



# **SPRAWOZDANIE FINANSOWE DEKPOL DEWELOPER SP. Z O.O. za rok 2022**

SPORZĄDZONE WEDŁUG MIĘDZYNARODOWYCH  
STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku

Pinczyn, 27 kwietnia 2023 roku



## Spis treści

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	8
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	34
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	36
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	41
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	42
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	44
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	45
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM..	47
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM .....	48
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	49
1. Rzeczowe aktywa trwałe .....	49
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe .....	49
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym .....	50
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	51
2. Nieruchomości inwestycyjne .....	52
2.1. Nieruchomości inwestycyjne .....	52
2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym .....	52
3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne .....	53
3.1. Wartości niematerialne .....	53
3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym .....	54
3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	55
4. Udziały i akcje .....	56
4.1. Akcje i udziały .....	56
5. Pozostałe aktywa finansowe .....	57
5.1. Pozostałe aktywa finansowe .....	57
6. Zapasy .....	57
6.1. Struktura zapasów .....	57
6.2. Odpisy aktualizujące zapasy .....	58
7. Należności krótkoterminowe i długoterminowe .....	58
7.1. Należności długoterminowe .....	58
7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe .....	58



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

7.3. Należności krótkoterminowe .....	59
7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe .....	59
7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym .....	60
7.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	60
7.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym .....	61
7.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	61
8. Środki pieniężne .....	62
8.1. Specyfikacja środków pieniężnych .....	62
9. Rozliczenia międzyokresowe .....	62
9.1. Rozliczenia międzyokresowe aktywne .....	62
10. Kapitały .....	62
10.1. Kapitał podstawowy .....	62
11. Rezerwy .....	63
11.1. Specyfikacja rezerw .....	63
11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym .....	64
11.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	64
12. Zobowiązania finansowe .....	65
12.1. Specyfikacja zobowiązań finansowych .....	65
13. Zobowiązania handlowe .....	68
13.1. Zobowiązania długoterminowe .....	68
13.2. Zobowiązania krótkoterminowe .....	69
13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym .....	70
13.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	71
13.5. Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym .....	72
13.6. Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	72
14. Przychody przyszłych okresów .....	73
14.1. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym .....	73
14.2. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	73
15. Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana .....	73
16. Przychody i koszty operacyjne .....	74
16.1. Przychody ze sprzedaży .....	74



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

16.2.	Koszty według rodzaju .....	74
16.3.	Koszt własny sprzedaży .....	74
16.4.	Pozostałe przychody operacyjne.....	75
16.5.	Pozostałe koszty operacyjne .....	75
17.	Przychody i koszty finansowe .....	76
17.1.	Przychody finansowe .....	76
17.2.	Koszty finansowe .....	76
18.	Podatek dochodowy .....	76
18.1.	Podatek dochodowy .....	76
18.2.	Efektywna stopa opodatkowania .....	77
19.	Odroczony podatek dochodowy .....	77
19.1.	Podatek odroczony .....	77
19.2.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym .....	78
19.3.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	78
19.4.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym .....	79
19.5.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	79
20.	Instrumenty finansowe .....	80
20.1.	Instrumenty finansowe – aktywa.....	80
20.2.	Instrumenty finansowe - zobowiązania.....	81
21.	Ryzyka instrumentów finansowych .....	81
21.1.	Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym (kwoty w walucie po przeliczeniu na PLN) .....	81
21.2.	Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym (kwoty w walucie po przeliczeniu na PLN) .....	82
21.3.	Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym (dotyczy instrumentów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia) .....	82
21.4.	Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym (dotyczy instrumentów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia).....	83
22.	Segmenty operacyjne .....	85
22.1.	Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym .....	85



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

22.2.	Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	86
22.3.	Struktura geograficzna .....	87
23.	Usługi budowlane .....	87
23.1.	Umowy na usługi budowlane .....	87
24.	Uzgodnienie środków pieniężnych .....	88
24.1.	Uzgodnienie środków pieniężnych .....	88
25.	Transakcje z jednostkami powiązаныmi .....	88
25.1.	Świadczenia dla personelu kierowniczego .....	88
25.2.	Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym	88
25.3.	Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	89
26.	Inne informacje .....	89
26.1.	Przeciętne zatrudnienie .....	89
26.2.	Wynagrodzenie audytora .....	89
26.3.	Przejęcia i połączenia kapitałowe .....	90
27.	Zdarzenia po dniu bilansowym .....	91
28.	Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe .....	91
29.	Zobowiązania oraz otrzymane gwarancje i poręczenia warunkowe .....	93
29.1.	Specyfikacja zobowiązań oraz otrzymanych Gwarancji i poręczeń warunkowych .....	93



## WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe jednostkowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	24 115	19 517	5 144	4 264
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-37	-445	-8	-97
III. Zysk (strata) brutto	4 350	14 830	928	3 240
IV. Zysk (strata) netto	4 176	14 887	891	3 252
V. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą/udział (w zł / EUR)	1,55	5,51	0,33	1,20
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	7 357	-9 523	1 569	-2 080
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-698	25 509	-149	5 573
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	14 790	-16 203	3 155	-3 540
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	20 781	-217	4 433	-47
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
X. Aktywa razem	333 245	243 955	71 056	53 041
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	157 106	71 894	33 499	15 631
XII. Zobowiązania długoterminowe	118 702	44 673	25 310	9 713
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	38 404	27 221	8 189	5 918
XIV. Kapitał własny	176 139	172 060	37 557	37 409
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	28 786	29 353
XVI. Liczba akcji/ udziały na koniec okresu	2 700 100	2 700 100	2 700 100	2 700 100
XVII. Wartość księgową na jedną akcję/udział (w zł / EUR)	65	64	14	14

Powyższe dane finansowe za rok 2022 i analogiczny okres 2021 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień:

- 31 grudnia 2022 roku – 4,6899 PLN / EUR
- 31 grudnia 2021 roku – 4,5994 PLN / EUR

- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:

- od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku – 4,6883 PLN / EUR
- od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku – 4,5775 PLN / EUR



# 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 gospodarczej i zarządzania	PKD – 70.22.Z
Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane	PKD – 43.9
Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	PKD – 68.31.Z





## Prezentowane okresy sprawozdawcze:

Sprawozdanie finansowe jest prezentowane za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

Porównawcze dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku.

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:

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Sebastian Barandziak	Prezes Zarządu
Sebastian Leszczyński	Wiceprezes Zarządu

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 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 2022 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., 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% udział w zyskach i stratach, a 0,5% udziału w zyskach i stratach posiada Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będący komplementariuszem tych spółek.



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

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

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest komandytariuszem spółki Dekpol 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.

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., Smartex Sp. z o.o., Almond Sp. z o.o.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest również współnikiem spółek Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Warszawa Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o., w których posiada 99% udziałów, a Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. posiada w nich udział wynoszący 1%.

W październiku 2021 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jako komandytariusz i Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. jako komplementariusz zawiązały spółkę Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp.k. W 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 2022 roku zawiązane zostały nowe spółki deweloperskie: Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o. (uprzednio Dekpol Granaria Sp. z o.o.), Dekpol Inwestycje – Starogard Korytybska Sp. z o.o. oraz Dekpol Inwestycje Sol Marina II Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o. (Dekpol Inwestycje Sol Marina II Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o. zostały wpisane do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego 2 stycznia 2023 roku – zdarzenie po dniu bilansowym). We wszystkich powyższych spółkach Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów, a Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. 1%.

W dniu 30 czerwca 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w wyniku połączenia przejął majątek spółek Dekpol 1 Sp. z o.o., Dekpol 1 Sp. z o.o. SKA, Dekpol Royalties Sp. z o.o. W konsekwencji połączenia Dekpol Deweloper Sp. z o.o. stał się jedynym współnikiem Almond Sp. z o.o.



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada również udziały Mineral Group Sp. z o.o., podmiotu powołanego do prowadzenia działalności związanej z poszukiwaniem i wydobywaniem surowców mineralnych. Dekpol Deweloper posiada 50 spośród 101 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 5.000 PLN).

