7 374</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 374</b>
<b>Wynik netto</b>	<b>0</b>	<b>27 847</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27 847</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 22.3. STRUKTURA GEOGRAFICZNA

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Polska	19 517	14 554
Unia Europejska	0	0
Pozostałe kraje	0	0
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>19 517</b>	<b>14 554</b>
Polska	247 912	214 893
Unia Europejska	0	0
Pozostałe kraje	0	0
<b>Aktywa</b>	<b>247 912</b>	<b>214 893</b>

## 23. USŁUGI BUDOWLANE

### 23.1. UMOWY NA USŁUGI BUDOWLANE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Przychody z umów o budowę ujęte w okresie	0	0
Poniesione koszty umów o budowę w okresie	0	0
Koszty z tytułu rezerw na straty	0	0
<b>Wynik ustalony na umowach o budowę w okresie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kaucje zatrzymane przez kontrahentów</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zaliczki otrzymane z tytułu umów o budowę</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Należności z tytułu umów z klientami</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania z tytułu umów z klientami</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## 24. UZGODNIENIE ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

### 24.1. UZGODNIENIE ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Nie dotyczy

## 25. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

### 25.1. ŚWIADCZENIA DLA PERSONELU KIEROWNICZEGO

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	0	0
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	180	219
Pozostałe świadczenia – usługi świadczone osobiście*	1 444	1 093
<b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</b>	<b>1 624</b>	<b>1 265</b>

\* W tym objęte usługi świadczone osobiście, na warunkach rynkowych, na rzecz spółki

### 25.2. TRANSAKCJE I SALDA Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane
Zobowiązania krótkoterminowe	14 374	0	0	235
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	20 235	0	0	0
Należności długoterminowe	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	4 136	0	0	0
Pożyczki udzielone	60 288	0	0	0
Koszty z tytułu odsetek	548	0	0	0
Dywidendy otrzymane	17 551	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0
Przychody z tytułu odsetek	4 067	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	2	0	0	1 444
Sprzedaż netto (bez PTiU)	19 224	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>140 423</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 679</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 25.3. TRANSAKCJE I SALDA Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane
Zobowiązania krótkoterminowe	1 779	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	13 311	0	0	0
Należności długoterminowe	36 403	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	0	0	0	0
Koszty z tytułu odsetek	189	0	0	0
Dywidendy otrzymane	58 700	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0
Przychody z tytułu odsetek	2 399	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	3 063	0	0	0
Sprzedaż netto (bez PTiU)	14 263	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>130 107</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 26. INNE INFORMACJE

### 26.1. PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Pracownicy umysłowi	20,00	18,25
Pracownicy fizyczni	0,00	0,00
<b>Przeciętne zatrudnienie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 26.2. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	14	12
Przegląd sprawozdań finansowych	0	0
Doradztwo podatkowe	0	0
Pozostałe usługi	0	0
<b>Razem wynagrodzenie audytora</b>	<b>14</b>	<b>12</b>



## 27. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

### Zakup nieruchomości gruntowej we Wrocławiu

W dniu 10 stycznia 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nabyła nieruchomość gruntową o powierzchni 0,2224 ha we Wrocławiu. Na przedmiotowej nieruchomości Spółka planuje zrealizować w najbliższych latach inwestycję deweloperską.

### Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 17 lutego 2022 roku zgromadzenie wspólników Dekpol Deweloper Sp. z o.o. wyraziło zgodę na zbycie udziałów przez Dekpol S.A. na rzecz Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w celu dobrowolnego umorzenia udziałów, w wyniku czego zawarta została w tym dniu umowa nabycia przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. od Dekpol S.A. 1.278.715 udziałów Dekpol Deweloper Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 zł każdy i o łącznej wartości nominalnej 63.935.750 zł, reprezentujących 47,4% kapitału zakładowego spółki, w celu ich umorzenia. Udziały zostały nabyte za wynagrodzeniem równym wartości nominalnej udziałów. Własność udziałów została przeniesiona z chwilą zawarcia umowy. W dniu 17 lutego 2022 roku zgromadzenie wspólników Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie umorzenia wszystkich ww. udziałów i wskutek powyższego jednoczesnego obniżenia kapitału zakładowego spółki. W dniu 7 marca 2022 roku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym opublikowane zostało ogłoszenie o podjęciu uchwały w przedmiocie obniżenia kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., w którym wezwano wierzycieli Spółki do zgłaszania roszczeń w terminie 3 miesiące licząc od dnia publikacji. Po upływie wyznaczonego terminu możliwa będzie rejestracja obniżenia kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w wyniku umorzenia ww. udziałów.

