



DEWELOPER



RAPORT PÓŁROCZNY
ZA I PÓŁROCZE 2022 ROKU
**GRUPY KAPITAŁOWEJ
DEKPOL DEWELOPER**

Pinczyn, 29 wrzesień 2022 r.



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE	4
Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Z Sytuacji Finansowej - Aktywa	6
Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Z Sytuacji Finansowej – Pasywa	7
Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	9
Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	11
Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	13
DODATKOWE INFORMACJE I NOTY DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	16
1. Informacje ogólne	16
2. SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU	17
3. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ i jednostki powiązane	18
4. ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO I OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI	21
5. ZMIANA ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI	21
Zmiany polityki rachunkowości i stwierdzone błędy dotyczące lat poprzednich i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny	21
6. PLATFORMA ZASTOSOWANYCH MIĘDZYKRAJOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ	22
6.1. Oświadczenie o zgodności	22
6.2. Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji	22
7. POZYCJE WPŁYWAJĄCE NA AKTYWA, ZOBOWIĄZANIA, KAPITAŁ WŁASNY, ZYSK NETTO LUB PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE, KTÓRE SĄ NIETYPOWE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WIELKOŚĆ LUB CZĘSTOTLIWOŚĆ	22
8. Zmiany w składzie grupy kapitałowej Deweloper w I półroczu 2022 r. oraz do dnia publikacji niniejszego raportu	22
9. Rzeczowe aktywa trwałe	24
10. Nieruchomości inwestycyjne	24
11. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne	25
12. Udziały i akcje	25
13. Pozostałe aktywa finansowe	25
14. Zapasy	26
15. Należności	26
16. Środki pieniężne	27
17. Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	28
18. Kapitały	28



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

19.	Rezerwy	28
20.	Zobowiązania finansowe	29
21.	Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	33
22.	Przychody przyszłych okresów	34
23.	Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana	34
24.	Przychody i koszty operacyjne	34
25.	Przychody i koszty finansowe	36
26.	Podatek dochodowy	37
27.	Odroczony podatek dochodowy	37
28.	Instrumenty finansowe	37
29.	Instrumenty finansowe - ryzyko	38
30.	Inne zobowiązania z klientami	38
31.	Uzgodnienie środków pieniężnych	39
32.	Transakcje z jednostkami powiązanymi	39
33.	Inne informacje	41
34.	Zdarzenia po dniu bilansowym	43
35.	Zobowiązania i aktywa warunkowe	44
36.	Zysk na akcję	44
	WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE	45
	SKRÓCONE PÓŁROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	46
	Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	46
	Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	49
	Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	50
	Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym	52
	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	54



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	63 719	88 596	13 725	19 484
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 629	10 520	4 013	2 314
III. Zysk (strata) brutto	16 628	10 359	3 582	2 278
IV. Zysk (strata) netto	15 846	8 247	3 413	1 814
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	5,87	3,05	1,26	0,67
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(27 701)	(4 075)	(5 967)	(896)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(14 425)	(304)	(3 107)	(67)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	17 857	25 298	3 846	5 563
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(24 269)	20 919	(5 227)	4 600



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

	tys. PLN		tys. EUR	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
X. Aktywa razem	643 016	456 761	137 379	99 309
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	413 538	260 919	88 351	56 729
XII. Zobowiązania długoterminowe	115 182	80 335	24 608	17 466
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	298 355	180 583	63 743	39 262
XIV. Kapitał własny	229 478	195 842	49 027	42 580
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	28 844	29 353
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	2 700 100	2 700 100	2 700 100	2 700 100
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	85	73	18	16

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

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

- 31 grudnia 2021 roku – 4,5994 złotych / EUR
- 30 czerwca 2021 roku – 4,5208 złotych / EUR
- 30 czerwca 2022 roku – 4,6806 złotych / EUR

- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:

- od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku – 4,5472 złotych / EUR,
- od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku – 4,6427 złotych / EUR



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - AKTYWA

Opis	Nota	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Aktywa trwałe		142 511	82 245	44 871
Rzeczowe aktywa trwałe	9.	1 366	664	1 053
Wartości niematerialne	11.	8	0	11
Wartość firmy	11.	0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	10.	110 529	78 604	30 222
Akcje i udziały	12.	12 532	24	24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	15.	1 100	1 100	1 100
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		0	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27.	16 976	1 853	12 461
Aktywa obrotowe		500 505	299 415	411 890
Zapasy	14.	272 548	191 584	217 143
Należności z tytułu umów z klientami	15.	52 426	0	30 455
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	15.	89 093	44 989	55 918
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	13.	1 643	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16.	84 795	62 842	108 374
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		24 085	31 339	17 383
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		500 505	299 415	411 890
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	23.	0	0	0
Aktywa razem		643 016	381 660	456 761



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASYWA

Opis	Nota	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Kapitał własny		229 478	202 396	195 842
Kapitał podstawowy	18.	135 005	135 005	135 005
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		6 948	806	6 948
Akcje własne (-)		0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny		-1	0	0
Zyski zatrzymane:		68 846	64 584	35 209
Inne udziały kapitałowe		0	0	0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		210 798	200 395	177 163
Udziały niedające kontroli		18 679	2 002	18 679
Zobowiązania		413 538	179 264	260 919
Zobowiązania długoterminowe		115 182	63 004	80 335
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27.	19 099	13 075	20 556
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19.	1	2	1
Pozostałe rezerwy długoterminowe	19.	0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	20.	88 653	49 252	59 036
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	20.	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	20.	701	643	711
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	21.	6 729	32	32
Zobowiązania krótkoterminowe		298 355	116 260	180 583
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19.	0	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	19.	10 594	23 899	11 770
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	20.	73	16	9 042
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	20.	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	20.	397	0	337
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	21.	0	0	0



