



DEVELOPER

Raport kwartalny za I kwartał 2023 r. Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper (dane w tys. zł)



RAPORT KWARTALNY
ZA I KWARTAŁ 2023 ROKU
**GRUPY KAPITAŁOWEJ
DEKPOL DEWELOPER**

Pinczyn, 26 maja 2023 r.



SPIS TREŚCI

1.	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe.....	3
1.1	Wybrane Skonsolidowane Dane Finansowe.....	3
1.2	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	5
1.3	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	6
1.4	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	9
1.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	11
1.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	14
1.7	Umowy na usługi budowlane – aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego.....	25
2.	Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe	26
2.1	Wybrane jednostkowe Dane Finansowe.....	26
2.2	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	27
2.3	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	28
2.4	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	30
2.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym	32
2.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	35
3.	Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2023 roku Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER	36
3.1	Informacje o Grupie Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER	36
3.2	Informacje o działalności Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER	41
3.3	Prognozy wyników	45
3.4	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	45
3.5	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	47
3.6	Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER	47
3.7	Wskaźniki	48
3.8	Dane kontaktowe	49



1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1.1 WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	tys. PLN 01.01- 31.03.2023	tys. PLN 01.01 - 31.03.2022	tys. EUR 01.01- 31.03.2023	tys. EUR 01.01- 31.03.2022
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	53 859	32 922	11 458	7 084
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 550	3 951	1 181	850
III. Zysk (strata) brutto	5 864	3 494	1 248	752
IV. Zysk (strata) netto	5 889	2 830	1 253	609
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	2,18	1,05	0,46	0,23
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 285	(10 639)	486	(2 289)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0	(12 507)	0	(2 691)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(12 200)	8 681	(2 595)	1 868
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(9 915)	(14 465)	(2 109)	(3 113)
	tys. PLN 31.03.2023	tys. PLN 31.12.2022	tys. EUR 31.03.2023	tys. EUR 31.12.2022
X. Aktywa razem	645 745	626 504	138 113	134 660
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	409 336	395 932	87 549	85 101
XII. Zobowiązania długoterminowe	104 276	105 990	22 303	22 781
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	305 060	289 942	65 246	62 320
XIV. Kapitał własny	236 410	230 571	50 564	49 559
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	28 875	29 018
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	2 700 100	2 700 100	2 700 100	2 700 100
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	88	85	19	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 31 marca 2023 roku: 4,6755 PLN/EUR, z dnia 31 marca 2022 roku: 4,6525 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 31 marca 2023 roku: 4,7005 PLN/EUR oraz 1 stycznia do 31 marca 2022 roku: 4,6472 PLN/EUR.



1.2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	Nota	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.03.2022
Przychody ze sprzedaży		53 859	32 922
Koszt własny sprzedaży		45 356	25 786
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		8 503	7 136
Koszty sprzedaży		2 102	1 926
Koszty ogólnego zarządu		1 304	1 356
Pozostałe przychody operacyjne	1.6.4	518	101
Zysk z okazijnego nabycia		0	0
Pozostałe koszty operacyjne	1.6.5	65	4
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		5 550	3 951
Przychody finansowe	1.6.6	798	3
Koszty finansowe	1.6.7	484	459
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		5 864	3 494
Podatek dochodowy	1.6.8	-24	664
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		5 889	2 830
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto		5 889	2 830
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		51	-72
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		5 837	2 903



Opis	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.03.2022
Zysk (strata) netto	5 889	2 830
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-62	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	-62	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-62	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	-12	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody netto	-51	0
Całkowite dochody	5 838	2 830
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	51	-72
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	5 787	2 903

1.3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Aktywa trwałe	90 750	58 742	89 941
Rzeczowe aktywa trwałe	4 021	1 009	4 053
Wartości niematerialne	4	9	5
Wartość firmy	0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	80 817	42 729	80 817
Akcje i udziały	24	24	24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	102	1 100	145
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	7	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 782	13 863	4 896
Aktywa obrotowe	554 995	434 027	536 563



Zapasy	370 928	235 499	351 899
Należności z tytułu umów z klientami	0	37 187	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	93 340	67 432	83 980
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 124	0	1 166
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	89 604	93 909	99 519
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	13 326	26 600	16 472
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	554 995	434 027	536 563
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa razem	645 745	492 769	626 504



