



**SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ
DEKPOL DEWELOPER**

SPORZĄDZONE WEDŁUG MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ
za okres od 01 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku

Pinczyn, dnia 27 kwietnia 2023 roku



SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	6
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	40
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	41
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	42
SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH	43
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	45
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	46
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	47
1. Rzeczowe aktywa trwałe	47
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe	47
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym	48
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym	49
2. Nieruchomości inwestycyjne	50
1.1. Nieruchomości inwestycyjne	50
1.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym	50
1.3. Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym	51
3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne	51
3.1. Wartości niematerialne	51
3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym	51
3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym	52
4. Udziały i akcje	53
5. Pozostałe aktywa finansowe	53
5.1. Pozostałe aktywa finansowe	53
6. Zapasy	53
6.1. Struktura zapasów	53
6.2. Odpisy aktualizujące zapasy	54
7. Należności długoterminowe	54
7.1. Należności długoterminowe	54
7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe	54
7.3. Należności krótkoterminowe	54
7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe	55
7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym	56
7.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym	56
7.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym	57
7.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym	57
8. Środki pieniężne	58



8.1. Specyfikacja środków pieniężnych	58
9. Rozliczenia międzyokresowe	58
9.1. Rozliczenia międzyokresowe aktywne	58
10. Kapitały	58
10.1. Kapitał podstawowy	58
11. Rezerwy	59
11.1. Specyfikacja rezerw	59
11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym	60
11.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym	61
12. Zobowiązania finansowe	62
12.1. Specyfikacja zobowiązań finansowych	62
12.3. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym	65
12.4. Wymagalność zobowiązań finansowych w poprzednim okresie sprawozdawczym	65
13. Zobowiązania handlowe	66
13.1. Zobowiązania długoterminowe	66
13.2. Zobowiązania krótkoterminowe	66
13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym	67
13.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	68
13.5. Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym	69
13.6. Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	69
14. Przychody przyszłych okresów	70
14.1. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym	70
14.2. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym	70
15. Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana	70
16. Przychody i koszty operacyjne	71
16.1. Przychody ze sprzedaży	71
16.2. Koszty według rodzaju	71
16.3. Koszt własny sprzedaży	71
16.4. Pozostałe przychody operacyjne	72
16.5. Pozostałe koszty operacyjne	72
17. Przychody i koszty finansowe	73
17.1. Przychody finansowe	73
17.2. Koszty finansowe	73
18. Podatek dochodowy	73
18.1. Podatek dochodowy	73
18.2. Efektywna stopa opodatkowania	74
19. Odroczonego podatku dochodowego	74
19.1. Podatek odroczonego	74



19.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	75
19.3. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	75
19.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	75
19.5. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	76
20. Instrumenty finansowe	77
20.1. Instrumenty finansowe – aktywa	77
20.2. Instrumenty finansowe - zobowiązania	77
21. Ryzyka instrumentów finansowych	77
21.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym	77
21.2. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym	78
21.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym	78
21.4. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym	79
22. Segmenty operacyjne	80
22.1. Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym	80
22.2. Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym	80
22.3. Struktura geograficzna	81
23. Transakcje z jednostkami powiązаныmi	81
23.1. Świadczenia dla personelu kierowniczego	81
23.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym	82
23.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w poprzednim okresie sprawozdawczym	83
24. Inne informacje	84
24.1. Przeciętne zatrudnienie	84
24.2. Wynagrodzenie audytora	84
24.3. Przejęcia i połączenia kapitałowe	84
25. Zdarzenia po dniu bilansowym	86
26. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe	89
27. Zobowiązania i aktywa warunkowe	90
27.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych	90