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	21.	287 188	92 345	159 434
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		104	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		298 355	116 260	180 583
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0	0
Pasywa razem		643 016	381 660	456 761



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	Nota	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021
Przychody ze sprzedaży	24.	63 719	88 596
Koszt własny sprzedaży	24.	51 198	68 917
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		12 520	19 680
Koszty sprzedaży		3 829	5 113
Koszty ogólnego zarządu		2 772	3 996
Pozostałe przychody operacyjne	24.	13 073	101
Zysk z okazjowego nabycia		0	0
Pozostałe koszty operacyjne	24.	363	152
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		18 629	10 520
Przychody finansowe	25.	3	151
Koszty finansowe	25.	2 004	312
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		16 628	10 359
Podatek dochodowy	26.	782	2 113
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		15 846	8 247
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto		15 846	8 247
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		-72	0
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		15 919	8 247



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

Opis	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021
Zysk (strata) netto	15 846	8 247
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody netto	0	0
Całkowite dochody	15 846	8 247
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	15 846	8 247



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 628	10 359
Korekty:	-41 346	-14 434
Amortyzacja	102	51
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	0	-48
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-3	0
Koszty z tytułu odsetek	3 054	-126
Przychody z odsetek	0	0
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-782	2 113
Inne korekty	0	0
Zmiana stanu zapasów	-72 900	-7 011
Zmiana stanu należności	-82 474	-16 418
Zmiana stanu zobowiązań	116 021	-12 823
Zmiana stanu rezerw	-4 364	19 829
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	-24 718	-4 075
Zapłacony podatek dochodowy	-2 983	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-27 701	-4 075
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-274	-255
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-12 507	-49
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-1 644	0
Pożyczki udzielone	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymane odsetki	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	0	0



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-14 425	-304
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	25 650
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-9 000	-14 500
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	30 743	14 990
Spłaty kredytów i pożyczek	-692	0
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-77	0
Odsetki zapłacone	-3 117	-842
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	17 857	25 298
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-24 269	20 919
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-24 269	20 919
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	109 064	41 923
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	84 795	62 842
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania*	24 085	31 339

* środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne na rachunkach powierniczych, które są uwalniane przez nadzorujące banki do dyspozycji Spółki w miarę postępu prac deweloperskich



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01-30.06.2022

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	15 919	15 919	0	0	15 919
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	15 919	15 919	0	0	15 919
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	-1	17 718	17 717	0	0	17 717
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-1	33 637	33 636	0	0	33 636
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	-1	68 846	210 798	0	18 679	229 478

Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

Za okres 01.01-30.06.2021

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	806	0	40 675	23 807	200 293	0	0	200 293
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	-5 215	-2 930	-8 145	0	2 002	-6 143
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	806	0	35 460	20 877	192 148	0	2 002	194 150
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	8 247	8 247	0	0	8 247
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	8 247	8 247	0	0	8 247
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	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	0	8 247	8 247	0	0	8 247
Saldo na koniec okresu	135 005	806	0	35 460	29 124	200 395	0	2 002	202 396

Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

Za okres 01.01-31.12.2021

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	806	0	37 409	27 074	200 293	0	0	200 293
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	2 002	2 002
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	806	0	37 409	27 074	200 293	0	2 002	202 295
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	24 812	24 812	0	-72	24 740
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	24 812	24 812	0	-72	24 740
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	16 750	16 750
Dywidendy	0	0	0	0	-27 830	-27 830	0	0	-27 830
Inne zmiany	0	6 142	0	-37 409	11 153	-20 113	0	0	-20 113
Razem zmiany w kapitale własnym	0	6 142	0	-37 409	8 135	-23 131	0	16 678	-6 453
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	0	35 209	177 163	0	18 679	195 842



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

DODATKOWE INFORMACJE I NOTY DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe (jednostki dominującej):

DEKPOL DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn

Sąd Rejestrowy, nr rejestru:

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000758272

Jedynym udziałowcem Spółki jest DEKPOL S.A.

Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 592-227-52-51 oraz numer REGON 381840584

Czas trwania Spółki:

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

Podstawowy przedmiot działalności:

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki wg KRS są:

Nazwa	PKD
Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	PKD – 41.10.Z
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	PKD – 41.20.Z
Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	PKD – 68.10.Z
Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	PKD – 68.20.Z



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

Nazwa	PKD
Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	PKD – 68.32.Z
Wykonywanie robót budowlanych wyćwieczeniowych	PKD – 43.3
Działalność firm centralnych (Hea offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	PKD – 70.10.Z
Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	PKD – 70.22.Z
Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane	PKD – 43.9
Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	PKD – 68.31.Z

Prezentowane okresy sprawozdawcze:

Sprawozdanie finansowe jest prezentowane za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku, porównawcze dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku.

Spółka Dekpol Deweloper wchodzi w skład grupy kapitałowej Dekpol gdzie Dekpol S.A. jest jednostką dominującą najwyższego szczebla i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

2. SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU

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

Skład Zarządu Dekpol Deweloper Sp. z o.o. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

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

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



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

3. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ I JEDNOSTKI POWIĄZANE

Według stanu na dzień publikacji w skład Grupy Deweloper wchodziły poniższe spółki zależne:

- 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 Wiślince;
- 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 jej 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 realizowanej przez podmiot zewnętrzny inwestycji w Gdańsku, mających na celu wprowadzenie lokali do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol,



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

- 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.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1) – 4) oraz 6) - 11) powyżej, a także jedynym współnikiem spółki wskazanej w pkt 12). Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów spółek wymienionych w pkt 13) – 17) i 19)-20), 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



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

- 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 na 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 wskazanych w pkt 13) – 17) i 19)-20) 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).

