



**SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
DEKPOL DEWELOPER**

SPORZĄDZONE WEDŁUG MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW  
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ  
ZA OKRES od 01 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku

Pinczyn, dnia 30 maja 2022 roku



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	6
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	36
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	37
SPRAWOZDANIE Z całkowitych dochodów .....	38
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	40
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM..	42
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM.....	43
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	44
1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	44
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	44
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym.....	45
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	46
2. Nieruchomości inwestycyjne .....	48
1.1. Nieruchomości inwestycyjne .....	48
1.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym .....	48
1.3. Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	49
3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne .....	49
3.1. Wartości niematerialne .....	49
3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym .....	49
3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	50
4. Udziały i akcje .....	51
Pozostałe aktywa finansowe .....	52
5.1. Pozostałe aktywa finansowe .....	52
6. Zapasy .....	52
6.1. Struktura zapasów .....	52
6.2. Odpisy aktualizujące zapasy .....	53
7. Należności długoterminowe.....	53
7.1. Należności długoterminowe .....	53
7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe .....	53
7.3. Należności krótkoterminowe .....	54
7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe .....	54
7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym .....	55



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

7.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	55
7.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym.....	56
7.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	56
<b>8. Środki pieniężne .....</b>	<b>57</b>
8.1. Specyfikacja środków pieniężnych .....	57
<b>9. Rozliczenia międzyokresowe .....</b>	<b>57</b>
9.1. Rozliczenia międzyokresowe aktywne .....	57
<b>10. Kapitały .....</b>	<b>58</b>
10.1. Kapitał podstawowy .....	58
<b>11. Rezerwy .....</b>	<b>58</b>
11.1. Specyfikacja rezerw .....	58
11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym .....	59
11.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	60
<b>12. Zobowiązania finansowe .....</b>	<b>61</b>
12.1. Specyfikacja zobowiązań finansowych .....	61
12.3. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym .....	64
12.4. Wymagalność zobowiązań finansowych w POPRZEDNIM okresie sprawozdawczym .....	64
<b>13. Zobowiązania handlowe .....</b>	<b>65</b>
13.1. Zobowiązania długoterminowe .....	65
13.2. Zobowiązania krótkoterminowe.....	65
13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym .....	66
13.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	67
13.5. Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym .....	68
13.6. Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	68
<b>14. Przychody przyszłych okresów .....</b>	<b>69</b>
14.1. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym .....	69
14.2. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	69
<b>15. Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana .....</b>	<b>69</b>
<b>16. Przychody i koszty operacyjne .....</b>	<b>69</b>
16.1. Przychody ze sprzedaży .....	69
16.2. Koszty według rodzaju .....	70
16.3. Koszt własny sprzedaży .....	70
16.4. Pozostałe przychody operacyjne .....	70
16.5. Pozostałe koszty operacyjne .....	71
<b>17. Przychody i koszty finansowe .....</b>	<b>71</b>



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

17.1. Przychody finansowe .....	71
17.2. Koszty finansowe.....	72
<b>18. Podatek dochodowy .....</b>	<b>72</b>
18.1. Podatek dochodowy .....	72
<b>19. Odroczonego podatek dochodowy.....</b>	<b>73</b>
19.1. Podatek odroczonego .....	73
19.3. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	74
19.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym.....	74
19.5. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	75
<b>20. Instrumenty finansowe .....</b>	<b>76</b>
20.1. Instrumenty finansowe – aktywa .....	76
20.2. Instrumenty finansowe - zobowiązania .....	77
<b>21. Ryzyka instrumentów finansowych.....</b>	<b>77</b>
21.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym .....	77
21.2. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	77
21.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym.....	78
21.4. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	78
22.1. Struktura geograficzna.....	78
<b>23. Transakcje z jednostkami powiązanymi.....</b>	<b>79</b>
23.1. Świadczenia dla personelu kierowniczego.....	79
23.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w okresie sprawozdawczym .....	80
23.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w poprzednim okresie sprawozdawczym .....	81
<b>24. Inne informacje.....</b>	<b>82</b>
24.1. Przeciętne zatrudnienie.....	82
24.2. Wynagrodzenie audytora.....	82
<b>25. Zdarzenia po dniu bilansowym .....</b>	<b>82</b>
<b>26. Zobowiązania i aktywa warunkowe .....</b>	<b>83</b>
27.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych .....	83



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	248 046	275 734	54 188	61 628
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	31 782	38 288	6 943	8 558
III. Zysk (strata) brutto	29 501	34 231	6 445	7 651
IV. Zysk (strata) netto	24 740	27 074	5 405	6 051
V. Zysk (strata) na jedną akcję/udziały zwykłą (w zł / EUR)	9,16	10,03	2,00	2,24
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	43 664	66 637	9 539	14 894
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	630	(420)	138	(94)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	22 158	(61 553)	4 841	(13 757)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	66 452	4 664	14 517	1 042
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
X. Aktywa razem	456 761	338 003	99 309	73 243
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	260 918	137 710	56 729	29 841
XII. Zobowiązania długoterminowe	80 335	28 830	17 466	6 247
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	180 583	108 881	39 262	23 594
XIV. Kapitał własny	195 842	200 293	42 580	43 402
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	29 353	29 255
XVI. Liczba akcji/udziały na koniec okresu	2 700 100	2 700 100	2 700 100	2 700 100
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję/udziały (w zł / EUR)	73	74	16	16

Powyższe dane finansowe za rok 2021 i analogiczny okres 2020 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

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

- 31 grudnia 2021 roku – 4,5994 złotych / EUR
- 31 grudnia 2020 roku – 4,6148 złotych / EUR

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

- od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku – 4,5775 złotych / EUR
- od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku – 4,4742 złotych / EUR



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

# WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

## INFORMACJE OGÓLNE

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

DEKPOL DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyna

### 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 592-227-52-51 oraz numer REGON 381840584.

### Czas trwania Spółki:

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

### Podstawowy przedmiot działalności:

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki wg KRS są:

Nazwa	PKD
Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	PKD – 41.1.Z
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych	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 wykręcieniowych	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



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## **Prezentowane okresy sprawozdawcze:**

Sprawozdanie finansowe jest prezentowane za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku porównawcze dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku.

Spółka Dekpol S.A. jest jednostką dominującą najwyższego szczebla i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

### **1. 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 Dekpol Deweloper Sp. z o.o. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Pełniona funkcja</b>
Sebastian Barandziak	Prezes Zarządu
Sebastian Leszczyński	Wiceprezes Zarządu

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

### **2. Skład Grupy i jednostki powiązane:**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku w skład Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper wchodziły poniższe spółki zależne:

- 1) Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Grano Hotel oraz Grano Residence w Gdańsku przy ul. Pszennej;
- 2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;
- 4) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich, w tym m.in. w Juracie, Helu i Gdańsku;
- 5) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu;



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- 6) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Foresta w Gdańsku;
- 7) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;
- 8) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Warszawie, na nieruchomości przy ul. Prądzyńskiego 21;
- 9) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
- 10) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślince;
- 11) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (np. Villa Neptun);
- 12) Nordic Milan Sp. z o.o. - spółka zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan w Milanówku;
- 13) Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sztutowie;
- 14) Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 15) Dekpol Inwestycje Warszawa Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 16) Dekpol Inwestycje Starogard Sp. z o. o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Starogardzie Gdańskim, z uwzględnieniem zmian opisanych w punkcie 8,
- 17) Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej;
- 18) Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Pucku.

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





**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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

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

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

- 1) Smartex Sp. z o.o. – komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k wskazanej w pkt 5 w zestawieniu powyżej;
- 2) Dekpol Pszena Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej na ul. Pszennej w Gdańsku wskazanej w pkt 1) w zestawieniu powyżej;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek komandytowych wskazanych w pkt 2)-11) w zestawieniu powyżej oraz wspólnik posiadający 1% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 13) – 17) w zestawieniu powyżej;
- 4) Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji w Pucku wskazanej w pkt 18) w zestawieniu powyżej.

