

# Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Grupy Kapitałowej Dekpol Developer



# Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

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

sporządzone według Międzynarodowych  
Standardów Sprawozdawczości  
Finansowej

## Spis treści

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	5
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	27
Sprawozdanie z całkowitych dochodów	29
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	30
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w okresie sprawozdawczym	32
Dodatkowe noty objaśniające	34



# Wybrane dane finansowe

	tys. PLN		tys. EUR	
	<b>01.01.2023- 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022- 31.12.2022</b>	<b>01.01.2023- 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022- 31.12.2022</b>
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	321 973	188 051	71 101	40 111
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	48 987	27 625	10 818	5 892
III. Zysk (strata) brutto	50 695	27 096	11 195	5 779
IV. Zysk (strata) netto	40 077	19 945	8 850	4 254
V. Zysk (strata) na jeden udział (w zł / EUR)	14,84	7,39	3,28	1,58
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 706	11 066	3 027	2 360
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-119	-12 788	-26	-2 728
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-20 385	-6 464	-4 502	-1 379
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	-6 652	-8 855	-1 469	-1 889
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
X. Aktywa razem	668 933	634 381	153 848	135 265
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	408 351	403 810	93 917	86 102
XII. Zobowiązania długoterminowe	129 698	113 865	29 829	24 279
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	278 653	289 945	64 088	61 823
XIV. Kapitał własny	260 582	230 571	59 931	49 163
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	31 050	28 786
XVI. Liczba udziałów na koniec okresu	2 700 100	2 700 100	2 700 100	2 700 100
XVII. Wartość księgową na jeden udział (w zł / EUR)	97	85	22	18

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

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

# Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

## Informacje ogólne

### Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe (jednostki dominującej)

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

### Sąd Rejestrowy, nr rejestru

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

Głównym udziałowcem Spółki jest Dekpol S.A.

Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 5922275251 oraz numer REGON 381840584.

### Czas trwania Spółki

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

### Podstawowy przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki wg KRS są:

Nazwa	PKD
Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	PKD - 41.10.Z
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	PKD - 41.20.Z
Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	PKD - 68.10.Z
Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	PKD - 68.20.Z
Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	PKD - 68.32.Z
Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych	PKD - 43.3
Działalność firm centralnych (Head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	PKD - 70.10.Z
Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	PKD - 70.22.Z
Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane	PKD - 43.9
Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	PKD - 68.31.Z

### Prezentowane okresy sprawozdawcze

Sprawozdanie finansowe jest prezentowane za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku porównawcze dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

Spółka Dekpol S.A. jest jednostką dominującą najwyższego szczebla i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmujące też dane finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

## Skład osobowy zarządu i rady nadzorczej Emitenta

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

Skład Zarządu Spółki na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

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

## Skład Grupy i jednostki powiązane

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (Grupa Kapitałowa) wchodziły poniższe spółki zależne:

1. Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – 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. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku;
3. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;
4. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – 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. z siedziba we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej 58-68 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu;
6. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Foresta w Gdańsku;
7. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;
8. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Warszawie, na nieruchomości przy ul. Prądyńskiego 21;
9. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
10. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślinie;
11. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (np. Villa Neptun);
12. Nordic Milan Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – spółka zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan w Milanówku;
13. Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sztutowie;
14. Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
15. Dekpol Inwestycje Warszawa Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;

16. Dekpol Inwestycje Starogard Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 - 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. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej;
18. Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Pucku;
19. Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim;
20. Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej;
21. Dekpol Inwestycje – Sol Marina II Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Wiślince;
22. Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie;
23. Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie;
24. Dekpol Inwestycje Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – spółka celowa powołana do zarządzania najmem miejsc cumowniczych i utrzymaniem mariny zewnętrznej przy inwestycji Sol Marina (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego po dniu bilansowym w dniu 26 marca 2024 roku);
25. Dekpol Inwestycje Katowice Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Katowicach (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17 kwietnia 2024 – zdarzenie po dniu bilansowym).

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1) – 4) oraz 6) – 11) powyżej i posiada w nich 99,5% udziałów (pozostałe 0,5% posiada spółka zależna od Dekpol Deweloper- Dekpol Inwestycje sp z o.o.). Dekpol Deweloper jest również jedynym wspólnikiem spółki wskazanej w pkt 12) i posiada w niej 100% udziałów.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów spółek wymienionych w pkt 13) – 17) i 19) – 25), 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. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej 58-68- komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k wskazanej w pkt 5 w zestawieniu powyżej;
2. Dekpol Pszenna Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – 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. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – 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) – 24) w zestawieniu powyżej;
4. Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji w Pucku wskazanej w pkt 18) w zestawieniu powyżej;
5. Almond Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond).
6. Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie południowej Polski (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 9 stycznia 2024 roku – zdarzenie po dniu bilansowym, w dniu 8 kwietnia 2024 roku udziały w spółce zostały nabyte przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. od Dekpol S.A.).

Powiązania osobowe z innymi spółkami, w których pan Mariusz Tuchlin (pełniący funkcje Prezesa Zarządu Dekpol S.A i głównego udziałowca) jest znacznym udziałowcem wg stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

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



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

## Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

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

- Kontynuacji działalności,
- Memoriału,
- Ciągłości prezentacji.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym.

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Sprawozdanie finansowe sporządza się w tysiącach PLN.

### Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zatwierdzono w dniu 26 kwietnia 2024 roku.

### Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

### Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu, że Spółka oraz wszystkie objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostki zależne będą kontynuować działalność gospodarczą w dającej się przewidzieć przyszłości oraz że nie zamierzają ani nie muszą zaniechać działalności lub istotnie zmniejszyć jej zakresu. Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę lub jej jednostki zależne.

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper należy uznać za prawidłowe. Sytuacja finansowa jest stabilna. Grupa Kapitałowa jest zdolna do terminowego wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań i nie widzi co do tego zagrożeń w przyszłości. Zarząd pozytywnie ocenia sytuację finansową i nie widzi dla niej zagrożeń.

## Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego, przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego

Ilekrót poniżej wskazano Spółkę, dotyczy całej Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper.

### Środki trwałe

- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają początkowemu ujęciu według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty demontażu i usunięcia składnika aktywów trwałych oraz renowacji miejsca używania aktywów trwałych, jeżeli Spółka jest do tego zobowiązana.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia nie podlegają skorygowaniu o różnice kursowe dotyczące zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia przekazania składnika aktywów do używania, chyba, że wynika to z przyjętej polityki w zakresie rachunkowości zabezpieczeń.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty odsetek od zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia.
- Po początkowym ujęciu Spółka wycenia rzeczowe aktywa trwałe według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe (model ceny nabycia lub kosztu wytworzenia).
- W odniesieniu do każdego składnika rzeczowych aktywów trwałych Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Jeżeli w odniesieniu do istotnych części składowych środka trwałego uzasadnione jest zastosowanie różnych okresów ekonomicznej użyteczności i stawek/metod amortyzacji Spółka stosuje różne stawki/metody amortyzacji w odniesieniu do każdej istotnej części składowej.
- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.
- Spółka przyjmuje, że wartość końcowa (rezydualna) używanych rzeczowych składników trwałych zwykle nie jest istotna i nie będzie ustalana, chyba, że w odniesieniu do danego składnika aktywów wartość rezydualna będzie istotna. Za istotną uznaje się wartość rezydualną stanowiącą, co najmniej 20,0% wartości początkowej środka trwałego.
- Jednostka stosuje liniową metodę amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji, metoda amortyzacji oraz wartość rezydualna (o ile została ustalona) podlegają okresowej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.
- Środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 3.000,00 PLN są ujmowane do ewidencji pozabilansowej i są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów zużycia materiałów.
- Koszty ulepszenia rzeczowych aktywów trwałych powiększają ich wartość początkową, pod warunkiem, że ulepszenie polega na wydłużeniu okresu ekonomicznej użyteczności, lub poprawy parametrów rzeczowych aktywów trwałych mierzonych kosztami eksploatacji, wydajnością, jakością wytwarzanych wyrobów bądź zakresem funkcjonalności.
- Koszty bieżących remontów i przeglądów rzeczowych aktywów trwałych są ujmowane jako koszty okresu, w którym je poniesiono, chyba, że prowadzą do wydłużenia okresu ekonomicznej użyteczności względem pierwotnie zakładanego.
- W przypadku wyłączenia rzeczowych aktywów trwałych z używania, Spółka nie zaprzestaje amortyzacji, chyba, że środek trwały jest przeznaczony do zbycia w ciągu 12 miesięcy. W takiej sytuacji środki trwałe wyceniane są według wartości początkowej pomniejszonej o odpisy aktualizujące lub w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży, w zależności od tego, która z nich jest niższa i nie podlegają amortyzacji - zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność *zaniechana*”.
- Wycenione na moment nabycia prawa do użytkowania rozpoznane w ramach środków trwałych podlegają amortyzacji liniowej przez cały okres użytkowania i finansowania.

## Leasing

- Spółka ujmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy leasingowej w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty. Opłaty leasingowe dyskontuje się z zastosowaniem stopy procentowej leasingu, jeżeli stopę tę można z łatwością ustalić. W przeciwnym razie leasingobiorca stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy.
- Finansowane zobowiązaniami leasingowymi prawa do użytkowania podlegają początkowej wycenie według kosztu tj. uwzględniają wartość bieżącą przyszłych opłat leasingowych ale również dodatkowe koszty i opłaty poniesione na początek czy przed rozpoczęciem finansowania. W dalszych okresach prawo do użytkowania wyceniane jest wg modelu kosztu: ulega amortyzacji liniowej przez cały okres finansowania i użytkowania prawa oraz podlega modyfikacji wyceny w korespondencji na zmianę warunków umowy i zmianę wyceny zobowiązania leasingowego.
- Spółka ujmuje zdyskontowaną wartość zobowiązania w podziale na zobowiązania długo- i krótkoterminowe. Wartość zobowiązania podlega aktualizacji, jeżeli zmienia się okres leasingu lub zmianie ulegają szacunki odnośnie skorzystania z opcji zakupu przedmiotu leasingu (aktualizacja z zastosowaniem nowej stopy dyskonta) lub zmienia się szacunkowa wartość opłat leasingowych w wyniku innych zdarzeń niż zmiana stopy procentowej (aktualizacja z zastosowaniem dotychczasowej stopy dyskonta). Zmiana wartości zobowiązań jest ujmowana w korespondencji ze zmianą wartości praw do korzystania ze składnika aktywów.
- Spółka prezentuje w sprawozdaniu finansowym prawa do użytkowania aktywów w pozycjach właściwych w przypadku, gdyby przedmiot leasingu stanowił własność spółki. Zobowiązania z tytułu umów leasingu ujmowane są jako pozostałe zobowiązania finansowe. Stosowne informacje wymagane przez MSSF 16 ujawniane są w dodatkowych notach objaśniających.
- Spółka korzysta z dopuszczonych przez MSSF 16 zwolnień, tj. nie ujawnia prawa do użytkowania i zobowiązań a ujmuje jedynie koszty bieżących opłat leasingowych) w odniesieniu do:
  - krótkoterminowych umów leasingu (zawartych na okres krótszy niż 1 rok), lub
  - gdzie wartość przedmiotu leasingu nie przekracza 40.000,00 PLN.
- W przypadku, gdy Spółka jest leasingodawcą, kwalifikuje leasing jako leasing operacyjny lub finansowy. Leasing jest zaliczany do leasingu finansowego, jeżeli następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów. Leasing jest zaliczany do leasingu operacyjnego, jeżeli nie następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów.
- W przypadku leasingu operacyjnego Spółka ujmuje składnik będący przedmiotem leasingu w aktywach a przychody rozpoznaje metodą liniową w okresie trwania leasingu (ewentualne zachęty promocyjne rozkładane są w czasie).
- W przypadku leasingu finansowego Spółka ujmuje inwestycję leasingową netto, ustaloną w wysokości kwalifikujących się opłat leasingowych zdyskontowanych z użyciem stopy procentowej leasingu. W przypadku oddania w leasing finansowy własnych produktów, wartość godziwa produktu lub niższa od niej wartość zdyskontowanych opłat leasingowych ujmowana jest tak, jak przychody ze sprzedaży. W przypadku gdy stopa procentowa leasingu jest niższa względem stopy rynkowej, wartość zdyskontowanych opłat leasingowych ustalana jest za zastosowaniem stopy rynkowej.
- Jeżeli Spółka dokona transakcji leasingu zwrotnego, transakcja rozliczana jest zgodnie w zależności od tego, czy przeniesienie składnika aktywów kwalifikuje się jako sprzedaż. Ewentualny zysk z tytułu zbycia składnika aktywów do leasingodawcy ujmowany jest w wyniku proporcjonalnie do wartości praw przeniesionych na leasingodawcę, o ile następuje przeniesienie składnika aktywów kwalifikujące się jako sprzedaż. W przypadku braku takiego przeniesienia, nie jest rozpoznawany zysk, aktywa nie są wyłączone a otrzymana zapłata ujmowana jest jako zobowiązanie finansowe.