Opis	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Kapitał własny	236 410	204 571	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	-147	0	-97
Zyski zatrzymane:	75 628	43 938	69 791
Inne udziały kapitałowe	0	0	0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	217 434	185 892	211 647
Udziały niedające kontroli	18 976	18 679	18 924
Zobowiązania	409 336	288 198	395 932
Zobowiązania długoterminowe	104 276	90 104	105 990
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 490	19 854	17 319
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1	1	1
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	80 187	69 507	79 973
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	2 579	711	2 679
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	6 019	32	6 018
Zobowiązania krótkoterminowe	305 060	198 094	289 942
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	9 494	11 739	11 124
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	57 506	9 043	54 936
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	425	299	417
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	237 634	177 012	223 396
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	69



Opis	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	305 060	198 094	289 942
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0	0
Pasywa razem	645 745	492 769	626 504

1.4 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.03.2022
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 864	3 494
Korekty:	<u>-2 777</u>	<u>-13 282</u>
Amortyzacja	108	45
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	0	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-114	-3
Koszty z tytułu odsetek	114	432
Przychody z odsetek	0	0
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	985
Inne korekty	1	0
Zmiana stanu zapasów	-14 172	-18 356
Zmiana stanu należności	40 308	-17 535
Zmiana stanu zobowiązań	-27 392	23 676
Zmiana stanu rezerw	-1 630	-2 526
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	<u>3 087</u>	<u>-9 787</u>
Zapłacony podatek dochodowy	-802	-852
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 285	-10 639
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	0	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	-12 507
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0



Opis	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.03.2022
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
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	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0	-12 507
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	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	0	10 390
Spłaty kredytów i pożyczek	-10	-692
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-91	-38
Odsetki zapłacone	-2 099	-979
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	-12 200	8 681
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-9 915	-14 465
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-9 915	-14 465
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	99 519	108 374
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	89 604	93 909
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	18 088	26 600



1.5 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01-31.03.2023

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki 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	5 837	5 837	0	51	5 889
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-51	0	-51	0	0	-51
Całkowite dochody	0	0	0	-51	5 837	5 787	0	51	5 838
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	-51	5 837	5 787	0	51	5 838
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	-147	75 628	217 434	0	18 976	236 410



Za okres 01.01-31.03.2022

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	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	6 948	0	0	35 209	177 163	0	18 679	195 842
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	2 830	2 830	0	0	2 830
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	2 830	2 830	0	0	2 830
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	5 898	5 898	0	0	5 898
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	0	8 729	8 729	0	0	8 729
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	0	43 938	185 892	0	18 679	204 571



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 SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO 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 miesięcy zakończony 31 marca 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 31 marca 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku oraz 31 marca 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 I kwartale 2023 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości.

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 01.01-31.03.2023 r.

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	16 599	36 532	728	53 859
Koszty operacyjne ogółem	16 199	32 350	214	48 762
Pozostałe przychody operacyjne	0	426	92	518
Pozostałe koszty operacyjne	0	65	0	65
Wynik operacyjny	400	4 544	606	5 550
Przychody finansowe			798	798
Koszty finansowe			484	484
Podatek dochodowy			-24	-24
Wynik netto				5 889

Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym za okres 01.01-31.03.2022 r.

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	6 732	26 190	0	32 922
Koszty operacyjne ogółem	6 751	22 317	0	29 068
Pozostałe przychody operacyjne	0	101	0	101
Pozostałe koszty operacyjne	0	4	0	4
Wynik operacyjny	-19	3 970	0	3 951
Przychody finansowe			3	3
Koszty finansowe			459	459
Podatek dochodowy			664	664
Wynik netto				2 903



1.6.3 KOSZTY PODSTAWOWEJ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Opis	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.03.2022
Koszty rodzajowe	64 776	43 889
Amortyzacja	108	45
Zużycie materiałów i energii	949	953
Usługi obce	61 986	41 642
Podatki i opłaty	433	147
Koszty wynagrodzeń	650	535
Świadczenia pracownicze	155	116
Pozostałe koszty rodzajowe	489	451
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	6	0
Zmiana stanu produktów	-16 015	-16 483
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	1	1 663
Koszty sprzedaży	-2 102	-1 926
Koszty zarządu	-1 304	-1 356
Koszt własny sprzedaży	45 356	25 786

1.6.4 POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.03.2022
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1	0
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Rozwiązanie rezerw	0	0
Kary i odszkodowania	0	98
Dotacje	0	0
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 (-)	26	0
Zysk z okazynego nabycia	0	0
Inne tytuły	491	4
Pozostałe przychody operacyjne	518	101



