

# Jednostkowe sprawozdanie finansowe

Dekpol Developer Sp. z o.o.



# Jednostkowe sprawozdanie finansowe

Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

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

sporządzone według Międzynarodowych  
Standardów Sprawozdawczości  
Finansowej

## Spis treści

<b>Wprowadzenie do sprawozdania finansowego</b>	<b>5</b>
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>	<b>23</b>
<b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>	<b>25</b>
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>	<b>26</b>
<b>Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w okresie sprawozdawczym</b>	<b>28</b>
<b>Dodatkowe noty objaśniające</b>	<b>30</b>



# Wybrane dane finansowe

	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	24 637	24 115	5 441	5 144
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	363	-37	80	-8
III. Zysk (strata) brutto	7 881	4 350	1 740	928
IV. Zysk (strata) netto	8 227	4 176	1 817	891
V. Zysk (strata) na jeden udział (w PLN / EUR)	3,05	1,55	0,67	0,33
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-5 979	7 358	-1 320	1 569
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	17 522	-698	3 869	-149
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-28 978	14 790	-6 399	3 155
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	-17 289	20 781	-3 818	4 433
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
X. Aktywa razem	329 405	333 245	75 760	71 056
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	155 105	157 106	35 673	33 499
XII. Zobowiązania długoterminowe	84 530	118 702	19 441	25 310
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	70 575	38 404	16 232	8 189
XIV. Kapitał własny	174 300	176 139	40 087	37 557
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	31 050	28 786
XVI. Liczba udziałów na koniec okresu	2 700 100	2 700 100	2 700 100	2 700 100
XVII. Wartość księgową na jeden udział (w PLN / EUR)	65	65	15	14

Powyższe dane finansowe za rok 2023 i analogiczny okres 2022 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ogłoszonego na dzień:
  - 31 grudnia 2023 roku - 4, 3480 złotych / EUR
  - 31 grudnia 2022 roku - 4,6899złotych / EUR
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:
  - od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku - 4, 5284złotych / EUR,
  - od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku - 4,6883 złotych / EUR.

# Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

## Informacje ogólne

### Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe

Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczynie.

### 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 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku. Porównawcze dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

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

## Skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta

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 31 grudnia 2023 roku oraz 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.

## 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 2023 roku oraz na publikacji 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.

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

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

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w spółkach Nordic Milan Sp. z o.o., Dekpol Pszenna Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o., Smartex Sp. z o.o., Almond Sp. z o.o., Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. (udziały w spółce zostały zakupione od Dekpol S.A. w dniu 8 kwietnia 2024 roku- zdarzenie po dniu bilansowym)

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest również wspólnikiem spółek Dekpol Inwestycje - Trimare Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje - Starogard Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje - Warszawa Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje - Warszawa 1 Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje - Turystyczna Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje- Starogard Korytybska Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje- Gdańsk Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje- Sopot Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje- Sopocka Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje- Sol Marina II, Dekpol Inwestycje- Marina Zewnętrzna (wpisana po dniu bilansowym do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26 marca 2024 roku) oraz Dekpol Inwestycje - Katowice Sp. z o.o. (wpisana po dniu bilansowym do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17 kwietnia 2024 roku), 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 dniu 8 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Deweloper zakupiła od spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. udziały w spółce Dekpol Kamesznica Sp. z o.o., która została zakupiona w celu realizacji inwestycji i deweloperskich na terenie południowej Polski. Spółka Dekpol Deweloper posiada 100 % udziałów w spółce Dekpol Kamesznica Sp. z o.o.

W dniu 17 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dekpol Inwestycje Katowice, powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Katowicach.

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.	0001004553	99,6 % udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
HLM	0000750704	100% udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
OMT Nieruchomości Sp. z o.o. 1 sp. k.	0000850379	Mariusz Tuchlin komandytariuszem z wkładem 5000 zł; OMT Nieruchomości Sp. z o.o. komplementariuszem z wkładem 200 zł; udział w zyskach komplementariusz OMT 1%, komandytariusz Mariusz Tuchlin 99%	Spółka prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami wykonywanymi i na zlecenie: hoteli i podobnych obiektów zakwaterowania, restauracji i pozostałych placówek gastronomicznych

## Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

W dniu 2 stycznia 2023 roku 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.

W dniu 13 października 2023 roku spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zbyła wszystkie posiadane udziały w spółce Mineral Group Sp. z o.o. (tj. 50 spośród 101 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki wynoszącym 5.050 zł). Podmiot ten powołany został w celu prowadzenia działalności związanej z poszukiwaniem i wydobywaniem surowców mineralnych. Wartość transakcji zbycia udziałów nie była istotna z punktu widzenia skali działalności i wyników finansowych Grupy Dekpol.

W dniu 21 listopada 2023 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie.

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

W dniu 26 marca 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Dekpol Inwestycje Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. – spółka celowa, powołana do zarządzania najmem miejsc cumowniczych i utrzymaniem mariny zewnętrznej przy inwestycji Sol Marina.

W dniu 8 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Deweloper zakupił od Dekpol S.A. udziały w spółce Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. Spółka została zakupiona w celu realizacji inwestycji na terenie południowej Polski.

W dniu 17 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Dekpol Inwestycje - Katowice Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Katowicach.

## Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

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

- Kontynuacji działalności,
- 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.

## Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

## Kontynuacja działalności

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



## 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 (degradowana, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji, metoda amortyzacji oraz wartość rezydualna (o ile została ustalona) podlegają okresowej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.
- Środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 3.000,00 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 trwale przeznaczone do sprzedaży oraz działalność *zaniechana*”.

## Leasing

- Spółka ujmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy leasingowej w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty. Opłaty leasingowe dyskontuje się z zastosowaniem stopy procentowej leasingu, jeżeli stopę tę można z łatwością ustalić. W przeciwnym razie leasingobiorca stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy.
- Do wyceny prawa do użytkowania składnika aktywów Spółka stosuje model kosztu, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, wycenianych w wartości godziwej.
- Spółka ujmuje zdyskontowaną wartość zobowiązania w podziale na zobowiązania długo- i krótkoterminowe. Wartość zobowiązania podlega aktualizacji, jeżeli zmienia się okres leasingu lub zmianie ulegają szacunki odnośnie skorzystania z opcji zakupu przedmiotu leasingu (aktualizacja z zastosowaniem nowej stopy dyskonta) lub zmienia się szacunkowa wartość opłat leasingowych w wyniku innych zdarzeń niż zmiana stopy procentowej (aktualizacja z zastosowaniem dotychczasowej stopy dyskonta). Zmiana wartości zobowiązań jest ujmowana w korespondencji ze zmianą wartości praw do korzystania ze składnika aktywów.
- Spółka prezentuje w sprawozdaniu finansowym prawa do użytkowania aktywów w pozycjach właściwych w przypadku, gdyby przedmiot leasingu stanowił własność spółki. Zobowiązania z tytułu umów leasingu ujmowane są jako pozostałe zobowiązania finansowe. Stosowne informacje wymagane przez MSSF 16 ujawniane są w dodatkowych notach objaśniających.
- Spółka korzysta z dopuszczonych przez MSSF 16 zwolnień, tj. nie ujawnia prawa do użytkowania i zobowiązań a ujmuje jedynie koszty bieżących opłat leasingowych) w odniesieniu do:
  - krótkoterminowych umów leasingu (zawartych na okres krótszy niż 1 rok), lub
  - gdzie wartość przedmiotu leasingu nie przekracza 40.000,00 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.
- 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 pomniejszych 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 ujmowane są w ewidencji analitycznej WN i amortyzowane w okresie ekonomicznej użyteczności zgodnie z wyżej wskazanymi zasadami.

W okresie sprawozdawczym nie wytworzono we własnym zakresie wartości niematerialnych.

## Nieruchomości inwestycyjne

- Zasady ujmowania i wyceny inwestycji w nieruchomości reguluje MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”
- Spółka zalicza do nieruchomości inwestycyjnych nieruchomości utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z czynszów lub wzrostu wartości rynkowej. Jeżeli nieruchomość jest wykorzystywana również na własne potrzeby Spółki, a część odrębnie wykorzystywana nie może stanowić odrębnego przedmiotu własności, nieruchomość traktowana jest jako środek trwały, jeżeli dominuje jej wykorzystanie na własne potrzeby lub jako inwestycja w nieruchomości, jeżeli przeważa charakter inwestycyjny.
- Spółka wycenia nieruchomości w wartościach godziwych. Ze względu na zasadę istotności Spółka przyjmuje, że wyceny, o których mowa w punkcie poprzednim, dokonane do 3. miesięcy przed lub po dacie, na którą dokonana 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 niniejszym sprawozdaniu oraz w sprawozdaniu Zarządu Grupy Dewelopera.