Powiązania osobowe z innymi spółkami, w których pan Mariusz Tuchlin (pełniący funkcje Prezesa Zarządu Dekpol S.A. i głównego akcjonariusza jednostki dominującej względem Dekpol Deweloper Sp. z o.o.) jest znaczącym udziałowcem wg stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
City Apart Management Sp. z o.o.	0000300191	-98% udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o., 2 % udziałów i głosów należy do City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Grano Group Sp. z o.o.	0000629533	- 95% udziałów należy do Mariusza Tuchlina	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych – podmiot skupiający także udziały spółek prowadzących działalność w branży hotelarskiej
OMT Serwis Mariusz Tuchlin Sp. j.	0000893460	- Mariusz Tuchlin posiada 90% udział w zyskach i stratach Spółki, jest także współnikiem uprawnionym do jej reprezentacji	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu pojazdów osobowych i dostawczych oraz maszyn i urządzeń budowlanych
City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o.	0000711010	- 100% udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.,	Spółka będzie prowadziła działalność w branży hotelarskiej
City Hotel Management Sp. z o.o.	0000589930	- 100 % udziałów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
OMT Holding Sp. z o.o.	0000852695	- 95% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
OMT Nieruchomości Sp. z o.o.	0000849933	- 90% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
City Apart Management Pszenna Sp. z o.o.	0000710859	- 90% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina (prokurent w Spółce), 90% głosów	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
CAM Pszenna Sp. z o.o. (dawniej, do 1.12.2022 r: City Apart Management Pszenna Sp. z o.o. Sp. K.	0001004553	- 99,6 % udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Flats For Rent Sp. z o.o.	0000750704	- 100% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina,	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
Flats For Rent Sp. z o.o. Sp. K. - Spółka została rozwiązana uchwałą wspólników z 30.12.2021 r., wykreślenie z KRS nastąpiło w dniu 11.02.2022 r. (zdarzenie po dniu bilansowym)	0000751229	- Mariusz Tuchlin posiadał 99% udział w zyskach i stratach spółki	Spółka prowadziła działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami i wynajmu nieruchomości

### Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 17 lutego 2022 roku odpowiednio walne zgromadzenie i zgromadzenia wspólników 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) podjęły uchwały w sprawie wyrażenia zgody i połączenia ww. spółek. Uchwały organów zostały podjęte w związku z uzgodnieniem przez zarządy tych spółek w dniu 31 marca 2021 r. planu połączenia 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. Dekpol Royalties Sp. z o.o. była to spółka powołana celem zarządzania wartościami niematerialnymi i prawnymi Grupy Dekpol S.A. Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a. był to podmiot będący właścicielem 100% udziałów spółek Almond Sp. z o.o. i Dekpol Royalties Sp. z o.o. oraz innych praw majątkowych. Dekpol 1 Sp. z o.o. był komplementariuszem spółki Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a. (100% udziałów spółki posiadał Dekpol S.A.). W wyniku połączenia kapitał zakładowy spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. został podwyższony poprzez utworzenie 1.278.715 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 63.935.750 PLN, które to udziały zostały przyznane Dekpol S.A. w zamian wkładu w postaci całego majątku Spółek Przejmowanych. W efekcie połączenia Spółki Przejmowane zostały rozwiązane bez przeprowadzania likwidacji, zaś wszelkie przysługujące im prawa i obowiązki zostały przejęte w drodze sukcesji uniwersalnej przez Spółkę Przejmującą. W efekcie powyższego właścicielem udziałów spółki Almond Sp. z o.o. został Dekpol Deweloper Sp. z o.o. Połączenie spółek oraz podwyższenie kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 czerwca 2022 roku.

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 PLN każdy i o łącznej wartości nominalnej 63.935.750 PLN, 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



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

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. W dniu 7 czerwca 2022 roku upłynął okres postępowania konwokacyjnego. Obniżenie kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w wyniku umorzenia ww. udziałów zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 czerwca 2022 roku jednocześnie z wyżej wskazanym połączeniem.

W dniu 25 marca 2022 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Granaria Sp. z o.o. powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim. W dniu 13 września 2022 roku zarejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym zmianę nazwy tej spółki, na Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o.

W marcu 2022 roku w wyniku pojawienia się nowych możliwości inwestycyjnych zadecydowano o zmianie przeznaczenia spółki celowej Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o. Spółka posłuży do wprowadzenia do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol inwestycji zlokalizowanej w Gdańsku, obejmującej ponad 100 lokali mieszkalnych i użytkowych nabywanych od podmiotu zewnętrznego realizującego tę inwestycję, zgodnie z zawartymi umowami przedwstępnymi. Docelowo Grupa przewiduje zmianę nazwy spółki na korespondującą z lokalizacją inwestycji.

W dniu 5 maja 2022 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje – Starogard Korytybska Sp. z o.o. do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej.

Dnia 6 października 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (99% udziałów) i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. (1%) zawiązały Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. Dotychczas spółka nie została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

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

Pełną listę jednostek powiązanych zaprezentowano w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za rok 2022 rok.

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

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



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

- Kontynuacji działalności,
- Memoriału,
- Ciągłości prezentacji.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym.

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Sprawozdanie finansowe sporządza się w tysiącach PLN.

## **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**

W dniu 03 marca 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. (Kupujący) zawarł z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni około 3 ha położonej w Gminie Miasta Gdańsk, obręb ewidencyjny Sobieszewo. Wcześniej Dekpol Deweloper Sp. z o.o. planował kupić powyższą nieruchomość, na którą zgodnie z umową przedwstępną wpłacił zaliczki w łącznej kwocie 8,8 mln PLN. Z uwagi na zmianę planów Grupy Deweloper, w dniu 03 marca 2023 spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. dokonały rozliczenia pomiędzy sobą wpłaconej zaliczki do Sprzedającego zgodnie z Umową Potrącenia.

Nie wystąpiły inne istotne zdarzenia po dniu bilansowym nie uwzględnione w niniejszym sprawozdaniu finansowym i Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej.





## 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



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

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 PLN są ujmowane w pozabilansowej ewidencji wyposażenia, prowadzonej dla składników majątkowych w szczególny sposób 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.





**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

- 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 PLN.
- 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.



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

- 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.
- 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



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

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. miesiący przed lub po dacie, na którą dokonywana jest dana wycena, spełniają warunki wyceny na ten dzień, jeśli w tym czasie nie zaszły istotnie duże zmiany w otoczeniu zewnętrznym wpływające na wartość danej nieruchomości. Jednocześnie w przypadku nieruchomości zakupionej na wolnym rynku na 6 miesięcy przed dniem bilansowym nie jest wymagana aktualizacja wyceny nieruchomości, jeśli nie zaszły istotnie duże zmiany w otoczeniu zewnętrznym.

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

Zostały odpowiednio opisane w punkcie 4.1 (akcje i udziały) niniejszego sprawozdania.

Spółka wycenia inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wg historycznego kosztu.

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

Zostały odpowiednio opisane w punkcie 3 niniejszego sprawozdania.

### **Instrumenty finansowe**

- Dla wyceny aktywów finansowych Spółka stosuje zasady określone w MSR 27 „Jednostkowe sprawozdanie finansowe” oraz MSSF 9 „Instrumenty finansowe”.



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

- 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.
- 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**

- Spółka stosuje zasady rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z wymogami MSSF 9. Spółka ustanawia powiązania zabezpieczające między instrumentami zabezpieczającymi a przyszłymi, wysoce prawdopodobnymi transakcjami. Powiązanie zabezpieczające może obejmować tylko część przepływów z instrumentu zabezpieczanego i zabezpieczającego. Co najmniej na dzień bilansowy dokonuje pomiaru efektywności powiązania. Główne czynniki nieefektywności powiązań to:
  - Niedopasowanie terminów realizacji przepływów z instrumentu zabezpieczanego i zabezpieczającego,
  - Nieliniowość punktów swap wynikająca z rolowania instrumentów pochodnych.
- Skutki wyceny instrumentów zabezpieczających przyszłe przepływy pieniężne wynikające z planowanych transakcji w części stanowiącej efektywne zabezpieczenie odnoszone są, do czasu realizacji transakcji, w inne całkowite dochody (i prezentowane w pozycji kapitał z aktualizacji wyceny) a w części stanowiącej nieefektywne zabezpieczenie, w wynik okresu (jako zyski lub straty w działalności finansowej). W dacie realizacji transakcji część efektywna ustanowionego zabezpieczenia koryguje wynik na transakcji.



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

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

## Zapasy

- 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.
- Koszty niewykorzystanych zdolności produkcyjnych odnoszone są w koszty podstawowej działalności operacyjnej w miesiącu poniesienia.
- Do kosztu wytworzenia zapasów 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).
- 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.



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

- Skutki wyceny aktywów i pasywów odnoszone są bezpośrednio w kapitale własnym – 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;
  - 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 skutek zmiany





**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

warunków bądź przedmiotu gwarancji przyszłe koszty z tego tytułu znacząco wzrosną;

- o 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;
- o 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:
  - o Koszty ubezpieczeń;
  - o Koszty prenumerat i abonamentów;
  - o 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.

Jako przychody przyszłych okresów Spółka ujmuje rozpoznaną ujemną wartość firmy w ramach połączeń pod wspólną kontrolą w sytuacji, gdy:

- Ujemna wartość firmy nie przekracza wartości godziwej nabytych w wyniku połączenia aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach;



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

- Ujemna wartość firmy przekracza wartość godziwą nabytych aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach ale realizacja zysku z okazynego nabycia jest niepewna i z odległym horyzontem czasowym.