## Wartości niematerialne (WN)

- Spółka ujmuje początkowo WN nabyte w odrębnych transakcjach według cen nabycia, zaś WN wytworzone we własnym zakresie według kosztu wytworzenia.
- W przypadku nabycia licencji na oprogramowania lub podobnych składników majątkowych, do wartości początkowej WN zalicza się koszty wdrożenia oprogramowania poniesione do dnia doprowadzenia oprogramowania do założonej użyteczności określonej przez Zarząd Spółki. Do kosztów wdrożenia nie zalicza się kosztów szkoleń pracowników, obciążających wynik w dacie poniesienia.
- Do WN wytworzonych we własnym zakresie kwalifikuje się wyłącznie WN spełniające kryteria określone dla prac rozwojowych. Nie kwalifikuje się do WN wartości firmy, znaków firmowych, towarowych itp. o ile zostały wytworzone we własnym zakresie.
- Po początkowym ujęciu Spółka wycenia WN według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe, zgodnie z modelem ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.
- W odniesieniu do każdej WN Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Okres ekonomicznej użyteczności może być nieograniczony. Okres ekonomicznej użyteczności wynikający z tytułów prawnych nie może być dłuższy niż okres obowiązywania tych tytułów.
- WN podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.
- Spółka stosuje liniową metodę amortyzacji WN, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji oraz metoda amortyzacji podlegają periodycznej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.
- WN o nieokreślonym okresie ekonomicznej użyteczności oraz wartość firmy nie podlegają amortyzacji, są jednak poddawane testom z tytułu trwałej utraty wartości na koniec każdego roku obrotowego oraz gdy występują przesłanki, że wystąpiła trwała utrata wartości WN. Ponadto corocznie weryfikowana jest poprawność założenia, że WN ma nieokreślony okres ekonomicznej użyteczności i – w razie potrzeby – WN podlega przekwalifikowaniu do WN amortyzowanych. Przekwalifikowaniu nie podlega wartość firmy.
- WN o wartości początkowej nie przekraczającej 3000,00 PLN są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów. WN o wartości początkowej od 3.000,00 PLN ujmowane są w ewidencji analitycznej WN i amortyzowane w okresie ekonomicznej użyteczności zgodnie z wyżej wskazanymi zasadami.

W okresie sprawozdawczym nie wytworzono we własnym zakresie WN.

## Nieruchomości inwestycyjne

- Spółka zalicza do nieruchomości inwestycyjnych nieruchomości utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z czynszów lub wzrostu wartości rynkowej. Jeżeli nieruchomość jest wykorzystywana również na własne potrzeby Spółki, a część odrębnie wykorzystywana nie może stanowić odrębnego przedmiotu własności, nieruchomość traktowana jest jako środek trwały, jeżeli dominuje jej wykorzystanie na własne potrzeby lub jako inwestycja w nieruchomości, jeżeli przeważa charakter inwestycyjny.
- Spółka wycenia nieruchomości w wartościach godziwych. Ze względu na zasadę istotności Spółka przyjmuje, że wyceny, o których mowa w punkcie poprzednim, dokonane do 3. miesięcy przed lub po dacie, na którą dokonywana jest dana wycena, spełniają warunki wyceny na ten dzień, jeśli w tym czasie nie zaszły istotnie duże zmiany w otoczeniu zewnętrznym wpływające na wartość danej nieruchomości. Jednocześnie w przypadku nieruchomości zakupionej na wolnym rynku na 6 miesięcy przed dniem bilansowym nie jest wymagana aktualizacja wyceny nieruchomości, jeśli nie zaszły istotnie duże zmiany w otoczeniu zewnętrznym.
- Wycenione na moment nabycia prawa do użytkowania rozpoznane w ramach nieruchomości inwestycyjnych podlegają amortyzacji liniowej przez cały okres użytkowania i finansowania.

## Udziały i akcje w podmiotach zależnych

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

Jednostki zależne są konsolidowane metodą pełną, a jednostki stowarzyszone podlegają wycenie metodą praw własności.

## Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

Marina II Sp. z o.o. oraz Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. powołane do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie aglomeracji trójmiejskiej. Spółki zostały zawiązane 30 grudnia 2022 roku.

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

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

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

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

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

## Instrumenty finansowe

- Spółka wycenia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wg historycznego kosztu.
- Spółka kwalifikuje aktywa finansowe inne niż inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych przy początkowym ujęciu do następujących kategorii:
  - Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
  - Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
  - Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Kwalifikuje się tutaj instrumenty finansowe nie zaliczone do wcześniej wymienionych kategorii, w szczególności instrumenty pochodne w części nie ujętej jako efektywne zabezpieczenie przyszłych przepływów pieniężnych.
- Spółka identyfikuje i wyodrębnia wbudowane instrumenty pochodne, jeżeli spełniają one kryteria wyodrębnienia z instrumentu bazowego. Spółka nie wyodrębnia walutowych instrumentów pochodnych wbudowanych w kontrakty zawarte w walucie innej niż waluta funkcjonalna Spółki, jeżeli waluta kontraktu jest walutą funkcjonalną dla drugiej strony kontraktu.
- Spółka wdrożyła model oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z uproszczoną metodą dopuszczalną do zastosowania przez MSSF 9. W szczególności odpisy aktualizujące należności tworzone są:
  - Należności stracone – w pełnej wysokości,

- Na oczekiwane straty kredytowe – w szacunkowej wysokości na podstawie historycznej relacji odpisów należności straconych w ciągu ostatnich 3 lat do salda należności na początek okresu,
- Na straty z tytułu opóźnień w płatnościach – w szacunkowej wysokości na podstawie historycznych danych o opóźnieniach w płatności w ciągu ostatnich 3 lat przed dniem bilansowym.

## Instrumenty pochodne i rachunkowość zabezpieczeń

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

## Zapasy

- Zasady ujmowania i wyceny zapasów zawarto w MSR 2 „Zapasy”.
- Zapasy są wyceniane w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, nie wyższych niż wartość netto możliwa do uzyskania.
- Do kosztu wytworzenia produkcji w toku lub wyrobów gotowych Spółka zalicza wszystkie koszty bezpośrednie oraz zmienne koszty pośrednie wytworzenia składnika zapasów oraz tę część stałych kosztów pośrednich, która została poniesiona w ramach wykorzystania normalnych zdolności produkcyjnych.
- Koszty niewykorzystanych zdolności produkcyjnych odnoszone są w koszty podstawowej działalności operacyjnej w miesiącu poniesienia.
- Do kosztu wytworzenia zapasów są wliczane różnice kursowe lub odsetki dotyczące zobowiązań finansujących zapasy.
- Koszty zakupu odnoszone są w zwiększenie wartości materiałów, o ile jest możliwe ich bezpośrednie przyporządkowanie.
- Rozchód zapasów wyceniany jest według metody pierwsze przyszło – pierwsze wyszło (FIFO).
- Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka porównuje wycenę zapasów według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia do wartości netto możliwej do uzyskania. Dla pozycji, dla których wartość netto możliwa do uzyskania jest niższa od wartości bilansowej Spółka dokonuje odpisu do wartości netto możliwej do uzyskania.
- Spółka ustala zaawansowanie prac kontraktów o usługę budowlaną udziałem kosztów poniesionych na kontrakcie w kosztach planowanych kontraktu. Do pomiaru zaawansowania prac nie uwzględnia się poniesionych kosztów nie objętych planem. Do kosztów poniesionych zalicza się koszty materiałowe, o ile dotyczą one materiałów wbudowanych zgodnie z planem. Materiały niewbudowane zalicza się do zapasu materiałów.
- Wycenione na moment nabycia prawa do użytkowania rozpoznane w ramach zapasów podlegają amortyzacji liniowej przez cały okres użytkowania i finansowania. Odsetki zobowiązania leasingowego finansującego te prawa podlegają aktywacji.

## Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej. Wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych pozycja „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” składa się z depozytów płatnych na żądanie oraz tych lokat, które są łatwo wymienne na określoną kwotę środków pieniężnych oraz które są narażone na nieznaczne ryzyko zmiany wartości (o zapadalności do 12 miesięcy).

Do środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania Spółka zalicza środki:

- stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych,
- zgromadzone na rachunkach podzielonej płatności,
- zgromadzone na rachunkach powierniczych.

## Kapitały własne

- Spółka zalicza do kapitałów własnych:
  - Równowartość wyemitowanych instrumentów kapitałowych (akcje, opcje na akcje). Instrumenty kapitałowe Spółka odróżnia od zobowiązań zgodnie z wymaganiami MSR 32 „Instrumenty finansowe – prezentacja”, tj. do instrumentów kapitałowych zaliczane są wyłącznie instrumenty, z których nie wynika umowny obowiązek wydania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych innej jednostce, lub wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na warunkach potencjalnie niekorzystnych. W zależności od regulacji prawnych kapitały podlegają ujęciu jako kapitał podstawowy, zapasowy lub rezerwowy.
  - W przypadku emisji instrumentów złożonych, składających się z instrumentu kapitałowego i zobowiązania finansowego (np. obligacje zamienne na akcje) Spółka wyodrębnia i wycenia instrument kapitałowy prezentując jego wartość jako kapitały własne.
  - Zyski zatrzymane – w zależności od decyzji akcjonariuszy prezentowane jako kapitały zapasowe lub kapitały rezerwowe. Wyceniane są w wartości nominalnej.
  - Skutki wyceny aktywów i pasywów odnoszone bezpośrednio w kapitały własne – prezentowane jako kapitały rezerwowe. Wyceniane są w wartości nominalnej.
  - Niepodzielony wynik z lat poprzednich. Wyceniany jest w wartości nominalnej.
- Kapitały własne nie podlegają przeszacowaniom, z wyjątkiem wystąpienia hiperinflacji.

## Rezerwy

- Spółka tworzy rezerwy na następujące świadczenia pracownicze:
  - Odprawy emerytalne – przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Za stopę dyskontową Spółka uznaje średnią rentowność skarbowych obligacji 10-letnich z ostatnich 12 miesięcy przed dniem bilansowym. Spółka przyjmuje przewidywany wzrost wynagrodzeń powyżej inflacji w wysokości 1% rocznie. Spółka szacuje rezerwę raz na 3 lata, chyba, że wystąpiły znaczące zmiany w zakresie wielkości i struktury zatrudnienia lub stopy dyskontowej;
    - Spółka nie korzysta z „korytarza aktuarialnego”.
  - Niewykorzystane urlopy pracownicze – są szacowane jako iloczyn średniego wynagrodzenia w Spółce stanowiącego na dzień bilansowy podstawę do wypłaty ekwiwalentu za niewykorzystany urlop (z uwzględnieniem narzutów obciążających koszty pracodawcy) i liczby dni niewykorzystanego urlopu;
  - Inne krótkoterminowe świadczenia pracownicze dotyczące okresu sprawozdawczego – premie, wynagrodzenia itp. – traktowane są jako zobowiązania, jeżeli ich wartość jest określona i bezwarunkowa. W innym wypadku ujmowane są jako rezerwy.
- Spółka tworzy następujące rezerwy na inne tytuły:

- Na skutki sporów prawnych – w wysokości pełnej wartości przedmiotu sporu i przewidywanych kosztów związanych ze sporem, jeżeli z oceny prawnej wynika średnie lub wysokie prawdopodobieństwo przegranej;
- Na naprawy gwarancyjne i koszty reklamacji – tworzone na podstawie historycznej relacji kosztów napraw poniesionych do przychodów ze sprzedaży objętych gwarancją produktów;
- Na przyszłe straty z operacji gospodarczych w toku – tworzone, jeżeli umowa, której stroną jest Spółka rodzi obciążenia, np. podpisano kontrakt, który przyniesie straty, nie wywiązano się z warunków kontraktu, co spowoduje obowiązek wypłaty odszkodowań;
- Na koszty restrukturyzacji – jeżeli warunki przeprowadzenia restrukturyzacji zostały ustalone i upublicznione przed zakończeniem roku obrotowego.

## Rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

## Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczeniom międzyokresowym podlegają dotacje i pomoc państwa:

- Dotacje do kosztów lub przychodów poniesionych lub uzyskanych w przeszłości ujmuje się jako przychód w okresie, w którym stały się należne. Dotacje prezentuje się jako odrębną pozycję przychodów z podstawowej działalności operacyjnej, chyba, że dotyczą kosztów lub przychodów pozostałej działalności operacyjnej – wtedy prezentuje się je jako pozostałe przychody operacyjne.
- Dotacje do aktywów ujmuje się jako przychody przyszłych okresów i rozlicza w przychody proporcjonalnie do wartości dotowanego aktywa odpisanego w koszty. Rozliczoną część dotacji prezentuje się jako przychód na tym samym poziomie rachunku zysków i strat, na którym ujmowane są koszty dotyczące dotowanego składnika aktywów.

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

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

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

## Podatek dochodowy

- Dochód do opodatkowania (strata podatkowa) Spółki stanowi dochód (strata) za dany okres, ustalony zgodnie z zasadami ustanowionymi przez polskie władze podatkowe, na podstawie których podatek dochodowy podlega zapłacie (zwrotowi).
- Podatek bieżący jest to kwota podatku dochodowego podlegającego zapłacie (zwrotowi) od dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) za dany okres.
- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego stanowią kwoty przewidziane w przyszłych okresach do odliczenia od podatku dochodowego ze względu na:



- Ujemne różnice przejściowe,
- Przeniesienie na kolejny okres nierozliczonych strat podatkowych oraz
- Przeniesienie na kolejny okres niewykorzystanych ulg podatkowych.
- Obciążenie podatkowe (przychód podatkowy) składa się z bieżącego obciążenia podatkowego (bieżącego przychodu podatkowego) oraz odroczonego obciążenia podatkowego (odroczonego przychodu podatkowego).
- Spółka tworzy rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego (ujmuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego), we wszystkich tych przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zwiększenie (zmniejszenie) kwoty przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływałyby skutków podatkowych.
- Bieżącej wyceny należności i zobowiązań podatkowych należy dokonywać w kwotach wymagających zapłaty według stawek obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy.
- Na podstawie sporządzanych prognoz wyników finansowych w latach następnych należy ocenić, czy istnieją przesłanki (planowany dochód do opodatkowania) do tworzenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub dokonania korekty jego wartości.
- Spółka nie dyskontuje aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego.
- Aktywa i rezerwy od różnic przejściowych, których skutki odniesiono bezpośrednio na kapitał własny, zostaną odniesione na kapitał własny a nie w wynik okresu.
- Należności i zobowiązania podatkowe podlegają odrębnemu ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym, podobnie jak aktywa i rezerwy z tytułu ODPD.
- Nie należy kompensować zobowiązań i należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego. Kompensata jest dopuszczona jedynie wtedy, gdy Spółka:
  - Posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat ujmowanych kwot,
  - Ma zamiar zapłacić podatek w kwocie netto lub jednocześnie zrealizować należności i rozliczyć zobowiązanie.
- Nie należy kompensować aktywów i rezerw z tytułu ODPD. Kompensata jest dopuszczona jedynie wtedy, gdy Spółka:
  - Posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat ujmowanych kwot,
  - Aktywa i rezerwy dotyczą podatku dochodowego nałożonego na jednego podatnika lub wielu podatników pod kilkoma warunkami.
- Spory z organami skarbowymi skutkują ujęciem zobowiązań warunkowych. Jeżeli prawdopodobieństwo niekorzystnego rozstrzygnięcia jest wysokie, Spółka ujmuje rezerwy zgodnie z MSR 37 „Rezerwy”.

