

Raport kwartalny

Grupy Kapitałowej Dekpol Developer



Raport kwartalny

Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

za okres od 1 stycznia 2023 r. do 30 września 2023 r.

Pinczyn, 24 listopada 2023

Spis treści

1.1 Wybrane skonsolidowane dane finansowe	4
1.2 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	5
1.3 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe	6
1.4 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	8
1.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	10
1.6 Informacja dodatkowa do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	13
2.1 Wybrane Jednostkowe Dane Finansowe	24
2.2 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	25
2.3 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	26
2.4 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	28
2.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym	30
2.6 Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	33
3.1 Informacje o Grupie Kapitałowej Dekpol Deweloper	34
3.2 Działalność deweloperska	35
3.3 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w III kwartale 2023 roku oraz po dniu bilansowym	37
3.4 Władze Spółki	37
3.5 Struktura kapitału zakładowego	37
3.6 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper	38
3.7 Istotne dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w III kwartale 2023 roku	39
3.8 Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	39
3.9 Zdarzenia po dniu bilansowym	39
3.10 Transakcje z podmiotami powiązаныmi	39
3.11 Poręczenia i Gwarancje	39
3.12 Prognozy wyników	40
3.13 Czynniki, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	41
3.14 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	42
3.15 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper	42
3.16 Wskaźniki	43

1. Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

1.1 Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2023
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	212 692	81 019	46 467	17 282
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	33 650	6 010	7 351	1 282
III. Zysk (strata) brutto	33 839	4 279	7 393	913
IV. Zysk (strata) netto	28 572	3 484	6 242	743
V. Zysk (strata) na jeden udział (w zł / EUR)	10,58	1,29	2,31	0,28
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 585	-4 923	783	-1 050
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-17	-17 863	-4	-3 810
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	42 586	-7 236	9 304	-1 544
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	46 154	-30 022	10 083	-6 404
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
X. Aktywa razem	741 088	626 504	159 869	133 586
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	492 144	395 932	106 166	84 422
XII. Zobowiązania długoterminowe	123 151	105 990	26 566	22 600
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	368 992	289 942	79 600	61 823
XIV. Kapitał własny	248 944	230 571	53 703	49 163
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	29 124	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 zł / EUR)	92	85	20	18

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 30 września 2023 roku: 4,6356 PLN/EUR, z dnia 30 września 2022 roku: 4,8698 PLN/EUR oraz z dnia 31 grudnia 2022 roku: 4,6899 PLN/EUR.

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w danym okresie 1 stycznia do 30 września 2023 roku: 4,5773 PLN/EUR oraz 1 stycznia do 30 września 2022 roku: 4,6880 PLN/EUR.

1.2 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Opis	Nota	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Przychody ze sprzedaży		212 692	81 019	107 676	17 300
Koszt własny sprzedaży	1.6.3	165 629	65 342	84 175	14 144
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		47 063	15 677	23 501	3 157
Koszty sprzedaży		10 215	5 886	4 094	2 057
Koszty ogólnego zarządu		4 342	4 298	1 409	1 526
Pozostałe przychody operacyjne	1.6.4	1 377	962	442	397
Zysk z okazjowego nabycia		0	0	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	1.6.5	232	445	86	83
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1.6.2	33 650	6 010	18 354	-111
Przychody finansowe	1.6.6	2 050	346	698	520
Koszty finansowe	1.6.7	1 862	2 077	1 882	250
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		33 839	4 279	17 169	159
Podatek dochodowy	1.6.8	5 267	795	3 287	14
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		28 572	3 484	13 883	146
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0	0	0
Zysk (strata) netto		28 572	3 484	13 883	146
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		884	-22	147	50
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		27 687	3 506	13 736	96

Opis	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Zysk (strata) netto	28 572	3 484	13 883	146
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-246	0	-127	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	-246	0	-127	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-246	0	-127	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	-47	0	-24	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Inne całkowite dochody netto	-199	0	-103	0
Całkowite dochody	28 373	3 484	13 780	146
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	884	-22	147	50
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	27 488	3 506	13 633	96

1.3 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Aktywa

Opis	Nota	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Aktywa trwałe		94 644	135 743	89 941
Rzeczowe aktywa trwałe		3 753	4 237	4 053
Wartości niematerialne		1	7	5
Wartość firmy		0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne		80 817	110 532	80 817
Akcje i udziały		24	24	24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		14	1 100	145
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		0	717	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		10 034	19 126	4 896
Aktywa obrotowe		646 444	492 066	536 563
Zapasy	1.6.9	417 405	326 393	351 899
Należności z tytułu umów z klientami		7 067	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	1.6.10	75 764	85 050	83 980
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		535	1 581	1 166
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		145 673	79 042	99 519
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		8 907	28 419	18 575
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		646 444	492 066	536 563
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0	0
Aktywa razem		741 088	627 808	626 504

Pasywa

Opis	Nota	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Kapitał własny		248 944	218 620	230 571
Kapitał podstawowy		135 005	135 005	135 005
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		6 948	6 948	6 948
Akcje własne (-)		0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny		-296	-51	-97
Zyski zatrzymane:		87 478	58 060	69 791

Inne udziały kapitałowe		0	0	0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		229 136	199 963	211 647
Udziały niedające kontroli		19 808	18 657	18 924
Zobowiązania		492 144	409 188	395 932
Zobowiązania długoterminowe		123 151	143 885	105 990
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		20 887	19 280	17 319
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		1	1	1
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	1.6.13	94 052	115 745	79 973
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	1.6.13	2 196	2 837	2 679
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		6 015	6 023	6 018
Zobowiązania krótkoterminowe		368 992	265 303	289 942
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		0	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		25 788	7 950	11 124
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	1.6.13	109 068	1 885	54 936
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	1.6.13	526	555	417
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1.6.11	233 610	254 779	223 396
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	133	69
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		368 992	265 303	289 942
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0	0
Pasywa razem		741 088	627 808	626 504

1.4 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	33 839	4 279
Korekty:	-23 827	-2 822
Amortyzacja	305	176
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	431	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	14	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-330	-3
Koszty z tytułu odsetek	714	3 765
Przychody z odsetek	0	-313
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Inne korekty	0	0
Zmiana stanu zapasów	-50 583	-109 250
Zmiana stanu należności	-10 546	-68 850
Zmiana stanu zobowiązań	21 631	176 752
Zmiana stanu rezerw	14 535	-5 100
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	10 011	1 458
Zapłacony podatek dochodowy	-6 426	-6 381
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 585	-4 923
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-105	-281
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	88	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	-2
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	-15 936
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymane odsetki	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	-1 644
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-17	-17 863
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	-21 188
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	65 817	35 794
Spłaty kredytów i pożyczek	-40	-15 908

Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-269	-718
Odsetki zapłacone	-12 923	-5 217
Dywidendy wypłacone	-10 000	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	42 586	-7 236
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	46 154	-30 022
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	46 154	-30 022
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	99 519	109 064
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	145 673	79 042
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	8 907	35 516

1.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym

Za okres 01.01-30.09.2023

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	135 005	6 948	0	-97	69 791	211 647	0	18 924	230 571
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	6 948	0	-97	69 791	211 647	0	18 924	230 571
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	27 687	27 687	0	884	28 572
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-199	0	-199	0	0	-199
Całkowite dochody	0	0	0	-199	27 687	27 488	0	884	28 373
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-10 000	-10 000	0	0	-10 000
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-199	17 687	17 488	0	884	18 373
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	-296	87 478	229 136	0	19 808	248 944

Za okres 01.01-30.09.2022

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	135 005	6 948	0	0	35 209	177 163	0	18 679	195 842
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	14 754	14 754	0	0	14 754
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	6 948	0	0	49 963	191 917	0	18 679	210 596
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	3 506	3 506	0	-22	3 484
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	3 506	3 506	0	-22	3 484
Emisja akcji	0	0	0	0	0	10	0	0	10
Dywidendy	0	0	0	0	-5418	-5418	0	0	-5418
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	-51	10 009	9 948	0	0	9 948
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-51	22 851	22 800	0	-22	22 778
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	-51	58 060	199 963	0	18 657	218 620

Za okres 01.01-31.12.2022

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	135 005	6 948	0	0	35 209	177 163	0	18 679	195 842
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	14 754	14 754	0	0	14 754
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	6 948	0	0	49 964	191 917	0	18 679	210 596
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	19 827	19 827	0	118	19 945
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-97	0	-97	0	0	-97
Całkowite dochody	0	0	0	-97	19 827	19 730	0	118	19 849
Emisja akcji	63 936	0	0	0	0	63 936	0	0	63 936
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	-63 936	0	0	0	0	-63 936	0	0	-63 936
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	126	126
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-97	19 827	19 730	0	245	19 975
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	-97	69 791	211 647	0	18 924	230 571

1.6 Informacja dodatkowa do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

1.6.1 Zasady sporządzania Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 – Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej na dzień 30 września 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku oraz 30 września 2022 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku. W III kwartale 2023 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości.

Dane porównawcze za okres 01.01.-30.09.2022 zostały skorygowane względem wcześniej opublikowanych danych za ten okres:

1. O zysk z okazjnego nabycia, rozpoznany błędnie w wyniku finansowym za okres 01.01.-30.09.2022 w kwocie 12 508 tys. zł. w wyniku rozliczenia połączenia Grupy Kapitałowej z innymi Spółkami. Z uwagi na fakt, iż zarówno Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper jak i jednostki przejmowane pozostawały przed transakcją przejęcia pod wspólną kontrolą Dekpol S.A. a rozliczenie tej transakcji nastąpiło metodą nabycia poprzez wniesienie udziałów Spółek przejmowanych do Dekpol Deweloper w zamian za udziały tej spółki, skutkiem tej transakcji było rozpoznanie nadwyżki wartości godziwej przejętych aktywów netto nad wartością wydanych udziałów, która została w danych porównawczych za okres 01.01.2022-30.09.2022 ujęta analogicznie jak w rocznym sprawozdaniu finansowym za 2022 r., czyli jako rozliczenia międzyokresowe przychodów. Jednocześnie, z uwagi na powyższe, skorygowano w danych porównawczych względem danych wcześniej opublikowanych za ten okres sprawozdanie z całkowitych dochodów o wartość 12.508 zł (pomniejszono pozostałe przychody operacyjne), w aktywach zmniejszono pozycję „Akcje i udziały” oraz w pasywach pomniejszono „Zyski zatrzymane”.
2. O stwierdzony błąd lat poprzednich dotyczący omyłkowego nie odwrócenia korekty konsolidacyjnej w kwocie 14.754 tys. zł. O taką kwotę powiększono wynik z lat poprzednich oraz aktywa na odroczony podatek dochodowy z tytułu rozliczenia kontraktu długoterminowego „Braniborska”,
3. W wyniku wysaldowania aktywa (należności z tytułu umów z Klientami) oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek i przedpłat w zakresie wyceny kontraktu długoterminowego „Braniborska” o kwotę 78.262 tys. zł oraz wysaldowano aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy z tego tytułu o kwotę 12.764 tys. zł,
4. O omyłkowo pominiętą kalkulację całkowitych dochodów przypadających udziałowcom niekontrolującym (-22 tys. zł) oraz udziałowcom dominującym (3.506 tys. zł).

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

Konsolidację przygotowano metodą pełną i objęto nią wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej. Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

1.6.2 Segmenty działalności

Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym za okres od 01.01-30.09.2023 r.

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wylączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	56 745	153 403	0	2 543	0	212 692
Przychody od innych segmentów	0	-16 718	0	0	0	-16 718
Koszty operacyjne ogółem	47 836	132 017	0	334	0	180 186
Pozostałe przychody operacyjne	0	1 096	0	280	0	1 377
Pozostałe koszty operacyjne	0	232	0	0	0	232
Wynik operacyjny	8 909	22 251	0	2 490	0	33 650
Przychody finansowe						2 050
Koszty finansowe						1 862
Podatek dochodowy						5 267
Wynik netto						28 572

Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym 01.01-30.09.2022 r.