W innych przypadkach Spółka rozpoznaje ujemną wartość firmy w ramach połączeń pod wspólną kontrolą jako pozostałe przychody operacyjne w dacie transakcji połączenia.

### **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 odroczonego 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.





**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

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

### **Transakcje w walutach obcych**

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



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

- 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 przyręczonego 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



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

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 notarialnego.
  
- Przy ustalaniu momentu osiągnięcia przychodów stosuje się Międzynarodowe Warunki Handlu – „Incoterms”. (International Commercial Terms), opracowane przez Międzynarodową Izbę Handlową w Paryżu, zwaną MIH.
- Zgodnie ze wskazaniami standardu przychody ze sprzedaży 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.
- Zarówno w przypadku świadczenia przez Spółkę usług budowlanych, dostawy lokali 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



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

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 ujmowane są w wyniku finansowym w momencie sprzedaży lokalu, od którego udzielono prowizji.
- 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 niestanowiących 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.



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

- 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 (budyneków 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:

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

gdzie:

TKW – techniczny koszt wytworzenia

PKZR – poniesione koszty zlecenia razem

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



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

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 w ramach danego zlecenia obiekt został ukończony i podlega sprzedaży lub oddaniu do użytkowania przed ukończeniem innych obiektów (o ile inne obiekty planowane są do ukończenia nie później niż w ciągu 6 miesięcy od ukończenia pierwszego obiektu w ramach zlecenia), wówczas koszty rozliczane są na metr kwadratowy PU ukończonego obiektu według następującego algorytmu:

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

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 spółka Dekpol Deweloper narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Spółka posiada zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest przede wszystkim w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę, oprócz





**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

tego spółki zależne mogą posiadać 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 rocznego sprawozdania finansowego. 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



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

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.

## **11. Ujawnienia dotyczące wartości godziwej aktywów i zobowiązań**

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

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

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

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

## **12. 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.

Środki trwałe i wartości niematerialne amortyzowane są w następujących okresach:





**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

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.

### **13. 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 2021 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 2022 roku i później.

W okresie sprawozdawczym stwierdzono błąd podstawowy dotyczący roku 2021 w dotychczas publikowanym sprawozdaniu finansowym, który w ocenie Spółki miał znaczący wpływ na wynik finansowy i kapitał własny okresu porównawczego. W dniu 31.12.2022 dokonano korekty księgowania odroczonego podatku dochodowego dotyczącego udziałów z tytułu wniesionych aportów nieruchomości do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp.k. i do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. w kwietniu 2021 roku. W roku 2021, w wyniku wniesienia aportu do Spółek zależnych rozwiązano rezerwy wynikające z różnicy między wartością bilansową a podatkową aportowanych aktywów w wynik finansowy. Po ponownej ocenie zagadnienia, uznano, że rezerwy powinny być rozpoznane w spółkach aportowanych a wartość rezerw powinna pomniejszyć wartość początkową udziałów.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

## SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	Korekta 2021	Dane przed korektą 01.01.-31.12.2021	Przekształcone dane 01.01.-31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	0	19 517	19 517
Koszt własny sprzedaży	0	14 448	14 448
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>0</b>	<b>5 069</b>	<b>5 069</b>
Koszty sprzedaży	0	424	424
Koszty ogólnego zarządu	0	5 327	5 327
Pozostałe przychody operacyjne	0	335	335
Zysk z okazijnego nabycia	0	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	0	97	97
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>0</b>	<b>-445</b>	<b>-445</b>
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0	0
Przychody finansowe	0	21 618	21 618
Koszty finansowe	0	6 343	6 343
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>0</b>	<b>14 830</b>	<b>14 830</b>
Podatek dochodowy	3 958	-4 015	-58
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	-3 958	18 845	14 887
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-3 958</b>	<b>18 845</b>	<b>14 887</b>
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0
<b>Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Całkowite dochody</b>	<b>-3 958</b>	<b>18 845</b>	<b>14 887</b>



## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Korekta 2021	Dane przed korektą 31.12.2021	Przekształcone dane 31.12.2021
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>-3 957</b>	<b>207 538</b>	<b>203 581</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	0	1 053	1 053
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	0
Wartość firmy	0	0	0
Wartości niematerialne	0	11	11
Akcje i udziały	-3 958	144 340	140 382
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	0	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	60 288	60 288
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	1 847	1 847
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>0</b>	<b>40 374</b>	<b>40 374</b>
Zapasy	0	7 461	7 461
Należności z tytułu umów z klientami	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	0	31 729	31 729
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0	1 184	1 184
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	0	0	0
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	40 374	40 374
<b>Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>-3 957</b>	<b>247 912</b>	<b>243 955</b>



## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Korekta 2021	Dane przed korektą 31.12.2021	Przekształcone dane 31.12.2021
<b>Kapitał własny</b>	<b>-3 958</b>	<b>176 018</b>	<b>172 060</b>
Kapitał podstawowy	0	135 005	135 005
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	0	6 948	6 948
Akcje własne (-)	0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	0	0	0
Zyski zatrzymane:	-3 958	34 065	30 107
Wynik roku bieżącego	-3 958	18 845	14 887
Inne udziały kapitałowe	0	0	0
<b>Zobowiązania</b>	<b>0</b>	<b>71 894</b>	<b>71 894</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>44 673</b>	<b>44 673</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	1 559	1 559
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	1	1
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	0	42 374	42 374
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	0	711	711
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	0	29	29
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	0	29	29
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>27 221</b>	<b>27 221</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	0	97	97
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	0	9 026	9 026
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	0	337	337
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	0	17 760	17 760
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>	<b>0</b>	<b>27 221</b>	<b>27 221</b>
<b>Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>-3 958</b>	<b>247 912</b>	<b>243 955</b>



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

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

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

##### **14.1. 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.

##### **14.2. 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 2022 r.

- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsiębiorstw”

Zmiana doprecyzowuje odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37. Dodatkowo wyraźne 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 do ujmowania kosztów i przychodów z produkcji w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania. Po zmianie przychody i odpowiadające im koszty związane z produkcją testową ujmowane są w wyniku finansowym.

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.



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

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 pieniężnych z opodatkowania przy wycenie wartości godziwej. Poprawka dostosowuje wymogi wyceny wartości godziwej w MSR 41 do wymogów MSSF 13” Ustalanie wartości godziwej”.

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

Zmiany nie wpłynęły istotnie na sprawozdania finansowe Spółki.

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

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

### **14.4. 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. Standard nie jest ograniczony tylko do



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

firm ubezpieczeniowych i każdy podmiot musi rozważyć, czy zawarte przez niego umowy zawierają elementy spełniające definicję umowy ubezpieczeniowej zdefiniowanej w MSSF 17.

Standard ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

- Zamiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz Wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityki rachunkowości w praktyce

Zmiany do MSR 1 wymagają, aby spółki ujawniały informacje dotyczących istotnych zasad rachunkowości.

Zmiana obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie.

- Zmiana do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości”

Zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów – definicja szacunków księgowych.

Zmiana obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie.

- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”

Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji. Rada wprowadziła wymóg, że jeśli w wyniku transakcji powstają równocześnie dodatnie i ujemne różnice przejściowe w tej samej kwocie, należy ująć aktywa i rezerwę na odroczony podatek dochodowy nawet wówczas, gdy transakcja nie wynika z połączenia, ani nie ma wpływu na wynik księgowy lub podatkowy. Oznacza to konieczność ujmowania aktywów i rezerwy na podatek odroczony np. gdy różnice przejściowe w równych kwotach występują w przypadku leasingu (odrębna różnica przejściowa od zobowiązania i od prawa do użytkowania) lub w przypadku zobowiązań z tytułu wycofania z eksploatacji.

Zmiana obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie.

- Zmiany do MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe – zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 po raz pierwszy – dane porównawcze

Zmiana obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie.

- Zmiany do MSSF 16 „Leasing”

Zmiany dot. zobowiązania leasingowego w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego.



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Zmiana zatwierdzona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub po tej dacie (nieprzyjęta przez UE).

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Zmiana dot. doprecyzowania kryteriów klasyfikacji zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe oraz doprecyzowuje definicję „rozliczenia” zobowiązania.

Zmiana zatwierdzona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości do okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2024 r. (nieprzyjęta przez UE).

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”

Przejściowy standard dotyczący rachunkowości sald wynikających z działalności opartej na cenach regulowanych. Data wejścia w życie standardu to okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2016 r. lub później. Decyzją UE standard nie zostanie zatwierdzony.

- 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 odroczony przez RMSR na czas nieokreślony.





## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>1.</b>	<b>248 673</b>	<b>203 581</b>	<b>169 890</b>
Rzeczowe aktywa trwałe		914	1 053	390
Nieruchomości inwestycyjne	2.	13 017	0	31 558
Wartość firmy		0	0	0
Wartości niematerialne	3.	5	11	0
Akcje i udziały		152 174	140 382	100 594
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		0	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		80 678	60 288	36 403
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 885	1 847	945
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>84 572</b>	<b>40 374</b>	<b>45 003</b>
Zapasy		5 319	7 461	22 175
Należności z tytułu umów z klientami		0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe		54 240	31 729	21 426
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		3 049	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		21 965	1 184	1 402
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		0	0	0
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		84 572	40 374	45 003
<b>Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>333 245</b>	<b>243 955</b>	<b>214 893</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
<b>Kapitał własny</b>	<b>10</b>	<b>176 139</b>	<b>172 060</b>	<b>185 020</b>
Kapitał podstawowy		135 005	135 005	135 005
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		6 948	6 948	6 948
Akcje własne (-)		0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny		-97	0	0
Zyski zatrzymane:		34 283	30 107	43 067
Wynik roku bieżącego		4 176	14 887	27 847
Inne udziały kapitałowe		0	0	0
<b>Zobowiązania</b>	<b>13.</b>	<b>157 106</b>	<b>71 894</b>	<b>29 873</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>13.</b>	<b>118 702</b>	<b>44 673</b>	<b>25 836</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		3 343	1 559	4 750
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		1	1	2
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	12.	114 748	42 374	21 056
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	12.	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe		596	711	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		13	29	28
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		13	29	28
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>13.</b>	<b>38 404</b>	<b>27 221</b>	<b>4 038</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		0	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		219	97	121
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		22 014	9 026	0
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe		210	337	0
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0	0



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe i przychody przyszłych okresów	15 960	17 760	3 916
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>	<b>38 404</b>	<b>27 221</b>	<b>4 038</b>
<b>Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>333 245</b>	<b>243 955</b>	<b>214 893</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

## SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

### WARIANT KALKULACYJNY

Opis	Nota	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Przychody ze sprzedaży		24 115	19 517
Koszt własny sprzedaży		19 806	14 448
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>4 309</b>	<b>5 069</b>
Koszty sprzedaży		270	424
Koszty ogólnego zarządu		4 664	5 327
Pozostałe przychody operacyjne		670	335
Zysk z okazjowego nabycia		0	0
Pozostałe koszty operacyjne		81	97
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>-37</b>	<b>-445</b>
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Przychody finansowe		15 511	21 618
Koszty finansowe		11 124	6 343
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>4 350</b>	<b>14 830</b>
Podatek dochodowy		174	-58
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		4 176	14 887
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>4 176</b>	<b>14 887</b>
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku		0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku		-120	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		0	0
<b>Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem</b>		<b>-120</b>	<b>0</b>
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku		-23	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku		0	0
<b>Inne całkowite dochody netto</b>		<b>-97</b>	<b>0</b>
<b>Całkowite dochody</b>	<b>3</b>	<b>4 079</b>	<b>14 887</b>



## SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

(metoda pośrednia)

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>4 350</b>	<b>14 830</b>
<b>Korekty:</b>	<b>3 007</b>	<b>-24 353</b>
Amortyzacja	217	163
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-510	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	1 686
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	0	-48
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-736	0
Koszty z tytułu odsetek	9 712	3 967
Przychody z odsetek	-7 179	-4 067
Przychody z dywidend	-7 442	-17 551
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	-4 015
Zmiana stanu zapasów	2 175	-1 888
Zmiana stanu należności	-7 011	-10 496
Zmiana stanu zobowiązań	13 566	12 006
Zmiana stanu rezerw	123	-4 111
<b>Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)</b>	<b>7 357</b>	<b>-9 523</b>
Zapłacony podatek dochodowy	1	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>7 358</b>	<b>-9 523</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	-18
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	0	-255
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0	566
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-12 507	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-10	-179
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	1
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-9 660	-57 641
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	13 949	51 684
Otrzymane odsetki	10 588	552
Otrzymane dywidendy	6 942	30 800
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-698</b>	<b>25 509</b>
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	9 665
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	-325	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-25 622	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	65 231	31 040
Spląty kredytów i pożyczek	-2 283	-26 240
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-290	-66
Odsetki zapłacone	-5 985	-2 755
Dywidendy wypłacone	0	-27 847
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>14 790</b>	<b>-16 203</b>
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	20 781	-217
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>1 184</b>	<b>1 402</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>21 965</b>	<b>1 184</b>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	901	106

# 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>34 065</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>176 018</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	-3 957	0	0	-3 957
<b>Saldo na początek okresu po zmianach</b>	<b>135 005</b>	<b>6 948</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 107</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>172 060</b>
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	4 176	0	0	4 176
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-97	0	0	0	-97
<b>Całkowite dochody</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-97</b>	<b>4 176</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 079</b>
Emisja akcji	63 936	0	0	0	0	0	0	63 936
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	-63 936	0	0	0	0	0	0	-63 936
<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>
<b>Razem zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-97</b>	<b>4 176</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 079</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>135 005</b>	<b>6 948</b>	<b>0</b>	<b>-97</b>	<b>34 283</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>176 139</b>



# SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPZEDNIM 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
<b>Saldo na początek okresu po zmianach</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>
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	14 887	0	0	14 887
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>14 887</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 887</b>
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-27 847	0	0	-27 847
<b>Nabycie akcji własnych</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 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>
<b>Razem zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-12 960</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-12 960</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>135 005</b>	<b>6 948</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 107</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>172 060</b>



## DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

#### 1.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Grunty	0	0
Budynki i budowle	0	0
Maszyny i urządzenia	0	1
Środki transportu	616	623
Pozostałe środki trwałe	297	429
Środki trwałe w budowie	0	0
Zaliczki na środki trwałe	0	0
<b>Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>914</b>	<b>1 053</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

## 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>43</b>	<b>750</b>	<b>441</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 234</b>
Nabycia bezpośrednie	0	0	0	148	0	0	0	148
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
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-10	0	0	0	0	-10
Inne korekty	0	0	0	-18	-88	0	0	-106
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33</b>	<b>880</b>	<b>353</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 266</b>
<b>Wartość umorzenia na początek 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>
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	0	-1	-167	-44	0	0	-212
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	10	0	0	0	0	10
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne korekty	0	0	0	30	0	0	0	30
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-33</b>	<b>-264</b>	<b>-56</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-352</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>
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>616</b>	<b>297</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>914</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

### 1.3. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
<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
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43</b>	<b>750</b>	<b>441</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 234</b>
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-46</b>	<b>-6</b>	<b>-7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-59</b>
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	0	-1	-157	-5	0	0	-163
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	5	0	0	0	0	5
Inne korekty	0	0	0	36	0	0	0	36
<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>
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>623</b>	<b>429</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 053</b>



## 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

### 2.1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Grunty nie oddane w najem	13 017	0
Nieruchomości oddane w najem	0	0
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	0
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>13 017</b>	<b>0</b>

### 2.2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty nie oddane w najem	Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem	Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	0	0	0	0
Nabycie nieruchomości	12 507	0	0	12 507
Odwrocenie odpisu z tytułu utraty wartości	0	0	0	0
Odpis z tytułu utraty wartości (-)	0	0	0	0
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	0	0	0	0
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	510	0	0	510
<b>Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu</b>	<b>13 017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 017</b>

Spółka nabyła w dniu 10.01.2022 roku zabudowaną nieruchomość oznaczoną jako działka nr 12, o powierzchni 0,2151 ha, położoną we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej nr 54-56 oraz prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości oznaczonej jako działka nr 11/3, o powierzchni 0,0073 ha, położonej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej.

Przedmiotowe nieruchomości graniczą ze sobą i tworzą funkcjonalną całość, w związku z powyższym, w procesie wyceny, określono ich wartość łącznie.