Powiązania osobowe z innymi spółkami, w których pan Mariusz Tuchlin (pełniący funkcje Prezesa Zarządu Emitenta 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. (do 29.01.2021 komplementariusz OMT Serwis Mariusz Tuchlin Sp. j.) Serwis Sp. z o.o. Sp. k., aktualnie OMT Serwis Mariusz Tuchlin Sp. j.)	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



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

<b>Nazwa Spółki</b>	<b>KRS</b>	<b>Charakter powiązania</b>	<b>Informacje o Spółce</b>
OMT Serwis Mariusz Tuchlin Sp. j. (do 07.04.2021 OMT Serwis Mariusz Tuchlin Sp. K.)	0000893460	- Mariusz Tuchlin posiada 90% udział w zyskach i stratach Spółki, jest także wspólnikiem uprawnionym do jej reprezentacji	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu pojazdu 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
City Apart Management Pszenna Sp. z o.o. Sp. K.	0000711812	- Grano Group Sp. Z o.o. posiada 99% udział w zyskach i stratach Spółki	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Flats For Rent Sp. z o.o.	0000750704	- 100% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina,	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
Flats For Rent Sp. z o.o. Sp. K. - Spółka została rozwiązana uchwałą wspólników z 30.12.2021 r., wykreślenie z KRS nastąpiło w dniu 11.02.2022 r. (zdarzenie po dniu bilansowym)	0000751229	- Mariusz Tuchlin posiadał 99% udział w zyskach i stratach spółki	Spółka prowadziła działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami i wynajmu nieruchomości



## 1. 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 złotych.

## 2. Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Sprawozdanie finansowe zatwierdzono w dniu 30 maja 2022.

## 3. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

## 4. Kontynuacja działalności

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

## 5. Zdarzenia po dniu bilansowym

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym (pkt. 26) i Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej.

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

**Ilekroć poniżej wskazano Spółkę, dotyczy całej Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper**

### Środki trwałe

- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają początkowemu ujęciu według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- 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 zł 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



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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”.

## Leasing

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



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- krótkoterminowych umów leasingu (zawartych na okres krótszy niż 1 rok),  
lub
- gdzie wartość przedmiotu leasingu nie przekracza 4.000,00 zł.
- W przypadku, gdy Spółka jest leasingodawcą, kwalifikuje leasing jako leasing operacyjny lub finansowy. Leasing jest zaliczany do leasingu finansowego, jeżeli następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów. Leasing jest zaliczany do leasingu operacyjnego, jeżeli nie następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów.
- W przypadku leasingu operacyjnego Spółka ujmuje składnik będący przedmiotem leasingu w aktywach a przychody rozpoznaje metodą liniową w okresie trwania leasingu (ewentualne zachęty promocyjne rozkładane są w czasie).
- W przypadku leasingu finansowego Spółka ujmuje inwestycję leasingową netto, ustaloną w wysokości kwalifikujących się opłat leasingowych zdyskontowanych z użyciem stopy procentowej leasingu. W przypadku oddania w leasing finansowy własnych produktów, wartość godziwa produktu lub niższa od niej wartość zdyskontowanych opłat leasingowych ujmowana jest tak, jak przychody ze sprzedaży. W przypadku gdy stopa procentowa leasingu jest zaniżona względem stopy rynkowej, wartość zdyskontowanych opłat leasingowych ustalana jest za zastosowaniem stopy rynkowej.
- Jeżeli Spółka dokona transakcji leasingu zwrotnego, transakcja rozliczana jest zgodnie w zależności od tego, czy przeniesienie składnika aktywów kwalifikuje się jako sprzedaż. Ewentualny zysk z tytułu zbycia składnika aktywów do leasingodawcy ujmowany jest w wyniku proporcjonalnie do wartości praw przeniesionych na leasingodawcę, o ile następuje przeniesienie składnika aktywów kwalifikujące się jako sprzedaż. W przypadku braku takiego przeniesienia, nie jest rozpoznawany zysk, aktywa nie są wyłączone a otrzymana zapłata ujmowana jest jako zobowiązanie finansowe.

### **Wartości niematerialne (WN)**

- 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





**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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 zł są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów. WN o wartości początkowej od 3.000,00 zł ujmowane są w ewidencji analitycznej WN i amortyzowane w okresie ekonomicznej użyteczności zgodnie z wyżej wskazanymi zasadami.

W okresie sprawozdawczym nie wytworzono we własnym zakresie 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



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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.

### **Udziały i akcje w podmiotach zależnych**

Udziały zostały opisane, według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku, w pkt. 2 niniejszego sprawozdania.

W skład Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper według stanu na dzień bilansowy wchodziły dwadzieścia dwie spółki zależne.

Wszystkie przedmiotowe spółki podlegają konsolidacji metodą pełną.

### **Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper**

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

Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

### **Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper**

W dniu 31 marca 2021 r. zarządy spółek Dekpol 1 sp. z o.o., Dekpol 1 sp. z o.o. s.k.a., Dekpol Royalties sp. z o.o. (łącznie jako Spółki Przejmowane) oraz Dekpol Deweloper sp. z o.o. (Spółka Przejmująca) uzgodniły plan połączenia tych spółek w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą i podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej. W efekcie połączenia Spółki Przejmowane zostaną rozwiązane bez przeprowadzania likwidacji, zaś wszelkie przysługujące im prawa i obowiązki zostaną przejęte w drodze sukcesji uniwersalnej przez Spółkę Przejmującą. W dniu 17 lutego 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) odpowiednio walne zgromadzenie i





**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

zgromadzenia wspólników w każdej z ww. spółek podjęty uchwały w sprawie wyrażenia zgody i połączenia spółek. W wyniku połączenia kapitał zakładowy spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zostanie podwyższony poprzez utworzenie 1.278.715 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 63.935.750 zł, które to udziały zostaną przyznane Dekpol S.A. w zamian wkładu w postaci całego majątku Spółek Przejmowanych. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania połączenie spółek oraz podwyższenie kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W dniu 16 lipca 2021 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje - Trimare Sp. z o.o. Celem utworzenia jest realizacja inwestycji deweloperskiej w Sztutowie. W dniu 11 sierpnia 2021 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o. Celem utworzenia jest realizacja inwestycji deweloperskich w Warszawie i jej okolicach.

W dniu 16 sierpnia 2021 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o. Celem utworzenia jest uczestnictwo w inwestycji deweloperskiej w Pucku w charakterze komplementariusza spółki celowej – Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k.

W dniu 22 września 2021 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje - Katowice Sp. z o.o. Pierwotnym przeznaczeniem spółki była realizacja inwestycji w Katowicach, z której to inwestycji następnie zrezygnowano. W związku z powyższym w dniu 17 listopada 2021 roku wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego zmianę nazwy spółki na Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o., korespondującą z lokalizacją innego gruntu. Zmiana związana była z nabyciem przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w październiku 2021 roku nieruchomości gruntowej w Starogardzie Gdańskim, na której planowana jest w najbliższych latach realizacja przez spółkę celową inwestycji deweloperskiej. W marcu 2022 roku w wyniku pojawienia się nowych możliwości inwestycyjnych zdecydowano o zmianie przeznaczenia spółki. Obecnym zamiarem jest aby spółka posłużyła do wprowadzenia do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol inwestycji zlokalizowanej w Gdańsku, w wyniku zawartych przez spółkę umów przedwstępnych nabycia ponad 100 lokali mieszkalnych i użytkowych od podmiotu zewnętrznego realizującego tę inwestycję. Docelowo Emitent przewiduje zmianę nazwy spółki na korespondującą z lokalizacją inwestycji.

W dniu 6 października 2021 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje – Warszawa Sp. z o.o. Celem utworzenia jest realizacja inwestycji deweloperskich w Warszawie i jej okolicach.

W dniu 11 października 2021 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje – Puck spółka z ograniczoną odpowiedzialnością



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

spółka komandytowa powołana do realizacji inwestycji w Pucku z udziałem podmiotu trzeciego. W dniu 12 października 2021 r. do wskazanej spółki przystąpiła w charakterze komandytariusza osoba fizyczna spoza Grupy Dekpol.

W dniu 14 października 2021 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. Celem utworzenia jest realizacja inwestycji deweloperskich w Gdańsku.

W dniu 17 lutego 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) odpowiednio walne zgromadzenie i zgromadzenia wspólników spółek: Dekpol 1 sp. z o.o., Dekpol 1 sp. z o.o. s.k.a., Dekpol Royalties sp. z o.o. (łącznie jako Spółki Przejmowane) oraz Dekpol Deweloper sp. z o.o. (Spółka Przejmująca) podjęły uchwały w sprawie wyrażenia zgody i połączenia ww. spółek. Uchwały organów zostały podjęte w związku z uzgodnieniem przez zarządy tych spółek w dniu 31 marca 2021 r. planu połączenia spółek w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą i podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej. W wyniku połączenia kapitał zakładowy spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zostanie podwyższony poprzez utworzenie 1.278.715 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 63.935.750 zł, które to udziały zostaną przyznane Dekpol S.A. w zamian wkładu w postaci całego majątku Spółek Przejmowanych. W efekcie połączenia Spółki Przejmowane zostaną rozwiązane bez przeprowadzania likwidacji, zaś wszelkie przysługujące im prawa i obowiązki zostaną przejęte w drodze sukcesji uniwersalnej przez Spółkę Przejmującą. Do dnia publikacji niniejszego raportu połączenie spółek oraz podwyższenie kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

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



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w wyniku umorzenia ww. udziałów.

W dniu 25 marca 2022 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Granaria Sp. z o.o. do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim.