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wylączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	33 106	47 179	0	734	0	81 019
Przychody od innych segmentów	0	0	0	0	0	0
Koszty operacyjne ogółem	33 374	42 095	0	56	0	75 525
Pozostałe przychody operacyjne	0	868	0	94	0	962
Pozostałe koszty operacyjne	0	445	0	0	0	445
Wynik operacyjny	-268	5 507	0	772	0	6 010
Przychody finansowe						346
Koszty finansowe						2 077
Podatek dochodowy						795
Wynik netto						3 484

1.6.3 Koszty podstawowej działalności operacyjnej

Opis	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022
Koszty rodzajowe	231 765	176 549
Amortyzacja	305	176
Zużycie materiałów i energii	22 897	4 810
Usługi obce	202 593	166 547
Podatki i opłaty	1 483	1 034
Koszty wynagrodzeń	2 068	1 756
Świadczenia pracownicze	457	425
Pozostałe koszty rodzajowe	1 956	1 791
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	6	9
Zmiana stanu produktów	-51 578	-105 491
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	0	4 468
Koszty sprzedaży	-10 215	-5 886
Koszty zarządu	-4 342	-4 298
Koszt własny sprzedaży	165 629	65 342

1.6.4 Pozostałe przychody operacyjne

Opis	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych - korekta ręczna	0	0
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Rozwiązanie rezerw	1	0
Kary i odszkodowania	14	165
Dotacje	0	2
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	61	91
Zysk z okazjowego nabycia	0	0
Inne tytuły	1 301	704
Pozostałe przychody operacyjne	1 377	962

1.6.5 Pozostałe koszty operacyjne

Opis	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
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	15	4
Przekazanie inwestycji drogowej	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	13	0
Kary umowne	0	0
Szkody majątkowe	0	0
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	2	49
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	0	101
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	25	0
Inne tytuły	176	291
Pozostałe koszty operacyjne	232	445

1.6.6 Przychody finansowe

Opis	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022
Odsetki	1 004	-11
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	396	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	41
Pozostałe przychody finansowe	0	316
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	650	0
Przychody finansowe	2 050	346

1.6.7 Koszty finansowe

Opis	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022
Odsetki	782	938
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	2	3
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe koszty finansowe	446	1 136
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	632	0
Koszty finansowe	1 862	2 077

Łączny koszt obsługi długu odsetkowego grupy Deweloper w raportowanym okresie wyniósł 15.235 tys. zł, z czego 14.454 tys. zł zostało aktywowane w zapasach w związku z finansowaniem realizowanych projektów budowlanych.

1.6.8 Podatek dochodowy

Opis	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022
Bieżący podatek dochodowy	6 790	5 637
Podatek dochodowy za bieżący okres sprawozdawczy	6 790	5 637
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	0
Odroczony podatek dochodowy	-1 523	-4 842
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (+)	3 618	3 163
Podatek dochodowy odroczony rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	0	0
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (-)	5 141	8 005
Podatek dochodowy	5 267	795

1.6.9 Zapasy

Opis	30.09.2023	31.12.2022
Materiały wartość bilansowa	0	7
Towary wartość bilansowa	102	0
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	0	0
Wyroby gotowe wartość bilansowa	0	0
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	210 653	288 997
Ukończone lokale wartość bilansowa	206 649	62 895
Zapasy	417 405	351 899

1.6.10 Należności handlowe i pozostałe należności krótkoterminowe

Opis	30.09.2023	31.12.2022
Należności handlowe netto	8 788	13 921
Należności handlowe przed odpisem	9 043	14 188
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	256	267
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	14 739	22 731
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	4	4
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Kaucje z tytułu usług budowlanych przed odpisem	4	4
Kaucje z innych tytułów	0	0
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	48 082	42 464
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Przedpłaty i zaliczki przed odpisem	48 082	42 464
Inne należności wartość bilansowa	229	237
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Inne należności wartość przed odpisem	229	237
Należności handlowe oraz pozostałe należności	71 841	79 356

1.6.11 Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Opis	30.09.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	129 721	79 304
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	167	217
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	2 147	2 770
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	5	5
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	91 066	130 583
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	14	26
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	223 121	212 907

1.6.12 Instrumenty finansowe

Instrumenty finansowe - aktywa

Opis	30.09.2023	31.12.2022
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	24	24
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0
Instrumenty finansowe zabezpieczające	535	1 166
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	161 531	113 443

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	145 673	99 519
Należności handlowe oraz inne należności	15 859	13 924
Pożyczki i należności	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	0	0
Aktywa finansowe	162 091	114 633

Instrumenty finansowe - zobowiązania

Opis	30.09.2023	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	2 722	3 096
Leasing	2 722	3 096
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	338 862	220 237
Obligacje	10 122	10 384
Kredyty	17 473	41
Pożyczki otrzymane	175 525	124 484
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	135 741	85 327
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0
Zobowiązania finansowe	341 583	223 333

1.6.13 Zobowiązania odsetkowe

Specyfikacja zobowiązań odsetkowych

Opis	30.09.2023	31.12.2022
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	94 052	79 973
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	2 196	2 679
Zobowiązania finansowe długoterminowe	96 248	82 652
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0
Pozostałe krótkoter. zobowiąz. finansowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	109 068	54 936
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	526	417
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	109 594	55 353
Zobowiązania finansowe razem	205 842	138 006

Warunki zobowiązań odsetkowych (wg wartości nominalnej)

Kredyty i pożyczki na dzień: 30.09.2023	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Wa- luta	Stopa pro- centowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe:						
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	2 352	2 352	EUR	EURIBOR 6M+marża	29.03.2027
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	3 724	3 724	EUR	EURIBOR 6M+marża	29.03.2027
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Rokitki sp.k.	8 000	8 000	PLN	WIBOR 3M+marża	27.06.2026
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje – Trimare sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 3M+marża	27.06.2026
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Neo Jasień sp.k.	3 400	3 400	PLN	WIBOR 3M+marża	27.06.2026
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	10 000	10 000	PLN	WIBOR 3M+marża	27.06.2026
Pożyczka z Dekpol S.A. mBank S.A., kredyt obrotowy umowa numer 10/070/23/Z/OB.	Dekpol Deweloper sp. z o.o. Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Pastelowa sp.k.	8 600 30 400	8 600 17 455	PLN	WIBOR 3M+marża WIBOR 1M+marża	27.06.2026 30.05.2025
Pozostałe		0	0	PLN		
RAZEM długoterminowe		80 400	67 455	PLN	-	-
		6 076	6 076	EUR		
Krótkoterminowe:						
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6M+marża	22.06.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	7 664	7 664	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	11 000	10 936	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Rokitki sp.k.	10 000	8 000	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje – Trimare sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Neo Jasień sp.k.	7 000	3 400	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	9 336	9 336	PLN	WIBOR 6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	1 544	1 544	PLN	WIBOR 6M+marża	23.08.2024
Pozostałe		0	1	PLN		
RAZEM krótkoterminowe		97 544	91 881	PLN	-	-

Wartość skapitalizowanych odsetek od kredytów i pożyczek na dzień 30 czerwca 2023 roku wynosi: 5.489 tys. zł.