Do określenia wartości rynkowej powyższych nieruchomości, w stanie na dzień wizji lokalnej zastosowano podejście porównawcze, metodą porównania parami. Zastosowana metoda wyceny, przy stosunkowo ograniczonym dostępie do danych z otoczenia przedmiotu wyceny – według rzeczoznawcy majątkowego - najlepiej przybliży wartość rynkową.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

## 3. WARTOŚĆ FIRMY I POZOSTAŁE WARTOŚCI NIEMATERIALNE

### 3.1. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Wartość firmy	0	0
Patenty i licencje	0	0
Koszty prac rozwojowych	0	0
Pozostałe wartości niematerialne	5	11
<b>Wartości niematerialne netto</b>	<b>5</b>	<b>11</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

### 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	24	24
Nabycie	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-13</b>	<b>-13</b>
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	0	0	-5	-5
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-18</b>	<b>-18</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>Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu</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>0</b>	<b>5</b>	<b>5</b>





Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

### 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	18	18
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	0	0	-8	-8
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-13</b>	<b>-13</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>Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu</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>0</b>	<b>11</b>	<b>11</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

## 4. UDZIAŁY I AKCJE

### 4.1. AKCJE I UDZIAŁY

Akcje i udziały Nazwa jednostki	Siedziba	Zależność	Wartość bez pomniejszenia o odpisy		% posiadanych udziałów	
			31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Almond sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	12 880	0	100,0%	0,0%
Dekpol Inwestycje - Puck sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	5	5	99,0%	99%
Dekpol Inwestycje - Puck sp. z o.o. sp.k.*	Pinczyn	zależna	100	100	0,6%	0,6%
Dekpol Inwestycje - Starogard Korytybska sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	5	0	99,0%	0,0%
Dekpol Inwestycje - Starogard sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	5	5	99,0%	99,0%
Dekpol Inwestycje - Turystyczna sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	5	5	99,0%	99,0%
Dekpol Inwestycje - Warszawa I sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	5	5	99,0%	99,0%
Dekpol Inwestycje - Warszawa sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	5	5	99,0%	99,0%
Dekpol Inwestycje Gdańsk sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	5	0	99,0%	0,0%
Dekpol Inwestycje Sol Marina II sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	5	0	99,0%	0,0%
Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	5	0	99,0%	0,0%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	5	5	100,0%	100,0%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp.k.	Wrocław	zależna	0	0	0,0%	0,0%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp.k.	Pinczyn	zależna	5 340	5 340	100,0%	100,0%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp.k.	Pinczyn	zależna	28 794	28 794	100,0%	100,0%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp.k.	Pinczyn	zależna	2 856	2 856	100,0%	100,0%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp.k.	Pinczyn	zależna	1 701	1 701	100,0%	100,0%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.	Pinczyn	zależna	28 619	28 619	100,0%	100,0%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokietki Sp.k.	Pinczyn	zależna	7 270	6 770	100,0%	100,0%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp.k.	Pinczyn	zależna	7 313	7 313	100,0%	100,0%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp.k	Pinczyn	zależna	8 948	8 948	100,0%	100,0%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp.k.	Pinczyn	zależna	16 790	16 790	100,0%	100,0%
Dekpol Pszena Sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	5	5	100,0%	100,0%
Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp.k.	Pinczyn	zależna	16 973	16 973	100,0%	100,0%
Dekpol Trimare Sp.z o.o.	Pinczyn	zależna	5	5	99,0%	99,0%
Nordic Milan Sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	2 900	2 900	100,0%	100,0%
Smartex Sp. z o.o.	Wrocław	zależna	14 901	14 901	100,0%	100,0%



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Mineral Group Sp. z o.o. Borzęcin stowarzyszona 24 24 49,5% 49,5%

**Razem:** 155 469 142 069

\*Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 0,6% udziałów we wkładach Dekpol Inwestycje Puck Sp. z o.o. Sp.k., a udziałów w zyskach i stratach 69,5%.

## 5. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

### 5.1. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	0	0
Pożyczki udzielone długoterminowe	80 678	60 288
<b>Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>80 678</b>	<b>60 288</b>
Pożyczki krótkoterminowe	1 883	0
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 166	0
<b>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>3 049</b>	<b>0</b>

Spółka Dekpol Deweloper w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki, zawarła w dniu 5 maja 2022 roku transakcje CAP na kwotę nominalną 20 mln PLN. Wycenę opcji CAP w wartości godziwej ujawniono w pozycji pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. Opcja obejmuje okres od 23.05.2022 roku do 23.08.2024 roku. Właściciel opcji otrzymuje odsetki w wysokości dodatniej różnicy między WIBOR 6M a stopą 3,5%. Wycena opcji w części stanowiącej efektywne zabezpieczenie odnoszona jest kapitał z aktualizacji wyceny.

## 6. ZAPASY

### 6.1. STRUKTURA ZAPASÓW

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Materiały wartość bilansowa	0	2
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	0	0



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	5 319	7 456
Towary wartość bilansowa	0	3
Wyroby gotowe wartość bilansowa	0	0
Ukończone lokale wartość bilansowa	0	0
<b>Zapasy</b>	<b>5 319</b>	<b>7 461</b>

## 6.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE ZAPASY

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	0	0
<b>Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 7. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE

### 7.1. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0
Kaucje wpłacone z innych tytułów	0	0
Pozostałe należności	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
Należności długoterminowe	0	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
<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	31.12.2022	31.12.2021
Stan na początek okresu	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	0
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 7.3. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Należności z tytułu umów z klientami netto *	44 791	21 463
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	8 881	9 047
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	0	0
Kaucje z innych tytułów	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	496	1 183
Inne należności wartość bilansowa	16	18
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
<b>Należności handlowe oraz pozostałe należności</b>	<b>54 184</b>	<b>31 710</b>
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	56	19
Rozliczenie kosztów emisji obligacji	0	0
Rozliczenie kosztów leasingu (-)	0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	56	19
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe</b>	<b>54 240</b>	<b>31 729</b>

\*W pozycji „Należności z tytułu umów z klientami netto” znajduje się należność 21.400.000 PLN od Almond Sp. z o.o., która pojawiła się wyniku połączenia spółek. W 2023 roku planowane jest wniesienie dopłaty do udziałów w wysokości 20.000.000 PLN i rozliczenie do wysokości niższej wierzytelności.

### 7.4. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Stan na początek okresu	7	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	21	7
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	-12	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>17</b>	<b>7</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

## 7.5. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>Należności długoterminowe</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>0</b>
Należności handlowe	141	4 303	2	40 345	0	0	0	0	44 791
Przedpłaty i zaliczki	0	8 881	0	0	0	0	0	0	8 881
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	496	0	0	0	0	0	0	496
Inne należności	0	16	0	0	0	0	0	0	16
<b>Należności razem</b>	<b>141</b>	<b>13 697</b>	<b>2</b>	<b>40 345</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54 184</b>

## 7.6. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>Należności długoterminowe</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>0</b>
Należności handlowe	194	14 954	165	250	5 900	0	0	0	21 463
Przedpłaty i zaliczki	0	9 047	0	0	0	0	0	0	9 047
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	1 183	0	0	0	0	0	0	1 183
Inne należności	0	18	0	0	0	0	0	0	18
<b>Należności razem</b>	<b>194</b>	<b>25 202</b>	<b>165</b>	<b>250</b>	<b>5 900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31 710</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

## 7.7. 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*	44 650	53	-1	1	1	88	44 791
Przedpłaty i zaliczki	8 881	0	0	0	0	0	8 881
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	496	0	0	0	0	0	496
Inne należności	16	0	0	0	0	0	16
<b>Należności przeterminowane</b>	<b>54 043</b>	<b>53</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>88</b>	<b>54 184</b>

\*W wartości należności handlowych 44.650 tys PLN znajdują się należności o przedłużonym względem pierwotnego terminie płatności w wysokości 33.999 tys PLN. Dotyczy głównie spółek Almond Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje WBH Sp. z o.o. Sp. k., Dekpol Inwestycje Grano Resort Sp. z o.o. Sp.k.

## 7.8. 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	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 przeterminowane</b>	<b>31 517</b>	<b>6</b>	<b>70</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>107</b>	<b>31 710</b>





## 8. ŚRODKI PIENIĘŻNE

### 8.1. SPECYFIKACJA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Rachunki bankowe	959	1 184
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	901	106
Gotówka w kasie	0	0
Depozyty krótkoterminowe	21 006	0
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	0	0
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>21 965</b>	<b>1 184</b>

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne zgromadzone na dzień bilansowy na rachunkach powierniczych oraz na rachunkach VAT. 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	31.12.2022	31.12.2021
Ubezpieczenia	0	0
Gwarancje	0	0
Prowizje od sprzedaży lokali	0	0
Pozostałe	56	19
<b>Rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>56</b>	<b>19</b>

## 10. KAPITAŁY

### 10.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Liczba udziałów	2 700 100	2 700 100
Wartość nominalna udziałów (PLN)	50	50
<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>135 005</b>	<b>135 005</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

## 11. REZERWY

### 11.1. SPECYFIKACJA REZERW

Opis	31.12.2022	31.12.2021
<b>Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe</b>	<b>1</b>	<b>1</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	112	83
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
Rezerwy na premie pracownicze	0	0
Inne rezerwy	107	14
<b>Pozostałe rezerwy krótkoterminowe</b>	<b>219</b>	<b>97</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

## 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	1	83	0	0	0	0	0	14	98
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	1	29	0	0	0	0	0	107	137
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	-14	-14
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>112</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>107</b>	<b>221</b>

## 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	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>



## 12. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

### 12.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	22 014	9 026
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	210	337
<b>Zobowiązania finansowe krótkoterminowe</b>	<b>22 224</b>	<b>9 363</b>
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	114 748	42 374
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	596	711
<b>Zobowiązania finansowe długoterminowe</b>	<b>115 344</b>	<b>43 085</b>
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>137 568</b>	<b>52 448</b>

#### **Wcześniejszy dobrowolny wykup obligacji serii A Dekpol Deweloper Sp. z o.o.**

W dniu 1 sierpnia 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. dokonała wcześniejszego dobrowolnego wykupu 7.600 sztuk obligacji serii A za łączną kwotę ok. 7,5 mln zł. Następnie, w dniu 31 sierpnia 2022 roku nastąpił wcześniejszy dobrowolny wykup pozostałych 4.900 sztuk obligacji serii A, za łączną kwotę ok. 4,9 mln zł. Tym samym całość obligacji serii A Dekpol Deweloper Sp. z o.o. została wykupiona przed terminem wykupu, w celu umorzenia. Obligacje zostały umorzone uchwałą zarządu spółki.