## Instrumenty finansowe

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

- W przypadku unieważnienia powiązania zabezpieczającego wskutek np.: utraty przez planowany zabezpieczony 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.
  - Skutki wyceny aktywów i pasywów odnoszone są bezpośrednio w kapitały własne – prezentowane jako kapitały rezerwowe. Wyceniane są w wartości nominalnej.
  - Niepodzielony wynik z lat poprzednich. Wyceniany jest w wartości nominalnej.
- Kapitały własne nie podlegają przeszacowaniom, za wyjątkiem wystąpienia hiperinflacji zgodnie z MSR 29 „Sprawozdawczość finansowa w warunkach hiperinflacji”.

## Rezerwy

- Spółka ujmuje rezerwy na zobowiązania zgodnie z MSR 19 „Świadczenia pracownicze” w zakresie rezerw na świadczenia pracownicze oraz MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” w zakresie pozostałych rezerw.
- Spółka tworzy rezerwy na następujące świadczenia pracownicze:
  - Odprawy emerytalne – przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Za stopę dyskontową Spółka uznaje średnią rentowność skarbowych obligacji 10-letnich z ostatnich 12 miesięcy przed dniem

bilansowym. Spółka przyjmuje przewidywany wzrost wynagrodzeń powyżej inflacji w wysokości 1% rocznie. Spółka szacuje rezerwę raz na 3 lata, chyba, że wystąpiły znaczące zmiany w zakresie wielkości i struktury zatrudnienia lub stopy dyskontowej;

- Spółka nie korzysta z „korytarza aktuarialnego”.
  - Niewykorzystane urlopy pracownicze – są szacowane jako iloczyn średniego wynagrodzenia w Spółce stanowiącego na dzień bilansowy podstawę do wypłaty ekwiwalentu za niewykorzystany urlop (z uwzględnieniem narzutów obciążających koszty pracodawcy) i liczby dni niewykorzystanego urlopu;
  - 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 warunków bądź przedmiotu gwarancji przysze koszty z tego tytułu znacząco wzrosną;
  - Na przyszłe straty z operacji gospodarczych w toku – tworzone, jeżeli umowa, której stroną jest Spółka rodzi obciążenia, np. podpisano kontrakt, który przyniesie straty, nie wywiązano się z warunków kontraktu, co spowoduje obowiązek wypłaty odszkodowań;
  - Na koszty restrukturyzacji – jeżeli spełnione są warunki określone w ust. 77 MSR 37 – w równowartości określonej w ust. 80-83 MSR 37.

## Rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

## Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Dotacje i pomoc państwa

- Zasady rozliczania otrzymanych dotacji i pomocy Państwa reguluje MSR 21 „Dotacje rządowe oraz ujawnianie informacji na temat pomocy rządowej”.
- Dotacje do kosztów lub przychodów poniesionych lub uzyskanych w przeszłości ujmuje się jako przychód w okresie, w którym stały się należne. Dotacje prezentuje się jako odrębną pozycję przychodów z podstawowej działalności operacyjnej, chyba, że dotyczą kosztów lub przychodów pozostałej działalności operacyjnej – wtedy prezentuje się je jako pozostałe przychody operacyjne.
- Dotacje do aktywów ujmuje się jako przychody przyszłych okresów i rozlicza w przychody proporcjonalnie do wartości dotowanego aktywa odpisanego w koszty. Rozliczoną część dotacji prezentuje się jako przychód na tym samym poziomie rachunku zysków i strat, na którym ujmowane są koszty dotyczące dotowanego aktywa.

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;
- 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 podatku dochodowego (ODPD), wartość podatkowa i bilansowa aktywów i pasywów zdefiniowane są w § 5 MSR 12.
- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego stanowią kwoty przewidziane w przyszłych okresach do odliczenia od podatku dochodowego ze względu na:
  - Ujemne różnice przejściowe,
  - Przeniesienie na kolejny okres nierozliczonych strat podatkowych oraz
  - Przeniesienie na kolejny okres niewykorzystanych ulg podatkowych.
- Obciążenie podatkowe (przychód podatkowy) składa się z bieżącego obciążenia podatkowego (bieżącego przychodu podatkowego) oraz odroczonego obciążenia podatkowego (odroczonego przychodu podatkowego).
- Spółka tworzy rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego (ujmuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego), we wszystkich tych przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zwiększenie (zmniejszenie) kwoty przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływałyby skutków podatkowych.
- Bieżącej wyceny należności i zobowiązań podatkowych należy dokonywać w kwotach wymagających zapłaty według stawek obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy.
- Na podstawie sporządzanych prognoz wyników finansowych w latach następnych należy ocenić, czy istnieją przesłanki (planowany dochód do opodatkowania) do tworzenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub dokonania korekty jego wartości.
- Spółka nie dyskontuje aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego.
- Aktywa i rezerwy od różnic przejściowych, których skutki odniesiono bezpośrednio na kapitał własny, zostaną odniesione na kapitał własny a nie w wynik okresu.
- Należności i zobowiązania podatkowe podlegają odrębnemu ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym, podobnie jak aktywa i rezerwy z tytułu ODPD.
- Nie należy kompensować zobowiązań i należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego. Kompensata jest dopuszczona jedynie wtedy, gdy Spółka:
  - Posiada możliwość do wyegzekwowania tytułu 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 możliwość wyegzekwowania tytułu 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:
  - 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 odroczone, przychody należy ująć w dacie powstania w kwocie zdyskontowanej. Wartość dyskonta stanowi przychód odsetkowy (finansowy) ujmowany zgodnie z efektywną stopą procentową w okresie odroczonego terminu płatności. Nie dyskontuje się przychodów, jeżeli termin płatności nie przekracza 180 dni.

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

- strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków,
- jednostka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- jednostka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną oraz



- jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.
- Przychód należy rozpoznawać w momencie, kiedy spełnione zostaje zobowiązanie do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego towaru lub usługi klientowi. Przekazanie składnika aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów. Ponadto przychód uznaje się za osiągnięty, jeżeli kwotę przychodów można wiarygodnie oszacować i istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz jeżeli poniesione koszty można wycenić w sposób wiarygodny.
- Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej rozpoznawane są w momencie przekazania na finalnego odbiorcę kontroli nad nabywaną nieruchomością. Przesłanką wskazującą na przeniesienie kontroli jest przeniesienie wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści wynikających z posiadania nieruchomości. Spółka uznaje, że transfer ryzyk i korzyści następuje po spełnieniu następujących warunków:
  - zakończenia budowy,
  - wcześniejszego z dwóch zdarzeń: odbioru lokalu protokołem przekazania lub w sprzedaży w formie aktu 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 wskazaniem standardu przychody ze sprzedaży ujmują się w momencie oraz w stopniu odzwierciedlającym spełnienie przez jednostkę zobowiązania do wykonania świadczenia lub dostawy towaru. Spełnienie zobowiązania następuje w momencie uzyskania przez klienta kontroli nad przekazanym składnikiem aktywów. Przychody ze sprzedaży ujmują się w wysokości ceny transakcyjnej, tj. w wysokości, co do której oczekuje się zapłaty. W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, zgodnie z nowym standardem kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości.
- Spółka przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmują przychody w miarę upływu czasu, jeśli spełniony jest jeden z następujących warunków:
  - klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
  - w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
  - w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a przysługuje jej egzekwowne 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 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 ujmują przychody w oparciu o metody pomiaru oparte na nakładach (metoda udziału kosztów poniesionych do dnia ustalenia przychodów w całkowitych kosztach świadczenia).
- Dywidendy należy ujmować w momencie ustalenia praw udziałowców do ich otrzymania.

## 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.
- Marża rozpoznawana jest na podstawie porównania wartości kontraktu do planowanych kosztów (budżetu).
- Łączną różnicę między przychodami oszacowanymi a przychodami zafakturowanymi ujmuje się jako należności z tytułu umów o budowę (różnica dodatnia) lub zobowiązania z tytułu umów o budowę (różnica ujemna).