Kredyty i pożyczki na dzień: 31.12.2022	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Wa- luta	Stopa pro- centowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe:						
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	2 352	2 352	EUR	EURIBOR 6M+marża	29.03.2027

Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	3 724	3 724	EUR	EURIBOR 6M+marża	29.03.2027
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	9 336	9 336	PLN	WIBOR 6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	1 544	1 544	PLN	WIBOR 6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6M+marża	22.06.2024
Pozostałe		0	0	PLN		
RAZEM długoterminowe		41 880	41 880	PLN	-	-
		6 076	6 076	EUR		

Krótkoterminowe:

Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	7 664	7 664	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	11 000	10 936	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k.	10 000	8 000	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp.k.	7 000	3 400	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pozostałe		0	0	PLN		
RAZEM krótkoterminowe		55 664	50 000	PLN	-	-

Obligacje

Obligacje na dzień: 30.09.2023	Spółka	Wartość nomi- nalna	Saldo	Wa- luta	Stopa procen- towa	Data spłaty
Długoterminowe:						
RAZEM obligacje długoterm.		0	0	PLN	-	-
Krótkoterminowe:						
Obligacje serii B	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+marża	01.08.2024
Razem obligacje krótko- term.		10 000	10 000	PLN	-	-

Obligacje na dzień: 31.12.2022	Spółka	Wartość nomi- nalna	Saldo	Wa- luta	Stopa procen- towa	Data spłaty
Długoterminowe:						
Obligacje serii B	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+marża	01.08.2024
RAZEM obligacje długoterm.		10 000	10 000	PLN	-	-
Krótkoterminowe:						
Razem obligacje krótko- term.		0	0	PLN	-	-

Wymagalność zobowiązań odsetkowych

na 30.09.2023 r.:

Opis	Przeter- minow- ane	do 1 m- ca	1-3 mcy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długotermi- nowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	76 597	0	76 597
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	17 455	0	0	17 455
Leasingi długoterminowe	0	0	0	0	329	1 056	812	2 196
Zobowiązania pochodne krótkotermi- nowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	55	62	409	0	0	0	526
Obligacje krótkoterminowe	0	0	0	10 122	0	0	0	10 122
Pożyczki krótkoterminowe	0	57 048	0	41 880	0	0	0	98 928
Kredyty krótkoterminowe	0	16	0	1	0	0	0	17
Zobowiązania odsetkowe - wyma- galność	0	57 120	62	52 412	17 784	77 653	812	205 842

na 31.12.2022 r.:

Opis	Przeter- minow- ane	do 1 m- ca	1-3 mcy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długotermi- nowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	0	9 860	0	0	9 860
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	41 880	28 233	0	70 113
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi długoterminowe	0	0	0	0	822	808	1 049	2 679
Zobowiązania pochodne krótkotermi- nowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	0	0	417	0	0	0	417
Obligacje krótkoterminowe	0	0	525	0	0	0	0	525
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	2 123	52 248	0	0	0	54 371
Kredyty krótkoterminowe	0	0	0	41	0	0	0	41
Zobowiązania odsetkowe - wyma- galność	0	0	2 647	52 706	52 561	29 041	1 049	138 005

1.6.14 Usługi budowlane

Opis	30.09.2023	31.12.2022
Przychody z umów o budowę ujęte w okresie	56 745	46 404

Poniesione koszty umów o budowę w okresie	47 892	46 300
Koszty z tytułu rezerw na straty	0	0
Wynik ustalony na umowach o budowę w okresie	8 853	104
Kaucje zatrzymane przez kontrahentów	0	0
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o budowę	141 292	100 925
Należności z tytułu umów z klientami	148 359	91 614
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0

1.6.15 Inne ujawnienia dotyczące umów z klientami

Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami	01.01.-30.09.2023	01.01.-31.12.2022
Stan na początek okresu	130 583	94 962
Wpłacone zaliczki	153 932	248 217
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-193 449	-212 597
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	91 066	130 583

Należności i zaliczki otrzymane z tytułu umów o budowę są prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej po skompensowaniu jako zobowiązania krótkoterminowe.

Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione	01.01.-30.09.2023	01.01.-31.12.2022
Inne	0	0
Sprzedaż lokali	172 250	192 363
Umowy o usługę budowlaną	164 441	164 441

„Sprzedaż lokali” oznacza wartość zamówionych przez klientów lokali na dzień bilansowy, a nie przekazanych klientom i nie wykazana w wyniku finansowym.

Pozycja „Umowy o usługę budowlaną” odpowiada wartości kontaktu bez pomniejszenia jej o przychody rozpoznane zgodnie z metodą zaawansowania prac.

2. Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe

2.1 Wybrane jednostkowe Dane Finansowe

Wybrane dane finansowe jednostkowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01. - 30.09.2023	01.01. - 30.09.2022	01.01. - 30.09.2023	01.01. - 30.09.2022
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	16 668	14 710	3 641	3 138
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-6	-260	-1	-55
III. Zysk (strata) brutto	7 825	2 399	1 710	512
IV. Zysk (strata) netto	9 968	3 553	2 178	758
V. Zysk (strata) na jeden udział (w zł / EUR)	3,69	1,32	0,81	0,28
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-7 034	-71	-1 537	-15
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	16 240	-12 285	3 548	-2 621
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-7 692	14 823	-1 680	3 162
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	1 514	2 468	331	526
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
X. Aktywa razem	348 527	333 245	75 185	71 056
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	172 618	157 106	37 237	33 499
XII. Zobowiązania długoterminowe	82 726	118 702	17 846	25 310
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	89 892	38 404	19 392	8 189
XIV. Kapitał własny	175 908	176 139	37 947	37 557
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	29 124	28 786
XVI. Liczba udziałów na koniec okresu	2 700 100	2 700 100	2 700 100	2 700 100
XVII. Wartość księgowa na jeden udział (w zł / EUR)	65	65	14	14

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 30 września 2023 roku: 4,6356 PLN/EUR, oraz z dnia 31 grudnia 2022 roku: 4,6899 PLN/EUR.