1.6.5 POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.03.2022
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	0	0
Przekazanie inwestycji drogowej	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	4	0
Kary umowne	0	0
Szkody majątkowe	0	0
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	1	0
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	0	0
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Inne tytuły	60	4
Pozostałe koszty operacyjne	65	4

1.6.6 PRZYCHODY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.03.2022
Odsetki	304	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	207	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	3
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	287	0
Przychody finansowe	798	3



1.6.7 KOSZTY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.03.2022
Odsetki	114	459
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	0	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe koszty finansowe	103	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	267	0
Koszty finansowe	484	459

1.6.8 PODATEK DOCHODOWY

Opis	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.03.2022
Bieżący podatek dochodowy	2 679	378
Podatek dochodowy za bieżący okres sprawozdawczy	3 240	378
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	-561	0
Odroczony podatek dochodowy	-2 704	607
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (+)	-2 721	1 259
Podatek dochodowy odroczony rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	0	0
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (-)	-17	652
Podatek dochodowy	-24	985

1.6.9 ZAPASY

Opis	31.03.2023	31.12.2022
Materiały wartość bilansowa	6	7
Towary wartość bilansowa	0	0
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	0	0
Wyroby gotowe wartość bilansowa	0	0
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	296 298	288 997
Ukończone lokale wartość bilansowa	74 624	62 895
Zapasy	370 928	351 899



1.6.10 NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.03.2023	31.12.2022
Należności handlowe netto	12 353	13 921
Należności handlowe przed odpisem	12 601	14 188
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	248	267
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	18 929	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	46 901	42 464
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Przedpłaty i zaliczki przed odpisem	46 901	42 464
Inne należności wartość bilansowa	10 267	237
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Inne należności wartość przed odpisem	10 267	237
Należności handlowe oraz pozostałe należności	88 454	79 356

1.6.11 ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.03.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	97 263	79 304
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	198	217
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	4 465	2 770
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	5	5
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	125 191	130 583
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	23	26
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	227 145	212 907



1.6.12 INSTRUMENTY FINANSOWE

Instrumenty finansowe – aktywa

Opis	31.03.2023	31.12.2022
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	89 604	99 519
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
Należności handlowe netto	12 353	13 921
Kaucje z innych tytułów	0	0
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	46 901	42 464
Inne należności wartość bilansowa	10 267	237
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	4	4
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Pożyczki i należności	0	0
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	0	0
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnie kontrolowanych	24	24
Pozostałe aktywa finansowe	1 124	1 166
Aktywa finansowe	160 277	157 334

Instrumenty finansowe – zobowiązania

Opis	31.03.2023	31.12.2022
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	373 861	356 930
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania finansowe	373 861	356 930



1.6.13 ZOBOWIĄZANIA ODSETKOWE

Specyfikacja zobowiązań odsetkowych:

Opis	31.03.2023	31.12.2022
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	80 187	79 973
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	2 579	2 679
Zobowiązania finansowe długoterminowe	82 766	82 652
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	57 506	54 936
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	425	417
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	57 931	55 353
Zobowiązania finansowe razem	140 698	138 006

Warunki zobowiązań odsetkowych

/ wg wartości nominalnej /:

Kredyty i pożyczki na dzień: 31.03.2023	Spółka	Wartość € kredytu	Saldo	Waluta	Stopy procentowa	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	WIBOR6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	9 336	9 336	PLN	WIBOR6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	1 544	1 544	PLN	WIBOR6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	11 000	11 000	PLN	WIBOR6M+marża	22.06.2024
RAZEM długoterminowe		41 880	41 880	PLN	-	-
		6 076	6 076	EUR		

**Krótkoterminowe:**

Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Sp. z o.o.	Deweloper	7 664	7 664	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Sp. z o.o.	Deweloper	11 000	10 936	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Sp. z o.o.	Inwestycje Rokiłki sp.k.	10 000	8 000	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Sp. z o.o.	Inwestycje – Trimare sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Sp. z o.o.	Inwestycje Neo Jasień sp.k.	7 000	3 400	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pozostałe				31			
RAZEM krótkoterminowe			55 664	50 031	PLN	-	-