## Rozliczanie kosztów działalności deweloperskiej

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

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

gdzie:

TKW – techniczny koszt wytworzenia

PKZR – poniesione koszty zlecenia razem

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

CPOPS – oczekiwana cena sprzedaży metra kwadratowego obiektów pomocniczych

PUO – powierzchnia użytkowa lokali ogółem

- Powyższy algorytm zakłada, że powierzchnie pomocnicze podlegają wycenie według spodziewanych przychodów ze sprzedaży, analogicznie jak produkcja pomocnicza. Koszty obiektów wspólnych rozliczane są proporcjonalnie na metr kwadratowy PU.
- W przypadku, gdy w ramach danego zlecenia obiekt został ukończony i podlega sprzedaży lub oddaniu do użytkowania przed ukończeniem innych obiektów (o ile inne obiekty planowane są do ukończenia nie później niż w ciągu 6 miesięcy od ukończenia pierwszego obiektu w ramach zlecenia), wówczas koszty rozliczane są na metr kwadratowy PU ukończonego obiektu według następującego algorytmu:

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

gdzie:

TKW – szacowany techniczny koszty wytworzenia

FKZR – Szacowane przyszłe koszty niezbędne do ukończenia zlecenia

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

## 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 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.

## 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 odprawę emerytalne i rentowe
- wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

Stosowana metodologia ustalania wartości szacunkowych opiera się na najlepszej wiedzy Zarządu Spółki i jest zgodna z wymogami MSSF. Metodologia ustalania wartości szacunkowych jest stosowana w sposób ciągły względem ostatniego okresu sprawozdawczego.

## 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, stosowanie 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 Spółka 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.

## 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:

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.

## Dodatkowe ujawnienia dotyczące prawa do użytkowania aktywów zostały przedstawione poniżej:

Dane w tys. PLN	2023 r.	2022 r.
Maszyny i urządzenia (netto)	0	0
Środki transportu (netto)	326	584
Pozostałe środki trwałe (netto)	268	380
Amortyzacja praw do użytkowania aktywów ujętych jako środki trwałe w okresie	200	209
Zwiększenia praw do użytkowania aktywów w okresie	31	0
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	63	63

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

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, z wyjątkiem 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 2023 roku i później.

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

## Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

### Oświadczenie o zgodności

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

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

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

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

## Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

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

Opublikowane standardy i interpretacje, które w roku sprawozdawczym jeszcze nie obowiązywały i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę.

- Zmiany do MSSF 16 "Leasing" - zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe
- Zmiany do MSR 7 "Rachunek przepływów pieniężnych" oraz MSSF 7 "Instrumenty finansowe - ujawnianie informacji" - umowy finansowania zobowiązań wobec dostawców
- Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2025 r.
- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” - brak wymienialności
- Zmiany odrzucone lub odroczone przez UE (zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2016 r.)
- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe
- Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych w zakresie sprzedaży lub przeniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami.

# Sprawozdanie z sytuacji finansowej

## Aktywa

Opis	Nota	31.12.2023	31.12.2022
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>1.</b>	<b>274 698</b>	<b>248 673</b>
Rzeczowe aktywa trwałe		630	914
Nieruchomości inwestycyjne	2.	13 310	13 017
Wartość firmy		0	0
Wartości niematerialne	3.	0	5
Akcje i udziały		152 840	152 174
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		105 483	80 678
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 435	1 885
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>54 707</b>	<b>84 572</b>
Zapasy		5 182	5 319
Należności z tytułu umów z klientami		0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe		44 462	54 240
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		388	3 049
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		4 675	21 965
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		153	901
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		54 707	84 572
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
<b>Aktywa razem</b>		<b>329 405</b>	<b>333 245</b>

## Pasywa

Opis	Nota	31.12.2023	31.12.2022
<b>Kapitał własny</b>	<b>10</b>	<b>174 300</b>	<b>176 139</b>
Kapitał podstawowy		135 005	135 005
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		6 948	6 948
Akcje własne (-)		0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny		-163	-97
Zyski zatrzymane:		32 510	34 283
<b>Wynik roku bieżącego</b>		<b>8 227</b>	<b>4 176</b>
Inne udziały kapitałowe		0	0
<b>Zobowiązania</b>	<b>13.</b>	<b>155 105</b>	<b>157 106</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>13.</b>	<b>84 530</b>	<b>118 702</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4 033	3 343
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		2	1
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	12.	80 223	114 748
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	12.	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe		262	596
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		10	13
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		10	13
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>13.</b>	<b>70 575</b>	<b>38 404</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		337	219
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		53 624	22 014
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe		284	210
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		16 330	15 960
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		70 575	38 404
<b>Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>329 405</b>	<b>333 245</b>



# Sprawozdanie z całkowitych dochodów

## WARIANT KALKULACYJNY

Opis	Nota	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Przychody ze sprzedaży		24 637	24 115
Koszt własny sprzedaży		19 174	19 806
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>5 463</b>	<b>4 309</b>
Koszty sprzedaży		701	270
Koszty ogólnego zarządu		4 980	4 664
Pozostałe przychody operacyjne		716	670
Zysk z okazjowego nabycia		0	0
Pozostałe koszty operacyjne		135	81
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>363</b>	<b>-37</b>
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Przychody finansowe		27 502	15 511
Koszty finansowe		19 984	11 124
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>7 881</b>	<b>4 350</b>
Podatek dochodowy		-346	174
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>8 227</b>	<b>4 176</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>8 227</b>	<b>4 176</b>
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku		0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku		-82	-120
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem		-82	-120
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku		-16	-23
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku		0	0
Inne całkowite dochody netto		-66	-97
<b>Całkowite dochody</b>	<b>3</b>	<b>8 161</b>	<b>4 079</b>

# Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

## METODA POŚREDNIA

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>7 881</b>	<b>4 350</b>
<b>Korekty:</b>	<b>-13 865</b>	<b>3 007</b>
Amortyzacja	207	217
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-269	-510
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	-500
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-2	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-2 224	-736
Koszty z tytułu odsetek	18 736	9 712
Przychody z odsetek	-11 871	-7 179
Przychody z dywidend	-12 711	-7 442
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Zmiana stanu zapasów	137	2 175
Zmiana stanu należności	-7 146	-7 011
Zmiana stanu zobowiązań	1 029	13 566
Zmiana stanu rezerw	263	123
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	-5 984	7 357
Zapłacony podatek dochodowy	5	1
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-5 979</b>	<b>7 358</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	7	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	-12 507
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-1 010	-10
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	3	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
<b>Pożyczki udzielone</b>	<b>-15 256</b>	<b>-9 660</b>
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	10 380	13 949
Otrzymane odsetki	11 163	10 588
Otrzymane dywidendy	12 362	6 942
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>17 522</b>	<b>-698</b>

Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	-325
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	-25 622
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	20 635	65 231
Splaty kredytów i pożyczek	-22 638	-2 283
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-155	-290
Odsetki zapłacone	-16 820	-5 985
Dywidendy wypłacone	-10 000	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-28 978</b>	<b>14 790</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>-17 289</b>	<b>20 781</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	21 965	1 184
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>4 675</b>	<b>21 965</b>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	153	901

# 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>-97</b>	<b>34 283</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>176 139</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>-97</b>	<b>34 283</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>176 139</b>
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	8 227	0	0	8 227
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-66	0	0	0	-66
Całkowite dochody	0	0	0	-66	8 227	0	0	8 161
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-10 000	0	0	-10 000
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Razem zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-66</b>	<b>-1 773</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 839</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>135 005</b>	<b>6 948</b>	<b>0</b>	<b>-163</b>	<b>32 510</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>174 300</b>

# Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>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
Całkowite dochody	0	0	0	-97	4 176	0	0	4 079
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
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Razem zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-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>

# Dodatkowe noty objaśniające

do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego  
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.