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w danym okresie 1 stycznia do 30 września 2023 roku: 4,5773 PLN/EUR oraz 1 stycznia do 30 września 2022 roku: 4,6880 PLN/EUR.

2.2 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Opis	01.01.- 30.09.2023	01.01.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022
Przychody ze sprzedaży	16 668	14 710	6 171	5 284
Koszt własny sprzedaży	12 789	11 505	4 782	4 367
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 879	3 205	1 388	918
Koszty sprzedaży	560	76	170	-23
Koszty ogólnego zarządu	3 577	3 397	1 224	1 087
Pozostałe przychody operacyjne	328	129	89	30
Zysk z okazijnego nabycia	0	0	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	76	121	16	6
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-6	-260	67	-122
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0	0	0
Przychody finansowe	22 851	11 135	6 360	8 570
Koszty finansowe	15 020	8 474	6 087	4 599
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 825	2 399	340	3 848
Podatek dochodowy	-2 143	-1 153	-538	-909
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	9 968	3 553	878	4 757
Zysk (strata) netto	9 968	3 553	878	4 757
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-246	0	-127	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-246	0	-127	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	-47	0	-24	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Inne całkowite dochody netto	-199	0	-103	0
Całkowite dochody	9 769	3 553	776	4 757

2.3 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Opis	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Aktywa trwałe	273 086	232 080	248 673
Rzeczowe aktywa trwałe	669	1 042	914
Nieruchomości inwestycyjne	13 017	12 507	13 017
Wartość firmy	0	0	0
Wartości niematerialne	1	7	5
Akcje i udziały	151 740	156 858	152 174
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	0	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	103 690	59 833	80 678
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 969	1 834	1 885
Aktywa obrotowe	75 441	99 243	84 572
Zapasy	6 854	9 328	5 319
Należności z tytułu umów z klientami	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	43 407	84 681	54 240
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 701	1 581	3 049
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 479	3 652	21 965
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	6	1 712	901
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	75 441	99 243	84 572
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa razem	348 527	331 323	333 245

Opis	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Kapitał własny	175 908	192 028	176 139
Kapitał podstawowy	135 005	135 005	135 005
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	6 948	6 948	6 948
Akcje własne (-)	0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	-296	-51	-97
Zyski zatrzymane:	34 251	50 125	34 283
Wynik roku bieżącego	9 968	16 061	4 176
Inne udziały kapitałowe	0	0	0
Zobowiązania	172 618	139 295	157 106
Zobowiązania długoterminowe	82 726	120 245	118 702
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 715	382	3 343
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1	1	1
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0

Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	78 719	119 146	114 748
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	280	701	596
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	10	16	13
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	10	16	13
Zobowiązania krótkoterminowe	89 892	19 050	38 404
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	312	111	219
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	74 246	45	22 014
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	305	353	210
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	15 030	18 541	15 960
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	89 892	19 050	38 404
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0	0
Pasywa razem	348 527	331 323	333 245

2.4 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 825	2 399
Korekty:	-14 295	-2 471
Amortyzacja	136	154
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	431	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	0	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-330	0
Koszty z tytułu odsetek	14 110	7 476
Przychody z odsetek	-8 893	-4 192
Przychody z dywidend	-12 711	-6 942
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Zmiana stanu zapasów	-1 536	-1 867
Zmiana stanu należności	-6 091	-48 510
Zmiana stanu zobowiązań	626	51 396
Zmiana stanu rezerw	-37	14
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	-6 470	-72
Zapłacony podatek dochodowy	-564	1
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-7 034	-71
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	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-10	-15 946
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	-1 644
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-10 191	-5 480
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	6 130	4 238
Otrzymane odsetki	8 068	5 547
Otrzymane dywidendy	12 362	1 000
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	16 240	-12 285
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0

Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	-21 188
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	18 335	41 030
Splaty kredytów i pożyczek	-4 040	-100
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-116	-120
Odsetki zapłacone	-11 873	-4 799
Dywidendy wypłacone	-10 000	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-7 692	14 823
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 514	2 468
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	21 965	1 184
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	23 479	3 652
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	6	1 712

2.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym

Dane za okres 01.01-30.09.2023

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
Saldo na początek okresu	135 005	6 948	0	-97	34 283	0	0	176 139
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	6 948	0	-97	34 283	0	0	176 139
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	9 968	0	0	9 968
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-199	0	0	0	-199
Całkowite dochody	0	0	0	-199	9 968	0	0	9 769
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
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-199	-32	0	0	-231
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	-296	34 251	0	0	175 908

Dane za okres 01.01-30.09.2022

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wy-ceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	135 005	6 948	0	0	34 065	0	0	176 018
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	-3 957	0	0	-3 957
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	6 948	0	0	30 108	0	0	172 061
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	3 553	0	0	3 553
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	3 553	0	0	3 553
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	-51	0	0	0	-51
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-51	3 553	0	0	3 502
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	-51	33 660	0	0	175 563

Dane za okres 01.01-31.12.2022

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wy-ceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	135 005	6 948	0	0	34 065	0	0	176 018
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	-3 957	0	0	-3 957
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	6 948	0	0	30 107	0	0	172 060
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
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-97	4 176	0	0	4 079
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	-97	34 283	0	0	176 139

2.6 Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

2.6.1 Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol Deweloper za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 - Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol Deweloper za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Dekpol Deweloper na dzień 30 września 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku i 30 września 2022 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku. W III kwartale 2023 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości.

Dane porównawcze za okres 01.01.-30.09.2022 zostały skorygowane względem wcześniej opublikowanych danych za ten okres:

1. O zysk z okazynego nabycia, rozpoznany błędnie w wyniku finansowym za okres 01.01.-30.09.2022 w kwocie 12 508 tys. zł. w wyniku rozliczenia połączenia Dekpol Deweloper z innymi Spółkami. Z uwagi na fakt, iż zarówno Dekpol Deweloper jak i jednostki przejmowane pozostawały przed transakcją przejęcia pod wspólną kontrolą Dekpol S.A. a rozliczenie tej transakcji nastąpiło metodą nabycia poprzez wniesienie udziałów Spółek przejmowanych do Dekpol Deweloper w zamian za udziały tej spółki, skutkiem tej transakcji było rozpoznanie nadwyżki wartości godziwej przejętych aktywów netto nad wartością wydanych udziałów, która została w danych porównawczych za okres 01.01.2022-30.09.2022 ujęta analogicznie jak w rocznym sprawozdaniu finansowym za 2022 r., czyli jako rozliczenia międzyokresowe przychodów. Jednocześnie, z uwagi na powyższe, skorygowano w danych porównawczych względem danych wcześniej opublikowanych za ten okres sprawozdanie z całkowitych dochodów o wartość 12.508 zł (pomniejszono pozostałe przychody operacyjne), w aktywach zmniejszono pozycję „Akcje i udziały” oraz w pasywach pomniejszono „Zyski zatrzymane”.