Kredyty i pożyczki na dzień: 31.12.2022	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty	
Długoterminowe:							
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Sp. z o.o.	Deweloper	2 352	2 352	EUR	EURIBOR 6M+marża	29.03.2027
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Sp. z o.o.	Deweloper	3 724	3 724	EUR	EURIBOR 6M+marża	29.03.2027
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Sp. z o.o.	Deweloper	20 000	20 000	PLN	WIBOR6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Sp. z o.o.	Deweloper	9 336	9 336	PLN	WIBOR6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Sp. z o.o.	Deweloper	1 544	1 544	PLN	WIBOR6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Sp. z o.o.	Deweloper	11 000	11 000	PLN	WIBOR6M+marża	22.06.2024
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	PLN	-	-
RAZEM krótkoterminowe		55 664	50 000	PLN	-	-

Wartość naliczonych odsetek od otrzymanych pożyczek na dzień 31.12.2022 wynosi 4.092 tys. PLN.

Obligacje na dzień: 31.03.2022	Spółka	Wartość nominalna	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	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 długoterminowe		10 000	10 000	PLN	-	-
Krótkoterminowe:						
Razem obligacje krótkoterminowe			0	0	PLN	-

Obligacje na dzień: 31.12.2022	Spółka	Wartość nominalna	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	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 długoterminowe		10 000	10 000	PLN	-	-
Krótkoterminowe:						
Razem obligacje krótkoterminowe			0	0	PLN	-



Wymagalność zobowiązań odsetkowych:

Na dzień: 31.03.2023 r.

Opis	Przełmi- nowane	do 1 m- ca	1-3 mcy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	0	9 882	0	0	9 882
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	41 880	28 425	0	70 305
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi długoterminowe	0	0	0	0	546	1 083	972	2 600
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	39	64	302	0	0	0	404
Obligacje krótkoterminowe	0	0	195	0	0	0	0	195
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	0	57 296	0	0	0	57 296
Kredyty krótkoterminowe	0	0	0	15	0	0	0	15
Zobowiązania odsetkowe - wymagalność	0	39	260	57 612	52 307	29 508	972	140 698

Na dzień: 31.12.2022 r.

Opis	Przełmi- nowane	do 1 m- ca	1-3 mcy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	0	9 860	0	0	9 860
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	40 068	0	30 045	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 krótkoterminowe	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 - wymagalność	0	0	2 647	92 774	10 682	30 853	1 049	138 006



1.7 UMOWY NA USŁUGI BUDOWLANE – AKTYWNE UMOWY NARASTAJĄCO DO DNIA BILANSOWEGO

Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-31.03.2023
Stan na początek okresu	91 614
Utrata wartości	0
Korekty wyceny	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	0
Wycena na koniec okresu	16 599
Stan na koniec okresu	108 212

Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-31.03.2023
Stan na początek okresu	0
Korekty wyceny	0
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	0
Wycena na koniec okresu	0
Stan na koniec okresu	0

Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami	01.01.-31.03.2023
Stan na początek okresu	100 925
Wpłacone zaliczki	13 456
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-108 212
Wycena na koniec okresu	0
Stan na koniec okresu	6 169

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.-31.03.2023
Inne	0
Sprzedaż lokali	188 415
Umowy o usługę budowlaną	164 441



2.SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

2.1 WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	tys. PLN 01.01- 31.03.2023	tys. PLN 01.01- 31.03.2022	tys. EUR 01.01 - 31.03.2023	tys. EUR 01.01 - 31.03.2022
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 884	4 143	1 039	892
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	161	(115)	34	(25)
III. Zysk (strata) brutto	6 959	(401)	1 480	(86)
IV. Zysk (strata) netto	8 418	(255)	1 791	(55)
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	3,12	-0,09	0,66	-0,02
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	811	(225)	173	(48)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 989	(11 572)	849	(2 490)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(13 095)	13 847	(2 786)	2 980
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(8 295)	2 050	(1 765)	441

Wyszczególnienie	tys. PLN 31.03.2023	tys. PLN 31.12.2022	tys. EUR 31.03.2023	tys. EUR 31.12.2022
X. Aktywa razem	342 346	333 245	73 221	71 627
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	157 839	157 106	33 759	33 768
XII. Zobowiązania długoterminowe	118 868	118 702	25 424	25 514
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	38 971	38 404	8 335	8 254
XIV. Kapitał własny	184 507	176 139	39 463	37 859
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	28 875	29 018
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	2 700 100	2 700 100	2 700 100	2 700 100
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	68	65	15	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 31 marca 2023 roku: 4,6755 PLN/EUR, z dnia 31 marca 2022 roku: 4,6525 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 31 marca 2023 roku: 4,7005 PLN/EUR oraz 1 stycznia do 31 marca 2022 roku: 4,6472 PLN/EUR.