W marcu 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) w wyniku pojawienia się nowych możliwości inwestycyjnych zdecydowano o zmianie przeznaczenia spółki celowej Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o. Obecnym zamiarem jest aby spółka posłużona do wprowadzenia do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol inwestycji zlokalizowanej w Gdańsku, w wyniku zawartych przez spółkę umów przedwstępnych nabycia ponad 100 lokali mieszkalnych i użytkowych od podmiotu zewnętrznego realizującego tę inwestycję. Docelowo Grupa przewiduje zmianę nazwy spółki na korespondującą z lokalizacją inwestycji.

W dniu 5 maja 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje – Starogard Korytybska Sp. z o.o. do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim.

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper koncentruje się na działalności deweloperskiej polegającej na budowie, wykończeniu i sprzedaży osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych, luksusowych apartamentowców, condo i apartoteli oraz powierzchni handlowo – usługowych.

### **Instrumenty finansowe**

- Spółka wycenia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wg 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



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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**

Nie występowały w roku obrotowym.

### **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.
- Spółka corocznie ustala plan produkcyjny dla każdego miesiąca dla wydziału produkcyjnego (ilościowo – masa wyprodukowanych wyrobów gotowych). Jeżeli realizacja planu nie przekroczy 90%, proporcjonalną do niezrealizowanego planu część stałych pośrednich kosztów produkcji nie zalicza się do kosztów wytworzenia zapasów. Ponadto do kosztu wytworzenia zapasów nie są kwalifikowane stałe pośrednie koszty produkcyjne za okres przestoju zakładu lub wydziałów, jeżeli przestój przekroczy jeden dzień roboczy.
- Koszty niewykorzystanych zdolności produkcyjnych odnoszone są w koszty podstawowej działalności operacyjnej w miesiącu poniesienia.
- Do kosztu wytworzenia zapasów nie 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).



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- Zapas produktów gotowych produkcji wydziału konstrukcji stalowych i osprzętu wyceniany jest w cenach ewidencyjnych odpowiadających planowanym kosztom wytworzenia. Różnice rzeczywistego kosztu wytworzenia do kosztu w cenach ewidencyjnych odnosi się jako odchylenia i rozlicza się je w wynik finansowy okresu proporcjonalnie do wartości wyrobów gotowych odniesionych w wynik okresu w cenach ewidencyjnych.
- Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka porównuje wycenę zapasów według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia do wartości netto możliwej do uzyskania. Dla pozycji, dla których wartość netto możliwa do uzyskania jest niższa od wartości bilansowej Spółka dokonuje odpisu do wartości netto możliwej do uzyskania.
- Spółka ustala zaawansowanie prac kontraktów o usługę budowlaną udziałem kosztów poniesionych na kontrakcie w kosztach planowanych kontraktu. Do pomiaru zaawansowania prac nie uwzględnia się poniesionych kosztów nie objętych planem. Do kosztów poniesionych zalicza się koszty materiałowe, o ile dotyczą one materiałów wbudowanych zgodnie z planem. Materiały niewbudowane zalicza się do zapasu materiałów.

## **Kapitały własne**

- Spółka zalicza do kapitałów własnych:
  - Równowartość wyemitowanych instrumentów kapitałowych (akcje, opcje na akcje itp.). 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.



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- 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;
    - o 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;





**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- Koszty prenumerat i abonamentów;
- Z góry opłacone koszty dostarczanych mediów, najmu itp.

### **Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

#### 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.

### **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



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływałaby 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,





**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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

### **Przychody ze sprzedaży**

- 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 odroczony, 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.



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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:

- a) zakończenia budowy,
  - b) 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 egzekwowne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie. W przypadku kontraktów generalnego wykonawstwa spełniają niniejsze kryterium.
- 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



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEVELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

nakładach (metoda udziału kosztów poniesionych do dnia ustalenia przychodów w całkowitych kosztach świadczenia).

- Dywidendy należy ujmować w momencie ustalenia praw udziałowców do ich otrzymania.

### **Koszty operacyjne**

- Koszty ujmowane są w ciężar wyniku w dacie ich poniesienia, tzn. w dacie wyłączenia aktywów lub ujęcia zobowiązań, którym odpowiadają.
- Koszty świadczeń pracowniczych ujmowane są w okresie, w którym pracownicy świadczyli dotyczącą ich pracę.
- Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty okresu, w którym je poniesiono, 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:



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- 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 księgowe (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:
  - $TKW\ 1m^2\ PU = [(PKZR) - (POPS) * (CPOPS)] / (PUO)$
  - 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 używania przed ukończeniem innych obiektów (o ile inne obiekty planowane są do ukończenia nie później niż w ciągu 6 miesięcy od ukończenia pierwszego obiektu w ramach zlecenia), wówczas koszty rozliczane są na metr kwadratowy PU ukończonego obiektu według następującego algorytmu:
  - $FTKW\ 1m^2\ PU = [(PKZR) + (FKZR) - (POPS) * (CPOPS)] / (PUO)$
  - Gdzie:
  - TKW – szacowany techniczny koszty wytworzenia



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- 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.

### **Ujawnienia dotyczące wartości godziwej aktywów i zobowiązań**

Grupa wycenia w wartości godziwej wyłącznie inwestycje w nieruchomości oraz instrumenty pochodne. Stosowne wyceny zamieszczane są w sprawozdaniach finansowych, przy czym wycena nieruchomości inwestycyjnych jest dokonywana, stosowanie do polityki rachunkowości, raz do roku.

Przyjęte metody oszacowania wartości godziwej ujawniono w dodatkowej notce objaśniającej do sprawozdania finansowego, nieruchomości wyceniane są z zastosowaniem metod z poziomu 2 hierarchii wartości godziwej (metody porównawcze, pozostałościowe itp.). Instrumenty pochodne wyceniane są z zastosowaniem wyceny do wartości godziwej przygotowanej przez profesjonalny podmiot z zastosowaniem metod z 2 poziomu hierarchii wartości godziwej.

W okresie objętym historycznymi danymi finansowymi nie wystąpiły przeniesienia między poziomem 1 a 2 hierarchii wartości godziwej.

Ze względu na charakter aktywów i zobowiązań finansowych Grupa nie identyfikuje przesłanek, dla których miałyby występować istotna różnica między ich wartością bilansową a wartością godziwą. W szczególności istotne zobowiązania finansowe oprocentowane są na zasadach rynkowych, z zastosowaniem zmiennej stopy procentowej. W zakresie aktywów finansowych występują głównie należności wymagalne w terminie do 1 roku oraz środki pieniężne. Grupa nie przygotowuje wycen wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych dla celów zarządczych.

### **9. Zarządzanie ryzykiem finansowym**

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



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- 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. 292 tys. zł, przy założeniu, że saldo zobowiązań opartych na zmiennej stopie procentowej pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy.

- ryzyko płynności – Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Ryzyko wynika z potencjalnego ograniczenia dostępu do rynków finansowych, co może skutkować brakiem możliwości pozyskania nowego finansowania lub refinansowania swojego zadłużenia. Ponadto ryzyko dotyczy sytuacji potencjalnego naruszenia kowenantów umów kredytowych lub zawartych w warunkach emisji obligacji, które mogą skutkować postawieniem zobowiązań w stan natychmiastowej wymagalności. Spółka zawiera umowy kredytowe w celu finansowania inwestycji z różnymi bankami. Terminy spłat dostosowywane są do przewidywanych wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji. Ponadto Grupa emituje obligacje. Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach kwartalnych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów i obligacji, możliwością zwolnienia środków z rachunków powierniczych). Terminy wymagalności istotnych aktywów i zobowiązań zaprezentowano w dodatkowych notach objaśniających do rocznych sprawozdań finansowych. Zamieszczono tam też szczegółową specyfikację wartości istotnych składników zobowiązań finansowych.

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

## **10. 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,





**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- 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 odprawy 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, za wyjątkiem metodologii szacowania odpisów aktualizujących na straty kredytowe dotyczące należności handlowych, zgodnie z metodologią określoną w MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”. W ocenie Zarządu zastosowanie nowej metodologii szacowania odpisów aktualizujących należności nie wpłynęłoby istotnie na dane porównawcze. Zmiany odpisów aktualizujących przedstawiono w dalszej części informacji, w dodatkowych notach objaśniających do poszczególnych pozycji aktywów.

### **Dodatkowe ujawnienia dotyczące zasad wyceny**

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

Środki trwałe i wartości niematerialne amortyzowane są w następujących okresach:

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

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

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

### **Leasingi – Spółka jako leasingodawca**



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Spółka występowała jako leasingodawca w zakresie umów wynajmu nieruchomości, lokali zlokalizowanych we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej, prezentowanych jako „nieruchomości inwestycyjne oddane w najem”. W 2021 roku nastąpiła reklasyfikacja gruntu poł. we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej do pozycji „zapasy”, z uwagi na realizację kontraktu budowlanego realizowanego dla Inwestora. Ponadto Spółka 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.

### **Leasingi – Spółka jako leasingobiorca**

Spółka jest stroną umowy leasingu operacyjnego.