2. O stwierdzony błąd lat poprzednich dotyczący błędnej wyceny udziałów jednostek zależnych w kwocie 3.957 tys. zł. - o taką też kwotę zmniejszono wynik z lat poprzednich w zyskach zatrzymanych i wartość aktywów finansowych

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

3. Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za III kwartał 2023 roku Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

3.1 Informacje o Grupie Kapitałowej Dekpol Deweloper

3.1.1 Przedmiot działalności

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper koncentruje się na działalności deweloperskiej koordynując zadania obejmujące przygotowanie i realizację przedsięwzięć deweloperskich, sprzedaż realizowanych nieruchomości, projektowanie i realizację prac wykończeniowych oraz obsługę posprzedażową. W swojej ofercie Grupa posiada nieruchomości na osiedlach mieszkaniowych, osiedlach domów jednorodzinnych, luksusowych apartamentowców, condo i apart hoteli oraz powierzchni handlowo- usługowych.

3.1.2 Struktura Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper na dzień publikacji niniejszego raportu przedstawiono na poniższym schemacie:

SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER SP. Z O.O.



3.2 Działalność deweloperska

Działalność deweloperska prowadzona jest przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (Emitent posiada 100% udziałów spółki) oraz zależne od niej spółki celowe – spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki komandytowe.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. od 2019 roku prowadzi i obsługuje działalność deweloperską podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. koordynuje zadania obejmujące przygotowanie i realizację przedsięwzięć deweloperskich, sprzedaż realizowanych nieruchomości, projektowanie i realizację prac wykończeniowych oraz obsługę posprzedażową.

Poszczególne projekty realizowane były lub są przez spółki zależne – spółki specjalnego przeznaczenia:

- 1) Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Grano Hotel oraz Grano Residence w Gdańsku przy ul. Pszennej;
- 2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Osiedle Pastelowe w Gdańsku;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;
- 4) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich, w tym m.in. w Juracie, Helu i Gdańsku;
- 5) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu;
- 6) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Foresta w Gdańsku;
- 7) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;
- 8) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Warszawie, na nieruchomości przy ul. Prądzyńskiego 21;
- 9) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
- 10) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślinie;
- 11) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (np. Villa Neptun);
- 12) Nordic Milan Sp. z o.o. – spółka zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan w Milanówku;
- 13) Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sztutowie;
- 14) Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 15) Dekpol Inwestycje – Warszawa Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 16) Dekpol Inwestycje Starogard Sp. z o.o. – spółka celowa będąca stroną umów przedwstępnych nabycia lokali w ramach inwestycji w Gdańsku realizowanej przez podmiot niepowiązany z Grupą Dekpol; lokale docelowo będą wprowadzone do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol
- 17) Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej;
- 18) Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Pucku;
- 19) Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim (przed zmianą nazwy, zarejestrowaną 13 września 2022 roku: Dekpol Granaria Sp. z o.o.);
- 20) Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej (spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5 maja 2022 roku);

- 21) Dekpol Inwestycje – Sol Marina II Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Wiślince (spółka zawiązana 30 grudnia 2022 roku, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 stycznia 2023 roku);
- 22) Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie (spółka zawiązana 30 grudnia 2022 roku, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 stycznia 2023 roku),
- 23) Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 21 listopada 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym))

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1) – 4) oraz 6) – 11) powyżej (posiadającym 99% udziału w zyskach i stratach), a także jedynym wspólnikiem spółki wskazanej w pkt 12). Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów spółek wymienionych w pkt 13) – 17) i 19) – 23), a pozostałe udziały należą do podmiotu zależnego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., tj. niżej wymienionej spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

Wspólnikami Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. (pkt 5) powyżej) są:

- Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. (komplementariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 0,1%),
- Smartex Sp. z o.o. (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 89,4%),
- niepowiązana z Emitentem w inny sposób osoba fizyczna (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 10,5%).

Wspólnikami Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. sp. k. (pkt 18) powyżej) są:

- Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. (komplementariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 0,5%),
- Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 69,5%),
- osoba prawna niepowiązana z Grupą Kapitałową (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 30%).

Podmiotami zależnymi od Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (Dekpol Deweloper posiada 100% udziałów tych spółek) są również:

- 1) Smartex Sp. z o.o. – komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej – Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. wskazanej w pkt 5 w zestawieniu powyżej;
- 2) Dekpol Pszenna Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej przy ul. Pszennej w Gdańsku wskazanej w pkt 1) w zestawieniu powyżej;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek komandytowych wskazanych w pkt 2) – 11) w zestawieniu powyżej oraz wspólnik posiadający 1% udziałów w spółkach (w przypadku spółek komandytowych – udziału w zyskach i stratach) wskazanych w pkt 13) – 17) i 19) – 23) w zestawieniu powyżej;
- 4) Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji w Pucku wskazanej w pkt 18) w zestawieniu powyżej;
- 5) Almond Sp. z o.o. – spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond).

Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z Grupy Dekpol Deweloper

Podmiot z Grupy Dekpol Deweloper uczestniczy również w charakterze wspólnika następującego podmiotu, nie należącego do Grupy (spółki stowarzyszone):

- 1) Mineral Group Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu prowadzenia działalności związanej z poszukiwaniem i wydobywaniem surowców mineralnych. W okresie sprawozdawczym Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiadała 50 spośród 101 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 5.000 złotych). W dniu 17 października 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zbyła wszystkie posiadane udziały w spółce.

Wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Emitenta podlegają konsolidacji metodą pełną. Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

3.3 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w III kwartale 2023 roku oraz po dniu bilansowym

W III kwartale 2023 roku nie nastąpiły zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper.

W dniu 17 października 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) 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 był 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 Deweloper.

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 (zdarzenie po dniu bilansowym).