2.2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.03.2022
Przychody ze sprzedaży	4 884	4 143
Koszt własny sprzedaży	3 585	3 123
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 300	1 021
Koszty sprzedaży	115	19
Koszty ogólnego zarządu	1 144	1 118
Pozostałe przychody operacyjne	153	4
Zysk z okazjowego nabycia	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	33	3
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	161	-115
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0
Przychody finansowe	11 779	1 290
Koszty finansowe	4 982	1 576
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 959	-401
Podatek dochodowy	-1 460	-146
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	8 418	-255
Zysk (strata) netto	8 418	-255
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-62	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-62	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	-12	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody netto	-51	0
Całkowite dochody	8 368	-255



2.3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Aktywa trwałe	274 170	221 475	248 673
Rzeczowe aktywa trwałe	863	1 009	914
Nieruchomości inwestycyjne	13 017	12 507	13 017
Wartość firmy	0	0	0
Wartości niematerialne	4	9	5
Akcje i udziały	152 174	144 340	152 174
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	0	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	105 320	61 643	80 678
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 792	1 966	1 885
Aktywa obrotowe	68 177	37 970	84 572
Zapasy	5 783	8 107	5 319
Należności z tytułu umów z klientami	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	45 717	26 629	54 240
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	3 007	0	3 049
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 669	3 234	21 965
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	0	0	0
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	68 177	37 970	84 572
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa razem	342 346	259 444	333 245



Opis	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Kapitał własny	184 507	175 762	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	-147	0	-97
Zyski zatrzymane:	42 701	33 809	34 283
Wynik roku bieżącego	8 418	-255	4 176
Inne udziały kapitałowe	0	0	0
Zobowiązania	157 839	83 682	157 106
Zobowiązania długoterminowe	118 868	57 596	118 702
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 340	1 533	3 343
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1	1	1
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	114 962	55 323	114 748
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	551	711	596
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	14	29	13
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	14	29	13
Zobowiązania krótkoterminowe	38 971	26 086	38 404
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	188	97	219
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	23 255	9 027	22 014
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	214	299	210
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	15 314	16 662	15 960
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	38 971	26 086	38 404
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0	0
Pasywa razem	342 346	259 444	333 245



2.4 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.03.2022
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 959	-401
Korekty:	<u>-5 584</u>	<u>176</u>
Amortyzacja	52	45
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	0	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-114	0
Koszty z tytułu odsetek	4 624	1 566
Przychody z odsetek	-2 731	-1 290
Przychody z dywidend	-8 500	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	146
Zmiana stanu zapasów	-497	-822
Zmiana stanu należności	9 613	2 776
Zmiana stanu zobowiązań	-7 999	-2 099
Zmiana stanu rezerw	-31	-146
<u>Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)</u>	<u>1 375</u>	<u>-226</u>
Zapłacony podatek dochodowy	-564	1
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	<u>811</u>	<u>-225</u>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	<u>0</u>	<u>0</u>
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	-12 507
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-10	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-7 311	-1 400
Otrzymaone spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymaone odsetki	2 810	1 335
Otrzymaone dywidendy	8 500	1 000
<u>Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji</u>	<u>0</u>	<u>0</u>



Opis	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.03.2022
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 989	-11 572
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	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	0	14 776
Spłaty kredytów i pożyczek	-10	-100
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-41	-38
Odsetki zapłacone	-3 044	-791
Dywidendy wypłacone	-10 000	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-13 095	13 847
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-8 295	2 050
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	21 965	1 184
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	13 669	3 234
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0



2.5 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dane za okres 01.01 – 31.03.2023 r.

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	8 418	0	0	8 418
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-51	0	0	0	-51
Całkowite dochody	0	0	0	-51	8 418	0	0	8 368
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	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-51	8 418	0	0	8 368
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	-147	42 701	0	0	184 507



Dane za okres 01.01 – 31.03.2022 r.

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	0	34 065	0	0	176 018
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	6 948	0	0	34 065	0	0	176 018
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	-255	0	0	-255
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	-255	0	0	-255
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	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	0	-255	0	0	-255
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	0	33 809	0	0	175 762



Dane za okres 01.01 – 31.12.2022 r.

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	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

ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol Deweloper za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 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 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Dekpol Deweloper na dzień 31 marca 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku i 31 marca 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 I kwartale 2023 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości.