# Spis not objaśniających

<b>1. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>34</b>
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe	34
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym	35
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym	36
<b>2. Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>37</b>
2.1. Nieruchomości inwestycyjne	37
2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym	37
<b>3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne</b>	<b>37</b>
3.1. Wartości niematerialne	37
3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym	38
3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym	38
<b>4. Udziały i akcje</b>	<b>39</b>
<b>5. Pozostałe aktywa finansowe</b>	<b>40</b>
5.1. Pozostałe aktywa finansowe	40
<b>6. Zapasy</b>	<b>40</b>
6.1. Struktura zapasów	40
6.2. Odpisy aktualizujące zapasy	41
<b>7. Należności</b>	<b>41</b>
7.1. Należności długoterminowe	41
7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe	41
7.3. Należności krótkoterminowe	42
7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe	42
7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym	42
7.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym	43
7.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym	43
7.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym	44
<b>8. Środki pieniężne</b>	<b>44</b>
8.1. Specyfikacja środków pieniężnych	44
<b>9. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>45</b>
9.1. Rozliczenia międzyokresowe aktywne	45
<b>10. Kapitały</b>	<b>45</b>
10.1. Kapitał podstawowy	45
<b>11. Rezerwy</b>	<b>45</b>
11.1. Specyfikacja rezerw	45
11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym	46
11.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym	46
<b>12. Zobowiązania odsetkowe</b>	<b>46</b>
12.1. Specyfikacja zobowiązań odsetkowych	46
12.2. Warunki zobowiązań odsetkowych	47

<b>13. Zobowiązania handlowe</b>	<b>50</b>
13.1. Zobowiązania długoterminowe	50
13.2. Zobowiązania krótkoterminowe	50
13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym	50
13.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	51
13.5. Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym	52
13.6. Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	52
<b>14. Przychody przyszłych okresów</b>	<b>52</b>
14.1. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym	52
14.2. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym	53
<b>15. Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana</b>	<b>53</b>
<b>16. Przychody i koszty operacyjne</b>	<b>53</b>
16.1. Przychody ze sprzedaży	53
16.2. Koszty według rodzaju	53
16.3. Koszt własny sprzedaży	54
16.4. Pozostałe przychody operacyjne	54
16.5. Pozostałe koszty operacyjne	55
<b>17. Przychody i koszty Finansowe</b>	<b>55</b>
17.1. Przychody finansowe	55
17.2. Koszty finansowe	56
<b>18. Podatek dochodowy</b>	<b>56</b>
18.1. Podatek dochodowy	56
18.2. Efektywna stopa opodatkowania	56
<b>19. Odroczonego podatek dochodowy</b>	<b>57</b>
19.1. Podatek odroczonego	57
19.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	57
19.3. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	58
19.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	58
19.5. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	59
<b>20. Instrumenty finansowe</b>	<b>59</b>
20.1. Instrumenty finansowe - aktywa	59
20.2. Instrumenty finansowe - zobowiązania	60
<b>21. Ryzyka Instrumentów finansowych</b>	<b>60</b>
21.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym	60
21.2. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym	61
21.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym	61
21.4. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym	61
<b>22. Segmenty operacyjne</b>	<b>62</b>
22.1. Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym	62
22.2. Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym	63
22.3. Struktura geograficzna	63



<b>23. Usługi budowlane</b>	<b>64</b>
23.1. Umowy na usługi budowlane	64
<b>24. Uzgodnienie środków pieniężnych</b>	<b>64</b>
<b>25. Transakcje z jednostkami powiązаныmi</b>	<b>64</b>
25.1. Świadczenia dla personelu kierowniczego	64
25.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym	65
25.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w poprzednim okresie sprawozdawczym	65
<b>26. Inne informacje</b>	<b>66</b>
26.1. Przeciętne zatrudnienie	66
26.2. Wynagrodzenie audytora	66
26.3. Przejęcia i połączenia kapitałowe	66
<b>27. Zdarzenia po dniu bilansowym</b>	<b>67</b>
<b>28. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe</b>	<b>68</b>
<b>29. Zobowiązania oraz otrzymane gwarancje i poręczenia warunkowe</b>	<b>69</b>
29.1. Specyfikacja zobowiązań oraz otrzymanych gwarancji i poręczeń warunkowych	69

# 1. Rzeczowe aktywa trwałe

## 1.1. Rzeczowe aktywa trwałe

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Grunty	0	0
Budynki i budowle	0	0
Maszyny i urządzenia	0	0
Środki transport	359	616
Pozostałe środki trwałe	271	297
Środki trwałe w budowie	0	0
Zaliczki na środki trwałe	0	0
<b>Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>630</b>	<b>914</b>

## 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>33</b>	<b>880</b>	<b>353</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 266</b>
Nabycia bezpośrednie	0	0	0	31	0	0	0	31
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	-29	-197	-3	0	0	-229
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>4</b>	<b>713</b>	<b>350</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 067</b>
<b>Wartość umorzenia na początek 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>
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	0	0	-163	-38	0	0	-201
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	29	72	15	0	0	116
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4</b>	<b>-355</b>	<b>-79</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-438</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>359</b>	<b>271</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>630</b>

### 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>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>

## 2. Nieruchomości inwestycyjne

### 2.1. Nieruchomości inwestycyjne

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Grunty nie oddane w najem	13 310	13 017
Nieruchomości oddane w najem	0	0
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	0
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>13 310</b>	<b>13 017</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	13 017	0	0	13 017
Nabycie nieruchomości	0	0	0	0
Odwrócenie 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 (+/-)	293	0	0	293
<b>Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu</b>	<b>13 310</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 310</b>

## 3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne

### 3.1. Wartości niematerialne

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Wartość firmy	0	0
Patenty i licencje	0	0
Koszty prac rozwojowych	0	0
Pozostałe wartości niematerialne	0	5
<b>Wartości niematerialne netto</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

### 3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
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	-5	-5
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>19</b>
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-18</b>	<b>-18</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	5	5
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-19</b>	<b>-19</b>
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
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>
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

## 4. Udziały i akcje

Nazwa jednostki	Siedziba	Zależność	Wartość bez pomniejszenia o odpisy		% posiadanych udziałów	
			31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Almond sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	11 957	11 272	100,00%	100,00%
Dekpol Inwestycje - Puck sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	5	5	99,00%	99,00%
Dekpol Inwestycje - Puck sp. z o.o. sp.k.*	Pinczyn	zależna	100	100	0,60%	0,60%
Dekpol Inwestycje - Starogard Korytybska sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	5	5	99,00%	99,00%
Dekpol Inwestycje - Starogard sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	5	5	99,00%	99,00%
Dekpol Inwestycje - Turystyczna sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	5	5	99,00%	99,00%
Dekpol Inwestycje - Warszawa 1 sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	5	5	99,00%	99,00%
Dekpol Inwestycje - Warszawa sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	5	5	99,00%	99,00%
Dekpol Inwestycje Gdańsk sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	5	5	99,00%	99,00%
Dekpol Inwestycje Sol Marina II sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	5	5	99,00%	99,00%
Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	5	5	99,00%	99,00%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	5	5	100,00%	100,00%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp.k.	Wrocław	zależna	0	0	0,00%	0,00%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp.k.	Pinczyn	zależna	5 340	5 340	100,00%	100,00%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp.k.	Pinczyn	zależna	28 794	28 794	100,00%	100,00%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp.k.	Pinczyn	zależna	2 856	2 856	100,00%	100,00%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp.k.	Pinczyn	zależna	1 701	1 701	100,00%	100,00%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.	Pinczyn	zależna	28 619	28 619	100,00%	100,00%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.	Pinczyn	zależna	7 270	7 270	100,00%	100,00%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp.k.	Pinczyn	zależna	7 313	7 313	100,00%	100,00%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp.k.	Pinczyn	zależna	8 948	8 948	100,00%	100,00%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp.k.	Pinczyn	zależna	16 790	16 790	100,00%	100,00%
Dekpol Pszenna Sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	5	5	100,00%	100,00%
Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k.	Pinczyn	zależna	16 973	16 973	100,00%	100,00%
Dekpol Trimare Sp.z o.o.	Pinczyn	zależna	5	5	99,00%	99,00%
Mineral Group Sp. z o.o.	Borzęcín	stowarzyszona	0	24	0,00%	49,50%
Nordic Milan Sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	1 214	1 214	100,00%	100,00%
Smartex Sp. z o.o.	Wrocław	zależna	14 900	14 900	100,00%	100,00%
Dekpol Inwestycje - Sopot Sp. z o.o.	Pinczyn	zależna	5		100,00%	
<b>Razem:</b>			<b>152 840</b>	<b>152 174</b>		

\*Dekpol Developer 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	31.12.2023	31.12.2022
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	0	0
Pożyczki udzielone długoterminowe	105 483	80 678
<b>Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>105 483</b>	<b>80 678</b>
Pożyczki krótkoterminowe	71	1 883
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
Pochodne krótkoterminowe instrumenty finansowe	317	1 166
<b>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>388</b>	<b>3 049</b>