## Transakcje w walutach obcych

- Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski (PLN). Spółka sporządza sprawozdania finansowe w walucie funkcjonalnej.
- Spółka wycenia transakcje w walutach obcych według kursu natychmiastowej wymiany na dzień transakcji. Przyjmuje się, że kursem natychmiastowej wymiany na dzień transakcji jest kurs średni NBP z dnia poprzedzającego transakcję.
- Spółka wycenia na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych:
  - Pieniężne (waluty oraz należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych) – wg kursu natychmiastowej wymagalności na dzień bilansowy, tj. wg kursu średniego NBP na dzień bilansowy,
  - Pozycje niepieniężne wyceniane wg kosztu historycznego – wg kursu z dnia transakcji, tzn. nie podlegają przeszacowaniu na dzień bilansowy,

- Pozycje niepieniężne wyceniane wg wartości godziwej – przy zastosowaniu kursów wymiany, które obowiązywały w dniu, na który ustalono wartość godziwą, tj. kursu średniego NBP na ten dzień.
- Jeżeli skutki wyceny pozycji niepieniężnej w wartości godziwej odnoszone są w kapitały własne, w ten sam sposób ujmowane są różnice kursowe z wyceny. W innym wypadku różnice kursowe ujmowane są w wyniku okresu.

## Przychody

- Przychody i koszty uzyskane ze sprzedaży instrumentów finansowych wykazuje się w dacie wyłączenia zbywanego instrumentu finansowego z bilansu zgodnie z MSSF 9.
- Przychód wycenia się w wartości godziwej zapłaty. Jeżeli termin płatności jest odroczone, przychody należy ująć w dacie powstania w kwocie zdyskontowanej. Wartość dyskonta stanowi przychód odsetkowy (finansowy) ujmowany zgodnie z efektywną stopą procentową w okresie odroczonego terminu płatności. Nie dyskontuje się przychodów, jeżeli termin płatności nie przekracza 180 dni.

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

- strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków,
  - jednostka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
  - jednostka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
  - umowa ma treść ekonomiczną oraz
  - jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.
- Przychód należy rozpoznawać w momencie, kiedy spełnione zostaje zobowiązanie do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego towaru lub usługi klientowi. Przekazanie składnika aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów. Ponadto przychód uznaje się za osiągnięty, jeżeli kwotę przychodów można wiarygodnie oszacować i istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz jeżeli poniesione koszty można wycenić w sposób wiarygodny.
- Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej rozpoznawane są w momencie przekazania na finalnego odbiorcę kontroli nad nabywaną nieruchomością. Przesłanką wskazującą na przeniesienie kontroli jest przeniesienie wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści wynikających z posiadania nieruchomości. Spółka uznaje, że transfer ryzyk i korzyści następuje po spełnieniu następujących warunków:
  - zakończenia budowy,
  - wcześniejszego z dwóch zdarzeń: odbioru lokalu protokołem przekazania lub w sprzedaży w formie aktu.
- Przy ustalaniu momentu osiągnięcia przychodów stosuje się Międzynarodowe Warunki Handlu – „Incoterms”. (International Commercial Terms), opracowane przez Międzynarodową Izbę Handlową w Paryżu, zwaną MIH.

Zgodnie ze wskazaniem standardu przychody ze sprzedaży ujmuje się w momencie oraz w stopniu odzwierciedlającym spełnienie przez Jednostkę zobowiązania do wykonania świadczenia lub dostawy towaru. Spełnienie zobowiązania następuje w momencie uzyskania przez klienta kontroli nad przekazanym składnikiem aktywów. Przychody ze sprzedaży ujmuje się w wysokości ceny transakcyjnej, tj. w wysokości, co do której oczekuje się zapłaty. W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, zgodnie z nowym standardem kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości.

Spółka przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmuje przychody w miarę upływu czasu, jeśli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,

- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a przysługuje jej egzekwowalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie.
- W przypadku, gdy cena zależna jest od zdarzeń przyszłych lub jeżeli istnieje zamiar udzielenia rabatu na koniec trwania umowy Spółka szacuje cenę za wykonanie zobowiązania i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie.
- Koszty prowizji ze sprzedaży rozliczane są w momencie sprzedaży lokalu.
- Dla każdego zobowiązania do wykonania świadczenia spełnianego w miarę upływu czasu Spółka ujmuje przychody w oparciu o metody pomiaru oparte na nakładach (metoda udziału kosztów poniesionych do dnia ustalenia przychodów w całkowitych kosztach świadczenia).

## Przychody finansowe

Przychody i koszty uzyskane ze sprzedaży instrumentów finansowych wykazuje się w dacie wyłączenia zbywanego instrumentu finansowego z bilansu zgodnie z MSSF 9.

Dywidendy należy ujmować w momencie ustalenia praw udziałowców do ich otrzymania. Przychody z tytułu odsetek od aktywów finansowych (wycenianych odpowiednio: w zamortyzowanym koszcie, w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat lub w wartości godziwej przez rachunek innych całkowitych dochodów) ujmovane są w przychodach finansowych

## Koszty operacyjne i finansowe

- Koszty ujmovane są w ciężar wyniku w dacie ich poniesienia, tzn. w dacie wyłączenia aktywów lub ujęcia zobowiązań, którym odpowiadają.
- Koszty świadczeń pracowniczych ujmovane są w okresie, w którym pracownicy świadczyli dotyczącą ich pracę.
- Koszty finansowania zewnętrznego ujmovane są jako koszty okresu, w którym je poniesiono, z wyjątkiem kosztów, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów. Należy je wówczas aktywować jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów.

## Zasady rozliczania umów o budowę

- Dla realizowanych umów o budowę niestanowiącą działalności deweloperskiej, dla których zobowiązania do wykonania świadczenia na rzecz Klienta spełniane są w czasie Spółka ujmuje przychody w miarę upływu czasu, mierząc stopień całkowitego spełnienia tego zobowiązania do wykonania świadczenia na podstawie zaawansowania prac.
- Zaawansowanie prac, jeśli jest to możliwe, ustalane jest na podstawie udziału kosztów poniesionych do kosztów budżetowanych dla projektu. Do kosztów poniesionych nie uwzględnia się wartości materiałów przekazanych na budowę, ale niewbudowanych zgodnie z przeznaczeniem.
- Marża rozpoznawana jest na podstawie porównania wartości kontraktu do planowanych kosztów (budżetu).
- Łączną różnicę między przychodami oszacowanymi a przychodami zafakturowanymi ujmuje się jako należności z tytułu umów o budowę (różnica dodatnia) lub zobowiązania z tytułu umów o budowę (różnica ujemna).

## Rozliczanie kosztów działalności deweloperskiej

- Do kosztu wytworzenia obiektów w ramach prowadzonej działalności deweloperskiej, ujmuje się koszty spełniające kryteria technicznego kosztu wytworzenia, obejmujące:
  - Bezpośrednie koszty wytworzenia,
  - Pośrednie koszty związane w wytworzeniem obiektów, w szczególności:
    - Koszty wydziałowe logistyki (paliwo, utrzymanie samochodów, zarządzanie logistyką, wynagrodzenia kierowców w sytuacji, gdy samochody wykorzystywane są na różnych projektach)

- rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.

- Koszty działu zaopatrzenia generalnego wykonawstwa i działalności deweloperskiej - rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
- Spółka wyodrębnia urządzenia księgowo (konta) dla każdego projektu deweloperskiego (Zlecenie). Kryterium wyodrębnienia Zlecenia jest przewidywany czas ukończenia budowy wszystkich obiektów (budynków i budowli) objętych danym zleceniem oraz podobieństwo obiektów objętych Zleceniem. W ramach jednego zlecenia nie należy ujmować nakładów na wytworzenie obiektów, których planowane ukończenie używania różni się o więcej niż 6 miesięcy (tj. najwcześniej ukończony w ramach zlecenia obiekt zostanie ukończony wcześniej niż 6 miesięcy przed ostatnim ukończonym w ramach zlecenia obiektem). W ramach jednego zlecenia nie należy ujmować obiektów, dla których przewidywany koszt wytworzenia PU (powierzchni użytkowej lokalu) różni się bardziej niż o 20%. Po ukończeniu zlecenia, koszty są rozliczane na metr kwadratowy PU według następującego algorytmu:

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

Gdzie:

TKW - techniczny koszt wytworzenia

PKZR - poniesione koszty zlecenia razem

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

CPOPS - oczekiwana cena sprzedaży metra kwadratowego obiektów pomocniczych

PUO - powierzchnia użytkowa lokali ogółem

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

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

Gdzie:

TKW - szacowany techniczny koszty wytworzenia

FKZR - Szacowane przyszłe koszty niezbędne do ukończenia zlecenia

- Po ukończeniu zlecenia (nie dalej niż w ciągu 6 miesięcy) koszty ustalane są ostatecznie i FTKW jest korygowany do TKW.
- W przypadku, gdy pierwotne założenie, że wszystkie obiekty w ramach zlecenia zostaną zakończone w ciągu 6 miesięcy a wartość kosztu wytworzenia 1 m<sup>2</sup> PU realizowanych obiektów nie będzie się różnić bardziej niż o 20% nie znajdzie potwierdzenia, spółka rozdziela zlecenia zgodnie z obowiązującymi kryteriami i wszystkie wcześniej poniesione w ramach zlecenia koszty podlegają ponownej dekretacji w podziale na nowe zlecenia.
- Jeżeli spółka ponosi istotne nakłady na części wspólne dotyczące wielu zleceń, nakłady te podlegają podziałowi na zlecenia proporcjonalnie do PU, przy czym rozliczenia dokonuje się wyłącznie w odniesieniu do zleceń otwartych lub planowanych do otwarcia w ciągu 12 miesięcy od dnia poniesienia tych nakładów.

## Zarządzanie ryzykiem finansowym

W działalności Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper istotne są poniższe rodzaje ryzyk finansowych:

- Ryzyko stopy procentowej** – w ramach prowadzonej działalności spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper narażone są na ryzyko stopy procentowej. Spółki posiadają zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest przede wszystkim w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę, oprócz tego spółki posiadają również zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest w oparciu o stałą stopę procentową. Zwiększenie zmiennej stopy bazowej o 0,5 p.p., spowodowałoby wzrost kosztów finansowych o ok. 677 tys. PLN, przy założeniu, że saldo zobowiązań opartych na zmiennej stopie procentowej pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy względem dnia bilansowego.
- Ryzyko płynności** – Grupa Kapitałowa jest narażona na ryzyko utraty płynności rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Ryzyko wynika z potencjalnego ograniczenia dostępu do rynków finansowych, co może skutkować brakiem możliwości pozyskania nowego finansowania lub refinansowania swojego zadłużenia. Ponadto ryzyko dotyczy sytuacji potencjalnego naruszenia kowenantów umów kredytowych lub zawartych w warunkach emisji obligacji, które mogą skutkować postawieniem zobowiązań w stan natychmiastowej wymagalności. Spółki Grupy Kapitałowej zawierają umowy kredytowe w celu finansowania inwestycji z różnymi bankami. Terminy spłat dostosowywane są do przewidywanych wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji. Ponadto spółki z Grupy Kapitałowej emitują obligacje. Grupa Kapitałowa zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach kwartalnych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów i obligacji, możliwością zwolnienia środków z rachunków powierniczych). Terminy wymagalności istotnych aktywów i zobowiązań zaprezentowano w dodatkowych notach objaśniających do rocznych sprawozdań finansowych. Zamieszczono tam też szczegółową specyfikację wartości istotnych składników zobowiązań finansowych.

Pozostałe ryzyka wpływające na działalność Grupy zostały szerzej opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności.

### Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest zapewnienie zdolności do kontynuowania działalności, utrzymanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych oraz dobrego ratingu kredytowego. Spółka monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto.

Do zadłużenia netto Grupa wlicza kredyty, pożyczki, zobowiązania z tytułu emisji papierów dłużnych, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

## Ważne oszacowania i osądy

Szacunki Zarządu Dekpol Deweloper Sp. z o.o., wpływające na wartości wykazane w sprawozdaniu finansowym, dotyczą głównie:

- przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
- odpisów aktualizujących składniki aktywów, w tym m.in.: aktywów przeznaczonych do sprzedaży,
- przyszłych wyników podatkowych, uwzględnianych przy ustalaniu aktywów na odroczony podatek dochodowy,
- dyskonta, przewidywanego wzrostu wynagrodzeń oraz założeń aktuarialnych używanych przy obliczaniu rezerw na odpisy emerytalne i rentowe,
- wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

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

## Ujawnienia dotyczące wartości godziwej aktywów i zobowiązań

Grupa wycenia w wartości godziwej wyłącznie inwestycje w nieruchomości oraz instrumenty pochodne. Zasady i kluczowe założenia wyceny zamieszczone są w poszczególnych notach do sprawozdania finansowego, przy czym wycena nieruchomości inwestycyjnych jest dokonywana, stosownie do polityki rachunkowości, raz do roku.