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 I KWARTAŁ 2023 ROKU GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER

3.1 INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER

3.1.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

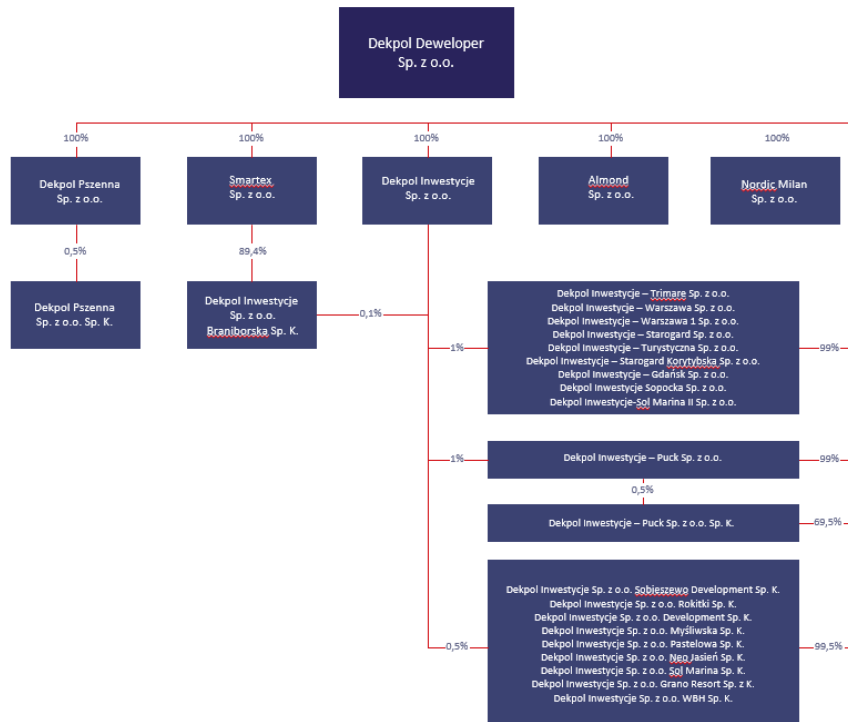
Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper koncentruje się na działalności deweloperskiej - budowa, wykończenie i sprzedaż osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych, luksusowych apartamentowców, condo i apartotelu oraz powierzchni handlowo – usługowych.

3.1.2 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER

Według stanu na dzień 31 marca 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper wchodziły SPV dedykowane dla poszczególnych inwestycji.



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



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 Deweloper wykonując 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 Pszena 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 Pastelowa 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).

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) - 22), 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 Pszena 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) – 22) 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. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 50 spośród 101 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 5.000 złotych).

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

3.1.3 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER W I KWARTALE 2023 ROKU ORAZ PO DNIU BILANSOWYM

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.



3.1.4 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 31 marca 2023 rok oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

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

3.1.5 STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Na dzień 31 marca 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu kapitał zakładowy spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. wynosi 135.005.000,00 PLN.

3.2 INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER

3.2.1 PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER W I KWARTALE 2023 ROKU

W przychodach w pierwszym kwartale 2023 roku Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper rozpoznała 108 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 pierwszym kwartale 2022 roku było to 73 lokale.

Przychody Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w okresie 1 kwartału 2023 roku wyniosły 53,86 mln zł i są wyższe niż przychody w analogicznym okresie 2022 roku o 64% proc. Grupa wypracowała 5,5 mln zł zysku operacyjnego, co przełożyło się na 5,89 mln zł zysku netto.



Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper utrzymuje stabilną pozycję na rynku. W pierwszym kwartale br. kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła ostatecznie 93 lokale. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja wyniosła 70 lokali.

W I 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,
- 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 Rokitkach koło Tczewa.

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

- dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych składających się z 86 lokali wchodzących w skład inwestycji "Osiedle Kociewskie etap II" w Rokitkach koło Tczewa; na dzień 31 marca 2023 roku ok. 64% lokali zostało sprzedane,