Spółka Dekpol Developer 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	31.12.2023	31.12.2022
Materiały wartość bilansowa	0	0
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	0	0
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	5 080	5 319
Towary wartość bilansowa	102	0
Wyroby gotowe wartość bilansowa	0	0
Ukończone lokale wartość bilansowa	0	0
<b>Zapasy</b>	<b>5 182</b>	<b>5 319</b>



## 6.2. Odpisy aktualizujące zapasy

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	0	0
<b>Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 7. Należności

### 7.1. Należności długoterminowe

Opis	31.12.2023	31.12.2022
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	31.12.2023	31.12.2022
Stan na początek okresu	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	0
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 7.3. Należności krótkoterminowe

Specyfikacja należności z wyłączeniem: należności z tytułu CIT

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Należności handlowe netto	37 513	44 791
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	1 542	496
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	0	0
Kaucje z innych tytułów	0	0
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	4 977	8 881
Inne należności wartość bilansowa	10	16
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	349	0
<b>Należności handlowe oraz pozostałe należności</b>	<b>44 391</b>	<b>54 184</b>
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	71	56
Rozliczenie kosztów emisji obligacji	0	0
Rozliczenie kosztów leasingu (-)	0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	71	56
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe</b>	<b>44 462</b>	<b>54 240</b>

### 7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Stan na początek okresu	17	7
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	3	21
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	-4	-12
Odpisy wykorzystane (-)	-1	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>14</b>	<b>17</b>

### 7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym

Wymagalność należności z wyłączeniem czynnych rozliczeń międzyokresowych:

Opis	Przeter- minow- ane	Do 1 miesią- ca	Od 1 do 3 miesią- cy	Od 3 do 6 miesią- cy	Od 6 miesią- cy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności handlowe	26 291	7 164	4 059	0	0	0	0	0	37 513
Przedpłaty i zaliczki	0	4 977	0	0	0	0	0	0	4 977
Kaucje z tytułu usług budow- lanych	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 bieżącego podatku dochodowego	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	1 542	0	0	0	0	0	0	1 542
Inne należności	5	354	0	0	0	0	0	0	359
<b>Należności razem</b>	<b>26 296</b>	<b>14 037</b>	<b>4 059</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44 391</b>

## 7.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym

Wymagalność należności z wyłączeniem czynnych rozliczeń międzyokresowych:

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
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności handlowe	141	4 303	2	0	40 345	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 bieżącego podatku dochodowego	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>0</b>	<b>40 345</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54 184</b>

## 7.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym

Wiekowanie należności krótkoterminowych z wyłączeniem czynnych rozliczeń międzyokresowych:

Opis	Nie-przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	11 222	26 285	0	1	0	5	37 513
Przedpłaty i zaliczki	4 977	0	0	0	0	0	4 977
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 bieżącego podatku dochodowego	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	1 542	0	0	0	0	0	1 542
Inne należności	5	354	0	0	0	0	359
<b>Należności przeterminowane</b>	<b>17 746</b>	<b>26 638</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>44 391</b>

\*W wartości należności handlowych 37.513 tys. PLN znajdują się należności o przedłużonym względem pierwotnego terminie płatności w wysokości 30 248 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

Wiekowanie należności krótkoterminowych z wyłączeniem czynnych rozliczeń międzyokresowych:

Opis	Nie-przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy 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 bieżącego podatku dochodowego	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>

## 8. Środki pieniężne

### 8.1. Specyfikacja środków pieniężnych

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Rachunki bankowe	270	959
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	153	901
Gotówka w kasie	0	0
Depozyty krótkoterminowe	4 405	21 006
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	0	0
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>4 675</b>	<b>21 965</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	31.12.2023	31.12.2022
Ubezpieczenia	29	19
Gwarancje	0	0
Prowizje od sprzedaży lokali	0	0
Pozostałe	42	37
<b>Rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>71</b>	<b>56</b>

## 10. Kapitały

### 10.1. Kapitał podstawowy

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Liczba udziałów	2 700 100	2 700 100
Wartość nominalna udziału (PLN)	50,00	50,00
<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>135 005</b>	<b>135 005</b>

## 11. Rezerwy

### 11.1. Specyfikacja rezerw

Opis	31.12.2023	31.12.2022
<b>Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
<b>Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	97	112
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	133	0
Inne rezerwy	107	107
<b>Pozostałe rezerwy krótkoterminowe</b>	<b>337</b>	<b>219</b>

## 11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym

Opis	Na od- prawy emery- talne	Na niewyko- rzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na na- pra-wy gwa- rancyjne	Na straty z kontrak- tów	Na koszty kon- traktów	Na pre- mie pra- cowni- cze	Pozos- tałe	Razem
<b>Stan na początek 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>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	1	0	0	0	0	0	133	107	241
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wykorzystanie rezerw (-)	0	-15	0	0	0	0	0	-107	-123
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>2</b>	<b>97</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>133</b>	<b>107</b>	<b>339</b>

## 11.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Na od- prawy emery- talne	Na niewyko- rzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na na- pra-wy gwa- rancyjne	Na straty z kontrak- tów	Na koszty kon- traktów	Na pre- mie pra- cowni- cze	Pozos- tałe	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>

## 12. Zobowiązania odsetkowe

### 12.1. Specyfikacja zobowiązań odsetkowych

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Pozostałe krótkoter. zobowiąz. finansowe	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	53 624	22 014
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	284	210
<b>Zobowiązania finansowe krótkoterminowe</b>	<b>53 908</b>	<b>22 224</b>
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0

Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	80 223	114 748
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	262	596
<b>Zobowiązania finansowe długoterminowe</b>	<b>80 485</b>	<b>115 344</b>
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>134 393</b>	<b>137 568</b>

## 12.2. Warunki zobowiązań odsetkowych

### Z tytułu pożyczek i kredytów (dane w tys.)

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2023 r.	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.	18 600	PLN	18 600	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-06-27
Pożyczka z Dekpol Inwestycja Sp. z o.o. Sol Marina Sp.k.	8 500	PLN	8 500	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-12-31
Pożyczka z Dekpol Inwestycja Sp. z o.o. Braniborska Sp.k.	14 775	PLN	14 775	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-12-31
Pożyczka z Dekpol Inwestycja Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.	3 800	PLN	2 300	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-12-31
Pożyczka z Dekpol Inwestycja Sp. z o.o. Development Sp.k.	3 200	PLN	3 200	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-12-31
Pożyczka z Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k.	3 000	PLN	3 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-12-31
Pożyczka z Dekpol Inwestycja Sp. z o.o. Neo Jasień Sp.k.	2 300	PLN	2 300	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-12-31
Pozostałe	-	-	-	PLN		
<b>RAZEM długoterminowe</b>	<b>6 076</b>	<b>EUR</b>	<b>6 076</b>	<b>EUR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>54 175</b>	<b>PLN</b>	<b>52 675</b>	<b>PLN</b>		
<b>Krótkoterminowe:</b>						
Pożyczka z Dekpol S.A.	30 880	PLN	30 880	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-08-23
Pożyczka z Dekpol S.A.	11 000	PLN	11 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-06-22
Pozostałe*			2			
<b>RAZEM krótkoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>EUR</b>	<b>0</b>	<b>EUR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>41 880</b>	<b>PLN</b>	<b>41 882</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\*karta kredytowa 2 tys PLN

Wartość zobowiązań zwiększamy o naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek, które na dzień 31.12.2023 wynoszą 3.525 tys. PLN

Wartość zobowiązań zmniejszamy o odsetki od pożyczek zapłacone z góry, które na dzień 31.12.2023 wynoszą 1.100 tys. PLN

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2022 r.	Wartość kredytu w walucie	Waluta	Saldo w wa- lucie (w wa- rtości nomi- nalnej)	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+marż	2024-08-23
Pożyczka z Dekpol S.A.	11 000	PLN	11 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-08-23
Pożyczka z Dekpol Inwestycja Sp. z o.o. Sol Marina Sp.k	8 500	PLN	8 500	PLN	WIBOR 12M+marża	2024-12-31
Pożyczka z Dekpol Inwestycja 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 Pszenna Sp. z o.o. k	2 000	PLN	2 000	PLN	WIBOR 12M+marża	2024-12-31
Pożyczka z Dekpol Inwestycja Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k	5 800	PLN	5 300	PLN	WIBOR 12M+marża	2024-12-31
Pożyczka z Dekpol Inwestycja Sp. z o.o. Development Sp.k	3 500	PLN	3 200	PLN	WIBOR 12M+marża	2024-12-31
Pozostałe						
<b>RAZEM długoterminowe</b>	<b>6 076</b>	<b>EUR</b>	<b>6 076</b>	<b>EUR</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 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

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



## Z tytułu obligacji (wartość nominalna) (w tys. PLN)

Obligacje na dzień 31.12.2023 r.	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe:</b>					
-	-	-	-	-	-
<b>RAZEM długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>EUR</b>		
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>PLN</b>		
<b>Krótkoterminowe:</b>					
Obligacje serii B	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-08-01
<b>RAZEM krótkoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>EUR</b>	-	
	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>PLN</b>	-	-

Wartość naliczonych odsetek od obligacji pomniejszona o koszty emisji obligacji na dzień 31.12.2022 wynosi 446 tys. PLN

Obligacje na dzień 31.12.2023 r.	Zabezpieczenie
Obligacje serii B	Poręczenie Dekpol S.A.