Hierarchia wartości godziwej - wycena na dzień bilansowy według wartości godziwej w zależności od jakości danych wejściowych:

	Wartość godziwa		
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
<b>Aktywa, w tym:</b>	<b>0</b>	<b>13 627</b>	<b>68 100</b>
Nieruchomości inwestycyjne	-	13 310	68 100
Instrumenty pochodne	-	317	-
Inne	-	-	-
<b>Pasywa, w tym:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Instrumenty pochodne	-	-	-
Inne	-	-	-

W okresie objętym historycznymi danymi finansowymi nie wystąpiły przeniesienia między poziomami hierarchii wartości godziwej.

Dodatkowo, Grupa dokonuje pomiaru wartości godziwej instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu, przy czym, ze względu na rynkowe warunki zawierania transakcji, wycena bilansowa nie odbiega istotnie od ich wartości godziwej. Wyjątek stanowią obligacje notowane na rynku CATALYST, dla których wartość zadłużenia na dzień bilansowy wynosi:

- 10.446 tys. PLN wg wartości księgowej;
- 10.035 tys. PLN wg wartości godziwej (poziom 1 hierarchii ustalania wartości godziwej).

## Dodatkowe ujawnienia dotyczące zasad wyceny

Uśrednione stawki amortyzacyjne wynikają z tabel prezentujących naliczenie amortyzacji za okres i wartość brutto (po czątkową) dla każdej kategorii środków trwałych.

Środki trwale i wartości niematerialne amortyzowane są w następujących okresach:

Grupa	Okres	Stawka amortyzacji rocznej
Budynki i budowle	40 lat	2,5%
Maszyny i urządzenia	2 - 10 lat	10-50%
Środki transportu	3 - 7 lat	14-33%
Pozostałe środki trwale	1 - 10 lat	10-100%
Licencje i oprogramowanie komputerowe	2 - 5 lat	20-50%
Pozostałe wartości niematerialne	5 lat	20%

Na poziomie jednostki nie występują wartości niematerialne o nieokreślonym czasie użytkowania.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi transakcje leasingu zwrotnego nie wystąpiły.

## Leasingi – Spółka jako leasingodawca

Grupa występuje jako leasingodawca w zakresie umów wynajmu nieruchomości hotelu Almond w segmencie *Pozostałym*. Leasing tej nieruchomości ma charakter operacyjny. W odniesieniu do nieruchomości będących przedmiotem umów leasingu operacyjnego Grupa zachowuje pełne prawa własności, oddając prawo do użytkowania nieruchomości najemcom na warunkach określonych w umowach. Ponadto Grupa posiada nieruchomości inwestycyjne nie będące przedmiotem umów leasingu operacyjnego, prezentowane jako „grunty nie oddane w najem”. Spółka nie jest leasingodawcą w ramach umów leasingu finansowego.

Specyfikacja przychodów z umów leasingu operacyjnego:

Dane w tys. zł	2023	2022
Przychody z tytułu leasingu operacyjnego	2 922	2 311
- w tym zmienne opłaty leasingowe, które nie są zależne od indeksu lub stopy	0	0

Specyfikacja przyszłych, stałych opłat leasingowych wynikających z zawartych umów leasingu operacyjnego (bez opłat zmiennych) – wynikające z umowy wynajmu hotelu Almond.

Dane w tys. zł	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Kolejne lata do 2033 r.
Niezdyskontowane opłaty leasingowe do otrzymania w kolejnych latach	3 737	3 830	3 926	4 024	4 125	4 228	14 201

## Leasingi – Spółka jako leasingobiorca

Grupa jest stroną umów leasingu.

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

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, z wyjątkiem opisanej poniżej zmiany dotyczącej prawa wieczystego użytkowania gruntów oraz niewielkich zmian (które nie mają istotnego wpływu na dane sprawozdawcze) oraz zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku i później.

Grupa zmieniła politykę rachunkowości odnośnie ujmowania prawa wieczystego użytkowania gruntów (PWUG). Dotychczas Grupa prezentowała koszty bieżące związane z opłatami za PWUG nie uznając się PWUG za leasing zgodnie z MSSF 16. Uznając jednak dominującą w praktyce sprawozdawczej interpretację regulacji MSSF w odniesieniu do PWUG, Grupa ujęła po raz pierwszy prawo wieczystego użytkowania jako leasing w myśl przepisów MSSF 16. Grupa wyceniła prawo do użytkowania aktywów, które zwiększyło w bilansie wartość nieruchomości inwestycyjnej a drugostronnie zobowiązanie leasingowe. Grupa jednocześnie retrospektywnie skorygowała dane porównawcze, natomiast kierując się zasadą istotności pominięto korektę wyniku z lat ubiegłych oraz wyniku finansowego w roku 2022, ponieważ przyjęto okres amortyzacji zgodny z okresem PWUG.

Okres porównawczy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2023, a dotyczący roku 2022 wymagał korekty zwiększającej:

- wartość aktywów trwałych w pozycji: Nieruchomości inwestycyjne
- wartość aktywów obrotowych w pozycji: Zapasy

- wartość pasywów w pozycji: Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowego i krótkoterminowego.

Poniżej wpływ zmiany na sytuację finansową Grupy Deweloper za rok 2022.

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

### Aktywa

Opis	Korekta 2022	Dane przed korektą 01.01.-31.12.2022	Przekształcone dane 01.01.-31.12.2022
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>4 678</b>	<b>89 941</b>	<b>94 619</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	0	4 053	4 053
Wartości niematerialne	0	5	5
Wartość firmy	0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	4 679	80 817	85 496
Akcje i udziały	0	24	24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	0	145	145
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	4 896	4 896
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>3 199</b>	<b>536 563</b>	<b>539 762</b>
Zapasy	3 198	351 899	355 097
Należności z tytułu umów z klientami	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	0	83 980	83 980
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	1 166	1 166
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0	99 519	99 519
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0	18 575	18 575
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	3 199	536 563	539 762
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
<b>Aktywa razem</b>	<b>7 877</b>	<b>626 504</b>	<b>634 381</b>

### Pasywa

Opis	Korekta 2022	Dane przed korektą 01.01.-31.12.2022	Przekształcone dane 01.01.-31.12.2022
<b>Kapitał własny</b>	<b>0</b>	<b>230 571</b>	<b>230 571</b>
Kapitał podstawowy	0	135 005	135 005
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	0	6 948	6 948
Akcje własne (-)	0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	0	-97	-97
Zyski zatrzymane:	0	69 791	69 791
Inne udziały kapitałowe	0	0	0



<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>0</b>	<b>211 647</b>	<b>211 647</b>
Udziały niedające kontroli	0	18 924	18 924
<b>Zobowiązania</b>	<b>7 878</b>	<b>395 932</b>	<b>403 810</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>7 875</b>	<b>105 990</b>	<b>113 865</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	17 319	17 319
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	1	1
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	0	79 973	79 973
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	7 875	2 679	10 554
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	0	6 018	6 018
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>3</b>	<b>289 942</b>	<b>289 945</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	0	11 124	11 124
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	0	54 936	54 936
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	3	417	420
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	0	222 889	222 889
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	576	576
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	3	289 942	289 945
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0	0
<b>Pasywa razem</b>	<b>7 877</b>	<b>626 504</b>	<b>634 381</b>

## Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

### Oświadczenie o zgodności

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

### Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

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

### Wprowadzenie nowych i zmienionych MSSF

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

§ MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz zmiany do MSSF 17

§ Zmiany do MSSF 17. Umowy ubezpieczeniowe" - pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 - Informacje porównawcze

§ Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – oraz Wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce – kwestia istotności w odniesieniu do polityk rachunkowości

§ Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – definicja wartości szacunkowych

§ Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – obowiązek ujmowania odroczonego podatku dochodowego w związku z aktywami i zobowiązaniami powstałymi w ramach pojedynczej transakcji

§ Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy - globalny minimalny podatek dochodowy (Pillar Two)

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

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

### **Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2024 r**

- Zmiany do MSSF 16 Leasing" - zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych" - klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe
- Zmiany do MSR 7 "Rachunek przepływów pieniężnych" oraz MSSF 7 "Instrumenty finansowe - ujawnianie informacji"- umowy finansowania zobowiązań wobec dostawców

### **Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2025 r.**

- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych" - brak wymienialności
- Zmiany odrzucone lub odroczone przez UE (zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2016 r.)
- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe
- Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych w zakresie sprzedaży lub przeniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie.

Spółka jest w trakcie analizy, w jaki sposób wprowadzenie powyższych standardów i interpretacji może wpłynąć na sprawozdanie finansowe oraz na stosowane przez Spółkę zasady (politykę) rachunkowości

# Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

## Aktywa

Opis	Nota	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>96 435</b>	<b>94 619</b>	<b>36 767</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1.	3 731	4 053	1 053
Wartości niematerialne	3.	0	5	11
Wartość firmy	3.	0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	2.	86 019	85 496	30 222
Akcje i udziały	5.	0	24	24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	8.	7	145	1 100
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		0	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20.	6 678	4 896	4 358
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>572 498</b>	<b>539 762</b>	<b>384 636</b>
Zapasy	7.	392 476	355 097	220 344
Należności z tytułu umów z klientami		3 214	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	8.	83 205	83 980	55 918
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		419	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	6.	317	1 166	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9.	92 867	99 519	108 374
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		24 324	18 575	17 383
<b>Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>572 498</b>	<b>539 762</b>	<b>384 636</b>
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0	0
<b>Aktywa razem</b>		<b>668 933</b>	<b>634 381</b>	<b>421 404</b>

## Pasywa

Opis	Nota	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
<b>Kapitał własny</b>		<b>260 582</b>	<b>230 571</b>	<b>210 596</b>
Kapitał podstawowy	11.	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		-163	-97	0
Zyski zatrzymane:		98 834	69 791	49 964
Inne udziały kapitałowe		0	0	0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		240 624	211 647	191 917
Udziały niedające kontroli		19 958	18 924	18 679
<b>Zobowiązania</b>		<b>408 351</b>	<b>403 810</b>	<b>210 807</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>129 698</b>	<b>113 865</b>	<b>76 543</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20.	21 783	17 319	13 565
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	12.	2	1	1
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	13.	89 670	79 973	59 036
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	13.	12 782	10 554	3 910
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	14.	5 461	6 018	32
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>278 653</b>	<b>289 945</b>	<b>134 265</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		0	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	12.	19 386	11 124	11 770
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	13.	53 673	54 936	9 042
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	13.	571	420	340
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	14.	204 777	222 889	113 112
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		246	576	0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>		<b>278 653</b>	<b>289 945</b>	<b>134 265</b>
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0	0
<b>Pasywa razem</b>		<b>668 933</b>	<b>634 381</b>	<b>421 404</b>

# Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

## WARIANT KALKULACYJNY

Opis	Nota	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	17.1.	321 973	188 051
Koszt własny sprzedaży	17.3.	249 298	143 804
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>72 675</b>	<b>44 246</b>
Koszty sprzedaży		16 384	9 615
Koszty ogólnego zarządu		6 091	5 958
Pozostałe przychody operacyjne	17.4.	2 435	1 830
Zysk z okazijnego nabycia		0	0
Pozostałe koszty operacyjne	17.5.	3 647	2 878
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>48 987</b>	<b>27 625</b>
Przychody finansowe	18.1.	4 689	960
Koszty Finansowe	18.2.	2 981	1 489
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>50 695</b>	<b>27 096</b>
Podatek dochodowy	19.	10 618	7 151
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		40 077	19 945
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>40 077</b>	<b>19 945</b>
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		1 034	118
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		39 043	19 827

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Zysk (strata) netto	40 077	19 945
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
<b>Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku</b>	<b>-82</b>	<b>-120</b>
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	-82	-120
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
<b>Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem</b>	<b>-82</b>	<b>-120</b>
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	-16	-23
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>-66</b>	<b>-97</b>
<b>Całkowite dochody</b>	<b>40 011</b>	<b>19 849</b>
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	1 034	118
<b>Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>38 976</b>	<b>19 730</b>

# Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

## METODA POŚREDNIA

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>50 695</b>	<b>27 096</b>
<b>Korekty:</b>	<b>-29 498</b>	<b>-10 194</b>
Amortyzacja	429	295
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-569	-510
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	12	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-2 224	-736
Koszty z tytułu odsetek	1 233	376
Przychody z odsetek	0	0
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	-747
Inne korekty	-14	604
Zmiana stanu zapasów	514	-94 396
Zmiana stanu należności	-25 899	-20 303
Zmiana stanu zobowiązań	-11 488	107 821
Zmiana stanu rezerw	8 408	-2 598
<b>Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)</b>	<b>21 196</b>	<b>16 902</b>
Zapłacony podatek dochodowy	-7 490	-5 836
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>13 706</b>	<b>11 066</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-209	-281
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	88	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	-12 507
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	3	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
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-119</b>	<b>-12 788</b>

Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	-15 936
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	-25 622
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	63 037	57 241
Splaty kredytów i pożyczek	-50 038	-16 111
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-365	-938
Odsetki zapłacone	-23 019	-4 774
Dywidendy wypłacone	-10 000	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	-325
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-20 385</b>	<b>-6 464</b>
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-6 798	-8 186
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	146	-669
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>-6 652</b>	<b>-8 855</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	99 519	108 374
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>92 867</b>	<b>99 519</b>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	24 324	18 575

# Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w okresie sprawozdawczym

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>135 005</b>	<b>6 948</b>	<b>0</b>	<b>-97</b>	<b>69 791</b>	<b>211 647</b>	<b>0</b>	<b>18 924</b>	<b>230 571</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo na początek okresu po zmianach</b>	<b>135 005</b>	<b>6 948</b>	<b>0</b>	<b>-97</b>	<b>69 791</b>	<b>211 647</b>	<b>0</b>	<b>18 924</b>	<b>230 571</b>
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	39 043	39 043	0	1 034	40 077
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-66	0	-66	0	0	-66
<b>Całkowite dochody</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-66</b>	<b>39 043</b>	<b>38 976</b>	<b>0</b>	<b>1 034</b>	<b>40 011</b>
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-10 000	-10 000	0	0	-10 000
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Razem zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-66</b>	<b>29 043</b>	<b>28 976</b>	<b>0</b>	<b>1 034</b>	<b>30 011</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>135 005</b>	<b>6 948</b>	<b>0</b>	<b>-163</b>	<b>98 834</b>	<b>240 624</b>	<b>0</b>	<b>19 958</b>	<b>260 582</b>



## Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w poprzednim okresie sprawozdawczym

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

# Dodatkowe noty objaśniające

do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego  
Grupy Kapitałowej Depol Developer



# Spis not objaśniających

<b>1. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>39</b>
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe	39
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym	40
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym	41
<b>2. Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>42</b>
2.1. Nieruchomości inwestycyjne	42
2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym	43
2.3. Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym	43
<b>3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne</b>	<b>43</b>
3.1. Wartości niematerialne	43
3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym	44
3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym	44
<b>4. Prawo do użytkowania</b>	<b>45</b>
<b>5. Udziały i akcje</b>	<b>45</b>
<b>6. Pozostałe aktywa finansowe</b>	<b>45</b>
6.1. Pozostałe aktywa finansowe	45
<b>7. Zapasy</b>	<b>46</b>
7.1. Struktura zapasów	46
7.2. Odpisy aktualizujące zapasy	46
<b>8. Należności</b>	<b>46</b>
8.1. Należności długoterminowe	46
8.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe	47
8.3. Należności krótkoterminowe	47
8.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe	47
8.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym	48
8.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym	48
8.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym	48
8.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym	49
<b>9. Środki pieniężne</b>	<b>49</b>
9.1. Specyfikacja środków pieniężnych	49
<b>10. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>50</b>
10.1. Rozliczenia międzyokresowe aktywne	50
<b>11. Kapitały</b>	<b>50</b>
11.1. Kapitał podstawowy	50
<b>12. Rezerwy</b>	<b>50</b>

12.1. Specyfikacja rezerw	50
12.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym	51
12.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym	51
<b>13. Zobowiązania odsetkowe</b>	<b>52</b>
13.1. Specyfikacja zobowiązań odsetkowych	52
13.2. Warunki zobowiązań odsetkowych	52
13.3. Wymagalność zobowiązań odsetkowych w okresie sprawozdawczym	55
13.4. Wymagalność zobowiązań finansowych w poprzednim okresie sprawozdawczym	55
<b>14. Zobowiązania handlowe</b>	<b>56</b>
14.1. Zobowiązania długoterminowe	56
14.2. Zobowiązania krótkoterminowe	56
14.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym	57
14.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	57
14.5. Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym	58
14.6. Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	58
<b>15. Przychody przyszłych okresów</b>	<b>58</b>
15.1. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym	58
15.2. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym	59
<b>16. Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana</b>	<b>59</b>
<b>17. Przychody i koszty operacyjne</b>	<b>59</b>
17.1. Przychody ze sprzedaży	59
17.2. Koszty według rodzaju	59
17.3. Koszt własny sprzedaży	60
17.4. Pozostałe przychody operacyjne	60
17.5. Pozostałe koszty operacyjne	61
<b>18. Przychody i koszty finansowe</b>	<b>61</b>
18.1. Przychody finansowe	61
18.2. Koszty finansowe	62
<b>19. Podatek dochodowy</b>	<b>62</b>
19.1. Podatek dochodowy	62
19.2. Efektywna stopa opodatkowania	62
<b>20. Odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>63</b>
20.1. Podatek odroczonego	63
20.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	63
20.3. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	64
20.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	64
20.5. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	65

<b>21. Instrumenty finansowe</b>	<b>65</b>
21.1. Instrumenty finansowe - aktywa	65
21.2. Instrumenty finansowe - zobowiązania	66
<b>22. Ryzyka Instrumentów finansowych</b>	<b>66</b>
22.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym	66
22.2. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie Sprawozdawczym	67
22.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym	67
22.4. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym	67
<b>23. Segmenty operacyjne</b>	<b>68</b>
23.1. Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym	68
23.2. Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym	68
23.3. Struktura geograficzna	69
23.4. Umowy na usługi budowlane	69
<b>24. Transakcje z jednostkami powiązаныmi</b>	<b>69</b>
24.1. Świadczenia dla personelu kierowniczego	69
24.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym	70
24.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w poprzednim okresie sprawozdawczym	70
<b>25. Inne informacje</b>	<b>71</b>
25.1. Przeciętne zatrudnienie	71
25.2. Wynagrodzenie audytora	71
25.3. Przejęcia i połączenia kapitałowe	71
<b>26. Zdarzenia po dniu bilansowym</b>	<b>73</b>
<b>27. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe</b>	<b>75</b>
<b>28. Zobowiązania i aktywa warunkowe</b>	<b>76</b>
28.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych	76



# 1. Rzeczowe aktywa trwałe

## 1.1. Rzeczowe aktywa trwałe

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Grunty	0	0
Budynki i budowle	0	0
Maszyny i urządzenia	86	0
Środki transport	3 374	3 756
Pozostałe środki trwałe	271	297
Środki trwałe w budowie	0	0
Zaliczki na środki trwałe	0	0
<b>Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>3 731</b>	<b>4 053</b>

## 1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym

Opis	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33</b>	<b>4 097</b>	<b>353</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 483</b>
Nabycia bezpośrednie	0	0	86	154	0	0	0	240
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-29	-301	-3	0	0	-333
Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>90</b>	<b>3 951</b>	<b>350</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 391</b>
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-33</b>	<b>-341</b>	<b>-56</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-430</b>
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	0	0	-316	-38	0	0	-354
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	29	81	15	0	0	125
Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4</b>	<b>-576</b>	<b>-79</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-659</b>
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>86</b>	<b>3 374</b>	<b>271</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 731</b>



### 1.3. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43</b>	<b>750</b>	<b>441</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 234</b>
Nabycia bezpośrednie	0	0	0	3 366	0	0	0	3 366
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-10	0	0	0	0	-10
Inne korekty	0	0	0	-18	-88	0	0	-106
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	0	0	33	4 097	353	0	0	4 483
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-42</b>	<b>-127</b>	<b>-12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-181</b>
<b>Zwiększenie amortyzacji za okres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>-244</b>	<b>-44</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-289</b>
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	10	0	0	0	0	10
Inne korekty	0	0	0	30	0	0	0	30
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-33</b>	<b>-341</b>	<b>-56</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-430</b>
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 756</b>	<b>297</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 053</b>

## 2. Nieruchomości inwestycyjne

### 2.1. Nieruchomości inwestycyjne

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Grunty nie oddane w najem	13 310	13 017
Nieruchomości oddane w najem	72 709	72 479
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	0
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>86 019</b>	<b>85 496</b>

w tym: wartość prawa do użytkowania na dzierżawę, odpowiednio 4.609 i 4.679 tys. PLN.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych obejmuje wartość godziwą – opisana szczegółowo poniżej oraz dodatkowo rozpoznaną wartość prawa do użytkowania wieczystego gruntów.

*Grunty nie oddane w najem* - odpowiadają poziomowi 2 hierarchii wartości godziwej bowiem wycena została przygotowana w oparciu o ceny rynkowe 1 m kwadratowego dla nieruchomości o podobnym charakterze i lokalizacji. Historyczne ceny transakcyjne podlegają korekcie o utratę wartości w czasie ale również o cechy różnicujące poszczególne nieruchomości. Te korekty są relatywnie niskie i kluczowym determinantem wyceny pozostają wartości rynkowe i stąd możliwość zaklasyfikowania tych aktywów do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej.

Wycena aktywów z poziomu 2 hierarchii w okresie sprawozdawczym wpłynęła na wynik finansowy w łącznej wysokości +293 tys. PLN.

*Nieruchomości oddane w najem* - odpowiadają poziomowi 3 hierarchii wartości godziwej bowiem wycena została przygotowana w oparciu o projekcję finansową i metodą zdyskontowanych przepływów. Takie podejście do wyceny było konieczne gdyż przedmiotem wyceny jest posiadany przez spółkę Almond budynek hotelowy z gruntem i dla tego typu nieruchomości nie ma zbyt wielu transakcji rynkowych.

Hotel jest przedmiotem dzierżawy na podstawie umowy zawartej pomiędzy Almond Sp. z o.o., właścicielem obiektu, a City Hotel Management Sp. z o.o., operatorem hotelowym, od 30 czerwca 2016 roku do 31 marca 2033 roku.

Do wyceny aktywów z poziomu hierarchii 3 wykorzystano metodę zdyskontowanych dochodów operacyjnych działalności hotelowej, stąd wyniki wyceny są wrażliwe przede wszystkim na: (i) ryzyko operacyjne realizacji zakładanych dochodów i przepływów pieniężnych oraz (ii) ryzyko rynkowe zmienności stóp procentowych dla zastosowanej na poziomie 7,7% stopy dyskonta.

Analiza wrażliwości wyceny aktywów z poziomu hierarchii 3 opartej na nieobserwowalnych danych wejściowych, dla zmienności stóp procentowych +/- 3 punkty procentowe oraz zmienności dochodów +/- 10%:

Analiza wrażliwości		Korekta dochodu		
		Min ryzyko	Wycena	Max ryzyko
		10%	0%	-10%
Dyskonto	4,7%	83 000	75 500	67 900
	7,7%	74 900	<b>68 100</b>	61 300
	10,7%	67 900	61 700	55 500

Przy tak zakładanej zmienności danych wejściowych wyniki wyceny odchylają się o +14.9 mln PLN / -12.6 mln PLN.

Wycena aktywów z poziomu 3 hierarchii w okresie sprawozdawczym wpłynęła na wynik finansowy w łącznej wysokości +300 tys. PLN.

## 2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym

Opis	Grunty nie oddane w najem	Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem	Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	13 017	72 479	0	85 496
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek	0	0	0	0
Nabywanie Nieruchomości	0	0	0	0
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	0	0	0	0
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	293	300	0	593
<b>Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu</b>	<b>13 310</b>	<b>72 709</b>	<b>0</b>	<b>86 019</b>

## 2.3. Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Grunty nie oddane w najem	Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem	Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	30 222	0	0	30 222
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek	0	67 800	0	67 800
Nabywanie Nieruchomości	12 507	0	0	12 507
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-30 222	4 679	0	-25 543
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	510	0	0	510
<b>Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu</b>	<b>13 017</b>	<b>72 479</b>	<b>0</b>	<b>85 496</b>

Wartość w poz. inne zmiany dotyczy ujawnienia PWUG jako leasing

## 3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne

### 3.1. Wartości niematerialne

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

### 3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
Nabycie	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	-5	-5
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>19</b>
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-18</b>	<b>-18</b>
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	0	0	-5	-5
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	5	5
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-19</b>	<b>-19</b>
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
Nabycie	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-13</b>	<b>-13</b>
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	0	0	-5	-5
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-18</b>	<b>-18</b>
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

## 4. Prawo do użytkowania

Grupa Deweloper rozpoznaje prawo do użytku w związku z posiadaniem praw wieczystego użytkowania gruntu ale i innymi umowami takimi jak wynajem długookresowy. Grupa prezentuje te wartości w bilansie w poszczególnych, predefiniowanych pozycjach bilansowych a sumarycznie wycena tych praw wynosi:

Opis	Prawo wieczystego użytkowania			Inne umowy		Razem
	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Grunty własne	Środki trwałe	Inne aktywa	Razem
<b>Wartość na początek okresu</b>	<b>4 679</b>	<b>3 199</b>	<b>0</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>7 910</b>
Przyjęcie w leasing	0	2 766	0	31	0	2 797
Inne zwiększenia	0	0	0	0	0	0
Amortyzacja	-70	-37	0	-31	0	-138
Przedterminowe zakończenie umowy	0	0	0	0	0	0
Inne zmniejszenia	0	-139	0	0	0	-139
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>4 609</b>	<b>5 789</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>10 430</b>

## 5. Udziały i akcje

W ujęciu skonsolidowanym wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji pełnej. W roku 2023 spółka dominująca zbyła udziały w jednostce stowarzyszonej o nieistotnej wartości.

## 6. Pozostałe aktywa finansowe

### 6.1. Pozostałe aktywa finansowe

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	0	0
Pożyczki udzielone długoterminowe	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0
Pożyczki krótkoterminowe	0	0
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
Pochodne krótkoterminowe instrumenty finansowe	317	1 166
<b>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>317</b>	<b>1 166</b>

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

## 7. Zapasy

### 7.1. Struktura zapasów

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Materiały wartość bilansowa	0	7
Towary wartość bilansowa	102	0
Wyroby gotowe wartość bilansowa	0	0
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	0	0
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	253 801	292 196
Ukończone lokale wartość bilansowa	138 574	62 895
<b>Zapasy</b>	<b>392 476</b>	<b>355 097</b>

w tym: wartość prawa do użytkowania na dzień bilansowy, odpowiednio 5.789 tys. PLN na koniec 2023 roku i 3.199 tys. PLN na koniec 2022 roku.