3.4 Władze Spółki

Zarząd

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 Dekpol Deweloper Sp. z o.o. na dzień 30 września 2023 rok oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

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

3.5 Struktura kapitału zakładowego

Na dzień 30 września 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu kapitał zakładowy spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. wynosi 135.005.000,00 PLN.

3.6 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w III kwartale 2023 roku

W przychodach w trzecim kwartale 2023 roku Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper rozpoznała ostatecznie 148 lokali oraz częściowy przychód (realizowany zgodnie z postępowaniem prac na budowie) z realizacji inwestycji z podmiotem instytucjonalnym we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. Dla porównania w trzecim kwartale 2022 roku było to 19 lokali.

Przychody Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper na dzień 30 września 2023 roku wyniosły 212,69 mln zł i są wyższe niż przychody w analogicznym okresie 2022 roku o ponad 131 mln zł. Grupa wypracowała 33,65 mln zł zysku operacyjnego, co przełożyło się na 28,57 mln zł zysku netto.

Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper utrzymuje stabilną pozycję na rynku. W trzecim kwartale br. kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła ostatecznie 161 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja wyniosła 65 lokali.

W III kwartale 2023 roku Grupa prowadziła w głównej mierze sprzedaż następujących inwestycji:

- Grano Marina Hotel – budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej, wchodzący w skład inwestycji „Sol Marina etap I”,
- Sol Marina etap II – zespół 15 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 127, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Sol Marina etap III – zespół 16 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 140, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Baltic Line – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Porto – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Pino Resort etap I – 2 budynki apartamentowe o łącznej liczbie lokali usługowych 61, zlokalizowanych na Wyspie Sobieszewskiej,
- Osiedle Pastelowe etap IIa – 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 225, zlokalizowane w Gdańsku,
- Osiedle Pastelowe etap IIb – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap I – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 104, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap II – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 98, zlokalizowane w Gdańsku,
- Trimare etap I – 9 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 189, zlokalizowanych w Sztutowie,
- Osiedle Kociewskie etap II – 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 129, zlokalizowane w Rokitekach koło Tczewa,
- Osiedle Kociewskie etap III – 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 141, zlokalizowane w Rokitekach koło Tczewa.

Ponadto Spółka wskazuje, że w III kwartale 2023 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie:

- Grano Marina Hotel – budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej, wchodzący w skład inwestycji „Sol Marina etap I”, na dzień 30 września 2023 roku 66% lokali zostało sprzedanych,
- 15 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 127 wchodzących w skład inwestycji „Sol Marina etap II”, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej, na dzień 30 września 2023 roku 89% lokali zostało sprzedanych.

3.7 Istotne dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w III kwartale 2023 roku

Otrzymanie pozwolenia na budowę IV etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu "Osiedle Pastelowe"

W dniu 2 sierpnia 2023 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Gdańsk, pozwolenie na budowę IV etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu "Osiedle Pastelowe", wraz z podziemnymi halami garażowymi w Gdańsku przy ulicy Pastelowej. W ramach ww. etapu inwestycji planowana jest budowa 5 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 350 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 15 tys. m kw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wynosi ok. 150 mln zł netto. IV etap inwestycji "Osiedle Pastelowa" zostanie zrealizowany i oddany do użytkowania w II kwartale 2025 roku, w tym samym okresie pierwsze lokale zostaną przekazane klientom.

O otrzymaniu pozwolenia Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 38/2023 z dnia 2 sierpnia 2023 roku.

3.8 Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

W III kwartale 2023 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego raportu kwartalnego czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

3.9 Zdarzenia po dniu bilansowym

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

3.10 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W III kwartale 2023 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie zawierały transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

3.11 Poręczenia i Gwarancje

W III kwartale 2023 roku spółka Dekpol Deweloper i jednostki od niej zależne nie udzielały poręczeń kredytu lub pożyczek, jak też nie udzielały gwarancji, gdzie łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji byłaby znacząca.

W III kwartale 2023 roku Grupa Deweloper udzieliła zabezpieczenia hipotecznego na kwotę 45.600 tys. zł na rzecz podmiotu zewnętrznego w związku z zawarciem nowej umowy kredytowej.

Na dzień 30 września 2023 roku łączne saldo udzielonych i otrzymanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper gwarancji i poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Opis	30.09.2023	31.12.2022
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	223 965	259 632
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	223 965	259 632
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	45 600	0
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	45 600	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	0	0
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe	269 565	259 632
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	111 115	104 482
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	111 115	104 482
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Aktywa warunkowe	111 115	104 482

Zobowiązania warunkowe zostały wykazane w pełen kwocie udzielonego zabezpieczenia, niezależnie od wartości kwoty zabezpieczanej.

3.12 Prognozy wyników

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych Spółki ani Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper na 2023 rok.

3.13 Czynniki, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Przyszłe wyniki finansowe Grupy Dekpol Deweloper będą zależały od powodzenia w realizacji strategii rozwoju oraz planu inwestycyjnego określonego w strategii Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper.

Czynniki wewnętrznymi mającymi wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w kolejnych okresach będą:

- sprawne pozyskiwanie pozwoleń na budowę inwestycji deweloperskich,
- terminowe realizowanie projektów deweloperskich,
- odpowiednia polityka sprzedaży lokali w zakresie cen, struktury powierzchni oraz poszerzenie oferowanych Klientom usług (pomoc w znalezieniu finansowania, usługi, projektowe, usługi wykończeniowe, usuwanie usterek),
- rozwijanie współpracy z instytucjami finansowymi, która ma zapewnić Spółce dostęp do kapitału umożliwiającego realizację zamierzeń,
- realizacja dotychczasowych projektów.

Do czynników wewnętrznych, które pojawiły się w III kwartale 2023 roku oraz po jego zakończeniu mających bądź mogących mieć wpływ na wyniki Spółki i Grupy w kolejnych okresach należy zaliczyć również zdarzenia wymienione w pkt. 2.2. niniejszego sprawozdania.

Wpływ na osiągane wyniki będą miały ponadto czynniki zewnętrzne, makroekonomiczne takie jak ogólna kondycja polskiej gospodarki, inflacja, dynamika wzrostu PKB, polityka podatkowa, poziom stóp procentowych, poziom inwestycji, wielkość popytu na rynku wewnętrznym, kursy walut, programy rządowe wspierające rozwój budownictwa mieszkaniowego, kształtowanie się poziomu cen materiałów i usług budowlanych, dostępność wykwalifikowanych pracowników, kształtowanie się poziomu płac. Wzrost PKB, zamożności społeczeństwa oraz rozwój przedsiębiorstw ma wpływ na wzrost popytu na usługi budowlane zarówno w zakresie budownictwa mieszkaniowego, jak i przemysłowego. Wszystko to ma i będzie miało wpływ na wyniki finansowe Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i jego Grupy Kapitałowej.