#### **Wcześniejszy dobrowolny wykup obligacji serii C Dekpol Deweloper Sp. z o.o.**

W dniu 29 września 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. dokonał częściowego wcześniejszego dobrowolnego wykupu obligacji serii C na łączną kwotę ok. 11,45 mln zł. Następnie w dniu 3 października 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. dokonała wcześniejszego dobrowolnego wykupu pozostałej części obligacji serii C za łączną kwotę około 3,81 mln zł. Tym samym całość obligacji serii C Dekpol Deweloper Sp. z o.o. została wykupiona przed terminem wykupu, a następnie umorzona uchwałą zarządu spółki.



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2022	Wartość kredytu w walucie	Waluta	Saldo w walucie (w wartości nominalnej)	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe</b>						
Pożyczka z Dekpol S.A.	2 352	EUR	2 352	EUR	EURIBOR 6M+marża	2027-03-29
Pożyczka z Dekpol S.A.	3 724	EUR	3 724	EUR	EURIBOR 6M+marża	2027-03-29
Pożyczka z Dekpol S.A.	20 000	PLN	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-08-23
Pożyczka z Dekpol S.A.	9 336	PLN	9 336	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-08-23
Pożyczka z Dekpol S.A.	1 544	PLN	1 544	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-08-23
Pożyczka z Dekpol S.A.	11 000	PLN	11 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-08-23
Pożyczka z Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k	14 775	PLN	14 775	PLN	WIBOR 12M+marża	2024-12-31
Pożyczka z Almond Sp. z o.o.	2 000	PLN	1 000	PLN	WIBOR 12M+marża	2024-12-31
Pożyczka z Dekpol Pszena Sp. z o.o. sp.k	2 000	PLN	2 000	PLN	WIBOR 12M+marża	2024-12-31
Pożyczka z Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k	5 800	PLN	5 300	PLN	WIBOR 12M+marża	2024-12-31
Pożyczka z Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k	3 500	PLN	3 200	PLN	WIBOR 12M+marża	2024-12-31
Pożyczka z Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k	8 500	PLN	8 500	PLN	WIBOR 12M+marża	2024-12-31
<b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>	<b>6 076</b>	<b>EUR</b>	<b>6 076</b>	<b>EUR</b>		-
<b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>	<b>78 455</b>	<b>PLN</b>	<b>76 665</b>	<b>PLN</b>		-
<b>Krótkoterminowe</b>						
Pożyczka z Dekpol S.A.	7 664	PLN	7 664	PLN	WIBOR 6M+marża	2023-10-28
Pożyczka z Dekpol S.A.	11 000	PLN	10 936	PLN	WIBOR 6M+marża	2023-10-28
Pozostałe *			41	PLN	-	-
<b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>EUR</b>	<b>0</b>	<b>EUR</b>		
	<b>18 664</b>	<b>PLN</b>	<b>18 641</b>	<b>PLN</b>		

\*karta kredytowa 41 tys PLN



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Wartość naliczonych odsetek od otrzymanych pożyczek na dzień 31.12.2022 wynosi 2.586 tys. PLN

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2021	Wartość kredytu w walucie	Waluta	Saldo w walucie (w wartości nominalnej)	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe</b>						
Pożyczka z Almond Sp. z o.o.	2 000	PLN	1 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2023-12-31
Pożyczka z Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k	1 500	PLN	1 200	PLN	WIBOR 6M+marża	2023-12-31
Pożyczka z Nordic Milan Sp. z o.o.	2 600	PLN	2 600	PLN	WIBOR 6M+marża	2023-12-31
<b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>EUR</b>	<b>0</b>	<b>EUR</b>		
	<b>6 100</b>	<b>PLN</b>	<b>4 800</b>	<b>PLN</b>		-
<b>Krótkoterminowe</b>						
-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe			-	PLN	-	-
<b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>EUR</b>	<b>0</b>	<b>EUR</b>		
	<b>0</b>	<b>PLN</b>	<b>0</b>	<b>PLN</b>		

Wartość naliczonych odsetek od otrzymanych pożyczek na dzień 31.12.2021 wynosi 388 tys. PLN

**Obligacje (wartość nominalna)(w tys. PLN):**

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2022	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
Obligacje serii B (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	2024-08-01
<b>Krótkoterminowe</b>					
-	0	0	-	-	-
<b>Razem obligacje krótkoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>PLN</b>	-	-

Wartość naliczonych odsetek od obligacji pomniejszona o koszty emisji obligacji na dzień 31.12.2022 wynosi 384 tys. PLN



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Obligacje na dzień 31.12.2022 r.	Zabezpieczenie
obligacje serii B (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	Poręczenie Dekpol SA oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji Poręczyciela

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2021	Wartość	Saldo	Waluta	Stoпа 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>	-	-

Wartość naliczonych odsetek od obligacji na 31.12.2021 wynosi 344 tys. PLN, a koszty emisji obligacji na dzień 31.12.2021 wynoszą 1.282 tys. PLN

Obligacje na dzień 31.12.2021r.	Zabezpieczenie
obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	Poręczenie, 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, przelew wierzytelności z pożyczek, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Poręczyciela i Pożyczkobiorców

## 13. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

### 13.1. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Kaucje otrzymane	13	29
Inne zobowiązania (długoterminowe)	0	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	13	29
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe</b>	<b>13</b>	<b>29</b>





Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

## 13.2. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 257	3 582
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	2 307	3 914
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	0	0
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	1 833	109
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	217	113
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	158	10 042
<b>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>6 773</b>	<b>17 760</b>
<b>Przychody przyszłych okresów</b>	<b>9 187</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>15 960</b>	<b>17 760</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

### 13.3. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przetarminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	13	0	0	0	0	13
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>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>
Zobowiązania handlowe	210	1 221	181	4	641	0	0	0	2 257
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	2 307	0	0	0	0	0	0	2 307
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	1 833	0	0	0	0	0	0	1 833
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	217	0	0	0	0	0	0	217
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	158	0	0	0	0	0	0	158
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>210</b>	<b>5 737</b>	<b>181</b>	<b>4</b>	<b>641</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 773</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

## 13.4 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	29	0	0	29
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>29</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29</b>
Zobowiązania handlowe	865	2 670	47	0	0	0	0	0	3 582
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	3 914	0	0	0	0	0	0	3 914
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	109	0	0	0	0	0	0	109
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	113	0	0	0	0	0	0	113
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	10 042	0	0	0	0	0	0	10 042
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>865</b>	<b>16 848</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 760</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

### 13.5. PRZETERMINOWANIE ZOBOWIĄZAŃ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	2 048	175	22	0	1	12	2 257
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	2 307	0	0	0	0	0	2 307
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu innych podatków	1 833	0	0	0	0	0	1 833
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	217	0	0	0	0	0	217
Inne zobowiązania krótkoterminowe	158	0	0	0	0	0	158
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>6 563</b>	<b>175</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>6 773</b>

### 13.6. PRZETERMINOWANIE ZOBOWIĄZAŃ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	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>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

## 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	9 187	9 187
Inne rozliczenia	0	0	0
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>0</b>	<b>9 187</b>	<b>9 187</b>

\* W 2022 r. w wyniku transakcji połączenia kapitałowego opisanej w nocie 26.3 wykazano nadwyżkę wartości godziwej nad przejętymi aktywami netto w wartości godziwej (ujemną wartość firmy), jak również odpis aktualizujący nabyte udziały Almond oraz wpływ podatku odroczonego.