### 7.2. Odpisy aktualizujące zapasy

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	3 289	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	0	0
<b>Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu</b>	<b>3 289</b>	<b>0</b>

## 8. Należności

### 8.1. Należności długoterminowe

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Kaucje z tytułu usług budowlanych	7	0
Kaucje wpłacone z innych tytułów	0	0
Pozostałe należności	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
Należności długoterminowe	7	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	145
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe</b>	<b>7</b>	<b>145</b>

## 8.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe

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

## 8.3. Należności krótkoterminowe

Specyfikacja należności z wyłączeniem: należności z tytułu CIT:

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Należności handlowe netto	6 316	13 921
Należności z tytułu pozostałych podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	18 802	22 731
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	4	4
Kaucje z innych tytułów	0	0
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	54 877	42 464
Inne należności wartość bilansowa	147	237
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
<b>Należności handlowe oraz pozostałe należności</b>	<b>80 146</b>	<b>79 356</b>
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 059	4 624
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe</b>	<b>83 205</b>	<b>83 980</b>

## 8.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Stan na początek okresu	267	214
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	-76	-105
Odpisy wykorzystane (-)	-1	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	55	157
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>245</b>	<b>267</b>

## 8.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym

Wymagalność należności z wyłączeniem czynnych rozliczeń międzyokresowych:

Opis	Prze- ter- minow- ane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 miesiący do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	4	4	0	0	7
Należności handlowe	5 112	1 109	93	1	0	0	0	0	6 316
Przedpłaty i zaliczki	0	54 708	170	0	0	0	0	0	54 877
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	4	0	0	0	0	0	0	4
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	18 802	0	0	0	0	0	0	18 802
Inne należności	112	35	0	0	0	0	0	0	147
<b>Należności razem</b>	<b>5 224</b>	<b>74 658</b>	<b>263</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>80 153</b>

## 8.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym

Wymagalność należności z wyłączeniem czynnych rozliczeń międzyokresowych:

Opis	Prze- ter- minow- ane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 miesiący do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności handlowe	5 796	5 871	28	24	2 202	0	0	0	13 921
Przedpłaty i zaliczki	0	42 464	0	0	0	0	0	0	42 464
Kaucje z tytułu usług budowlanych	4	0	0	0	0	0	0	0	4
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	3 210	18 577	944	0	0	0	0	0	22 731
Inne należności	211	26	0	0	0	0	0	0	237
<b>Należności razem</b>	<b>9 220</b>	<b>66 938</b>	<b>972</b>	<b>24</b>	<b>2 202</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>79 356</b>

## 8.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym

Wiekowanie należności krótkoterminowych z wyłączeniem czynnych rozliczeń międzyokresowych:

Opis	Nie- prze- terminow- ane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 do 1 roku	Powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	1 162	798	154	2 434	1 305	463	6 316
Przedpłaty i zaliczki	54 877	0	0	0	0	0	54 877
Kaucje z tytułu usług budowlanych	4	0	0	0	0	0	4
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0



Należności z tytułu pozostałych podatków	18 044	757	0	0	0	0	18 802
Inne należności	35	101	0	16	-5	0	147
<b>Należności przeterminowane</b>	<b>74 123</b>	<b>1 656</b>	<b>154</b>	<b>2 450</b>	<b>1 300</b>	<b>463</b>	<b>80 146</b>

## 8.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym

Wiekowanie należności krótkoterminowych z wyłączeniem czynnych rozliczeń międzyokresowych:

Opis	Nie- przetermi- nowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 do 1 roku	Powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	8 050	3 142	1 294	146	1 057	232	13 921
Przedpłaty i zaliczki	42 464	0	0	0	0	0	42 464
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0	4	0	0	0	4
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	22 731	0	0	0	0	0	22 731
Inne należności	26	90	0	121	0	0	237
<b>Należności przeterminowane</b>	<b>73 270</b>	<b>3 232</b>	<b>1 298</b>	<b>267</b>	<b>1 057</b>	<b>232</b>	<b>79 356</b>

## 9. Środki pieniężne

### 9.1. Specyfikacja środków pieniężnych

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Rachunki bankowe	29 433	40 303
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	24 324	18 575
Gotówka w kasie	0	0
Depozyty krótkoterminowe	63 434	59 216
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	0	0
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>92 867</b>	<b>99 519</b>

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne zgromadzone na dzień bilansowy na rachunkach powierniczych oraz na rachunkach VAT. Uwalnianie środków z rachunków powierniczych, przez nadzorujące je banki, jest ściśle powiązane z harmonogramami realizacji inwestycji deweloperskich.

## 10. Rozliczenia międzyokresowe

### 10.1. Rozliczenia międzyokresowe aktywne

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Ubezpieczenia	14	13
Gwarancje	0	0
Prowizje od sprzedaży lokali	2 415	3 608
Pozostałe	630	1 003
<b>Rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>3 059</b>	<b>4 624</b>

## 11. Kapitały

### 11.1. Kapitał podstawowy

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

## 12. Rezerwy

### 12.1. Specyfikacja rezerw

Opis	31.12.2023	31.12.2022
<b>Rezerwy na odprawy emerytalne - krótkoterminowe</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe	2	0
<b>Rezerwy na odprawy emerytalne - długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe	0	1
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	97	112
Rezerwy na sprawy sądowe	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	0	0
Rezerwy na koszty kontraktów	15 466	8 560
Rezerwy na premie pracownicze	133	0

Inne rezerwy	3 690	2 452
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	19 386	11 124
<b>Rezerwy</b>	<b>19 388</b>	<b>11 125</b>

## 12.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym

Opis	Na od- prawy emery- talne	Na niewyko- rzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na na- prawy gwaran- cyjne	Na straty z kontrak- tów	Na koszty kon- traktów	Na pre- mie pra- cowni- cze	Pozos- tałe	Razem
Stan na początek okresu	1	112	0	0	0	8 560	0	2 452	11 125
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	1	0	0	0	0	10 923	133	1 494	12 550
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wykorzystanie rezerw (-)	0	-15	0	0	0	-4 017	0	-256	-4 288
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>2</b>	<b>97</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 466</b>	<b>133</b>	<b>3 690</b>	<b>19 388</b>

## 12.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Na od- prawy emery- talne	Na niewyko- rzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na na- prawy gwaran- cyjne	Na straty z kontrak- tów	Na koszty kon- traktów	Na pre- mie pra- cowni- cze	Pozos- tałe	Razem
Stan na początek okresu	1	83	0	0	0	0	0	11 687	11 770
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	1	29	0	0	0	4 237	0	2 058	6 324
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	0	0	0	-7	0	-6 963	-6 969
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	4 330	0	-4 330	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1</b>	<b>112</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 560</b>	<b>0</b>	<b>2 452</b>	<b>11 125</b>

## 13. Zobowiązania odsetkowe

### 13.1. Specyfikacja zobowiązań odsetkowych

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	89 670	79 973
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	12 782	10 554
<b>Zobowiązania finansowe długoterminowe</b>	<b>102 452</b>	<b>90 527</b>
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	53 673	54 936
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	571	420
<b>Zobowiązania finansowe krótkoterminowe</b>	<b>54 244</b>	<b>55 356</b>
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>156 696</b>	<b>145 883</b>

w tym: zobowiązania leasingowe finansujące prawo do użytku wycenione zgodnie z MSSF 16 w wysokości odpowiednio: 10.724 tys. PLN na koniec roku 2023 i 7.878 tys. PLN na koniec roku 2022.

### 13.2. Warunki zobowiązań odsetkowych

#### Z tytułu obligacji (wartość nominalna)

Obligacje na dzień: 31.12.2023	Spółka	Wartość nomi- nalna	Saldo	Waluta	Stopa procen- towa	Data spłaty
<b>Długoterminowe:</b>						
<b>RAZEM obligacje dłu- goterminowe</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Krótkoterminowe:</b>						
Obligacje serii B	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+marża	01.08.2024
<b>Razem obligacje krót- koterminowe</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Wartość skapitalizowanych odsetek od obligacji na dzień bilansowy wynosi: 497 tys. zł. Wpływ na wycenę bilansowa mają również rozliczane w czasie koszty emisji - 52 tys. zł do rozliczenia w kolejnych okresach.

#### Z tytułu pożyczek i kredytów (wartość nominalna)

Kredyty i pożyczki na dzień: 31.12.2023	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa pro- centowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe:</b>						
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 In- westycje sp.	8 000	8 000	PLN	WIBOR 3M+marża	27.06.2026

	z o.o. Rokitki Sp.k.					
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje - Trimare Sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 3M+marża	27.06.2026
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień sp.k.	3 400	3 400	PLN	WIBOR 3M+marża	27.06.2026
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	10 000	10 000	PLN	WIBOR 3M+marża	27.06.2026
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	8 600	8 600	PLN	WIBOR 3M+marża	27.06.2026
mBank S.A., kredyt obrotowy umowa numer 10/070/23/Z/OB. <sup>1</sup>	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.	30 400	14 675	PLN	WIBOR 1M+marża	30.05.2025
Pozostałe		0	2	PLN		
<b>RAZEM długoterminowe</b>		<b>80 400</b>	<b>64 677</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
		<b>6 076</b>	<b>6 076</b>	<b>EUR</b>		

**Krótkoterminowe:**

Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6M+marża	22.06.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	9 336	9 336	PLN	WIBOR 6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	1 544	1 544	PLN	WIBOR 6M+marża	23.08.2024
Pozostałe			0	PLN		
<b>RAZEM krótkoterminowe</b>		<b>41 880</b>	<b>41 880</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> Wg stanu na dzień publikacji umowa została zakończona na wniosek Kredytobiorcy

Wartość skapitalizowanych odsetek od kredytów i pożyczek na dzień bilansowy wynosi: 1.346 tys. zł. Wpływ na wycenę bilansowa mają również rozliczane w czasie koszty odsetek zapłaconych „z góry” - 1.425 tys. zł do rozliczenia w kolejnych okresach.

**Obligacje (wartość nominalna):**

Obligacje na dzień: 31.12.2022	Spółka	Wartość nominalna	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe:</b>						
Obligacje serii B	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+marża	01.08.2024
<b>RAZEM obligacje długoterminowe</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Krótkoterminowe:</b>						
<b>RAZEM obligacje krótkoterminowe</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Kredyty i pożyczki (wartość nominalna):

Kredyty i pożyczki na dzień: 31.12.2022	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe</b>						
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	2 352	2 352	EUR	EURIBOR 6M+marża	29.03.2027
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	3 724	3 724	EUR	EURIBOR 6M+marża	29.03.2027
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	9 336	9 336	PLN	WIBOR 6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	1 544	1 544	PLN	WIBOR 6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6M+marża	22.06.2024
<b>RAZEM długoterminowe</b>		<b>41 880</b>	<b>41 880</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
		<b>6 076</b>	<b>6 076</b>	<b>EUR</b>		
<b>Krótkoterminowe:</b>						
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 - Tri-mare 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			41	PLN	-	-
<b>RAZEM krótkoterminowe</b>		<b>55 664</b>	<b>50 041</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 13.3. Wymagalność zobowiązań odsetkowych w okresie sprawozdawczym

Opis	Przetermi- nowane	Do 1 m-ca	1-3 m-ce	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	0	0	0	0
Pożyczki długoterminowe	0	762	1 521	6 211	6 211	86 890	0	101 595
Kredyty długoterminowe	0	95	191	858	15 152	0	0	16 296
Leasingi długoterminowe	0	0	363	0	1 076	3 075	37 674	42 189
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	72	101	549	0	0	0	723
Obligacje krótkoterminowe	0	0	602	10 556	0	0	0	11 158
Pożyczki krótkoterminowe	0	1 888	1 086	44 220	0	0	0	47 194
Kredyty krótkoterminowe	0	2	0	0	0	0	0	2
<b>Zobowiązania odsetkowe - wymagalność</b>	<b>0</b>	<b>2 820</b>	<b>3 865</b>	<b>62 395</b>	<b>22 439</b>	<b>89 965</b>	<b>37 674</b>	<b>219 158</b>

W roku 2023 wymagalność zobowiązań odsetkowych, jako miara ryzyka płynności, została przygotowana na bazie niezdykontowanych umownych przepływów pieniężnych i obejmuje płatności kapitału i odsetek. Wartość dyskonta na dzień bilansowy wyniosła 60.985 tys. PLN.

### 13.4. Wymagalność zobowiązań finansowych w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Przetermi- nowane	Do 1 m-ca	1-3 m-CE	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	0	41 880	28 233	0	70 113
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi długoterminowe	0	0	0	0	822	808	8 924	10 554
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	0	3	417	0	0	0	420
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
<b>Zobowiązania odsetkowe - wymagalność</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 650</b>	<b>52 706</b>	<b>52 561</b>	<b>29 041</b>	<b>8 924</b>	<b>145 883</b>

W roku 2022 wymagalność zobowiązań finansowych, jako miara ryzyka płynności, została przygotowana na bazie niezdykontowanych umownych przepływów pieniężnych i obejmuje płatności kapitału.