- 1 budynku apartamentowego składającego się z 20 lokali wchodzących w skład inwestycji "Baltic Line" w Gdańsku, na dzień 31 marca 2023 roku 65% lokali zostało sprzedane,
- 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych składających się z 63 lokali wchodzących w skład inwestycji "Trimare etap I" w Sztutowie, na dzień 31 marca 2023 roku ok. 51% lokali zostało sprzedane. Planem Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper jest osiągnięcie w 2023 roku przychodów na poziomie około 308 mln zł, na które będzie składała się w szczególności sprzedaż ok. 480 lokali rozpoznawana w wyniku finansowym oraz przychody z realizacji inwestycji we Wrocławiu. Planowany cel na rok 2023 w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych to 430 lokali. Zastrzega się jednak, że żadne z powyższych twierdzeń odnoszących się do przyszłości nie może być rozumiane ani interpretowane jako udzielenie jakiegokolwiek gwarancji lub zapewnienia przez Spółkę lub podmioty należące do Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper, że takie zdarzenia wystąpią, i że określone powyżej cele sprzedażowe zostaną osiągnięte. O celach sprzedażowych na 2023 rok w segmencie deweloperskim Spółka Dekpol S.A. informowała w raporcie bieżącym nr 4/2023 z dnia 19 stycznia 2023 roku.

3.2.2 ISTOTNE DOKONANIA I NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER W I KWARTALE 2023 ROKU

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Wiślinka

W dniu 13 stycznia 2023 roku Dekpol Inwestycje - Sol Marina II Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 9 ha położonej w miejscowości Wiślinka, gm. Pruszcz Gdański, wraz z dokumentacją projektową. Na mocy umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia nieruchomości w terminie do lipca 2025 roku, przy czym strony dopuszczają nabycie częściowe nieruchomości przed ww. terminem. Sprzedający udzielił Kupującemu zgody na dysponowanie Nieruchomością na cele budowlane oraz na przeniesienie na rzecz Kupującego posiadanych decyzji i pozwoleń. Cena netto zakupu Nieruchomości wyniesie ok. 28% kapitałów własnych Dekpol Deweloper na koniec roku 2022 roku. Postanowienia Umowy Przedwstępnej, w tym w zakresie prawa odstąpienia od umowy, nie odbiegają od postanowień powszechnie



stosowanych w tego typu transakcjach. Nabywana Nieruchomość sąsiaduje z posiadaną przez Grupę Kapitałową Dekpol Deweloper nieruchomością gruntową, na której realizowana jest inwestycja deweloperska Sol Marina (etap I-III). Celem nabycia Nieruchomości jest realizacja kolejnych etapów ww. inwestycji.

3.2.3 CZYNNIKI I ZDARZENIA, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W I 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.

3.2.4 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W I kwartale 2023 roku nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

3.2.5 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

3.2.6 PORĘCZENIA I GWARANCJE

W I kwartale 2023 rok Spółka i jednostki od niej zależne nie otrzymywały i nie udzielały poręczeń i gwarancji w ramach Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper. Ponadto Spółki z Grupy Dekpol Deweloper w I kwartale 2023 nie otrzymywały ani nie udzielały poręczeń ani gwarancji za podmioty niepowiązane.

Na dzień 31 marca 2023 roku łączne saldo udzielonych i otrzymanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper gwarancji i poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Opis	31.03.2023	31.12.2022
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	185 113	259 632
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	37 114	259 632
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	147 999	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	14 532	0



Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	0	0
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	14 532	0
Zobowiązania warunkowe	199 645	259 632
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	66 232	104 482
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	20 232	104 482
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	46 000	0
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	17 442	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	17 442	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	83 674	104 482

3.3 PROGNOZY WYNIKÓW

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

3.4 CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY 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.

Czynnikami 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 I 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. 3.2 niniejszego sprawozdania.

Wpływ na osiągnane 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 Kapitałowe.

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 wysokich cen surowców oraz nośników energii czego konsekwencją jest wzrost wskaźników inflacji. Dodatkowym elementem jest odpływ pracowników budowlanych narodowości ukraińskiej, którzy zdecydowali się na powrót do ojczyzny. Każdy z powyższych elementów, samodzielnie lub w połączeniu może mieć znaczący, negatywny wpływ na gospodarkę, jak również dla sektora, w którym działa Spółka. Branża nieruchomości już dzisiaj boryka się ze spadkiem dostępności materiałów budowlanych, co przekłada się na wzrosty cen. Ponadto można spodziewać się spadku popytu na mieszkania, zmian polityki kredytowej wobec projektów nieruchomościowych przez banki finansujące, wzrostu kosztów pracy, niedoboru pracowników budowlanych i dalszego wzrostu kosztów energii i materiałów. Z drugiej jednak strony nagły napływ uchodźców z Ukrainy może przyczynić się do wzrostu popytu, a przynajmniej utrzymania jego poziomu sprzed rozpoczęcia konfliktu. Już dzisiaj zauważalny jest wyraźny spadek ofert mieszkań na wynajem. W chwili obecnej, trudno jest wskazać jednoznaczny kierunek wpływu na branżę agresji Rosji na Ukrainę. Spółka na bieżąco obserwuje sytuację w celu oceny jej wpływu na działalność firmy, co pozwala na bieżąco reagować na zmiany rynkowe.