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

Jednostki podlegające konsolidacji

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

Działalność deweloperska

Działalność deweloperska prowadzona jest przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. 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 wykonując zadania obejmujące przygotowanie i realizację przedsięwzięć deweloperskich, sprzedaż realizowanych nieruchomości, projektowanie i realizację prac wykończeniowych oraz obsługę posprzedażową.

Poszczególne projekty realizowane są przez spółki zależne – spółki specjalnego przeznaczenia.



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

4. ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO I OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Deweloper za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Deweloper za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Deweloper na dzień 30 czerwca 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne odpowiednio za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku i 30 czerwca 2021 roku.

Konsolidację przygotowano metodą pełną i objęto nią wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Deweloper.

Walutą funkcjonalną Grupy Kapitałowej Deweloper i walutą prezentacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski (PLN).

5. ZMIANA ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

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 2021 roku oraz zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku i później.

5.1. ZMIANY POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I STWIERDZONE BŁĘDY DOTYCZĄCE LAT POPRZEDNICH I ICH WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY I KAPITAŁ WŁASNY

W okresie sprawozdawczym nie stwierdzono błędów dotyczących lat poprzednich w dotychczas publikowanych sprawozdaniach finansowych, które miałyby istotny wpływ na wynik finansowy lub/i kapitał własny. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za półrocze roku 2022 stworzone jest z zastosowaniem nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku i później.



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

6. PLATFORMA ZASTOSOWANYCH MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

6.1. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

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

6.2. WCZEŚNIEJSZE ZASTOSOWANIE STANDARDÓW I INTERPRETACJI

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

7. POZYCJE WPŁYWAJĄCE NA AKTYWA, ZOBOWIĄZANIA, KAPITAŁ WŁASNY, ZYSK NETTO LUB PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE, KTÓRE SĄ NIETYPOWE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WIELKOŚĆ LUB CZĘSTOTLIWOŚĆ

W okresie zdarzeniem istotnym wpływającym na pozycje aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, zysku netto lub przepływów pieniężnych, miało połączenie Deweloper (opisane poniżej). Wskutek czego powstała wartość 12,5 mln zł jako różnica pomiędzy historyczną ceną nabycia udziałów w Almond sp. z o.o. przez Dekpol 1 S.K.A. a wartością godziwą tych udziałów na moment połączenia.

8. ZMIANY W SKŁADZIE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEWELOPER W I PÓŁROCZU 2022 ROKU ORAZ DO DNIA PUBLIKACJI NINIEJSZEGO RAPORTU

W dniu 17 lutego 2022 roku odpowiednio walne zgromadzenie i zgromadzenia wspólników spółek: Dekpol 1 Sp. z o.o., Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a., Dekpol Royalties Sp. z o.o. (łącznie jako Spółki Przejmowane) oraz Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (Spółka Przejmująca) podjęły uchwały w sprawie wyrażenia zgody i połączenia ww. spółek. Uchwały organów zostały podjęte w związku z uzgodnieniem przez zarządy tych spółek w dniu 31 marca 2021 roku planu połączenia spółek w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą i podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej. Dekpol Royalties Sp. z o.o. była to spółka powołana celem zarządzania wartościami niematerialnymi i prawnymi Grupy. Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a. był to podmiot będący właścicielem 100% udziałów spółek Almond Sp. z o.o. i Dekpol Royalties Sp. z o.o. oraz innych praw majątkowych. Dekpol 1 Sp. z o.o. był



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

komplementariuszem spółki Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a. (100% udziałów spółki posiadał Dekpol S.A.). W wyniku połączenia kapitał zakładowy spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. został podwyższony poprzez utworzenie 1.278.715 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 63.935.750 zł, które to udziały zostały przyznane Dekpol S.A. w zamian za wkład w postaci całego majątku Spółek Przejmowanych. W efekcie połączenia Spółki Przejmowane zostały rozwiązane bez przeprowadzania likwidacji, zaś wszelkie przysługujące im prawa i obowiązki zostały przejęte w drodze sukcesji uniwersalnej przez Spółkę Przejmującą. W efekcie powyższego właścicielem udziałów spółki Almond sp. z o.o. został Dekpol Deweloper sp. z o.o. Połączenie spółek oraz podwyższenie kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 czerwca 2022 roku.

W dniu 17 lutego 2022 roku zgromadzenie wspólników Dekpol Deweloper Sp. z o.o. wyraziło zgodę na zbycie udziałów przez Dekpol S.A. na rzecz Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w celu dobrowolnego umorzenia udziałów, w wyniku czego zawarta została w tym dniu umowa nabycia przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. od Dekpol S.A. 1.278.715 udziałów Dekpol Deweloper Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 zł każdy i o łącznej wartości nominalnej 63.935.750 zł, reprezentujących 47,4% kapitału zakładowego spółki, w celu ich umorzenia. Udziały zostały nabyte za wynagrodzeniem równym wartości nominalnej udziałów. Własność udziałów została przeniesiona z chwilą zawarcia umowy. W dniu 17 lutego 2022 roku zgromadzenie wspólników Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie umorzenia wszystkich ww. udziałów i wskutek powyższego jednoczesnego obniżenia kapitału zakładowego spółki. W dniu 7 marca 2022 roku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym opublikowane zostało ogłoszenie o podjęciu uchwały w przedmiocie obniżenia kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., w którym wezwano wierzycieli Spółki do zgłaszania roszczeń w terminie 3 miesięcy licząc od dnia publikacji. W dniu 7 czerwca 2022 roku upłynął okres postępowania konwokacyjnego. Obniżenie kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w wyniku umorzenia ww. udziałów zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 czerwca 2022 roku.