### 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 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

## 16. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

### 16.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Przychody ze sprzedaży produktów	6 783	2 107
Przychody ze sprzedaży usług	17 321	17 411
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	11	0
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>24 115</b>	<b>19 517</b>

### 16.2. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	11	0
Koszty wynagrodzeń	2 470	1 603
Amortyzacja	217	163
Świadczenia pracownicze	558	359
Zużycie materiałów i energii	1 804	1 935
Usługi obce	15 777	15 331
Podatki i opłaty	35	206
Pozostałe koszty rodzajowe	1 731	1 364
<b>Koszty rodzajowe</b>	<b>22 603</b>	<b>20 960</b>
<b>Koszty zarządu</b>	<b>-4 664</b>	<b>-5 327</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>-270</b>	<b>-424</b>
<b>Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby</b>	<b>0</b>	<b>1 467</b>
<b>Zmiana stanu produktów</b>	<b>2 138</b>	<b>-2 228</b>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>19 806</b>	<b>14 448</b>

### 16.3. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Koszt sprzedanych produktów	7 069	2 325
Koszt sprzedanych usług	12 726	12 123
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	11	0
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>19 806</b>	<b>14 448</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

## 16.4. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	510	0
Rozwiązanie rezerw	0	0
Kary i odszkodowania	0	4
Dotacje	2	18
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Inne tytuły	144	265
Refaktury	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	12	0
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	3	48
Zysk z okazjowego nabycia	0	0
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>670</b>	<b>335</b>

## 16.5. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
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	33	10
Przekazanie inwestycji drogowej	0	0
Spisane należności	0	0
Inne tytuły	20	80
Kary umowne	0	0
Szkody majątkowe	0	0
Koszty sądowe	0	0
Odszkodowania	6	1
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	21	7
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>81</b>	<b>97</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

## 17. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

### 17.1. PRZYCHODY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Odsetki	7 211	4 067
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	7 442	17 551
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	435	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	422	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	0	0
<b>Przychody finansowe</b>	<b>15 511</b>	<b>21 618</b>

### 17.2. KOSZTY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Pozostałe koszty finansowe	886	657
Odsetki	10 200	4 000
Odpisy aktualizujące	0	1 686
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	0	1
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	38	0
<b>Koszty finansowe</b>	<b>11 124</b>	<b>6 343</b>

## 18. PODATEK DOCHODOWY

### 18.1. PODATEK DOCHODOWY

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Bieżący podatek dochodowy	561	78
Odroczony podatek dochodowy	-387	-135
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>174</b>	<b>-58</b>





Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

## 18.2. EFEKTYWNA STOPA OPODATKOWANIA

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	0
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>4 350</b>	<b>14 830</b>
Teoretyczny podatek dochodowy	826	2 818
Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	-1 378	-2 876
Opłaty na rzecz PFRON	3	0
Dywidendy	-1 413	-3 336
Koszty reprezentacji	12	10
Koszty kar i mandatów	0	0
Pozostałe koszty	20	450
Podatek dochodowy nieuwjęte aktywa i rezerwy na ODPD	726	0
Odliczenia od podatku dochodowego	0	0
<b>Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym</b>	<b>174</b>	<b>-58</b>

## 19. ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

### 19.1. PODATEK ODRO CZONY

Opis	31.12.2022	31.12.2021
<b>Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu</b>	<b>-287</b>	<b>3 806</b>
Aktywa z tytułu podatku odroczonego na początek okresu	1 847	945
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na początek okresu	1 559	4 750
Wynik finansowy (+/-)	-387	-135
Inne całkowite dochody (+/-)	-23	0
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	2 155	-3 957
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
<b>Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu</b>	<b>1 458</b>	<b>-287</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 885	1 847
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 343	1 559



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

## 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	16	6	0	0	0	22
Pozostałe rezerwy	3	18	0	0	0	20
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek	1 828	-8	23	0	0	1 843
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>1 847</b>	<b>16</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 885</b>

## 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	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 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

## 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	0	97	0	0	0	97
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	1 559	-468	0	2 155	0	3 246
<b>Rezerwa z tytułu podatku odrozonego</b>	<b>1 559</b>	<b>-371</b>	<b>0</b>	<b>2 155</b>	<b>0</b>	<b>3 343</b>

## 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



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	3 957	0	0	0	- 3 957	0
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	793	767	0	0	0	1 559
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>4 750</b>	<b>767</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 957</b>	<b>1 559</b>

## 20. INSTRUMENTY FINANSOWE

### 20.1. INSTRUMENTY FINANSOWE – AKTYWA

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Należności długoterminowe	0	0
<b>Należności handlowe oraz inne należności krótkoterminowe</b>	<b>53 688</b>	<b>30 528</b>
Należności z tytułu umów z klientami netto	44 791	21 463
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	8 881	9 047
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Pożyczki i należności	82 561	60 288
<b>Pozostałe aktywa finansowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
<b>Akcje i udziały w jednostkach</b>	<b>152 174</b>	<b>140 382</b>
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	152 150	140 358
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych	24	24
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>1 166</b>	<b>0</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>21 965</b>	<b>1 184</b>
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>311 554</b>	<b>232 382</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

## 20.2. INSTRUMENTY FINANSOWE - ZOBOWIĄZANIA

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	6 786	17 789
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	137 568	52 448
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>144 355</b>	<b>70 237</b>

## 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
Akcje i udziały	152 174	0	0	152 174
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	82 561	0	0	82 561
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	54 184	0	0	54 184
Pochodne instrumenty finansowe	1 166	0	0	1 166
Pozostałe aktywa finansowe	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 489	17 476	0	21 965
<b>Aktywa finansowe (+):</b>	<b>294 574</b>	<b>17 476</b>	<b>0</b>	<b>312 050</b>
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	107 669	29 093	0	136 762
Leasing finansowy	807	0	0	807
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	6 786	0	0	6 786
<b>Zobowiązania finansowe (-):</b>	<b>115 262</b>	<b>29 093</b>	<b>0</b>	<b>144 355</b>
<b>Ekspozycja na ryzyko walutowe razem</b>	<b>179 312</b>	<b>-11 617</b>	<b>0</b>	<b>167 695</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

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

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Akcje i udziały	140 382	0	0	140 382
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	60 288	0	0	60 288
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	30 528	0	0	30 528
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	0	0	0	0
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>1 184</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 184</b>
Aktywa finansowe (+):	<b>232 382</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>232 382</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
<b>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe</b>	<b>17 786</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>17 789</b>
<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>162 148</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>	<b>162 145</b>

## 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)	22 224	0	22 224
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	76 335	6 225	82 561
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	115 344	0	115 344
<b>Instrumenty finansowe - ekspozycja na ryzyko stopy procentowej</b>	<b>-61 233</b>	<b>6 225</b>	<b>-55 008</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)	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>22 212</b>	<b>-14 372</b>	<b>7 840</b>

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

- ryzyko stopy procentowej – w ramach prowadzonej działalności spółka Dekpol Deweloper narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Spółka posiada zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest przede wszystkim w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę, oprócz tego spółka 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.



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

- Ryzyko kredytowe – związane z potencjalną niewypłacalnością dłużników Spółki. Ponieważ w istotnych aspektach wiarytelności handlowe i pożyczkowe dotyczą jednostek powiązanych ze Spółką, których sytuacja finansowa jest Zarządowi znana i na bieżąco monitorowana, Zarząd ocenia ryzyko kredytowe jako niskie. Ze względu na brak historycznych i spodziewanych znaczących strat kredytowych, Spółka nie tworzy odpisów aktualizujących na oczekiwane straty kredytowe (pomijalne prawdopodobieństwo ich wystąpienia).