Wpływ związany ze wzrostem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Kolejne podwyżki stóp procentowych dokonywane przez NBP będą miały wpływ na wyniki finansowe poprzez rosnące koszty kredytów i leasingów, oraz utrudnienia w pozyskiwaniu finansowania. Stan polskiej gospodarki podobnie jak i światowych rynków uzależniony jest w głównej mierze od trzech wzajemnie wpływających na siebie elementów jakimi są poziomy wzrostu gospodarczego, stóp procentowych oraz inflacji.

Działania Narodowego Banku Polskiego związane z kolejnymi podwyżkami stóp procentowych mają na celu ograniczenie ilości pieniądza na rynku, co bezpośrednio przekłada się na warunki kredytów dla przedsiębiorstw, a co za tym idzie konieczność analizowania płynności. W konsekwencji części spółek deweloperskich 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 przyczyni się do ograniczenia aktywności inwestycyjnej, gdyż niewiele przedsiębiorstw jest w stanie sfinansować z własnych środków duże działania rozwojowe. Banki będą znacznie bardziej rygorystycznie podchodzić do oceny wniosków kredytowych, co spowoduje, że tylko przedsiębiorstwa, które będą najlepiej przygotowane będą miały szanse na realizację swoich inwestycji.

3.5 WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

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

3.6 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.



Zakup nieruchomości gruntowej w Sopocie

W dniu 30 stycznia 2023 roku spółka Dekpol Inwestycje - Sopotcka Sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,4752 ha w Sopocie z przeznaczeniem do banku ziemi. Cena zakupu nieruchomości nie stanowi istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol Deweloper.

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Sobieszewo

W dniu 3 marca 2023 roku Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. (Kupujący) zawarł z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni około 3 ha położonej w Gminie Miasta Gdańsk, obręb ewidencyjny Sobieszewo. Wcześniej Dekpol Deweloper Sp. z o.o. planował kupić powyższą nieruchomość, na którą zgodnie z umową przedwstępną wpłacił zaliczki w łącznej kwocie stanowiącej 5% kapitałów własnych Dekpol Deweloper na koniec roku 2022 roku. Z uwagi na zmianę planów Grupy Deweloper, w dniu 3 marca 2023 roku spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. dokonały rozliczenia pomiędzy sobą wpłaconej zaliczki do Sprzedającego zgodnie z Umową Potrącenia.

Pozwolenie na budowę dla projektu zlokalizowanego w Starogardzie Gdańskim

W dniu 20 kwietnia 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o. otrzymała, wydane przez Starostę Starogardzkiego, pozwolenie na budowę osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu „Osiedle Chabrowe” wraz z parkingiem naziemnym w Starogardzie Gdańskim przy ulicy Korytybskiej. W ramach ww. inwestycji planowana jest budowa 2 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 130 mieszkań wraz z komórkami lokatorskimi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 6 tys. m kw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji inwestycji wynosi ok. 26% przychodów ze sprzedaży Grupy Dekpol Deweloper za rok 2022. Na dzień publikacji niniejszego raportu szacuje się, iż inwestycja "Osiedle Chabrowe" zostanie zrealizowana i oddana do użytkowania w III kwartale 2027 roku, w tym samym okresie pierwsze lokale zostaną przekazane klientom. Nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane częściowo ze środków własnych oraz kapitałem obcym.

3.7 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 31 marca 2023 roku (za ostatnie cztery kwartały) : 1,73.



Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej wynosi na dzień 31 marca 2023 roku: 0,22.

3.8 DANE KONTAKTOWE

Nazwa (firma):	Dekpol Deweloper spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa skrócona:	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.
Adres siedziby:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Telefon:	(58) 560-10-60
Faks:	(58) 560-10-61
Adres strony internetowej:	http://www.dekpol.pl/
Adres poczty elektronicznej:	dekpol@dekpol.pl

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Sebastian Barandziak	Prezes Zarządu
Sebastian Leszczyński	Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Anna Miksza	Główna Księgowa
-------------	-----------------