Obligacje na dzień 31.12.2022 r.	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe:</b>					
Obligacje serii B	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-08-01
<b>RAZEM długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>EUR</b>	-	-
	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>PLN</b>	-	-
<b>Krótkoterminowe:</b>					
-	-	-	-	-	-
<b>RAZEM krótkoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>EUR</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

Obligacje na dzień 31.12.2022 r.	Zabezpieczenie
Obligacje serii B	Poręczenie Dekpol S.A.

## 13. Zobowiązania handlowe

### 13.1. Zobowiązania długoterminowe

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Kaucje otrzymane	10	13
Inne zobowiązania (długoterminowe)	0	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	10	13
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe</b>	<b>10</b>	<b>13</b>

### 13.2. Zobowiązania krótkoterminowe

Specyfikacja zobowiązań z wyłączeniem: rezerw, zobowiązań odsetkowych oraz z tytułu CIT:

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6 347	2 257
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	688	2 307
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	0	0
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	171	217
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6	158
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	182	1 833
<b>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>7 394</b>	<b>6 773</b>
<b>Przychody przyszłych okresów</b>	<b>8 936</b>	<b>9 187</b>
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>16 330</b>	<b>15 960</b>

### 13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym

Opis	Przetermiowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	1	9	0	0	10
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>1</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
Zobowiązania handlowe	4 604	1 646	92	1	1	0	0	0	6 345
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	688	0	0	0	0	0	0	688

Krótkoterminowe kaucje otrzymane	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	182	0	0	0	0	0	0	182
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	171	0	0	0	0	0	0	171
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	8	0	0	0	0	0	0	8
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>4 604</b>	<b>2 696</b>	<b>92</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 394</b>

## 13.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie Sprawozdawczym

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	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>

## 13.5. Przeterninowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym

Opis	Nie- przeterninowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 miesiący do 1 roku	Powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	1 741	4 494	94	4	0	12	6 345
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	688	0	0	0	0	0	688
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu innych podatków	182	0	0	0	0	0	182
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	171	0	0	0	0	0	171
Inne zobowiązania krótkoterminowe	8	0	0	0	0	0	8
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>2 790</b>	<b>4 494</b>	<b>94</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>7 394</b>

## 13.6. Przeterninowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Nie- przeterninowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 miesiący 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>

# 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	8 936	8 936
Inne rozliczenia	0	0	0
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>0</b>	<b>8 936</b>	<b>8 936</b>

\* W pozycji przychodów przyszłych okresów rozpoznano zysk z okazjowego nabycia powstały w wyniku transakcji połączenia kapitałowego z roku 2022, który podlega rozliczeniu w czasie do momentu odniesienia w koszty przejętych aktywów.

## 14.2. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim 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 pozycji przychodów przyszłych okresów rozpoznano zysk z okazynego nabycia powstały w wyniku transakcji połączenia kapitałowego z roku 2022, który podlega rozliczeniu w czasie do momentu odniesienia w koszty przejętych aktywów.

## 15. Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana

Nie występują aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana.

## 16. Przychody i koszty operacyjne

### 16.1. Przychody ze sprzedaży

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Przychody ze sprzedaży produktów	4 525	6 783
Przychody ze sprzedaży usług	20 101	17 321
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	11	11
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>24 637</b>	<b>24 115</b>

### 16.2. Koszty według rodzaju

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	11	11
Koszty wynagrodzeń	2 852	2 470
Amortyzacja	207	217
Świadczenia pracownicze	580	558
Zużycie materiałów i energii	1 602	1 804
Usługi obce	17 743	15 777
Podatki i opłaty	48	35
Pozostałe koszty rodzajowe	1 573	1 731

Koszty rodzajowe	24 615	22 603
Koszty zarządu	-4 980	-4 664
Koszty sprzedaży	-701	-270
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	0	0
Zmiana stanu produktów	239	2 138
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>19 174</b>	<b>19 806</b>

### 16.3. Koszt własny sprzedaży

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Koszt sprzedanych produktów	3 973	7 069
Koszt sprzedanych usług	15 190	12 726
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	11	11
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>19 174</b>	<b>19 806</b>

### 16.4. Pozostałe przychody operacyjne

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	293	510
Rozwiązanie rezerw	0	0
Kary i odszkodowania	12	0
Dotacje	0	2
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Inne tytuły	407	144
Refaktury	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	4	12
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	3
Przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych - korekta ręczna	0	0
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>716</b>	<b>670</b>

## 16.5. Pozostałe koszty operacyjne

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
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	55	33
Przekazanie inwestycji drogowej	0	0
Spisane należności	0	0
Inne tytuły	65	20
Kary umowne	0	0
Szkody majątkowe	0	0
Koszty sądowe	0	0
Odszkodowania	1	6
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	3	21
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	11	0
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>135</b>	<b>81</b>

## 17. Przychody i koszty Finansowe

### 17.1. Przychody finansowe

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Odsetki	12 140	7 211
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	12 711	7 442
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	435
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	1 851	422
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	799	0
<b>Przychody finansowe</b>	<b>27 502</b>	<b>15 511</b>

## 17.2. Koszty finansowe

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Pozostałe koszty finansowe	371	886
Odsetki	18 775	10 200
Odpisy aktualizujące	0	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	22	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	0	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	816	38
<b>Koszty finansowe</b>	<b>19 984</b>	<b>11 124</b>

## 18. Podatek dochodowy

### 18.1. Podatek dochodowy

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Bieżący podatek dochodowy	-561	561
Odroczony podatek dochodowy	215	-387
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>-346</b>	<b>174</b>

### 18.2. Efektywna stopa opodatkowania

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym*	-561	0
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>7 881</b>	<b>4 350</b>
Teoretyczny podatek dochodowy	1 497	826
Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	-2 359	-1 378
Opłaty na rzecz PFRON	4	3
Dywidendy	-2 415	-1 413
Koszty reprezentacji	7	12
Koszty kar i mandatów	0	0
Pozostałe koszty	45	20
Podatek dochodowy nie ujęty aktywa i rezerwy na ODPD	1 076	726
Odliczenia od podatku dochodowego	0	0
Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym	-346	174

\*Ze względu na istotność ujęto korektę podatku dochodowego za lata poprzednie w wyniku okresu, odstępując od korekty wyniku z lat poprzednich i danych porównawczych



## 19. Odroczonego podatek dochodowy

### 19.1. Podatek odroczonego

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu	1 458	-287
Aktywa z tytułu podatku odroczonego na początek okresu	1 885	1 847
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na początek okresu	3 343	1 559
Wynik finansowy (+/-)	215	-387
Inne całkowite dochody (+/-)	-16	-23
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	-59	2 155
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu	1 598	1 458
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 435	1 885
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 033	3 343

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

Opis	Saldo na początek okresu	Wynik finansowy	Inne dochody całkowite	Rozliczenie połączenia	Inne zmiany	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	0	-5	0	0	100	94
Odpisy aktualizujące aktywa	0	0	0	0	0	0
Rezerwy na świadczenia pracownicze	22	-3	0	0	0	19
Pozostałe rezerwy	20	25	0	0	0	46
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczonego podatek	1 843	517	16	0	-100	2 276
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>1 885</b>	<b>534</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 435</b>

Pozostałe tytuły aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec 2023 roku dotyczą głównie naliczonych, a niezapłaconych odsetek od otrzymanych pożyczek; straty podatkowej Spółki; kosztów wyceny instrumentów pochodnych.