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

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku, z wyjątkiem niewielkich zmian (które nie mają istotnego wpływu na dane sprawozdawcze) oraz zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku i później.

W okresie sprawozdawczym nie stwierdzono błędów dotyczących lat poprzednich w dotychczas publikowanych sprawozdaniach finansowych, które miałyby istotny wpływ na wynik finansowy lub/ i kapitał własny. Sprawozdanie finansowe roku 2021 stworzone jest z zastosowaniem nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku i później.

### **12. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej**

#### **12.1. Oświadczenie o zgodności**

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





## 12.2. Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące zastosowane po raz pierwszy

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) wchodzą w życie po raz pierwszy od 01 stycznia 2021 roku

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 4, MSSF 7, MSSF 16 – reforma IBOR – Faza 2

W związku z reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.) Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości instrumentów finansowych.

Modyfikacja standardów ma na celu zabezpieczenie wpływu reformy stóp referencyjnych na rachunkowość zabezpieczeń i istotność informacji dostarczanych przez podmioty w okresie niepewności wynikającym z reformy IBOROKU

Zmiana nie wpłynęła na sprawozdania finansowe Spółki.

- Zmiana do MSSF 16 „Leasing” – uproszczenie dotyczy zmian wynikających z umów leasingu w związku z COVID-19

Zmiana ta nie wpłynęła na sprawozdania finansowe Grupy.

## 12.3. Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

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

## 12.4. Wprowadzenie nowych MSSF

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, częściowo weszły w życie na dzień bilansowy:

- Nowy standard MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”

Umowy ubezpieczeniowe zastąpi obecnie obowiązujący MSSF 4, który zezwala na różnorodną praktykę w zakresie rozliczania umów ubezpieczeniowych. MSSF 17 zasadniczo zmieni rachunkowość wszystkich podmiotów, które zajmują się umowami ubezpieczeniowymi i umowami inwestycyjnymi. Nowy standard został opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku, natomiast jego zmiany opublikowano 25 czerwca 2020. Po zmianie ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

- Zmiana do MSSF 16 Leasing: Uproszczenia dot. Zmian wynikających z umów leasingu w związku z COVID-19



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Po zmianie leasingobiorcy mają prawo skorzystać z praktycznych uproszczeń m. in.: z odroczenie lub zwolnienie z płatności leasingowych. W związku z tym, Rada wprowadziła uproszczenie w zakresie oceny, czy zmiany te stanowią modyfikacje leasingu. Leasingobiorcy mogą podjąć decyzję polegającą na niestosowaniu wytycznych MSSF 16 dotyczących modyfikacji umów leasingowych. W rezultacie, spowoduje to ujęcie ulg i zwolnień w zakresie leasingu jako zmiennych opłat leasingowych w okresie, w którym występuje zdarzenie lub warunek, który powoduje obniżenie płatności.

Zmiana obowiązuje od 1 czerwca 2020 roku z możliwością jej wcześniejszego zastosowania. Grupa nie otrzymała ulg określonych w standardzie, zatem zmiana ta nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe.

- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – odroczenie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

Zmiana do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe to odroczenie zastosowania standardu MSSF 9 Instrumenty finansowe do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później.

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16: Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych – etap drugi

W związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych Rada MSR wprowadziła kolejne zmiany do zasad rachunkowości instrumentów finansowych. Zmiany dostarczają rozwiązania księgowe dla ujęcia zmian w kontraktowych przepływach pieniężnych i zmian w powiązaniach zabezpieczających wynikających z użyciem nowej stopy referencyjnej na etapie wdrożenia reformy IBOR oraz wymogów w zakresie ujawnień dotyczących wpływu reformy.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Zmiana doprecyzowuje odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37. Dodatkowo wyraźne wnosi stwierdzenie, że jednostka przejmująca nie ujmuje aktywów warunkowych nabytych w ramach połączenia jednostek.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

- Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Rada MSR dokonała zmiany wytycznych odnośnie ujmowania kosztów i przychodów z produkcji w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

- Zmiana MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”

Zmiana standardu wnosi dodatkowe wyjaśnienia dotyczące struktury kosztów wykonania usługi. Zgodnie ze zmianą koszty te obejmują koszty krańcowe (np. koszty pracy, materiałów) i alokowaną część innych kosztów bezpośrednio związanych z kosztem wypełnienia, np. amortyzację.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2018-2020)

MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy” – nowe uproszenie stosowania MSSF 1 dotyczące stosowania skumulowanych różnic kursowych w konsolidacji;

MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - przy „teście 10%” dokonywanym w celu stwierdzenia, czy modyfikacja powinna skutkować usunięciem zobowiązania, należy uwzględnić tylko opłaty, które są wymieniane między dłużnikiem a wierzycielem; opłaty poniesione w przypadku usunięcia zobowiązania powinny zostać ujęte w wyniku, a w przypadku, gdy zobowiązanie nie jest usunięte, należy je ująć w wartość zobowiązania

MSSF 16 „Leasing” z przykładu 13 usunięto fragment dotyczący zwrotu od leasingodawcy kosztów z tytułu ulepszeń w obcych środkach trwałych będących przedmiotem umowy leasingowej.

MSR 41 „Rolnictwo” wykreślono zakaz ujmowania przepływów podatkowych w wycenie aktywów biologicznych.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

- Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEVELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Zmiana doprecyzuje zasady podziału zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsiębiorstwem

Prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony.

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.12.2021	31.12.2020
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>44 871</b>	<b>81 029</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1.	1 053	404
Wartości niematerialne		11	0
Wartość firmy	3.	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	2.	30 222	78 555
Akcje i udziały		24	24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		1 100	1 100
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		12 461	946
Aktywa obrotowe		411 890	256 974
<b>Zapasy</b>		<b>217 143</b>	<b>186 415</b>
Należności z tytułu umów z klientami		30 455	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe		55 918	28 637
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		108 374	41 923
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		17 383	19 016



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	411 890	256 974
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
<b>Aktywa razem</b>	<b>456 761</b>	<b>338 003</b>

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.12.2021	31.12.2020
<b>Kapitał własny</b>		<b>195 842</b>	<b>200 293</b>
Kapitał podstawowy		135 005	135 005
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		6 948	806
Akcje własne (-)		0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny		0	40 675
Zyski zatrzymane:		35 209	23 807
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		177 163	200 293
Udziały niedające kontroli		18 679	0
<b>Zobowiązania</b>		<b>260 919</b>	<b>137 710</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>13.</b>	<b>80 335</b>	<b>28 830</b>
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		<b>20 556</b>	<b>4 434</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		1	2
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		59 036	24 365
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe		711	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		32	30



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>13.2.</b>	<b>180 583</b>	<b>108 881</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		11 770	6 200
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		9 042	16
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe		337	0
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		159 434	102 664
<b>Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>		<b>180 583</b>	<b>108 881</b>
<b>Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>456 761</b>	<b>338 003</b>

## SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

### WARIANT KALKULACYJNY

Opis	Nota	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Przychody ze sprzedaży	14.1	248 046	275 734
Koszt własny sprzedaży	14.2	193 460	218 643
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>54 586</b>	<b>57 091</b>
Koszty sprzedaży	14.2	14 853	17 195
Koszty ogólnego zarządu	14.2	8 129	5 751
Pozostałe przychody operacyjne	14.4	1 279	9 613
<i>Zysk z okazijnego nabycia</i>		0	0
Pozostałe koszty operacyjne	14.5	1 101	5 470
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>31 782</b>	<b>38 288</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Przychody finansowe	15.1	4	15
Koszty finansowe	15.2	2 285	4 071
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>29 501</b>	<b>34 231</b>
Podatek dochodowy	16	4 760	7 158
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		24 740	27 074
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>24 740</b>	<b>27 074</b>
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		-72	0
<b>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>24 812</b>	<b>27 074</b>
	<b>Opis</b>	<b>01.01.- 31.12.2021</b>	<b>01.01.-31.12.2020</b>
	Zysk (strata) netto	24 740	27 074
	Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
	<b>Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	0	0
	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
	Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	0	0
	Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
	<b>Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Inne całkowite dochody netto	0	0
	Całkowite dochody	24 740	27 074
	Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
	<b>Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>24 740</b>	<b>27 074</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

# SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(metoda pośrednia)

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>29 501</b>	<b>34 231</b>
<b>Korekty:</b>	<b>15 490</b>	<b>32 406</b>
Amortyzacja	165	17
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-36	4
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	3	0
Koszty z tytułu odsetek	1 104	1 956
Przychody z odsetek	-204	0
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	4 760	7 158
Inne korekty	0	12
Zmiana stanu zapasów	-30 728	86 846
Zmiana stanu należności	-56 036	24 027
Zmiana stanu zobowiązań	88 007	-95 341
Zmiana stanu rezerw	8 455	7 726
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	44 991	66 637
<b>Zapłacony podatek dochodowy</b>	<b>-1 327</b>	<b>0</b>
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>43 664</b>	<b>66 637</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-18	0
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-255	-396
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	566	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymane odsetki	338	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	0	-24





Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>630</b>	<b>-420</b>
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	16 881	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	24 165	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	-8 500
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	19 868	8 166
Spłaty kredytów i pożyczek	-35 450	-45 668
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-66	0
Odsetki zapłacone	-3 239	-6 667
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	-8 884
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>22 158</b>	<b>-61 553</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych</b>	<b>66 452</b>	<b>4 664</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	66 452	4 664
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	41 923	37 259
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>108 374</b>	<b>41 923</b>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	17 383	19 016



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>135 005</b>	<b>806</b>	<b>0</b>	<b>7 810</b>	<b>25 530</b>	<b>169 151</b>	<b>0</b>	<b>169 151</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	806	0	7 810	25 530	169 151	0	169 151
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	27 074	27 074	0	27 074
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	27 074	27 074	0	27 074
<b>Emisja akcji</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Dywidendy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Inne zmiany</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24 435</b>	<b>24 435</b>	<b>0</b>	<b>24 435</b>
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	0	-20 367	0	0	-20 367
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>135 005</b>	<b>806</b>	<b>0</b>	<b>7 810</b>	<b>56 672</b>	<b>200 293</b>	<b>0</b>	<b>200 293</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

#### 1.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Grunty	0	0
Budynki i budowle	0	0
Maszyny i urządzenia	1	15
Środki transportu	623	384
Pozostałe środki trwałe	429	5
Środki trwałe w budowie	0	0
Zaliczki na środki trwałe	0	0
<b>Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>1 053</b>	<b>404</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 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>48</b>	<b>390</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>450</b>
Nabycia bezpośrednie	0	0	0	360	429	0	0	789
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	-5	0	0	0	0	-5
<b>Zmniejszenia z tytułu likwidacji</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Inne korekty</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec 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>
Wartość umorzenia na początek okresu	0	0	-46	-6	-7	0	0	-59
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	0	-1	-149	-5	0	0	-155
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zmniejszenia z tytułu sprzedaży</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<b>Zmniejszenia z tytułu likwidacji</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Inne korekty</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29</b>
Wartość umorzenia na koniec okresu	0	0	-42	-127	-12	0	0	-181
<b>Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zwiększenia w ciągu okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	0	1	623	429	0	0	1 053

### 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>1 690</b>	<b>2 086</b>	<b>364</b>	<b>1</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 184</b>
Nabycia bezpośrednie	0	0	0	390	5	0	0	396
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia z tytułu potęczenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	-1 690	-2 086	0	0	0	0	0	-3 776
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	0	-1	-7	0	0	-9
<b>Zmniejszenia z tytułu likwidacji</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-40</b>	<b>0</b>	<b>-28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-68</b>
<b>Inne korekty</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>324</b>	<b>390</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>726</b>
Wartość umorzenia na początek okresu	0	-2 086	-342	-1	-37	0	0	-2 466
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	0	-7	-6	-6	0	0	-19



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Reklasyfikacje	0	2 086	0	0	0	0	0	2 086
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zmniejszenia z tytułu sprzedaży</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9</b>
<b>Zmniejszenia z tytułu likwidacji</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68</b>
<b>Inne korekty</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Wartość umorzenia na koniec okresu	0	0	-309	-6	-7	0	0	-322
<b>Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zwiększenia w ciągu okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>384</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>404</b>





## 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

### 1.1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Grunty nie oddane w najem	30 222	41 755
Nieruchomości oddane w najem	0	36 800
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	0
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>30 222</b>	<b>78 555</b>

Na nieruchomości oddane w najem w ub. roku składała się nieruchomość położona we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy na wartość 36.800 tys. zł. Na potrzeby wyceny wybrano metodę porównawczą. Nieruchomość została zreklasyfikowana w 2021 r. do zapasów, z uwagi na realizację projektu dla Inwestora.

Nieruchomość położona w Gdańsku na ul. Sobieszewskiej o powierzchni 5,1666 ha, księga wieczysta KW GD1G/00106869/5 zmieniła swoje przeznaczenie z nieruchomości związanej z działalnością deweloperską na nieruchomość inwestycyjną. Powodem tego jest fakt, iż w chwili obecnej przyszłe użytkowanie przedmiotowego gruntu jest nieokreślone. 13 kwietnia 2021 nieruchomość została przeniesiona aportem ze Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. do Spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. Nieruchomość nadal pozostaje nieruchomością inwestycyjną. Wartość nieruchomości została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy. Na potrzeby wyceny wybrano metodę porównawczą.

W 2021r. nieruchomość Sol Marina o powierzchni 2,95 ha, księga wieczysta KW GD1G/00096301/2 została zreklasyfikowana do zapasów z uwagi na realizację projektu deweloperskiego.

### 1.2. 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	41 755	36 800	0	78 555
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek	0	0	0	0
Nabycie nieruchomości	17 606	0	0	17 606
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-29 531	-36 800	0	-66 331



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	392	0	0	392
<b>Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu</b>	<b>30 222</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 222</b>

### 1.3. 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	39 343	33 091	0	72 434
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek	0	0	0	0
Nabycie nieruchomości	0	0	0	0
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	0	0	0	0
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	2 412	3 709	0	6 121
<b>Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu</b>	<b>41 755</b>	<b>36 800</b>	<b>0</b>	<b>78 555</b>

## 3. WARTOŚĆ FIRMY I POZOSTAŁE WARTOŚCI NIEMATERIALNE

### 3.1. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Wartość firmy	0	0
Patenty i licencje	0	0
Koszty prac rozwojowych	0	0
Pozostałe wartości niematerialne	11	0
<b>Wartości niematerialne netto</b>	<b>11</b>	<b>0</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>5</b>	<b>5</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Nabycie	0	0	0	18	18
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
<b>Zmniejszenia z tytułu likwidacji</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
Wartość umorzenia na początek okresu	0	0	0	-5	-5
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
<b>Zwiększenie amortyzacji za okres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8</b>	<b>-8</b>
<b>Zmniejszenia z tytułu likwidacji</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-13</b>	<b>-13</b>
<b>Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>11</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>5</b>	<b>5</b>
Nabycie	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
<b>Zmniejszenia z tytułu likwidacji</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Wartość umorzenia na początek okresu	0	0	0	-3	-3
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
<b>Zwiększenie amortyzacji za okres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>
<b>Zmniejszenia z tytułu likwidacji</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>
<b>Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 4. UDZIAŁY I AKCJE

Nazwa jednostki	Siedziba	Wartość bez pomniejszenia o odpisy		% posiadanych udziałów / % posiadanych głosów	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokiłki Sp.k.	Pinczyn	6 770	6 770	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.	Pinczyn	28 619	28 319	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp.k.	Pinczyn	5 340	5 213	100%	100%
Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp.k.	Pinczyn	16 973	6 413	100%	100%
Dekpol Pszena Sp. z o.o.	Pinczyn	5	5	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp.k.*	Wrocław	0,00	0,5	0%	42%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp.k.	Pinczyn	2 856	4 039	100%	100%
Smartex Sp. z o.o.	Wrocław	14 901	14 901	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.	Pinczyn	5	5	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp.k.	Pinczyn	32 631	2 801	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp.k.	Pinczyn	8 948	22 001	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp.k.	Pinczyn	1 701	1 701	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp.k.	Pinczyn	16 790	301	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp.k.	Pinczyn	7 433	5 201	100%	100%
Nordic Milan Sp. z o.o.	Pinczyn	2 900	2 900	100%	100%
Dekpol Trimare Sp.z o.o.	Pinczyn	5	0	99%	0%
Dekpol Puck sp. z o.o.	Pinczyn	5	0	99%	0%
Dekpol Warszawa	Pinczyn	5	0	99%	0%
Dekpol Warszawa 1	Pinczyn	5	0	99%	0%
Dekpol Starogard	Pinczyn	5	0	99%	0%
Dekpol Puck sp. kom.	Pinczyn	100	0	69,5%	0%



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Dekpol Turystyczna	Pinczyn	5	0	99%	0%
Mineral Group		24	0,00		
<b>Razem:</b>		<b>144 340</b>	<b>100 594</b>		

Występują udziały w spółach stowarzyszonych o łącznej wartości 24.000 zł, mianowicie Dekpol Deweloper sp. z o.o. posiada udziały w Mineral Group sp. z o.o. o wartości 24.000 zł.

## POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

### 5.1. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	0	0
Pożyczki udzielone długoterminowe	0	0
<b>Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pożyczki krótkoterminowe	0	0
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
<b>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 6. ZAPASY

### 6.1. STRUKTURA ZAPASÓW

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Materiały wartość bilansowa	2	2
Towary wartość bilansowa	3	0
Wyroby gotowe wartość bilansowa	0	0
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	0	0
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	178 366	152 419
Ukończone lokale wartość bilansowa	38 948	33 993



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

<b>Zapasy</b>	<b>217 320</b>	<b>186 415</b>
---------------	----------------	----------------

## 6.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE ZAPASY

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	0	0
<b>Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 7. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

### 7.1. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0
Kaucje wpłacone z innych tytułów	0	0
Pozostałe należności	1 100	0
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
<b>Należności długoterminowe</b>	<b>1 100</b>	<b>0</b>
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe</b>	<b>1 100</b>	<b>0</b>

### 7.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
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>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

### 7.3. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Należności z tytułu umów z klientami netto	8 842	10 139
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	19 577	7 677
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	10	0
Kaucje z innych tytułów	0	0
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	23 416	8 185
Inne należności wartość bilansowa	628	891
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności	52 473	26 893
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>3 445</b>	<b>1 744</b>
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe</b>	<b>55 918</b>	<b>28 637</b>

### 7.4. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Stan na początek okresu	0	0
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	214	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>214</b>	<b>0</b>





Skonsolidowane sprawozdanie DEWELOPER za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 7.5. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 100</b>
Należności handlowe	1 902	6 940	0	0	0	0	0	0	8 842
Przedpłaty i zaliczki	0	23 416	0	0	0	0	0	0	23 416
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0	0	10	0	0	0	0	10
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	19 577	0	0	0	0	0	0	19 577
Inne należności	0	608	17	3	0	0	0	0	628
<b>Należności razem</b>	<b>1 902</b>	<b>43 601</b>	<b>200</b>	<b>847</b>	<b>5 922</b>	<b>1 100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53 573</b>

## 7.6. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Należności handlowe	2 616	7 523	0	0	0	0	0	0	10 139
Przedpłaty i zaliczki	0	8 185	0	0	0	0	0	0	8 185
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	7 677	0	0	0	0	0	0	7 677
Inne należności	0	892	0	0	0	0	0	0	892
<b>Należności razem</b>	<b>2 616</b>	<b>24 277</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 893</b>



Skonsolidowane sprawozdanie DEWELOPER za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 7.7. STRUKTURA PRZETERMINOWANIA NALEŻNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	6 940	1 074	115	327	128	258	8 842
Przedpłaty i zaliczki	23 416	0	0	0	0	0	23 416
Kaucje z tytułu usług budowlanych	10	0	0	0	0	0	10
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	19 577	0	0	0	0	0	19 577
Inne należności	628	0	0	0	0	0	628
<b>Należności przeterminowane</b>	<b>50 571</b>	<b>1 074</b>	<b>115</b>	<b>327</b>	<b>128</b>	<b>258</b>	<b>52 473</b>

## 7.8. STRUKTURA PRZETERMINOWANIA NALEŻNOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	7 523	0	2 505	13	87	11	10 139
Przedpłaty i zaliczki	8 185	0	0	0	0	0	8 185
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0	0	0	0	0	0
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	7 677	0	0	0	0	0	7 677
Inne należności	892	0	0	0	0	0	892
<b>Należności przeterminowane</b>	<b>24 277</b>	<b>0</b>	<b>2 505</b>	<b>13</b>	<b>87</b>	<b>11</b>	<b>26 893</b>



## 8. ŚRODKI PIENIĘŻNE

### 8.1. SPECYFIKACJA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Rachunki bankowe	108 064	41 923
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	17 383	19 016
Gotówka w kasie	310	0
Depozyty krótkoterminowe	0	0
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	0	0
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>108 374</b>	<b>41 923</b>

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

## 9. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

### 9.1. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE AKTYWNE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Ubezpieczenia	9	3
Gwarancje	0	0
Prowizje od sprzedaży lokali	159	192



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Pozostałe	3 277	1 549
<b>Rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>3 445</b>	<b>1 744</b>

## 10. KAPITAŁY

### 10.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Liczba akcji/udziałów	2 700 100	2 700 100
Wartość nominalna akcji (PLN)	0	0
<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>135 005</b>	<b>135 005</b>

## 11. REZERWY

### 11.1. SPECYFIKACJA REZERW

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Rezerwy na odprawy emerytalne - krótkoterminowe	0	0
Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe	0	0
Rezerwy na odprawy emerytalne- długoterminowe	1	2
Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe	1	2
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

<b>Rezerwy na niewykorzystane urlopy</b>	<b>83</b>	<b>113</b>
Rezerwy na sprawy sądowe	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	0	0
Rezerwy na koszty kontraktów	8 300	5 025
Rezerwy na premie pracownicze	0	0
<b>Inne rezerwy</b>	<b>3 387</b>	<b>1 063</b>
<b>Pozostałe rezerwy krótkoterminowe</b>	<b>11 770</b>	<b>6 200</b>
<b>Rezerwy</b>	<b>11 770</b>	<b>6 202</b>

## 11.2. ZMIANA STANU REZERW W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Na koszty kontraktów	Na premie pracownicze	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	2	113	0	0	0	0	0	6 088	6 202
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	0	0	0	0	0	0	0	10 652	10 652
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-1	-30	0	0	0	0	0	-5 021	-5 051
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	0	0	0	0	0	-33	-33
Zwiększenie przez połączenie	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

jednostek gospodarczych										
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1</b>	<b>83</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 687</b>	<b>11 770</b>

### 11.3. ZMIANA STANU REZERW W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Na koszty kontraktów	Na premie pracownicze	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	30	30
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	2	113	0	0	0	0	0	6 084	6 199
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	0	0	0	0	0	-27	-27
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>113</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 088</b>	<b>6 202</b>



## 12. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

### 12.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	59 036	24 365
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	711	0
<b>Zobowiązania finansowe długoterminowe</b>	<b>59 747</b>	<b>24 365</b>
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	9 042	16
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	337	0
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	9 380	16
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>69 126</b>	<b>24 381</b>

#### Emisja obligacji serii B Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 15 stycznia 2021 r. Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął uchwałę o emisji obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 15 mln zł. W dniu 1 lutego 2021 r. Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął uchwałę w sprawie przydziału obligacji serii B. Zarząd postanowił przydzielić 10 000 obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 10 mln zł. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej wynoszącej 1 000 zł każda. Obligacje są zabezpieczonymi papierami wartościowymi na okaziciela, oprocentowanymi według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M i marży. Odsetki są płatne w okresach sześciomiesięcznych. Z tytułu obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Wykup obligacji nastąpi w dniu 1 sierpnia 2024 r. Ponadto, Spółka może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w każdym z dni płatności odsetek począwszy od III okresu odsetkowego wypłacając w takim przypadku określoną premię z tego tytułu. Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w przypadku m.in. przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia. Środki z emisji obligacji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Grupy Dekpol Deweloper Sp. z o.o. , w tym na finansowanie zakupu gruntów.

#### Emisja obligacji serii C Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 24 czerwca 2021 r. Dekpol Deweloper Sp. wyemitował 15.650 obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej 15,65 mln zł (Obligacje). Obligacje zostały wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 2 Ustawy o obligacjach. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej 975 zł każda, ze stałym oprocentowaniem i terminem wykupu przypadającym w dniu 24 czerwca 2025 r. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach sześciomiesięcznych. Spółka zobowiązana jest do wcześniejszego





wykupu w dniu 30 czerwca 2024 roku Obligacji o wartości należności głównej równej 5,65 mln zł. Ponadto, Dekpol Deweloper może żądać wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji wypłacając określoną premię z tego tytułu (0-2% wartości wykupowanych Obligacji w zależności od terminu wykupu). Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji. Zabezpieczeniem Obligacji jest poręczenie udzielone przez Dekpol S.A. i cesje wierzytelności o zwrot pożyczek, o których mowa poniżej ustanowione na rzecz administratora zabezpieczeń. Środki z emisji Obligacji są przeznaczone na bieżącą działalność Dekpol Deweloper, w tym udzielenie pożyczek spółkom Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp.k. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. na sfinansowanie wkładów własnych inwestycji deweloperskich oraz refinansowanie nabycia gruntów w zakresie inwestycji odpowiednio Neo Jasień oraz Osiedle Pastelowe.

### Zmiana Warunków Emisji Obligacji serii A Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 24 czerwca 2021 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zawarła z funduszem inwestycyjnym będącym jedynym obligatariuszem obligacji serii A porozumienie w sprawie zmiany Warunków Emisji Obligacji. Obligacje serii A zostały wyemitowane w dniu 19 czerwca 2019 r. w liczbie 30.000 zabezpieczonych obligacji o łącznej wartości nominalnej 30 mln zł, po cenie emisyjnej równej 985,00 zł każda Obligacja, z oprocentowaniem zmiennym opartym na stawce WIBOR 6M + marża i maksymalnym terminem wykupu przypadającym w dniu 19 czerwca 2022 roku, z których 8.500 Obligacji zostało wykupionych w dniu 19 grudnia 2020 r. zgodnie z zapisami Warunków Emisji Obligacji. Zmiana Warunków Emisji Obligacji serii A obejmowała m.in. przedłużenie terminu wykupu Obligacji do dnia 30 sierpnia 2023 r. oraz zmianę oprocentowania Obligacji w przedłużonym okresie na określone oprocentowanie stałe. Ponadto, Emitent zobowiązał się również do dokonania wcześniejszego wykupu 9.000 Obligacji w dniu 19 czerwca 2022 roku.