Powyższe zdarzenia były elementem podjętych w poprzednich latach działań związanych z reorganizacją i optymalizacją działalności Grupy Kapitałowej Dekpol, mających na celu uporządkowanie struktury Grupy oraz wprowadzenie systemu zarządzania dopasowanego do zwiększającej się skali działalności, jak też dalszych planów rozwojowych.

Księgowe rozliczenie połączenia zostało dokonane zgodnie z polityką Grupy Kapitałowej Dekpol, ponieważ MSSF 3 nie obejmuje swoim zakresem połączeń pod wspólną kontrolą, a połączone Spółki znajdowały się pod kontrolą Dekpol S.A. Połączenie ujęto metodą nabycia zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości na



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

bazie delegacji zawartej w założeniach koncepcyjnych do MSSF. W dniu 25 marca 2022 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Granaria Sp. z o.o. powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim. W dniu 13 września 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) zarejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym zmianę nazwy tej spółki, na Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o.

W marcu 2022 roku w wyniku pojawienia się nowych możliwości inwestycyjnych zdecydowano o zmianie przeznaczenia spółki celowej Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o. Obecny zamiar jest aby spółka posłużyła do wprowadzenia do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol inwestycji zlokalizowanej w Gdańsku, w wyniku zawartych przez spółkę umów przedwstępnych nabycia ponad 100 lokali mieszkalnych i użytkowych od podmiotu zewnętrznego realizującego tę inwestycję (o czym szerzej mowa w pkt 5.2 niniejszego sprawozdania). Docelowo Emitent przewiduje zmianę nazwy spółki na korespondującą z lokalizacją inwestycji.

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

9. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Opis	30.06.2022	31.12.2021
Grunty	0	0
Budynki i budowle	0	0
Maszyny i urządzenia	3	1
Środki transportu	855	623
Pozostałe środki trwałe	404	429
Środki trwałe w budowie	0	0
Zaliczki na środki trwałe	104	0
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	1 366	1 053

10. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Opis	30.06.2022	31.12.2021
Grunty nie oddane w najem	42 729	30 222
Nieruchomości oddane w najem	67 800	0
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	0
Wartość bilansowa netto	110 529	30 222



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

11. WARTOŚĆ FIRMY I POZOSTAŁE WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Opis	30.06.2022	31.12.2021
Wartość firmy	0	0
Patenty i licencje	0	0
Koszty prac rozwojowych	0	0
Pozostałe wartości niematerialne	8	11
Wartości niematerialne netto	8	11

12. UDZIAŁY I AKCJE

Dekpol Deweloper sp. z o.o. posiada udziały w Mineral Group Sp. z o.o. o wartości 24 tys. zł. – jednostka stowarzyszona.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada udziały w Almond Sp. z o.o. o wartości 12.508 tys. zł – wartość tych udziałów wynika z połączenia spółek w trybie art. 492 par.1.1 k.s.h. (zmiana w Grupie opisana poniżej).

13. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Opis	30.06.2022	31.12.2021
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	0	0
Pożyczki udzielone długoterminowe	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0
Pożyczki krótkoterminowe	0	0
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 643	0



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

14. ZAPASY

Struktura zapasów

Opis	30.06.2022	31.12.2021
Materiały wartość bilansowa	4	2
Towary wartość bilansowa	7	3
Wyroby gotowe wartość bilansowa	0	0
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	0	0
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	263 366	178 366
Ukończone lokale wartość bilansowa	9 353	38 948
Zapasy	272 730	217 320

Odpisy aktualizujące zapasy

Opis	30.06.2022	31.12.2021
Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu	0	0

15. NALEŻNOŚCI

Należności długoterminowe

Opis	30.06.2022	31.12.2021
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0
Kaucje wpłacone z innych tytułów	0	0
Pozostałe należności	1 100	1 100
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
Należności długoterminowe	1 100	1 100
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	1 100	1 100



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

Odpisy aktualizujące należności długoterminowe

Opis	30.06.2022	31.12.2021
Stan na początek okresu	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	0	0

Należności krótkoterminowe

Opis	30.06.2022	31.12.2021
Należności z tytułu umów z klientami netto	18 584	8 842
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	21 823	19 577
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	10	10
Kaucje z innych tytułów	0	0
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	42 970	23 416
Inne należności wartość bilansowa	1 247	628
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności	84 634	52 473
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 459	3 445
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	89 093	55 918

Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe

Opis	30.06.2022	31.12.2021
Stan na początek okresu	214	0
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	-25	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	101	214
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	291	214

16. ŚRODKI PIENIĘŻNE

Opis	30.06.2022	31.12.2021
Rachunki bankowe	84 795	108 064
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania*	24 085	17 383
Gotówka w kasie	0	310



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

Depozyty krótkoterminowe	0	0
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	84 795	108 374

* środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne na rachunkach powierniczych, które są uwalniane przez nadzorujące banki do dyspozycji Spółki w miarę postępu prac deweloperskich.

17. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KRÓTKOTERMINOWE

Opis	30.06.2022	31.12.2021
Ubezpieczenia	0	9
Gwarancje	0	0
Prowizje od sprzedaży lokali	89	159
Pozostałe	4 369	3 277
Rozliczenia międzyokresowe razem	4 459	3 445

18. KAPITAŁY

Kapitał podstawowy

Opis	30.06.2022	31.12.2021
Kapitał podstawowy	135 005	135 005
Liczba akcji/udziałów	2 700 100	2 700 100
Wartość nominalna akcji (PLN)	50	50

19. REZERWY

Opis	30.06.2022	31.12.2021
Rezerwy na odprawy emerytalne - krótkoterminowe	0	0
Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe	0	0
Rezerwy na odprawy emerytalne- długoterminowe	1	1
Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe	1	1
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	0	83
Rezerwy na sprawy sądowe	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	0	0



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

Rezerwy na koszty kontraktów	9 848	0
Rezerwy na premie pracownicze	0	0
Inne rezerwy	746	11 687
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	10 594	11 770
Rezerwy	10 595	11 770

20.ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Specyfikacja zobowiązań finansowych

Opis	30.06.2022	31.12.2021
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	88 653	59 036
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	701	711
Zobowiązania finansowe długoterminowe	89 354	59 747
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	73	9 042
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	397	337
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	469	9 380
Zobowiązania finansowe razem	89 823	69 126



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

Zobowiązania spółek z GK Deweloper:

Kredyty na dzień 30.06.2022	Spółka	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe							
mBank S.A. kredyt obrotowy, umowa numer 10/073/21/Z/OB	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień sp. k	22 806	PLN	4 087	PLN	WIBOR 1M+ marża	2023-08-31
mBank S.A. kredyt obrotowy, umowa numer 10/015/22/Z/OB	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa sp. k	39 063	PLN	7 890	PLN	WIBOR 1M+marża	2023-11-30
Razem kredyty długoterminowe		61 869	PLN	11 977	PLN	-	-

Pożyczki na dzień 30.06.2022	Spółka	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe							
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.	20	PLN	20*	PLN	Stała	2023-12-31
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k	10 000	PLN	8 000*	PLN	WIBOR 12M+marża	2023-12-31
Pożyczka z Dekpol S.A	Dekpol Inwestycje Trimare sp. z o.o.	20 000	PLN	16 400*	PLN	WIBOR 12M+marża	2023-12-31
Pożyczka z Dekpol S.A	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Neo Jasień sp.k	7 000	PLN	3 400*	PLN	WIBOR 12M+marża	2023-12-31
Pożyczka z Dekpol S.A	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	11 000	PLN	10 936*	PLN	WIBOR 12M+marża	2023-12-31
Razem pożyczki długoterminowe		48 020	PLN	38 756*	PLN	-	

*Wartości nominalne



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

Kredyty na dzień 30.06.2022	Spółka	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Krótkoterminowe							
Pozostałe	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	-	PLN	73	PLN	-	
Razem kredyty krótkoterminowe			PLN	73	PLN	-	-

Kredyty na dzień 31.12.2021 roku	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty	
Długoterminowe							
Razem kredyty długoterminowe		0	0	PLN	-	-	

Pożyczki na dzień 31.12.2021	Spółka	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe							
Pożyczka z Dekpol S.A. ¹	Dekpol Inwestycje Sol Marina Sp. z o.o.	874	PLN	706*	PLN	EURIBOR 6M+marża	2023-12-31
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k	10 000	PLN	8 000*	PLN	WIBOR 6M+marża	2023-12-31
Pożyczka z Dekpol S.A	Dekpol Inwestycje Trimare sp. z o.o.	20 000	PLN	12 000*	PLN	WIBOR 6M+marża	2023-12-31
Pożyczka z Almond sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o	2 000	PLN	1 000*	PLN	WIBOR 6M+marża	2023-12-31
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.	20	PLN	20*	PLN	Stała	2023-12-31
Razem pożyczki długoterminowe		32 894	PLN	21 726*	PLN	-	

¹ Pożyczka udzielona w walucie EUR i przeliczona wg kursu z dnia 31.12.2021

*Wartości nominalne



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

Kredyty na dzień 31.12.2021 roku	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Krótkoterminowe						
mBank S.A. kredyt obrotowy, umowa numer 10/027/21/Z/OB	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development sp. k	5 973	0 PLN		WIBOR 1M+ marża	2022-12-31
mBank S.A. kredyt obrotowy, umowa numer 10/073/21/Z/OB	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień sp. k	22 806	0 PLN		WIBOR 1M+ marża	2023-08-31
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		28 779	0 PLN		-	-

Kredyt zaciągnięty przez Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. został spłacony i zamknięty 9 grudnia 2021 roku.

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 30.06.2022	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	12 500 ¹	12 500	PLN	stała	2023-08-30
Obligacje serii B (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	2024-08-01
Obligacje serii C (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	15 650	15 650	PLN	stała	2025-06-24
Razem obligacje długoterminowe	38 150	38 150	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
Razem obligacje krótkoterminowe	0	0	PLN	-	-

¹Wg stanu na dzień publikacji obligacje serii A zostały wykupione na wniosek Emitenta



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

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

*od 19.06.2022r. zmiana na oprocentowanie stałe

21. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE

Zobowiązania długoterminowe

Opis	30.06.2022	31.12.2021
Kaucje otrzymane	25	32
Inne zobowiązania (długoterminowe)	6 704	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	6 729	32
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	6 729	32

Krótkoterminowe

Opis	30.06.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	60 598	50 875
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	168 867	94 962
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	3	3
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	4 523	10 927
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	156	119
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	53 040	2 547
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	287 188	159 434
Przychody przyszłych okresów	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	287 188	159 434



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

22. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych

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

23. AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY I DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W okresie sprawozdawczym Grupa nie posiadała aktywów przeznaczonych do sprzedaży oraz nie zaniechała żadnego z rodzajów działalności.

24. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Przychody z tytułu umów z klientami

Opis	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Przychody ze sprzedaży produktów	62 788	88 511
Przychody ze sprzedaży usług	927	86
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	3	0
Przychody ze sprzedaży	63 719	88 596

Koszty według rodzaju

Opis	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	3	0
Koszty wynagrodzeń	1 147	876
Amortyzacja	102	51
Świadczenia pracownicze	284	195
Zużycie materiałów i energii	3 954	26 651
Usługi obce	100 785	58 811
Podatki i opłaty	772	1 162
Pozostałe koszty rodzajowe	962	790
Koszty rodzajowe	108 010	88 535
Koszty zarządu	-2 772	-3 996



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

Koszty sprzedaży	-3 829	-5 113
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	4 013	1 420
Zmiana stanu produktów	-54 224	-11 929
Koszt własny sprzedaży	51 198	68 917

Koszt własny sprzedaży

Opis	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Koszt sprzedanych produktów	50 613	68 853
Koszt sprzedanych usług	583	63
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	3	0
Koszt własny sprzedaży	51 198	68 917

Pozostałe przychody operacyjne

Opis	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	48
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Rozwiązanie rezerw	0	0
Kary i odszkodowania	113	49
Dotacje	2	0
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Inne tytuły*	12 934	5
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	25	0
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
Pozostałe przychody operacyjne	13 073	101

* wartość 12,5 mln zł - różnica pomiędzy historyczną ceną nabycia udziałów w Almond sp. z o.o. przez Dekpol i S.K.A. a wartością godziwą tych udziałów na moment połączenia.

Pozostałe koszty operacyjne

Opis	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

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	4	10
Przekazanie inwestycji drogowej	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	0	0
Kary umowne	0	0
Inne tytuły	252	132
Szkody majątkowe	0	0
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	5	10
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	101	0
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	363	152

25. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe

Opis	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Odsetki	0	151
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Odwrocenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	3	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	0	0
Przychody finansowe	3	151

Koszty finansowe

Opis	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Pozostałe koszty finansowe	888	1
Odsetki	1 116	306



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

Odpisy aktualizujące	0	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	1	5
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	0	0
Koszty finansowe	2 004	312

26. PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy

Opis	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Bieżący podatek dochodowy	3 859	345
Odroczony podatek dochodowy	-3 078	1 768
Podatek dochodowy	782	2 113

27. ODROZONY PODATEK DOCHODOWY

Podatek odroczony

Opis	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu	8 095	3 488
Inne całkowite dochody (+/-)	0	0
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	0	0
Wynik finansowy (+/-)	- 5 972	4 607
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu	2 123	8 095
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 976	12 461
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 099	20 556

28. INSTRUMENTY FINANSOWE

Instrumenty finansowe – aktywa

Opis	30.06.2022	31.12.2021
Należności długoterminowe	1 100	1 100
Należności handlowe oraz pozostałe należności	84 634	52 473
Należności z tytułu umów z klientami netto	18 584	8 842



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności wyceniane w nominale	85 734	53 573
Pożyczki i należności	0	0
Akcje i udziały w jednostkach	12 532	24
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	12 508	0
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych	24	24
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	84 795	108 374
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
Aktywa finansowe	183 061	161 972

Instrumenty finansowe - zobowiązania

Opis	30.06.2022	31.12.2021
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	89 823	69 126
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	293 916	159 465
Zobowiązania finansowe	383 740	228 592

29. INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKO

Grupa Dekpol Deweloper finansuje swoją działalność m.in. długiem o zmiennym oprocentowaniu (w tym kredyty obrotowe i obligacje). Dlatego też narażona jest na ryzyko stóp procentowych. W przypadku znacznego wzrostu stóp procentowych może nastąpić pogorszenie wyników finansowych Grupy związane ze wzrostem kosztów finansowych. Dodatkowo, duża ekspozycja związana z tym ryzykiem oraz niewłaściwa ocena tego ryzyka, mogą negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy.

30. INNE ZOBOWIĄZANIA Z KLIENTAMI

Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 31.12.2021
Stan na początek okresu	98 575	68 563
Wpłacone zaliczki	113 047	106 126
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-42 755	-75 825



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	168 867	98 863
Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione		
	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 31.12.2021
Inne	0	0
Sprzedaż lokali	205 067	160 382
Umowy o usługę budowlaną	164 441	164 441

31. UZGODNIENIE ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Specyfikacja środków pieniężnych została przedstawiona w nocie 16.

32. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Transakcje i salda z jednostkami powiązanyymi w okresie sprawozdawczym 01.01.2022 – 30.06.2022

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	0	0
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	1 038	1 038
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	0	0	0
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	192	192
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w poprzednim okresie sprawozdawczym 01.01.2021-.31.12.2021

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	0	0
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	1 444	1 444
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	0	0	0
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	235	235
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

33. INNE INFORMACJE

Wpływ wirusa Covid -19

Dodatkowo, czynnikiem wywierającym wpływ na globalną i polską gospodarkę jest rozprzestrzeniający się w dalszym ciągu, pomimo prowadzonych szczepień, wirus COVID-19. Grupa identyfikuje potencjalne ryzyka, jakie mogą dotknąć poszczególne obszary działalności Grupy wynikające bezpośrednio lub pośrednio z obecnej sytuacji. Jednocześnie należy zauważyć, że sytuacja związana z wirusem ma również pozytywny wpływ na działalność Grupy. W ostatnim czasie obserwuje się znaczącą zmianę podejścia podmiotów międzynarodowych do kwestii związanych z dywersyfikacją ich działalności. Jest to działanie, mające na celu zabezpieczenie łańcuchów dostaw, które zostały zerwane lub sparaliżowane podczas lock-down'u. Spółka w dalszym ciągu upatruje szansy w tym zakresie, poprzez możliwą perspektywę przeniesienia przez te podmioty, czy to produkcji, czy to nowych inwestycji np. z obszaru projektów logistycznych, do Polski. Wpływ COVID-19 również może mieć swoje odzwierciedlenie w podejściu do obszaru e-commerce, które obecnie jeszcze bardziej przybiera na znaczeniu. Ponieważ sytuacja wciąż się rozwija, Emitent uważa, że nie jest możliwe przedstawienie szacunków ilościowych potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na Grupę. Ewentualny wpływ zostanie uwzględniony w kolejnych raportach okresowych.