W dniu 31 marca 2021 r. zarządy spółek Dekpol 1 sp. z o.o., Dekpol 1 sp. z o.o. s.k.a., Dekpol Royalties sp. z o.o. (łącznie jako Spółki Przejmowane) oraz Dekpol Deweloper sp. z o.o. (Spółka Przejmująca) uzgodniły plan połączenia tych spółek w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą i podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej. W efekcie połączenia Spółki Przejmowane zostaną rozwiązane bez przeprowadzania likwidacji, zaś wszelkie przysługujące im prawa i obowiązki zostaną przejęte w drodze sukcesji uniwersalnej przez Spółkę Przejmującą. W dniu 17 lutego 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) odpowiednio walne zgromadzenie i zgromadzenia wspólników w każdej z ww. spółek podjęły uchwały w sprawie wyrażenia zgody i połączenia spółek. W wyniku połączenia kapitał zakładowy spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zostanie podwyższony poprzez utworzenie 1.278.715 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 63.935.750 zł, które to udziały zostaną przyznane Dekpol S.A. w zamian wkładu w postaci całego majątku Spółek Przejmowanych. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania połączenie spółek oraz podwyższenie kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.



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

Konflikt zbrojny między Rosją a Ukrainą bezpośrednio wpływa na całą branżę nieruchomości. Skutki wojny na Ukrainie odczuwane są w całej Europie, w tym w Polsce. Niemniej, na obecnym etapie konfliktu trudno wskazywać trwałe, negatywne skutki działań wojennych mogących trwale naruszyć stabilność gospodarki europejskiej, polskiej, jak również polskiego sektora nieruchomości.

Aktualnie wpływ kryzysu na Ukrainie na gospodarkę europejską przejawia się w postaci wysokich cen surowców oraz nośników energii czego konsekwencją jest wzrost wskaźników inflacji. Dodatkowym elementem jest odpływ pracowników budowlanych narodowości ukraińskiej, którzy zdecydowali się na powrót do ojczyzny.

Każdy z powyższych elementów, samodzielnie lub w połączeniu może mieć znaczący, negatywny wpływ na gospodarkę, jak również dla sektora, w którym działa Spółka. Branża nieruchomości już dzisiaj boryka się ze spadkiem dostępności materiałów budowlanych, co przekłada się na wzrosty cen. Ponadto można spodziewać się spadku popytu na mieszkania, zmian polityki kredytowej wobec projektów nieruchomościowych przez banki finansujące, wzrostu kosztów pracy, niedoboru pracowników budowlanych i dalszego wzrostu kosztów energii i materiałów.

Z drugiej jednak strony nagły napływ uchodźców z Ukrainy może przyczynić się do wzrostu popytu, a przynajmniej utrzymania jego poziomu przed rozpoczęciem konfliktu. Już dzisiaj zauważalny jest wyraźny spadek ofert mieszkań na wynajem.

W chwili obecnej, trudno jest wskazać jednoznaczny kierunek wpływu na branżę agresji Rosji na Ukrainę. Spółka na bieżąco obserwuje sytuację w celu oceny jej wpływu na działalność firmy, co pozwala na bieżąco reagować na zmiany rynkowe.

## **Wpływ związany ze wzrostem stóp procentowych**

W ramach prowadzonej działalności Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Wzrosty stóp procentowych dokonywane przez NBP będą miały wpływ na wyniki finansowe poprzez rosnące koszty kredytów oraz utrudnienia w pozyskiwaniu finansowania.

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

Działania Narodowego Banku Polskiego związane z kolejnymi podwyżkami stóp procentowych mają na celu ograniczenie ilości pieniądza na rynku, co



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

bezpośrednio przekłada się na droższe kredyty dla klientów Spółki. W konsekwencji części klientów w ogóle nie będzie stać na zaciągnięcie finansowania bankowego na zakup oferowanych przez Grupę Dekpol Deweloper lokali, gdyż nawet małe wzrosty stóp procentowych przekładają się na dużo wyższe koszty obsługi zadłużenia. Tym samym brak możliwości zaciągnięcia nowych zobowiązań przyczyni się do ograniczenia popytu na lokale. Banki będą znacznie bardziej rygorystycznie podchodzić do oceny zdolności kredytowej.

## 28. ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE

### 28.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW WARUNKOWYCH

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	0	0
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	72 443
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	0	72 443
<b>Zobowiązania warunkowe</b>	<b>0</b>	<b>72 443</b>
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	45 000
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	57 382	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	20 000	0





**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	77 382	0
<b>Aktywa warunkowe</b>	<b>77 382</b>	<b>45 000</b>

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

## 29. ZYSK NA AKCJĘ

Nie dotyczy.

Data sporządzenia: 31 maja 2022 roku

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki

*Sebastian Barandziak – Prezes Zarządu*

\_\_\_\_\_

*Sebastian Leszczyński – Wiceprezes Zarządu*

\_\_\_\_\_

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

*Mariola Kreft*

\_\_\_\_\_