## 14. Zobowiązania handlowe

### 14.1. Zobowiązania długoterminowe

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Kaucje otrzymane	15	14
Inne zobowiązania (długoterminowe)	5 446	6 004
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>	<b>5 461</b>	<b>6 018</b>
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe</b>	<b>5 461</b>	<b>6 018</b>

### 14.2. Zobowiązania krótkoterminowe

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

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	131 422	79 304
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	61 713	130 583
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	5	5
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	171	217
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	11	26
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	965	2 264
<b>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>194 288</b>	<b>212 400</b>
Przychody przyszłych okresów	10 489	10 489
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>204 777</b>	<b>222 889</b>



### 14.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym

Opis	Przeter- minow- ane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 miesiący do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	1	9	3	1	15
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	5 446	0	0	5 446
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>5 455</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>5 461</b>
Zobowiązania handlowe	54 697	42 296	34 084	1	1	338	0	0	131 416
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	61 713	0	0	0	0	0	0	61 713
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	3	0	0	1	0	0	0	0	5
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	965	0	0	0	0	0	0	965
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	171	0	0	0	0	0	0	171
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	17	0	0	0	0	0	0	17
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>54 700</b>	<b>105 162</b>	<b>34 084</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>338</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>194 288</b>

### 14.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Przeter- minow- ane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 miesiący do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	13	0	1	0	0	14
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	6 004	0	0	6 004
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>6 004</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 018</b>
Zobowiązania handlowe	15 396	26 634	186	25 360	11 727	0	0	0	79 304
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	130 583	0	0	0	0	0	0	130 583
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	3	0	0	2	0	0	0	0	5
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	2 264	0	0	0	0	0	0	2 264
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	217	0	0	0	0	0	0	217
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	26	0	0	0	0	0	0	26
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>15 399</b>	<b>159 725</b>	<b>186</b>	<b>25 362</b>	<b>11 728</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>212 400</b>

## 14.5. Przeterninowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym

Opis	Niepr- zetermi- nowane	Przeterninowanie					Razem
		do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesiący	od 3 do 6 miesiący	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	
Zobowiązania handlowe	76 719	54 454	158	34	37	14	131 416
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	61 713	0	0	0	0	0	61 713
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	1	0	0	0	0	3	5
Zobowiązania z tytułu innych podatków	965	0	0	0	0	0	965
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	171	0	0	0	0	0	171
Inne zobowiązania krótkoterminowe	17	0	0	0	0	0	17
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>139 587</b>	<b>54 454</b>	<b>158</b>	<b>34</b>	<b>37</b>	<b>18</b>	<b>194 288</b>

## 14.6. Przeterninowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Niepr- zetermi- nowane	Przeterninowanie					Razem
		do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesiący	od 3 do 6 miesiący	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	
Zobowiązania handlowe	63 799	9 306	6 087	32	34	46	79 304
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	130 583	0	0	0	0	0	130 583
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	2	0	0	0	0	3	5
Zobowiązania z tytułu innych podatków	2 264	0	0	0	0	0	2 264
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	217	0	0	0	0	0	217
Inne zobowiązania krótkoterminowe	26	0	0	0	0	0	26
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>196 892</b>	<b>9 306</b>	<b>6 087</b>	<b>32</b>	<b>34</b>	<b>49</b>	<b>212 400</b>

## 15. Przychody przyszłych okresów

### 15.1. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	0	0	0
Przychody przyszłych okresów	0	10 489	10 489
Inne rozliczenia	0	0	0
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>0</b>	<b>10 489</b>	<b>10 489</b>

\* W wyniku transakcji połączenia kapitałowego z roku 2022 rozpoznany zysk z okazyjnego nabycia podlega rozliczeniu w czasie.

## 15.2. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	0	0	0
Przychody przyszłych okresów	0	10 489	10 489
Inne rozliczenia	0	0	0
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>0</b>	<b>10 489</b>	<b>10 489</b>

## 16. Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana

Nie występują aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana.

## 17. Przychody i koszty operacyjne

### 17.1. Przychody ze sprzedaży

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Przychody ze sprzedaży produktów	316 142	184 616
Przychody ze sprzedaży usług	5 825	2 888
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	6	547
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>321 973</b>	<b>188 051</b>

### 17.2. Koszty według rodzaju

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	6	547
Koszty wynagrodzeń	2 852	2 534
Amortyzacja	429	295
Świadczenia pracownicze	580	570
Zużycie materiałów i energii	24 439	7 176
Usługi obce	258 147	239 707
Podatki i opłaty	1 665	1 630
Pozostałe koszty rodzajowe	3 063	2 566
<b>Koszty rodzajowe</b>	<b>291 181</b>	<b>255 024</b>
Koszty zarządu	-6 091	-5 958

Koszty sprzedaży	-16 384	-9 615
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	0	1 945
Zmiana stanu produktów	-19 408	-97 591
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>249 298</b>	<b>143 804</b>

### 17.3. Koszt własny sprzedaży

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Koszt sprzedanych produktów	246 632	142 979
Koszt sprzedanych usług	2 660	279
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	6	547
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>249 298</b>	<b>143 804</b>

### 17.4. Pozostałe przychody operacyjne

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	3
Przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych - korekta ręczna	0	0
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	593	510
Rozwiązanie rezerw	2	0
Kary i odszkodowania	36	201
Dotacje	0	2
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	61	105
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
Inne tytuły	1 744	1 009
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>2 435</b>	<b>1 830</b>

## 17.5. Pozostałe koszty operacyjne

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	3 289	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	0	1 460
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	0	0
Darowizny	55	33
Przekazanie inwestycji drogowej	0	990
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	13	20
Kary umowne	0	0
Szkody majątkowe	0	0
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	30	49
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	3	135
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	25	0
Inne tytuły	232	190
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>3 647</b>	<b>2 878</b>

## 18. Przychody i koszty finansowe

### 18.1. Przychody finansowe

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Odsetki	1 481	99
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	557	439
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	1 851	422
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	799	0
<b>Przychody finansowe</b>	<b>4 689</b>	<b>960</b>

## 18.2. Koszty finansowe

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Pozostałe koszty finansowe	698	1 073
Odsetki	1 427	376
Odpisy aktualizujące	0	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	22	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	19	2
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	816	38
<b>Koszty finansowe</b>	<b>2 981</b>	<b>1 489</b>

Łączny koszt obsługi długu odsetkowego grupy Deweloper w raportowanym okresie wyniósł 21.317 tys. zł, z czego 19.890 tys. zł zostało aktywowane w zapasach w związku z finansowaniem realizowanych projektów budowlanych.

## 19. Podatek dochodowy

### 19.1. Podatek dochodowy

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Bieżący podatek dochodowy	7 920	6 067
Odroczony podatek dochodowy	2 697	1 084
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>10 618</b>	<b>7 151</b>

### 19.2. Efektywna stopa opodatkowania

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	-554	21
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>50 695</b>	<b>27 096</b>
Teoretyczny podatek dochodowy	9 632	5 148
Opłaty na rzecz PFRON	4	3
Dywidendy	0	0
Koszty reprezentacji	9	19
Koszty kar i mandatów	0	0
Pozostałe koszty	58	-365
<b>Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów</b>	<b>71</b>	<b>-343</b>
Podatek dochodowy nie ujęte aktywa i rezerwy na ODPD	963	2 346
Odliczenia od podatku dochodowego	-48	0
<b>Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym</b>	<b>10 618</b>	<b>7 151</b>

## 20. Odroczonego podatek dochodowy

### 20.1. Podatek odroczonego

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu	12 423	9 207
Inne całkowite dochody (+/-)	-16	-23
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	0	2 155
Wynik finansowy (+/-)	2 697	1 084
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
<b>Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu</b>	<b>15 105</b>	<b>12 423</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 678	4 896
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 783	17 319

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

Opis	Saldo na początek okresu	Wynik finansowy	Inne dochody całkowite	Rozliczenie połączenia	Inne zmiany	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	0	-138	0	0	336	198
Odpisy aktualizujące aktywa	4	0	0	0	-4	0
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczonego podatek	3 963	2 082	16	0	51	6 112
Rezerwy na świadczenia pracownicze	22	-3	0	0	0	19
Pozostałe rezerwy	907	-174	0	0	-384	349
Inne zobowiązania	0	0	0	0	0	0
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>4 896</b>	<b>1 767</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 678</b>

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

### 20.3. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Saldo na początek okresu	Wynik finansowy	Inne dochody całkowite	Rozliczenie połączenia	Inne zmiany	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa	0	4	0	0	0	4
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczonego podatek	4 336	-395	23	0	0	3 963
Rezerwy na świadczenia pracownicze	16	6	0	0	0	22
Pozostałe rezerwy	6	902	0	0	0	907
Inne zobowiązania	0	0	0	0	0	0
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>4 358</b>	<b>515</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 896</b>

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

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

Opis	Saldo na początek okresu	Wynik finansowy	Inne dochody całkowite	Rozliczenie połączenia	Inne zmiany	Razem
Podatek odroczonego od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	97	56	0	0	74	227
Amortyzowane aktywa trwałe	584	870	0	0	127	1 581
Zapasy	4 032	86	0	0	-1 256	2 863
Należności z tytułu dostaw i usług	0	775	0	0	5 728	6 503
Kontrakty budowlane	39	0	0	0	-39	0
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczonego podatek	12 568	2 399	0	0	-4 743	10 224
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0	0	0	0	0
Rezerwy na świadczenia pracownicze	0	0	0	0	0	0
Pozostałe rezerwy	0	0	0	0	0	0
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	0	278	0	0	108	386
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	0	0	0	0	0	0
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>17 319</b>	<b>4 464</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21 783</b>

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



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

Opis	Saldo na początek okresu	Wynik finansowy	Inne dochody całkowite	Rozliczenie połączenia	Inne zmiany	Razem
Podatek odroczonego od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	4 032	97	0	0	-4 032	97
Amortyzowane aktywa trwałe	0	584	0	0	0	584
Zapasy	0	0	0	0	4 032	4 032
Należności z tytułu dostaw i usług	0	0	0	0	0	0
Kontrakty budowlane	19	20	0	0	0	39
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczonego podatek	9 514	899	0	2 155	0	12 568
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0	0	0	0	0
Rezerwy na świadczenia pracownicze	0	0	0	0	0	0
Pozostałe rezerwy	0	0	0	0	0	0
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	0	0	0	0	0	0
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	0	0	0	0	0	0
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>13 565</b>	<b>1 599</b>	<b>0</b>	<b>2 155</b>	<b>0</b>	<b>17 319</b>

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

## 21. Instrumenty finansowe

### 21.1. Instrumenty finansowe – aktywa

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0
<b>Instrumenty finansowe zabezpieczające</b>	<b>317</b>	<b>1 166</b>
<b>Aktywa finansowe wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9</b>	<b>0</b>	<b>24</b>
<b>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>102 407</b>	<b>113 443</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	92 867	99 519
Należności handlowe oraz inne należności	9 540	13 924
Pożyczki i należności	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	0	0
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>102 724</b>	<b>114 633</b>

\* w tym wartości handlowe wyceniane w cenie transakcyjnej ze względu na nielotność różnicy wyceny w zamortyzowanym koszcie.

## 21.2. Instrumenty finansowe – zobowiązania

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0
Instrumenty finansowe zabezpieczające	0	0
<b>Wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9</b>	<b>13 353</b>	<b>10 974</b>
Leasing	13 353	10 974
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>280 231</b>	<b>220 237</b>
Obligacje	10 446	10 384
Kredyty	14 677	41
Pożyczki otrzymane	118 220	124 484
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	136 888	85 327
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>293 584</b>	<b>231 211</b>

\* w tym wartości handlowe wyceniane w cenie transakcyjnej ze względu na nieistotność różnicy wyceny w zamortyzowanym koszcie

## 22. Ryzyka instrumentów finansowych

### 22.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Akcje i udziały	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	0	0	0	0
Należności handlowe oraz inne należności	9 540	0	0	9 540
Pozostałe aktywa finansowe	317	0	0	317
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	88 462	4 405	0	92 867
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
<b>Aktywa finansowe (+):</b>	<b>98 319</b>	<b>4 405</b>	<b>0</b>	<b>102 724</b>
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	116 204	27 139	0	143 343
Leasing finansowy	13 353	0	0	13 353
Zobowiązania handlowe oraz inne	136 888	0	0	136 888
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0	0	0
<b>Zobowiązania finansowe (-):</b>	<b>266 444</b>	<b>27 139</b>	<b>0</b>	<b>293 584</b>

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

## 22.2. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Akcje i udziały	24	0	0	24
Pożyczki udzielone	0	0	0	0
Należności handlowe oraz inne należności	13 924	0	0	13 924
Pozostałe aktywa finansowe	1 166	0	0	1 166
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	82 032	17 487	0	99 519
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
<b>Aktywa finansowe (+):</b>	<b>97 146</b>	<b>17 487</b>	<b>0</b>	<b>114 633</b>
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	105 817	29 093	0	134 909
Leasing finansowy	10 974	0	0	10 974
Zobowiązania handlowe oraz inne	85 327	0	0	85 327
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0	0	0
<b>Zobowiązania finansowe (-):</b>	<b>202 118</b>	<b>29 093</b>	<b>0</b>	<b>231 211</b>

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

## 22.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	81 153	21 286	102 439
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	54 254	3	54 257
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	0	0	0

- **Ryzyko stopy procentowej** – Grupa Depol Deweloper finansuje swoją działalność m.in. długiem o zmiennym oprocentowaniu (w tym kredyty obrotowe, obligacje i pożyczki). 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.

Spółka Depol Deweloper w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego z zobowiązaniami finansowymi spółki, zawarła w dniu 5 maja 2022 roku transakcje CAP na kwotę nominalną 20 mln PLN.

Pozostałe ryzyka wpływające na działalność Spółki zostały szerzej opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności.