Zakup nieruchomości gruntowej we Wrocławiu

W dniu 10 stycznia 2022 roku spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nabyła nieruchomość gruntową o powierzchni 0,22 ha we Wrocławiu. Cena zakupu nie stanowiła istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol Deweloper. Na przedmiotowej nieruchomości Spółka planuje zrealizować w najbliższych latach inwestycję deweloperską.

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

W dniu 12 stycznia 2022 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Gdańska, pozwolenie na budowę III 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 6 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 270 mieszkań wraz z komórkami lokatorskimi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 12 tys. m kw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wynosi ok. 103 mln zł netto. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania szacuje się, iż III etap inwestycji "Osiedle Pastelowe" zostanie



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

zrealizowany i oddany do użytkowania w IV kwartale 2025 roku, w tym samym okresie pierwsze lokale zostaną przekazane klientom. Nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane częściowo ze środków własnych oraz kapitałem obcym.

O zdarzeniu Spółka Dekpol S.A. informowała w raporcie bieżącym nr 3/2022 z dnia 12 stycznia 2022 roku.

Zawarcie przedwstępnych umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, dotyczących lokali mieszkalnych i użytkowych, realizowanych w ramach inwestycji zlokalizowanej w Gdańsku

W dniu 30 marca 2022 roku Dekpol Inwestycje - Starogard Sp. z o.o. (Kupujący) zakończyła zawieranie z podmiotem zewnętrznym nienależącym do Grupy Kapitałowej Dewelopera (Sprzedający), ponad 100 przedwstępnych umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, dotyczących lokali mieszkalnych i użytkowych, realizowanych przez Sprzedającego w ramach inwestycji zlokalizowanej w Gdańsku.

Umowy przedwstępne zostały zawarte w ramach projektu mającego na celu wprowadzenie inwestycji do oferty sprzedażowej w ramach segmentu deweloperskiego Grupy Kapitałowej Deweloper. Na podstawie umów przedwstępnych strony zobowiązały się do zawarcia, pod warunkiem uprzedniego spełnienia się, lub zrzeczenia się spełnienia, standardowych warunków zawieszających, w terminie nie późniejszym niż 12 miesięcy od dnia otrzymania pozwolenia na użytkowanie i nie późniejszym niż 31 sierpnia 2025 roku, umów ustanowienia odrębnej własności lokali oraz ich sprzedaży, na podstawie których Kupujący kupi od Sprzedającego lokale o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5,5 tys. m², za sumaryczną cenę sprzedaży netto stanowiącą równowartość ok. 6% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2021, płatne etapowo w okresie do połowy 2024 roku.

O zdarzeniu Spółka Dekpol S.A. informowała w raporcie bieżącym nr 18/2022 z dnia 30 marca 2022 roku.

Otrzymanie pozwolenia na budowę budynku Kapitanatu w ramach inwestycji „Sol Marina” w miejscowości Wiślina

W dniu 04 kwietnia 2022 roku spółka Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. otrzymała, wydaną przez Starostę Gdańskiego, ostateczną decyzję pozwolenia na budowę budynku usługowego - Kapitanat w ramach projektu Sol Marina wraz z niezbędną infrastrukturą w miejscowości Wiślina.



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

Zawarcie umowy kredytowej na finansowanie II etapu inwestycji „Osiedle Pastelowe” w Gdańsku

W dniu 06 kwietnia 2022 roku spółka Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. zawarła z mBank S.A. umowę o kredyt obrotowy na sfinansowanie budowy II etapu inwestycji „Osiedle Pastelowe” w Gdańsku. W ramach udzielonego limitu Spółka może uruchomić maksymalnie 39 mln PLN. Spłata kredytu będzie odbywała się z środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych. Ostateczny dzień spłaty został ustalony na 30 listopada 2023 roku.

Utworzenie spółki celowej do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim

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

Otrzymanie pozwolenia na budowę II etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu Neo Jasień

W dniu 23 maja 2022 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień sp. k. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Gdańsk, pozwolenie na budowę II etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu "Neo Jasień", wraz z podziemnymi halami garażowymi, instalacjami wewnętrznymi oraz inną niezbędną infrastrukturą, w Gdańsku przy ulicy Potęgowskiej. Raport kwartalny za I kwartał 2022 roku Grupy Kapitałowej Deweloper (dane w tys. zł) 44 W ramach ww. etapu inwestycji planowana jest budowa 2 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 98 mieszkań wraz z komórkami lokatorskimi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 4 tys. m kw. oraz 118 miejsc postojowych i garażowych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wynosi ok. 40 mln zł netto. Projekt będzie realizowany przez spółkę zależną, a nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane ze środków własnych, przy czym nie wyklucza się częściowego finansowania kapitałem obcym.

34.ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca istotne zdarzenia po dniu bilansowym.



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

35. ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE

Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych

Opis	30.06.2022	31.12.2021
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	0	0
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	14 532	101 732
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	14 532	101 732
Zobowiązania warunkowe	14 532	101 732
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	74 592
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	16 000	20 000
Aktywa warunkowe	16 000	94 592

36. ZYSK NA AKCJĘ

Nie dotyczy.