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

Opis	Saldo na początek okresu	Wynik finansowy	Inne dochody całkowite	Rozliczenie połączenia	Inne zmiany	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	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 odroczonego 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>

Pozostałe tytuły aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec 2022 roku dotyczą głównie naliczonych, a niezapłaconych odsetek od otrzymanych pożyczek; straty podatkowej Spółki.

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

Opis	Saldo na początek okresu	Wynik finansowy	Inne dochody całkowite	Rozliczenie połączenia	Inne zmiany	Razem
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	0	0	0	0	0	0
Amortyzowane aktywa trwałe	0	-27	0	0	124	97
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	209	0	0	0	209
Podatek odroczonego od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	97	56	0	0	0	153
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczonego podatek	3 246	511	0	-59	-124	3 575
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>3 343</b>	<b>749</b>	<b>0</b>	<b>-59</b>	<b>0</b>	<b>4 033</b>

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec 2023 roku dotyczą głównie wyceny transakcji połączenia spółek; odsetek naliczonych a niezapłaconych od pożyczek udzielonych; wyceny walutowej otrzymanych pożyczek.

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

Opis	Saldo na początek okresu	Wynik finansowy	Inne dochody całkowite	Rozliczenie połączenia	Inne zmiany	Razem
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 odroczonego od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	0	97	0	0	0	97
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczonego podatku	1 559	-468	0	2 155	0	3 246
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>1 559</b>	<b>-371</b>	<b>0</b>	<b>2 155</b>	<b>0</b>	<b>3 343</b>

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec 2022 roku dotyczą głównie wyceny transakcji połączenia spółek; odsetek naliczonych a niezapłaconych od pożyczek udzielonych; wyceny walutowej otrzymanych pożyczek.

## 20. Instrumenty finansowe

### 20.1. Instrumenty finansowe - aktywa

Opis	31.12.2023	31.12.2022
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Inwestycje kapitałowe	0	0
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Instrumenty finansowe zabezpieczające	317	1 166
<b>Aktywa finansowe wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9</b>	<b>152 840</b>	<b>152 174</b>
Akcje i udziały w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	152 840	152 150
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnie kontrolowanych	0	24
<b>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>148 092</b>	<b>149 316</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 675	21 965
Należności handlowe oraz inne należności	37 862	44 791
Pożyczki i należności	105 554	82 561
Pozostałe aktywa finansowe	0	0
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>301 248</b>	<b>302 656</b>

## 20.2. Instrumenty finansowe – zobowiązania

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0
Instrumenty finansowe zabezpieczające	0	0
Wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9	546	807
Leasing	546	807
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	140 203	139 032
Obligacje	10 446	10 384
Kredyty	2	41
Pożyczki otrzymane	123 399	126 336
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	6 357	2 271
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>140 749</b>	<b>139 839</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	152 840	0	0	152 840
Pożyczki udzielone	105 554	0	0	105 554
Należności handlowe oraz inne należności	37 862	0	0	37 862
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	270	4 405	0	4 675
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	317	0	0	317
<b>Aktywa finansowe (+):</b>	<b>296 843</b>	<b>4 405</b>	<b>0</b>	<b>301 248</b>
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	106 707	27 139	0	133 846
Leasing finansowy	546	0	0	546
Zobowiązania handlowe oraz inne	6 357	0	0	6 357
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0	0	0
<b>Zobowiązania finansowe (-):</b>	<b>113 610</b>	<b>27 139</b>	<b>0</b>	<b>140 749</b>
<b>Ekspozycja na ryzyko walutowe razem</b>	<b>183 233</b>	<b>-22 734</b>	<b>0</b>	<b>160 499</b>

\*Obejmują instrumenty finansowe, w tym należności i zobowiązania handlowe.

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

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Akcje i udziały	152 174	0	0	152 174
Pożyczki udzielone	82 561	0	0	82 561
Należności handlowe oraz inne należności	54 184	0	0	54 184
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 489	17 476	0	21 965
Pochodne instrumenty finansowe	1 166	0	0	1 166
Pozostałe aktywa finansowe	0	0	0	0
<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
Zobowiązania handlowe oraz inne	6 786	0	0	6 786
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0	0	0
<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>

\*Obejmują instrumenty finansowe, w tym należności i zobowiązania handlowe

## 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)	53 908	0	53 908
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	104 143	1 411	105 554
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	69 920	10 565	80 485
<b>Instrumenty finansowe - ekspozycja na ryzyko stopy procentowej</b>	<b>-19 685</b>	<b>-9 154</b>	<b>-28 838</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)	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>

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 spółki posiadają również zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest w oparciu o stałą stopę procentową. Ponadto w Spółce na ryzyko stopy procentowej są narażone aktywa finansowe. Spółka udziela pożyczek oraz zawiera lokaty, które są zawierane na podstawie zmiennej stopy procentowej.
- 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 może zawierać 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.
- Ryzyko kredytowe** – związane z potencjalną niewypłacalnością dłużników Spółki. Ponieważ w istotnych aspektach wierzycelności 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.

## 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	24 637	0	0	0	24 637
Przychody od innych segmentów	0	0	0	0	0	0
Przychody ze sprzedaży ogółem	0	24 637	0	0	0	24 637
Koszty operacyjne ogółem	0	24 855	0	0	0	24 855
Pozostałe przychody operacyjne	0	716	0	0	0	716
Pozostałe koszty operacyjne	0	135	0	0	0	135
<b>Wynik operacyjny</b>	<b>0</b>	<b>363</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>363</b>
Przychody finansowe	0	27 502	0	0	0	27 502

Koszty finansowe	0	19 984	0	0	0	19 984
Podatek dochodowy	0	-346	0	0	0	-346
<b>Wynik netto</b>	<b>0</b>	<b>8 227</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 227</b>

## 22.2. Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wylączenia	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
Koszty operacyjne ogółem	0	24 740	0	0	0	24 740
Pozostałe przychody operacyjne	0	670	0	0	0	670
Pozostałe koszty operacyjne	0	81	0	0	0	81
<b>Wynik operacyjny</b>	<b>0</b>	<b>-37</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-37</b>
Przychody finansowe	0	15 831	0	0	0	15 831
Koszty finansowe	0	11 444	0	0	0	11 444
Podatek dochodowy	0	174	0	0	0	174
<b>Wynik netto</b>	<b>0</b>	<b>4 176</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 176</b>

## 22.3. Struktura geograficzna

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Polska	24 637	24 115
Unia Europejska	0	0
Pozostałe kraje	0	0
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>24 637</b>	<b>24 115</b>
Polska	329 405	333 245
Unia Europejska	0	0
Pozostałe kraje	0	0
<b>Aktywa</b>	<b>329 405</b>	<b>333 245</b>

## 23. Usługi budowlane

### 23.1. Umowy na usługi budowlane

Opis	31.12.2023	31.12.2022
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
Wynik ustalony na umowach o budowę w okresie	0	0
Kaucje zatrzymane przez kontrahentów	0	0
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o budowę	0	0
Należności z tytułu umów z klientami	0	0
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0

## 24. Uzgodnienie środków pieniężnych

Nie dotyczy.

## 25. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

### 25.1. Świadczenia dla personelu kierowniczego

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	0	0
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	1 583	1 736
<b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</b>	<b>1 583</b>	<b>1 736</b>



## 25.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane
Zobowiązania krótkoterminowe	5 282	0	0	337
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	37 702	0	0	0
Należności długoterminowe	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	123 399	0	0	0
Pożyczki udzielone	105 554	0	0	0
Koszty z tytułu odsetek	17 368	0	0	0
Dywidendy otrzymane	12 711	0	0	0
Dywidendy wypłacone	10 000	0	0	0
Przychody z tytułu odsetek	11 871	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	3 795	0	0	1 874
Sprzedaż netto (bez PTiU)	24 446	0	0	5
Przychody z tytułu poręczeń	355	0	0	0
Koszty z tytułu poręczeń	371	0	0	0

## 25.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w poprzednim 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
Przychody z tytułu poręczeń	131	0	0	0
Koszty z tytułu poręczeń	759	0	0	0

## 26. Inne informacje

### 26.1. Przeciętne zatrudnienie

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Pracownicy umysłowi	27	28
Pracownicy fizyczni	0	0
<b>Przeciętne zatrudnienie</b>	<b>27</b>	<b>28</b>

### 26.2. Wynagrodzenie audytora

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Badanie rocznych sprawozdań finansowych*	105	107
Przegląd sprawozdań finansowych	65	31
Doradztwo podatkowe	0	0
Pozostałe usługi	0	0
<b>Razem wynagrodzenie audytora</b>	<b>170</b>	<b>138</b>

\*obejmuje też wynagrodzenie za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Deweloper

### 26.3. Przejęcia i połączenia kapitałowe

W roku 2023 spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nie była stroną tego typu transakcji.