## 22.4. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	82 472	8 055	90 527
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	55 337	19	55 356
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	0	0	0

## 23. Segmenty operacyjne

### 23.1. Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	66 348	252 331	0	3 294	0	321 973
Koszty operacyjne ogółem	56 808	214 633	0	332	0	271 773
Pozostałe przychody operacyjne	0	1 841	0	675	0	2 516
Pozostałe koszty operacyjne	0	3 729	0	0	0	3 729
<b>Wynik operacyjny</b>	<b>9 539</b>	<b>35 810</b>	<b>0</b>	<b>3 637</b>	<b>0</b>	<b>48 987</b>
Przychody finansowe						4 689
Koszty finansowe						2 981
Podatek dochodowy						10 618
<b>Wynik netto</b>						<b>40 077</b>

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

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	46 457	140 297	0	1 297	0	188 051
Koszty operacyjne ogółem	46 879	112 370	0	128	0	159 377
Pozostałe przychody operacyjne	0	1 641	0	189	0	1 830
Pozostałe koszty operacyjne	0	2 878	0	0	0	2 878
<b>Wynik operacyjny</b>	<b>-422</b>	<b>26 690</b>	<b>0</b>	<b>1 357</b>	<b>0</b>	<b>27 625</b>
Przychody finansowe						960
Koszty finansowe						1 489
Podatek dochodowy						7 151
<b>Wynik netto</b>						<b>19 945</b>

## 23.3. Struktura geograficzna

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Polska	321 973	188 051
Unia Europejska	0	0
Pozostałe kraje	0	0
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>321 973</b>	<b>188 051</b>
Polska	668 933	634 381
Unia Europejska	0	0
Pozostałe kraje	0	0
<b>Aktywa</b>	<b>668 933</b>	<b>634 381</b>

## 23.4. Umowy na usługi budowlane

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Przychody z umów o budowę ujęte w okresie	66 348	46 404
Poniesione koszty umów o budowę w okresie	56 909	46 300
Koszty z tytułu rezerw na straty	0	0
Wynik ustalony na umowach o budowę w okresie	9 439	104
Kaucje zatrzymane przez kontrahentów	0	0
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o budowę	154 747	100 925
Należności z tytułu umów z klientami	157 961	91 614
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0

# 24. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

## 24.1. Świadczenia dla personelu kierowniczego

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	0	0
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	1 583	1 737
<b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</b>	<b>1 583</b>	<b>1 737</b>

\* W tym objęte usługi świadczone osobiście, na warunkach rynkowych, na rzecz Spółki

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

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	223	0	0	3 757	3 980
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	215 001	0	0	5 085	220 086
Koszty z tytułu odsetek	14 237	0	0	0	14 237
Pożyczki otrzymane	118 545	0	0	0	118 545
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	968	0	0	2 626	3 594
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	169 779	0	0	337	170 116
Zobowiązania długoterminowe	80 999	0	0	0	80 999
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	10 000	0	0	0	10 000
Przychody z tytułu poręczeń	1 529	0	0	0	1 529
Koszty z tytułu poręczeń	0	0	0	0	0

\*Obejmują transakcje z podmiotami z Grupy Kapitałowej Depol S.A. oraz z podmiotami powiązаныmi osobowo.

## 24.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	1 427	0	0	1 297	2 724
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	79	79
Zakupy netto (bez PTiU)	216 757	0	0	1 444	218 201
Koszty z tytułu odsetek	6 183	0	0	0	6 183
Pożyczki otrzymane	124 442	0	0	0	124 442
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	10 364	0	0	4 577	14 941
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	73 659	0	0	524	74 183
Zobowiązania długoterminowe	6 004	0	0	0	6 004
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0
Przychody z tytułu poręczeń	807	0	0	0	807
Koszty z tytułu poręczeń	0	0	0	0	0

\*Obejmują transakcje z podmiotami z Grupy Kapitałowej Depol S.A. oraz z podmiotami powiązаныmi osobowo.

## 25. Inne informacje

### 25.1. Przeciętne zatrudnienie

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

### 25.2. Wynagrodzenie audytora

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	253	253
Przegląd sprawozdań finansowych	65	0
Doradztwo podatkowe	0	0
Pozostałe usługi	0	3
<b>Razem wynagrodzenie audytora</b>	<b>319</b>	<b>256</b>

### 25.3. Przejęcia i połączenia kapitałowe

W roku 2023 spółki Grupy nie były stroną tego typu transakcji.

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

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

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

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

Spółka przejmowana:	Dekpol 1 sp. z o.o. SKA	Dekpol 1 sp. z o.o.	Dekpol Royalties sp. z o.o.	Razem
Przedmiot działalności:	Zarządzanie wartościami niematerial- nymi	Zarządzanie wartościami niematerial- nymi	Zarządza- nie marką Dekpol	
<b>Wartość godziwa aktywów netto</b>	<b>74 648</b>	<b>-152</b>	<b>-70</b>	<b>74 425</b>
Aktywa razem	77 114	16	23	77 153
Wartości niematerialne	0	0	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	0	0	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochod.	0	0	0	0
Zapasy	0	0	0	0
Należności i pożyczki	63 580	0	22	63 601
Pozostałe aktywa	12 880	0	0	12 880
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	655	16	1	672
Zobowiązania razem	2 467	168	93	2 728
Rezerwy	2 461	0	0	2 461
Zobowiązania	6	168	93	268
<b>Wynagrodzenie za przejęcie jednostki</b>				<b>63 936</b>
Udziały wyemitowane przez przejmującego				63 936
Liczba udziałów (szt.)				1 278 715
Wartość nominalna 1 udziału (PLN/szt.)				50
<b>Wartość firmy</b>				<b>-10 489</b>

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

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

### Informacje o sezonowości

Działalność Grupy nie ma charakteru sezonowego, zatem w tym zakresie prezentowane wyniki finansowe nie odnotowują systematycznych wahań w trakcie roku. Wynika to z faktu, że Grupa działa w branży usług budowlanych jako inwestor i pośredniczy między wykonawcą a nabywcą prac budowlanych: planuje kolejne projekty biznesowe, zbiera zamówienia i przedpłaty na pojedyncze lokale oraz rozpoznaje przychód i współmierne koszty w ramach postępu realizacji zleconych prac budowlanych.



## 26. Zdarzenia po dniu bilansowym

### Otrzymanie pozwolenia na użytkowanie II etapu inwestycji pod nazwą "Osiedle Pastelowe"

W dniu 19 lutego 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu Gdańsk pozwolenie na użytkowanie dwóch budynków realizowanych w ramach Osiedla Pastelowego etap II zlokalizowanych w Gdańsku przy ulicy Pastelowej.

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

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

### Częściowe obniżenie wkładów w spółkach zależnych

W dniu 10 stycznia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) w Spółkach Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development sp.k, Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Myśliwska sp.k oraz Dekpol Pszenna sp. z o.o. sp.k. dokonano częściowego obniżenia wkładów komandytariusza tych spółek tj. Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W spółce Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development sp.k. dokonano zmiany umowy spółki na mocy której obniżono wysokość wkładu komandytariusza (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.) o kwotę 5 456 431,44 zł z łącznej kwoty 5 956 631,44 zł. Obniżenie nastąpiło poprzez zwrot równowartości części wniesionego wkładu niepieniężnego na rachunek komandytariusza.

W spółce Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska sp.k. dokonano zmiany umowy spółki na mocy której obniżono wysokość wkładu komandytariusza (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.) o kwotę 2 855 317,39 zł z łącznej kwoty 2 856 317,39. Obniżenie nastąpiło poprzez zwrot równowartości części wniesionego wkładu niepieniężnego na rachunek komandytariusza.

W spółce Dekpol Pszenna sp. z o.o. sp.k. dokonano zmiany umowy spółki na mocy której obniżono wysokość wkładu komandytariusza (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.) o kwotę 16 500 000,00 zł z łącznej kwoty 17 000 000,00zł. Obniżenie nastąpiło poprzez zwrot równowartości części wniesionego wkładu niepieniężnego na rachunek komandytariusza.

W dniu 12 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska sp.k (Sprzedający) zawarła z inwestorem instytucjonalnym (Kupujący) przyrzeczoną umowę sprzedaży, zgodnie z którą Sprzedający sprzedał, a Kupujący kupił nieruchomość położoną we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej wraz z zakończoną inwestycją, co do której strony podpisały protokół odbioru końcowego, stanowiącą wielopoziomowy budynek mieszkalny o łącznej powierzchni ok. 18 tys. m<sup>2</sup> wraz z infrastrukturą towarzyszącą za łączną cenę netto stanowiącą równowartość ok. 52% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za rok 2023. Zgodnie z Umową Przedwstępną ponad 90% ceny zostało zapłacone przez Kupującego w formie zaliczek przed dniem zawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa przedwstępna na realizację i sprzedaż projektu mieszkaniowego we Wrocławiu została zawarta w 2021 roku. Realizacja powyższego projektu została zakończona.

O zawarciu umowy przyrzeczonej Spółka informowała w raporcie bieżącym ESPI nr 4/2024 z dnia 12 kwietnia 2024 roku.

### Rozpoczęcie realizacji inwestycji deweloperskiej w Warszawie przy ul. Prądzyńskiego

W dniu 19 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje sp. z o.o. WBH s. k., rozpoczęła realizację inwestycji deweloperskiej na nieruchomości położonej przy ul. Prądzyńskiego w Warszawie.

Inwestycja obejmuje budowę budynku zamieszkania zbiorowego z usługami w parterze, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. W ramach Inwestycji planowana jest budowa 369 lokali apartamentowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 11,5 tys. m<sup>2</sup> oraz 6 lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 730 m<sup>2</sup>. Szacowana wartość

przychodów oczekiwanych z realizacji inwestycji stanowi równowartość ponad 120% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za 2023 rok. Oddanie pierwszych lokali jak i realizacja całej Inwestycji zostanie zakończona w IV kwartale 2025 roku.

Generalnym wykonawcą inwestycji jest podmiot powiązany Dekpol Budownictwo Sp. z o.o., która na podstawie podpisanego w dniu 19 kwietnia 2024 roku protokołu przekazania placu budowy, rozpoczęła realizację Inwestycji.

Prawo użytkowania wieczystego ww. nieruchomości Emitent nabył w marcu 2018 r., natomiast pozwolenie na budowę zostało uzyskane w październiku 2019 roku, przy czym pozwolenie to następnie ulegało zmianom mającym na celu dostosowanie do zmieniających się warunków rynkowych i planowanych działań Emitenta. Obecnie posiadane pozwolenie na budowę zezwala na realizację inwestycji o wskazanych powyżej parametrach.

O rozpoczęciu realizacji inwestycji Spółka informowała w raporcie bieżącym ESPI nr 5/2024 z dnia 19 kwietnia 2024 roku.

### Informacja o sprzedaży lokali w I kwartale 2024 roku

Wstępne informacje dotyczące działalności Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w I kwartale 2024 roku (okres po dniu bilansowym):

- liczba sprzedanych lokali: 115 lokale wobec 93 lokali sprzedanych w I kwartale 2023 roku (na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych),
- liczba lokali, które zostaną rozpoznane w wyniku finansowym Grupy: 104 lokale wobec 108 lokali rozpoznanych w I kwartale 2023 roku.

### Na dzień 31 marca 2024 roku łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 625 lokali.

W I kwartale 2024 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 IIb - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku,
- Osiedle Pastelowe etap III - 1 budynek mieszkalny o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 78, zlokalizowany 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 III - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 141, zlokalizowane w Rokikach koło Tczewa,
- Granaria - 1 budynek apartamentowy z lokalami mieszkalnymi i usługowymi o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 126, zlokalizowany w Gdańsku,
- Pino Resort etap I - 2 budynki apartamentowe o łącznej liczbie lokali usługowych 61, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej.

Ponadto Spółka wskazuje, że w I kwartale 2024 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie:

- dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych, składających się z 125 lokali wchodzących w skład inwestycji "Osiedle Pastelowe etap IIB" w Gdańsku, na dzień 31 marca 2024 roku ok. 94% lokali zostało sprzedanych.

O wynikach sprzedaży lokali w I kwartale 2024 roku Spółka informowała w raporcie bieżącym ESPI nr 3/2024 z dnia 11 kwietnia 2024 roku.

## 27. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe

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

Konflikt zbrojny między Rosją a Ukrainą bezpośrednio wpływa na całą branżę nieruchomości. Skutki wojny na Ukrainie odczuwane są w całej Europie, w tym w Polsce. Niemniej, na obecnym etapie konfliktu trudno wskazywać trwałe, negatywne skutki działań wojennych mogących trwale naruszyć stabilność gospodarki europejskiej, polskiej, jak również polskiego sektora nieruchomości.

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

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

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

Cała branża deweloperska z uwagą śledzi wydarzenia na arenie geopolitycznej. Skutki konfliktu na Ukrainie są na chwilę obecną trudne do przewidzenia. Wpływ działań zbrojnych na branżę będzie zależał od dalszego rozwoju wydarzeń. Z jednej strony można spodziewać się wzrostu popytu ze względu na spadającą w szybkim tempie liczbę mieszkań na wynajem dostępnych na rynku, z drugiej zaś należy liczyć się z możliwymi opóźnieniami w realizowaniu projektów, spowodowanymi odpływem pracowników z Ukrainy zatrudnianych w segmencie wykonawczym oraz zmniejszeniem podaży materiałów budowlanych. Segment lokali inwestycyjnych nie powinien być zagrożony, ponieważ sytuacja monetarna polskiej gospodarki zachęca w dalszym ciągu do lokowania środków w nieruchomości w stopniu przewyższającym potencjalne spowolnienie spowodowane obawami inwestorów przed dalszą eskalacją konfliktu.

## Wpływ związany z wysokim poziomem stóp procentowych

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

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

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

# 28. Zobowiązania i aktywa warunkowe

## 28.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	193 884	259 632
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
<b>Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych</b>	<b>193 884</b>	<b>259 632</b>
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	0	0
<b>Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania warunkowe</b>	<b>193 884</b>	<b>259 632</b>
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	105 938	104 482
Inne aktywa warunkowe	0	0
<b>Aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia od jednostek powiązanych</b>	<b>105 938</b>	<b>104 482</b>
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	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
<b>Aktywa warunkowe oraz otrzymane gwarancje i poręczenia od j. niepowiązanych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia</b>	<b>105 938</b>	<b>104 482</b>

Zobowiązania warunkowe obejmują udzielone poręczenia wekslowe, hipoteki na nieruchomościach oraz cesje wierzytelności z tytułu pożyczek zabezpieczające zobowiązania jednostek powiązanych.

Otrzymane gwarancje obejmują m.in. otrzymane limity gwarancyjne do wykorzystania.

## Postępowanie UOKiK

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

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

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

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

Prezes Zarządu  
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

**Sebastian Leszczyński**

Wiceprezes Zarządu  
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

**Podpis osoby, sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe:****Anna Miksza**

Główna Księgowa  
Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper



**Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper**

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

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