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe jednostkowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	9 425	8 862	2 030	1 949
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	12 370	(1 288)	2 664	(283)
III. Zysk (strata) brutto	11 059	(1 146)	2 382	(252)
IV. Zysk (strata) netto	11 304	905	2 435	199
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	4,19	0,34	0,90	0,07
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(10 344)	(2 294)	(2 228)	(504)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(11 703)	(13 076)	(2 521)	(2 876)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	23 486	14 198	5 059	3 122
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	1 439	(1 171)	310	(258)

	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
X. Aktywa razem	337 341	247 912	72 072	53 901
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	150 021	71 894	32 052	15 631
XII. Zobowiązania długoterminowe	78 056	44 673	16 676	9 713
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	71 965	27 221	15 375	5 918
XIV. Kapitał własny	187 320	176 018	40 021	38 270
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	28 844	29 353
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)	69	65	15	14

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

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

- 31 grudnia 2021 roku – 4,5994 złotych / EUR
- 30 czerwca 2021 roku – 4,5208 złotych / EUR
- 30 czerwca 2022 roku – 4,6806 złotych / EUR.



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:

- od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku – 4,5472 złotych / EUR,
- od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku – 4,6427 złotych / EUR.

SKRÓCONE PÓŁROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	30.06.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe		234 026	207 538
Rzeczowe aktywa trwałe		1 092	1 053
Nieruchomości inwestycyjne		12 507	0
Wartość firmy		0	0
Wartości niematerialne		8	11
Akcje i udziały		156 858	144 340
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		61 365	60 288
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 196	1 847
Aktywa obrotowe		103 315	40 374
Zapasy		8 908	7 461
Należności z tytułu umów z klientami		0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe		90 141	31 729
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		1 643	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		2 624	1 184
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		0	0



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		103 315	40 374
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		337 341	247 912

Opis	Nota	30.06.2022	31.12.2021
Kapitał własny		187 320	176 018
Kapitał podstawowy		135 005	135 005
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		6 948	6 948
Akcje własne (-)		0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny		-1	0
Zyski zatrzymane:		45 368	34 065
Wynik roku bieżącego		11 304	18 845
Inne udziały kapitałowe		0	0
Zobowiązania		150 021	71 894
Zobowiązania długoterminowe		78 056	44 673
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 664	1 559
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		1	1
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		75 668	42 374
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe		701	711
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		22	29
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		22	29
Zobowiązania krótkoterminowe		71 965	27 221
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		111	97
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		56	9 026
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe		397	337
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		71 401	17 760



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		71 965	27 221
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
Pasywa razem		337 341	247 912



Raport półroczny za okres 01.01.-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	Nota	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Przychody ze sprzedaży		9 425	8 862
Koszt własny sprzedaży		7 138	7 259
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		2 287	1 604
Koszty sprzedaży		100	176
Koszty ogólnego zarządu		2 311	2 754
Pozostałe przychody operacyjne		12 607	55
Zysk z okazjnego nabycia		0	0
Pozostałe koszty operacyjne		115	17
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		12 370	-1 288
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Przychody finansowe		2 565	1 462
Koszty finansowe		3 875	1 320
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		11 059	-1 146
Podatek dochodowy		-244	-2 051
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		11 304	905
Zysk (strata) netto		11 304	905
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku		0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku		0	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem		0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku		0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku		0	0
Inne całkowite dochody netto		0	0
Całkowite dochody		11 304	905



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	11 059	-1 146
Korekty:	-21 404	-1 148
Amortyzacja	102	49
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	0	-48
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Koszty z tytułu odsetek	3 078	-163
Przychody z odsetek	-2 565	0
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	244	-2 051
Zmiana stanu zapasów	-2 075	834
Zmiana stanu należności	-60 633	-14 844
Zmiana stanu zobowiązań	40 327	18 446
Zmiana stanu rezerw	118	-3 372
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	-10 344	-2 294
Zapłacony podatek dochodowy	1	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-10 344	-2 294
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	0	-255
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-12 507	-49
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-1 654	1
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-1 750	-14 930
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	1 438	2 132
Otrzymane odsetki	1 770	26
Otrzymane dywidendy	1 000	0



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-11 703	-13 076
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	11 150
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-9 000	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	35 741	4 090
Spląty kredytów i pożyczek	-100	-200
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-77	0
Odsetki zapłacone	-3 078	-842
Dywidendy wypłacone	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	23 486	14 198
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 439	-1 171
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 184	1 402
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	2 624	231
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dane za okres 01.01 – 30.06.2022 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
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	11 304	0	0	11 304
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	11 304	0	0	11 304
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	-1	0	0	0	-1
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-1	11 304	0	0	11 302
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	-1	45 368	0	0	187 320



Raport półroczny za okres 01.01-30.06.2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

Dane za okres 01.01 – 31.12.2021 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	43 067	0	0	185 020
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	18 845	0	0	18 845
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	18 845	0	0	18 845
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-27 847	0	0	-27 847
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	0	-9 002	0	0	-9 002
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	0	34 065	0	0	176 018



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF).

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową spółki Dekpol Deweloper na dzień 30 czerwca 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończone odpowiednio 30 czerwca 2022 roku i 30 czerwca 2021 roku.

W śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku przestrzegano tych samych zasad (polityki) rachunkowości i metod obliczeniowych co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym za 2021 rok, z uwzględnieniem zmian opisanych w punkcie 4 informacji dodatkowej do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres półroczny zakończonych 30 czerwca 2022 roku, które ze względu na przepisy przejściowe lub nieistotny charakter zastosowano prospektywnie.

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



Raport półroczny za okres 01.01-30.06. 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
(dane w tys. zł)

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Sebastian Barandziak	Prezes Zarządu
Sebastian Leszczyński	Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

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