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 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

## 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	24 115	0	0	0	24 115
Przychody od innych segmentów	0	0	0	0	0	0
Przychody ze sprzedaży ogółem	0	24 115	0	0	0	24 115
Pozostałe przychody operacyjne	0	670	0	0	0	670
Pozostałe koszty operacyjne	0	81	0	0	0	81
Koszty operacyjne ogółem	0	24 740	0	0	0	24 740
<b>Wynik operacyjny</b>	<b>0</b>	<b>-37</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-37</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>0</b>	<b>15 831</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 831</b>
<b>Koszty finansowe</b>	<b>0</b>	<b>11 444</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 444</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>0</b>	<b>174</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>174</b>
<b>Wynik netto</b>	<b>0</b>	<b>4 176</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 176</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

## 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	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>-58</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-58</b>
<b>Wynik netto</b>	<b>0</b>	<b>14 887</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 887</b>



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

## 22.3. STRUKTURA GEOGRAFICZNA

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Polska	24 115	19 517
Unia Europejska	0	0
Pozostałe kraje	0	0
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>24 115</b>	<b>19 517</b>
Polska	333 245	243 955
Unia Europejska	0	0
Pozostałe kraje	0	0
<b>Aktywa</b>	<b>333 245</b>	<b>243 955</b>

## 23.USŁUGI BUDOWLANE

### 23.1. UMOWY NA USŁUGI BUDOWLANE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
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	31.12.2022	31.12.2021
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	0	0
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	1 736	1 624
<b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</b>	<b>1 736</b>	<b>1 624</b>

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

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane
Zobowiązania krótkoterminowe	3 555	0	0	129
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	44 615	0	0	0
Należności długoterminowe	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	126 310	0	0	0
Pożyczki udzielone	82 561	0	0	0
Koszty z tytułu odsetek	5 768	0	0	0
Dywidendy otrzymane	7 442	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0
Przychody z tytułu odsetek	7 179	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	3 745	0	0	1 736
Sprzedaż netto (bez PTiU)	23 991	0	0	0



Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

## 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	15 259	0	0	235
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	21 200	0	0	0
Należności długoterminowe	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	5 162	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	27 847	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

## 26. INNE INFORMACJE

### 26.1. PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Opis	31.12.2022	31.12.2021	
Pracownicy umysłowi		27,90	20,00
Pracownicy fizyczni		0,00	0,00
<b>Przeciętne zatrudnienie</b>		<b>28</b>	<b>20</b>

### 26.2. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	23,60	14,00
Przegląd sprawozdań finansowych	0,00	0,00
Doradztwo podatkowe	0,00	0,00
Pozostałe usługi	0,00	0,00
<b>Razem wynagrodzenie audytora</b>	<b>23,60</b>	<b>14,00</b>



## 26.3. PRZEJĘCIA I POŁĄCZENIA KAPITAŁOWE

W dniu 30.06.2022 roku zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym połączenie spółek: Dekpol 1 Sp. z o.o., Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a., Dekpol Royalties Sp. z o.o. (Spółki Przejmowane) oraz Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (Spółka Przejmująca).

Jednostki przejmowane pozostawały przed transakcją przejęcia pod kontrolą Dekpol S.A. a rozliczenie tej transakcji nastąpiło, zgodnie z Ustawą o Rachunkowości metodą nabycia poprzez wniesienie majątków Spółek przejmowanych do Dekpol Deweloper w zamian za udziały tej spółki. Koszty transakcyjne stanowią koszty okresu i obciążąły wynik finansowy Spółki Przejmującej. Skutkiem tej transakcji jest rozpoznanie nadwyżki wartości godziwej przejętych w wyniku połączenia aktywów netto nad przekazaną zapłatą (ujemnej wartości firmy) w wysokości 10.489 tys. PLN, która, zgodnie z zastosowanymi, jak opisano we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego, przepisami Ustawy o Rachunkowości została ujęta jako rozliczenia międzyokresowe przychodów.

Jednocześnie w efekcie końcowym Dekpol Deweloper przejął kontrolę nad spółką Almond Sp. z o.o., której udziały stanowiły kluczowe aktywa w Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a.

### Wybrane dane finansowe na dzień przejęcia\* i skutki rozliczenia:

Spółka przejmowana:	Dekpol 1 sp. z o.o. SKA	Dekpol 1 sp. z o.o.	Dekpol Royalties sp. z o.o.	Razem
Przedmiot działalności:	Zarządzanie wartościami niematerialnym i	Zarządzanie wartościami niematerialnym i	Zarządzani e marką Dekpol	
<b>Wartość godziwa aktywów netto</b>	<b>74 648</b>	<b>-152</b>	<b>-70</b>	<b>74 425</b>
Aktywa razem	77 114	16	23	<b>77 153</b>
Wartości niematerialne	0	0	0	<b>0</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	0	0	0	<b>0</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochod.	0	0	0	<b>0</b>
Zapasy	0	0	0	<b>0</b>
Należności i pożyczki	63 580	0	22	<b>63 601</b>
Pozostałe aktywa	12 880	0	0	<b>12 880</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	655	16	1	<b>672</b>
Zobowiązania razem	2 467	168	93	<b>2 728</b>
Rezerwy	2 461	0	0	<b>2 461</b>
Zobowiązania	6	168	93	<b>268</b>
<b>Wynagrodzenie za przejęcie jednostki</b>				<b>63 936</b>
Udziały wyemitowane przez przejmującego				<b>63 936</b>



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Liczba udziałów (szt.)	1 278
Wartość nominalna 1 udziału (PLN/szt.)	715
<b>Wartość firmy</b>	<b>50,00</b>
	<b>-10 489</b>

\* Ujęcie retrospektywne – w drugiej połowie 2022 r. dokonano aktualizacji wartości godziwej aktywów netto w oparciu o korektę zysków lat poprzednich i zwiększono ujemną wartość firmy o 367 tys. PLN.

W śródrocznym sprawozdaniu finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (Sprawozdanie Półroczne), ujemną wartość firmy odpisano w całości w pozostałe przychody operacyjne z uwagi na planowane rozliczenie przejętych należności od Almond sp. z o.o. przed końcem roku obrotowego. Po zamknięciu Sprawozdań Półrocznych, w wyniku rewizji planów operacyjnych i strategicznych Grupy, podjęto decyzję o konwersji krótkoterminowych należności Połączonych Spółek od Almond na aktywa długoterminowe. W związku z tym, wycofano odpis ujemnej wartości firmy z wyniku finansowego okresu i ujęto w rozliczeniach międzyokresowych bilansu.

## 27. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 03 marca 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. (Kupujący) zawarł z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni około 3 ha położonej w Gminie Miasta Gdańsk, obręb ewidencyjny Sobieszewo. Wcześniej Dekpol Deweloper Sp. z o.o. planował kupić powyższą nieruchomość, na którą zgodnie z umową przedwstępną wpłacił zaliczki w łącznej kwocie 8,8 mln PLN. Z uwagi na zmianę planów Grupy Deweloper, w dniu 03 marca 2023 spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. dokonały rozliczenia pomiędzy sobą wpłaconej zaliczki do Sprzedającego zgodnie z Umową Potrącenia.

Nie wystąpiły inne istotne zdarzenia po dniu bilansowym wymagające dokonania ujawnień.

## 28. CZYNNIKI I ZDARZENIA, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ I SPRAWOZDANIE FINANSOWE



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

Konflikt zbrojny między Rosją a Ukrainą 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 sprzed rozpoczęcia 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 Grupa Dekpol Deweloper narażona jest na ryzyko stopy procentowej, bezpośrednio (aktywa i zobowiązania finansowe) i pośrednio (wpływ na popyt na lokale). Pozytywny dla rynku budowlanego niski koszt kapitału (związany z niskim poziomem stóp procentowych) obserwowany w ostatnich latach ustąpił miejsca wyższym stopom procentowym. Cykl podwyżek ogłoszonych przez RPP doprowadził stopę referencyjną do poziomu 6,75%. W konsekwencji ma to wpływ na znaczny spadek liczby udzielanych kredytów mieszkaniowych.

Ponadto kolejne podwyżki stóp procentowych dokonywane przez NBP będą miały wpływ na wyniki finansowe poprzez rosnące koszty kredytów i dostępnych





**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

instrumentów finansowych 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 wzrost gospodarczego, stóp procentowych oraz inflacji.

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

## 29. ZOBOWIĄZANIA ORAZ OTRZYMANE GWARANCJE I PORĘCZENIA WARUNKOWE

### 29.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ ORAZ OTRZYMANYCH GWARANCJI I PORĘCZEŃ WARUNKOWYCH

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	42 844	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	3 553
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	3 553
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	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	0	0
<b>Zobowiązania warunkowe</b>	<b>42 844</b>	<b>3 553</b>
Aktywa warunkowe oraz otrzymane gwarancje i poręczenia, w tym dostępne limity od j. niepowiązanych	0	0
Aktywa warunkowe oraz otrzymane gwarancje i poręczenia, w tym dostępne limity od jednostek powiązanych	40 232	77 382
<b>Aktywa warunkowe oraz otrzymane gwarancje i poręczenia, w tym dostępne limity razem</b>	<b>40 232</b>	<b>77 382</b>



**Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Zobowiązania warunkowe obejmują udzielone poręczenie wekslowe o wartości 2 912 tys. zł, ustanowienie hipoteki na nieruchomości o wartości bilansowej 14 932 tys. zł zabezpieczającej zobowiązanie spółki powiązanej oraz cesje wierzytelności z tytułu pożyczek zabezpieczające zobowiązania Spółki powiązanej.

Nie występują aktywa warunkowe. Występują otrzymane gwarancje i poręczenia, w tym limity gwarancyjne do wykorzystania.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki

**Sebastian Barandziak – Prezes Zarządu**

\_\_\_\_\_

**Sebastian Leszczyński – Wiceprezes Zarządu**

\_\_\_\_\_

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

**Mariola Kreft – Główna Księgowa**

\_\_\_\_\_