### Obligacje (wartość nominalna):

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

<b>Razem obligacje krótkoterminowe</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
--	--------------	--------------	------------	----------	----------

\*od 19.06.2022r. zmiana na oprocentowanie stałe

<b>Obligacje na dzień 31.12.2021r.</b>	<b>Zabezpieczenie</b>
obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	poręczenie Dekpol SA, Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. oraz Dekpol Steel sp. z o.o. oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Poręczycieli
obligacje serii B (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	Poręczenie Dekpol SA oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji Poręczyciela
obligacje serii C (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	Poręczenie Dekpol SA, przelew wierzytelności z pożyczek oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Poręczyciela i Pożyczkobiorców

<b>Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2020</b>	<b>Wartość</b>	<b>Saldo</b>	<b>Waluta</b>	<b>Stopy procentowa</b>	<b>Data spłaty</b>
<b>Długoterminowe</b>					
obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	21 500	21 500	PLN	WIBOR 6M+ marża	19.06.2022
<b>Razem obligacje długoterminowe</b>	<b>21 500</b>	<b>21 500</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Krótkoterminowe</b>					
<b>Razem obligacje krótkoterminowe</b>			<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Zabezpieczenie</b>	
obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	poręczenie

Wartość skapitalizowanych odsetek na dzień bilansowy wynosi 252 tys. zł.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

### 12.3. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	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
Obligacje długoterminowe	0	0	12 500	24 712	0	37 212
Pożyczki długoterminowe	0	0	21 824	0	0	21 824
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Leasingi długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	337	711	0	0	1 048
Obligacje krótkoterminowe	0	9 000	0	0	0	9 000
Pożyczki krótkoterminowe	0	42	0	0	0	42
Kredyty krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
<b>Zobowiązania finansowe - wymagalność</b>	<b>0</b>	<b>9 380</b>	<b>35 035</b>	<b>24 712</b>	<b>0</b>	<b>69 127</b>

### 12.4. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	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
Obligacje długoterminowe	0	0	21 056	0	0	21 056
Pożyczki długoterminowe	0	0	3 308	0	0	3 308
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Leasingi długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Obligacje krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Pożyczki krótkoterminowe	0	16	0	0	0	16
Kredyty krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
<b>Zobowiązania finansowe - wymagalność</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>24 364</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24 380</b>



## 13. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

### 13.1. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Kaucje otrzymane	32	30
Inne zobowiązania (długoterminowe)	0	0
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>	<b>32</b>	<b>30</b>
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe</b>	<b>32</b>	<b>30</b>

### 13.2. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	50 875	33 080
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	94 962	68 572
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	3	2
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	10 927	780
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	119	130
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 547	81
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	159 434	102 644
<b>Przychody przyszłych okresów</b>	<b>0</b>	<b>20</b>
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>159 434</b>	<b>102 664</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

### 13.3. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeferminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	0	31	1	0	32
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>32</b>
Zobowiązania handlowe	3 773	26 632	2 023	12 090	6 357	0	0	0	50 875
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	23 350	0	0	71 611	0	0	0	94 962
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	0	0	0	0	3	0	0	0	3
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	10 927	0	0	0	0	0	0	10 927
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	119	0	0	0	0	0	0	119
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	2 547	0	0	0	0	0	0	2 547
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>3 773</b>	<b>63 918</b>	<b>2 023</b>	<b>12 090</b>	<b>77 971</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>159 434</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

### 13.4. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Prze terminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	0	30	0	0	30
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>
Zobowiązania handlowe	1 150	27 376	4 547	4	3	0	0	0	33 080
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	5	642	0	12 880	55 045	0	0	0	68 572
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	0	2	0	0	0	0	0	0	2
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	780	0	0	0	0	0	0	780
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	130	0	0	0	0	0	0	130
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	81	0	0	0	0	0	0	81
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>1 155</b>	<b>29 011</b>	<b>4 547</b>	<b>12 885</b>	<b>55 047</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>102 644</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

### 13.5. PRZETERMINOWANIE ZOBOWIĄZAŃ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	47 102	2 391	1 198	107	33	43	50 875
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	94 962	0	0	0	0	0	94 962
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	3	0	0	0	0	0	3
Zobowiązania z tytułu innych podatków	10 927	0	0	0	0	0	10 927
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	119	0	0	0	0	0	119
Inne zobowiązania krótkoterminowe	2 547	0	0	0	0	0	2 547
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>155 660</b>	<b>2 391</b>	<b>1 198</b>	<b>107</b>	<b>33</b>	<b>43</b>	<b>159 434</b>

### 13.6. PRZETERMINOWANIE ZOBOWIĄZAŃ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	31 930	1 011	41	20	51	27	33 080
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	68 567	0	5	0	0	0	68 572
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	2	0	0	0	0	0	2
Zobowiązania z tytułu innych podatków	780	0	0	0	0	0	780
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	130	0	0	0	0	0	130
Inne zobowiązania krótkoterminowe	81	0	0	0	0	0	81
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>101 490</b>	<b>1 011</b>	<b>46</b>	<b>20</b>	<b>51</b>	<b>27</b>	<b>102 644</b>



## 14. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

### 14.1. SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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

### 14.2. SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	0	0	0
Przychody przyszłych okresów	20	0	20
Inne rozliczenia	0	0	0
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>20</b>

## 15. AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY I DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechanej nie wystąpiły.

## 16. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

### 16.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Przychody ze sprzedaży produktów	244 556	271 610
Przychody ze sprzedaży usług	1 260	4 124





Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	2 230	0
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>248 046</b>	<b>275 734</b>

## 1.6.2. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	1 883	0
Koszty wynagrodzeń	1 795	2 417
Amortyzacja	165	17
Świadczenia pracownicze	393	477
Zużycie materiałów i energii	41 761	3 917
Usługi obce	168 254	145 153
Podatki i opłaty	2 104	1 230
Pozostałe koszty rodzajowe	2 219	1 934
<b>Koszty rodzajowe</b>	<b>218 574</b>	<b>155 145</b>
<b>Koszty zarządu</b>	<b>-8 129</b>	<b>-5 751</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>-14 853</b>	<b>-17 195</b>
<b>Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby</b>	<b>66 497</b>	<b>894</b>
<b>Zmiana stanu produktów</b>	<b>-68 629</b>	<b>85 550</b>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>193 460</b>	<b>218 643</b>

## 16.3. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Koszt sprzedanych produktów	190 969	212 271
Koszt sprzedanych usług	608	6 373
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	1 883	0
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>193 460</b>	<b>218 643</b>

## 16.4. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	48	0
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	392	6 121
Rozwiązanie rezerw	0	0
Kary i odszkodowania	93	235
Dotacje	18	0



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Inne tytuły	729	754
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	0	2 503
<b>Zysk z okazjnego nabycia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>1 279</b>	<b>9 613</b>

## 16.5. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	0	0
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	0	0
Darowizny	10	67
Przekazanie inwestycji drogowej	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	0	0
Kary umowne	0	9
Inne tytuły	1 046	2 681
Szkody majątkowe	0	0
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	26	209
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	7	2 503
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	12	0
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>1 101</b>	<b>5 470</b>

## 17. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

### 17.1. PRZYCHODY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Odsetki	3	15
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	1	0
<b>Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>4</b>	<b>15</b>

## 17.2. KOSZTY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Pozostałe koszty finansowe	1 278	1 745
Odsetki	1 004	2 326
Odpisy aktualizujące	0	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	3	0
<b>Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Koszty finansowe</b>	<b>2 285</b>	<b>4 071</b>

## 18. PODATEK DOCHODOWY

### 18.1. PODATEK DOCHODOWY

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Bieżący podatek dochodowy	3 316	6 890
Odroczony podatek dochodowy	1 445	513
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>4 760</b>	<b>7 403</b>

### 18.2. Efektywna stopa opodatkowania

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	0
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>29 501</b>	<b>34 231</b>
Teoretyczny podatek dochodowy	5 605	6 504
Opłaty na rzecz PFRON	0	0
Dywidendy	0	0
Koszty reprezentacji	18	0
Koszty kar i mandatów	0	0
Pozostałe koszty	-863	180
Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	-845	180
Podatek dochodowy nie ujęte aktywa i rezerwy na ODPD	0	473
Odliczenia od podatku dochodowego	0	0
<b>Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym</b>	<b>4 760</b>	<b>7 157</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 19. ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