Wpływ wojny w Ukrainie na branżę deweloperską

Konflikt zbrojny między Rosją a Ukrainą bezpośrednio wpływa na całą branżę nieruchomości. Skutki wojny na Ukrainie odczuwane są w całej Europie, w tym w Polsce. Niemniej, na obecnym etapie konfliktu trudno wskazywać trwałe, negatywne skutki działań wojennych mogących trwale naruszyć stabilność gospodarki europejskiej, polskiej, jak również polskiego sektora nieruchomości. Aktualnie wpływ kryzysu na Ukrainie na gospodarkę europejską przejawia się w postaci wyższych cen surowców oraz nośników energii czego konsekwencją jest wzrost wskaźników inflacji. Dodatkowym elementem jest odpływ pracowników budowlanych narodowości ukraińskiej, którzy zdecydowali się na powrót do ojczyzny. Każdy z powyższych elementów, samodzielnie lub w połączeniu może mieć znaczący, negatywny wpływ na gospodarkę, jak również dla sektora, w którym działa Spółka.

Obecnie sytuacja gospodarcza uległa pewnej stabilizacji, należy jednak mieć na względzie, że jest to element mocno skorelowany z dalszym przebiegiem wojny. W chwili obecnej, trudno jest wskazać jednoznaczny kierunek wpływu agresji Rosji na Ukrainę na branżę nieruchomości. Spółka na bieżąco obserwuje sytuację w celu oceny jej wpływu na działalność firmy, co pozwala na bieżąco reagować na zmiany rynkowe.

Wpływ związany ze wzrostem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Pozytywny dla rynku budowlanego niski koszt kapitału (związany z niskim poziomem stóp procentowych) obserwowany w ostatnich latach ustąpił miejsca wyższemu stopom procentowym. W konsekwencji ma to wpływ na znaczny spadek liczby udzielanych kredytów mieszkaniowych.

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

Działania Narodowego Banku Polskiego związane z historycznymi podwyżkami stóp procentowych miały na celu ograniczenie ilości pieniądza na rynku, co bezpośrednio przekłada się na warunki kredytów dla przedsiębiorstw, a co za tym idzie konieczność analizowania płynności. W konsekwencji części przedsiębiorstw w ogóle nie będzie stać na zaciągnięcie nowych zobowiązań, gdyż nawet małe wzrosty stóp procentowych przekładają się na dużo wyższe koszty obsługi zadłużenia. Tym samym brak możliwości zaciągnięcia nowych zobowiązań może przyczynić się do ograniczenia aktywności inwestycyjnej, gdyż wiele przedsiębiorstw może nie być w stanie sfinansować z własnych środków duże działania rozwojowe. Banki znacznie bardziej rygorystycznie podchodzą do oceny wniosków kredytowych, co może spowodować, że tylko przedsiębiorstwa, które będą najlepiej przygotowane będą miały szanse na realizację swoich inwestycji.

3.14 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W okresie III kwartału 2023 roku nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej.

3.15 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

Nie istnieją inne informacje niż wskazane poniżej oraz w pozostałych punktach niniejszego raportu, które zdaniem Spółki są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę i Grupę Kapitałową Dekpol Deweloper.

Zawarcie przez spółkę zależną umowy o kredyt obrotowy z mBank S.A.

W dniu 25 lipca 2023 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa sp.k. zawarła z mBank S.A. umowę o kredyt obrotowy, na finansowanie i refinansowanie wydatków związanych z realizacją projektu deweloperskiego pod nazwą „Pastelowe – etap 2b” w Gdańsku przy ul. Pastelowej. Kredyt został udzielony w wysokości 30,4 mln zł, termin spłaty kredytu to 30 maja 2025 roku. Zabezpieczenie wierzytelności banku wynikających z umowy stanowi m.in. hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych.

Otrzymanie pozwolenia na użytkowanie hotelu Grano SolMarina

W lipcu 2023 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp.K otrzymała wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie gdańskim pozwolenie na użytkowanie budynku apartamentowego wielolokalowego wraz z infrastrukturą wchodzącego w skład pierwszego etapu inwestycji Sol Marina w Wiślince koło Wyspie Sobieszewskiej.

Otrzymanie pozwolenia na użytkowanie II etapu inwestycji Sol Marina

W sierpniu 2023 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. otrzymała wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie gdańskim pozwolenia na użytkowanie piętnastu budynków apartamentowych wraz z infrastrukturą wchodzących w skład drugiego etapu inwestycji Sol Marina zlokalizowanych w Wiślince koło Wyspy Sobieszewskiej.

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Milanówek

W sierpniu 2023 roku spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zawarła umowę przedwstępną, na podstawie której po spełnieniu określonych w umowie warunków zawieszających, nabędzie nieruchomość gruntową o powierzchni około 1,4 ha w miejscowości Milanówek. Cena zakupu nie stanowi istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol Deweloper. Zakup gruntu nastąpi z przeznaczeniem do banku ziemi Grupy.

Wprowadzenie obligacji Dekpol Deweloper Sp. z o.o. do obrotu na ASO Catalyst

W dniu 31 sierpnia 2023 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (GPW) podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 10.000 obligacji na okaziciela serii B spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o., o wartości nominalnej 1.000 zł każda. Uchwała weszła w życie z dniem jej podjęcia. Następnie w dniu 12 września 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę, zgodnie z którą określili dzień 14 września 2023 roku jako pierwszy dzień notowania ww. obligacji w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst. Obligacje są notowane w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „DDW0824”. Zgodnie z komunikatem GPW data ostatniego notowania ww. obligacji planowana jest na dzień 23 lipca 2024 roku.

3.16 Wskaźniki

Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji) wynosi na dzień 30 września 2023 roku (za ostatnie cztery kwartały) : 1,08

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Deweloper wynosi na dzień 30 września 2023 roku: 0,24.

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, sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

Anna Miksza

Główna Księgowa
Dekpol S.A.

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
www.dekpol.pl

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