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.	
Przedmiot działalności:	Zarządzanie wartościami nie- materialnymi	Zarządzanie wartościami nie- materialnymi	Zarządzanie marką Dekpol	Razem
<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	77 153
Wartości niematerialne	0	0	0	0
Rzeczowe aktywa trwale	0	0	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochod.	0	0	0	0
Zapasy	0	0	0	0
Należności i pożyczki	63 580	0	22	63 601
Pozostałe aktywa	12 880	0	0	12 880
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	655	16	1	672
Zobowiązania razem	2 467	168	93	2 728
Rezerwy	2 461	0	0	2 461
Zobowiązania	6	168	93	268
<b>Wynagrodzenie za przejęcie jednostki</b>				<b>63 936</b>
Udziały wyemitowane przez przejmującego				63 936
Liczba udziałów (szt.)				1 278 715
Wartość nominalna 1 udziału (PLN/szt.)				50
<b>Wartość firmy</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

Nie wystąpiły inne istotne zdarzenia po dniu bilansowym nieuwzględnione w niniejszym sprawozdaniu oraz sprawozdaniu Zarządu Spółki.

### Częściowe obniżenie wkładów w spółkach zależnych

W dniu 10 stycznia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) w Spółkach Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp.k, Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp.k oraz Dekpol Pszenna Sp. z o.o., Sp.k. wystąpiły opisane niżej zdarzenia.

W spółce Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp.k. aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza Michała Ciechanowskiego repetytorium A nr 184 na rok 2024 dokonano zmiany umowy spółki, na mocy której obniżono wysokość wkładu komandytariusza (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.) o kwotę 5 456 431,44 zł z łącznej kwoty 5 956 631,44 zł.

Obniżenie nastąpiło poprzez zwrot równowartości części wniesionego wkładu niepieniężnego na rachunek komandytariusza.

W spółce Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp.k. aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza Michała Ciechanowskiego repetytorium A nr 179 na rok 2024 dokonano zmiany umowy spółki, na mocy której obniżono wysokość wkładu komandytariusza (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.) o kwotę 2 855 317,39 zł z łącznej kwoty 2 856 317,39. Obniżenie nastąpiło poprzez zwrot równowartości części wniesionego wkładu niepieniężnego na rachunek komandytariusza.

W spółce Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k. aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza Michała Ciechanowskiego repetytorium A nr 189 na rok 2024 dokonano zmiany umowy spółki na mocy której obniżono wysokość wkładu komandytariusza (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.) o kwotę 16 500 000,00 zł z łącznej kwoty 17 000 000,00zł. Obniżenie nastąpiło poprzez zwrot równowartości części wniesionego wkładu niepieniężnego na rachunek komandytariusza.

### Zakup udziałów spółki Dekpol Kamesznica Sp. z o.o.

W dniu 8 kwietnia 2024 roku (zdarzenie pod dniem bilansowym) spółka Dekpol Deweloper zakupiła od spółki Dekpol S.A. udziały w Spółce Dekpol Kamesznica Sp. z o.o., Spółka została zakupiona w celu realizacji inwestycji deweloperskiej na terenie południowej Polski.

## 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.

W ocenie Spółki głównymi obszarami, na które obecna sytuacja może mieć pośrednio wpływ, są przede wszystkim obszary: 1) dostępność siły roboczej, 2) dostępność surowców, ich ceny i dostępności, 3) fluktuacji na rynku walutowym, 4) sytuacji na rynku bankowym i finansowym.

Wojna za wschodnią granicą znacząco wpłynęła na polską gospodarkę. Gospodarka istotnie wyhamowała, a wiele łańcuchów dostaw zostało przerwanych. W obszarze siły roboczej nastąpił znaczny odpływ pracowników z Ukrainy, którzy powrócili do ojczystego kraju. Wśród podmiotów gospodarczych wzrosła niepewność w podejmowaniu decyzji. Mimo, że sytuacja gospodarcza uległa obecnie pewnej stabilizacji, należy mieć na względzie, że jest to element bardzo mocno skorelowany z dalszym przebiegiem inwazji Rosji na Ukrainę.

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

Cała branża deweloperska z uwagą śledzi wydarzenia na arenie geopolitycznej. Skutki konfliktu na Ukrainie są na chwilę obecną trudne do przewidzenia. Wpływ działań zbrojnych na branżę będzie zależał od dalszego rozwoju

wydarzeń. Z jednej strony można spodziewać się wzrostu popytu ze względu na spadającą w szybkim tempie liczbę mieszkańców na wynajem dostępnych na rynku, z drugiej zaś należy liczyć się możliwymi opóźnieniami w realizowaniu projektów, spowodowanymi odpływem pracowników z Ukrainy zatrudnianych w segmencie wykonawczym oraz zmniejszeniem podaży materiałów budowlanych. Segment lokali inwestycyjnych nie powinien być zagrożony, ponieważ sytuacja monetarna polskiej gospodarki zachęca w dalszym ciągu do lokowania środków w nieruchomości w stopniu przewyższającym potencjalne spowolnienie spowodowane obawami inwestorów przed dalszą eskalacją konfliktu.

### Wpływ związany wysokim poziomem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Pozytywny dla rynku niski koszt kapitału (związany z niskim poziomem stóp procentowych) obserwowany w ostatnich latach ustąpił miejsca wyższym stopom procentowym. Cykl podwyżek ogłoszonych przez RPP doprowadził stopę referencyjną do poziomu 6,84% na koniec 2022 roku, natomiast zmiany wprowadzone przez Radę Polityki Pieniężnej w 2023 roku doprowadziły do obniżenia stóp procentowych do wysokości 5,75% na koniec grudnia 2023 roku.

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

Dodatkowo, ograniczanie ilości pieniądza na rynku przekłada się na warunki kredytów dla przedsiębiorstw, a co za tym idzie konieczność wnikliwego analizowania płynności. Tym samym brak możliwości 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	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	4 744	2 912
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	13 017	14 932
<b>Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych</b>	<b>17 761</b>	<b>17 844</b>
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	25 000
<b>Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>
<b>Zobowiązania warunkowe</b>	<b>17 761</b>	<b>42 844</b>
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0

Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe oraz otrzymane gwarancje i poręczenia od j. niepowiązanych	0	0
<b>Aktywa warunkowe oraz otrzymane gwarancje i poręczenia od j. niepowiązanych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	20 232	20 232
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia	78 264	46 000
<b>Aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia od jednostek powiązanych</b>	<b>98 496</b>	<b>66 232</b>
<b>Aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia</b>	<b>98 496</b>	<b>66 232</b>

\*Poręczenie otrzymane od Dekpol S.A. do Umowy o udzielenie gwarancji ubezpieczeniowych zawartej z Credendo – Excess & Surety Societe Anonyme. Przedmiotem umowy jest odpłatne wystawianie Gwarancji w ramach przyznanego limitu na podstawie każdorazowego Zlecenia Klienta. Umowa zawarta jest na czas nieokreślony.

## Postępowanie UOKiK

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

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

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

**Podpisy Członków Zarządu:****Sebastian Barandziak**

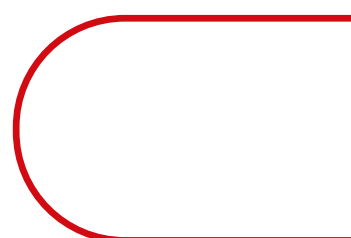
Prezes Zarządu  
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

**Sebastian Leszczyński**

Wiceprezes Zarządu  
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

**Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych****Mariola Kreft**

Główna Księgowa  
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.



**Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper**

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

NIP: 592-22-75-251  
REGON: 381840584  
KRS: 0000758272