### 19.1. PODATEK ODRO CZONY

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
<b>Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu</b>	<b>3 488</b>	<b>5 249</b>
Inne całkowite dochody (+/-)	0	0
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	0	0
Wynik finansowy (+/-)	4 607	-1 509
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	-252
<b>Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu</b>	<b>8 095</b>	<b>3 488</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 461	946
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 556	4 434

### 19.2. AKTYWA Z TYTUŁU ODRO CZONEGO 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	8 571	0	0	0	8 571
Odpisy aktualizujące aktywa	0	0	0	0	0	0
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczonego podatek	922	2 947	0	0	0	3 869
Rezerwy na świadczenia pracownicze	22	-6	0	0	0	16
Pozostałe rezerwy	3	3	0	0	0	6
Inne zobowiązania	0	0	0	0	0	0
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>946</b>	<b>11 515</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 461</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

### 19.3 AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	inne zmiany	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa	0	0	0	0	0	0
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczonego podatku	156	765	0	0	0	921
Rezerwy na świadczenia pracownicze	0	22	0	0	0	22
Pozostałe rezerwy	538	-535	0	0	0	3
Inne zobowiązania	0	0	0	0	0	0
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>694</b>	<b>252</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>946</b>

### 19.4. REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO 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	5 193	74	0	0	0	5 267
Amortyzowane aktywa trwałe	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług	0	0	0	0	0	0
Kontrakty budowlane	0	0	0	0	0	0



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	-758	16 047	0	0	0	15 289
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>4 434</b>	<b>16 121</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 556</b>

## 19.5. REZERWY Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	inne zmiany	Razem
Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	4 029	1 163	0	0	0	5 192
Amortyzowane aktywa trwałe	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług	0	0	0	0	0	0
Kontrakty budowlane	0	0	0	0	0	0
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na	1 914	-2 672	0	0	0	-758



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

odroczonego podatku						
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0	0	0	0	0
Rezerwy na świadczenia pracownicze	0	0	0	0	0	0
<b>Pozostałe rezerwy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>5 943</b>	<b>- 1 509</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 434</b>

## 20. INSTRUMENTY FINANSOWE

### 20.1. INSTRUMENTY FINANSOWE – AKTYWA

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Należności długoterminowe	1 100	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności	52 473	26 893
Należności z tytułu umów z klientami netto	8 842	10 139
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
<b>Należności wyceniane w nominale</b>	<b>53 573</b>	<b>27 993</b>
Pożyczki i należności	0	0
Akcje i udziały w jednostkach	24	24
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	0	0
<b>Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnie kontrolowanych</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>108 374</b>	<b>41 923</b>
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>161 972</b>	<b>69 940</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 20.2. INSTRUMENTY FINANSOWE - ZOBOWIĄZANIA

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	69 126	24 381
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	159 465	102 674
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>228 592</b>	<b>127 054</b>

## 21. RYZYKA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

### 21.1. EKSPOZYCJA NA RYZYKO WALUTOWE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	0	0	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	52 473	0	0	52 473
Pozostałe aktywa finansowe	24	0	0	24
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	108 374	0	0	108 374
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
<b>Aktywa finansowe (+):</b>	<b>160 871</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>160 871</b>
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	58 330	706	0	59 036
Leasing finansowy	1 048	0	0	1 048
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	159 432	2	0	159 434
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
<b>Zobowiązania finansowe (-):</b>	<b>218 810</b>	<b>708</b>	<b>0</b>	<b>219 518</b>

### 21.2. EKSPOZYCJA NA RYZYKO WALUTOWE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	0	0	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	27 795	198	0	27 993
Pozostałe aktywa finansowe	24	0	0	24
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41 923	0	0	41 923
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
<b>Aktywa finansowe (+):</b>	<b>69 742</b>	<b>198</b>	<b>0</b>	<b>69 940</b>





Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	24 380	0	0	24 380
Leasing finansowy	0	0	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	108 910	0	0	108 910
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
<b>Zobowiązania finansowe (-):</b>	<b>133 290</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>133 290</b>

### 21.3. EKSPOZYCJA NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	28 447	15 650	44 097
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	9 363	16	9 380
Pożyczki i należności własne <a href="#">-zobowiązania</a> (wyceniane w SCN)	20 588	1 278	21 866

#### Ryzyko stopy procentowej

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

### 21.4. EKSPOZYCJA NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	52 664	8 104	60 767
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	0	16	16
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	31 608	4 795	36 403

### 22.1. STRUKTURA GEOGRAFICZNA

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Polska	248 046	275 734
Unia Europejska	0	0
Pozostałe kraje	0	0
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>248 046</b>	<b>275 734</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Polska	456 761	338 003
Unia Europejska	0	0
Pozostałe kraje	0	0
<b>Aktywa</b>	<b>456 761</b>	<b>338 003</b>

## 23. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

### 23.1. ŚWIADCZENIA DLA PERSONELU KIEROWNICZEGO

Opis	31.12.2020	31.12.2020
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	0	0
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	180	219
Pozostałe świadczenia – usługi świadczone osobiście*	1 444	1 093
<b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</b>	<b>1 624</b>	<b>1 265</b>

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 23.2. TRANSAKCJE I SALDA Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Słowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	0	0
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	1 444	1 444
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	0	0	0
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	235	235
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 679</b>	<b>1 679</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

### 23.3. TRANSAKCJE I SALDA Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	0	0
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	0	0
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	0	0	0
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	234	234
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>234</b>	<b>234</b>



## 24. INNE INFORMACJE

### 24.1. PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Pracownicy umysłowi	23	18
Pracownicy fizyczni	0	0
<b>Przeciętne zatrudnienie</b>	<b>23</b>	<b>18</b>

### 24.2. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	25	20
Przegląd sprawozdań finansowych	0	0
Doradztwo podatkowe	0	0
Pozostałe usługi	0	0
<b>Razem wynagrodzenie audytora</b>	<b>25</b>	<b>20</b>

## 25. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

### 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.

Aktualnie wpływ kryzysu na Ukrainie na gospodarkę europejską przejawia się w postaci wysokich cen surowców oraz nośników energii czego konsekwencją jest wzrost wskaźników inflacji. Dodatkowym elementem jest odpływ pracowników budowlanych narodowości ukraińskiej, którzy zdecydowali się na powrót do ojczyzny.

Każdy z powyższych elementów, samodzielnie lub w połączeniu może mieć znaczący, negatywny wpływ na gospodarkę, jak również dla sektora, w którym działa Spółka. Branża nieruchomości już dzisiaj boryka się ze spadkiem dostępności materiałów budowlanych, co przekłada się na wzrosty cen. Ponadto można spodziewać się spadku popytu na mieszkania, zmian polityki kredytowej wobec projektów



nieruchomościowych przez banki finansujące, wzrostu kosztów pracy, niedoboru pracowników budowlanych i dalszego wzrostu kosztów energii i materiałów.

Z drugiej jednak strony nagły napływ uchodźców z Ukrainy może przyczynić się do wzrostu popytu, a przynajmniej utrzymania jego poziomu przed rozpoczęciem konfliktu. Już dzisiaj zauważalny jest wyraźny spadek ofert mieszkań na wynajem.

W chwili obecnej, trudno jest wskazać jednoznaczny kierunek wpływu na branżę agresji Rosji na Ukrainę. Spółka na bieżąco obserwuje sytuację w celu oceny jej wpływu na działalność firmy, co pozwala na bieżąco reagować na zmiany rynkowe.

### Wpływ związany ze wzrostem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Wzrosty stóp procentowych dokonywane przez NBP będą miały wpływ na wyniki finansowe poprzez rosnące koszty kredytów oraz utrudnienia w pozyskiwaniu finansowania.

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

Działania Narodowego Banku Polskiego związane z kolejnymi podwyżkami stóp procentowych mają na celu ograniczenie ilości pieniądza na rynku, co bezpośrednio przekłada się na droższe kredyty dla klientów Spółki. W konsekwencji części klientów w ogóle nie będzie stać na zaciągnięcie finansowania bankowego na zakup oferowanych przez Grupę Dekpol Deweloper lokali, gdyż nawet małe wzrosty stóp procentowych przekładają się na dużo wyższe koszty obsługi zadłużenia. Tym samym brak możliwości zaciągnięcia nowych zobowiązań przyczyni się do ograniczenia popytu na lokale. Banki będą znacznie bardziej rygorystycznie podchodzić do oceny zdolności kredytowej.

## 26. ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE

### 27.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW WARUNKOWYCH

Opis	31.12.2021	31.12.2020
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER** za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	0	0
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	101 732	72 443
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	101 732	72 443
<b>Zobowiązania warunkowe</b>	<b>101 732</b>	<b>72 443</b>
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych – ubezpieczeniowe	0	45 000
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	74 592	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	20 000	45 000
<b>Aktywa warunkowe</b>	<b>94 592</b>	<b>45 000</b>

**Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki:**

Sebastian Barandziak – Prezes Zarządu

Sebastian Leszczyński – Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

**Anna Miksza** - Główny księgowy