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	188 051	248 046	40 111	54 188
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	27 625	31 782	5 892	6 943
III. Zysk (strata) brutto	27 096	29 501	5 779	6 445
IV. Zysk (strata) netto	19 945	24 740	4 254	5 405
V. Zysk (strata) na jedną akcję/udziały zwykłą (w zł / EUR)	7,39	9,16	1,58	2,00
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 066	43 664	2 360	9 539
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(12 788)	630	(2 728)	138
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(6 464)	22 158	(1 379)	4 841
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(8 855)	66 452	(1 889)	14 517
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
X. Aktywa razem	626 504	418 202	133 586	90 925
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	395 932	207 606	84 422	45 138
XII. Zobowiązania długoterminowe	105 990	73 344	22 600	15 946
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	289 942	134 262	61 823	29 191
XIV. Kapitał własny	230 571	210 596	49 163	45 788
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	28 786	29 353
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)	85	78	18	17

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

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

- 31 grudnia 2022 roku – 4,6899 PLN / EUR
- 31 grudnia 2021 roku – 4,5994 PLN / EUR

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

- od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku – 4,6883 PLN / EUR
- od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku – 4,5775 PLN / EUR



WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe (Spółka, Jednostka Dominująca):

DEKPOL DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn.

Sąd Rejestrowy, nr rejestru:

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

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



Prezentowane okresy sprawozdawcze:

Sprawozdanie finansowe jest prezentowane za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku porównawcze dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku.

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

1. Skład osobowy zarządu i rady nadzorczej jednostki dominującej

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

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

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

2. Skład Grupy i jednostki powiązane:

Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku w skład Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (Grupa Kapitałowa) wchodziły poniższe spółki zależne:

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

- 8) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Warszawie, na nieruchomości przy ul. Prądzyńskiego 21;
- 9) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
- 10) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślince;
- 11) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (np. Villa Neptun);
- 12) Nordic Milan Sp. z o.o. - spółka zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan w Milanówku;
- 13) Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sztutowie;
- 14) Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 15) Dekpol Inwestycje Warszawa Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 16) Dekpol Inwestycje Starogard Sp. z o. o. - spółka celowa będąca stroną umów przedwstępnych nabycia lokali w ramach inwestycji w Gdańsku realizowanej przez podmiot niepowiązany z Grupą Dekpol; lokale docelowo będą wprowadzone do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol;
- 17) Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej;
- 18) Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Pucku;
- 19) Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o. o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim (spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25 marca 2022 roku, przed zmianą nazwy, zarejestrowaną 13 września 2022 roku: Dekpol Granaria Sp. z o.o.);
- 20) Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5 maja 2022 roku).
- 21) Dekpol Inwestycje – Sol Marina II Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Wiślince (spółka zawiązana 30 grudnia 2022 roku, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 stycznia 2023 roku);
- 22) Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie (spółka zawiązana 30 grudnia 2022 roku, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 stycznia 2023 roku).

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1) – 4) oraz 6) - 11) powyżej, a także jedynym wspólnikiem spółki

wskazanej w pkt 12). Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów spółek (w przypadku spółek komandytowych – udziału w zyskach i stratach) wymienionych w pkt 13) – 17 i 19) – 22), a pozostałe udziały należą do podmiotu zależnego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., tj. niżej wymienionej spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

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

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

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

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

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

- 1) Smartex Sp. z o.o. – komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. wskazanej w pkt 5 w zestawieniu powyżej;
- 2) Dekpol Pszena Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej przy ul. Pszennej w Gdańsku wskazanej w pkt 1) w zestawieniu powyżej;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek komandytowych wskazanych w pkt 2)-11) w zestawieniu powyżej oraz wspólnik posiadający 1% udziałów w spółkach 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;
- 5) Almond Sp. z o.o. - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond).

Powiązania osobowe z innymi spółkami, w których pan Mariusz Tuchlin (pełniący funkcje Prezesa Zarządu Dekpol S.A i głównego udziałowca) jest znaczącym 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	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
		do City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o.	
Grano Group Sp. z o.o.	0000629533	- 95% udziałów należy do Mariusza Tuchlina	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych – podmiot skupiający także udziały spółek prowadzących działalność w branży hotelarskiej
OMT Serwis Mariusz Tuchlin Sp. j.	0000893460	- Mariusz Tuchlin posiada 90% udział w zyskach i stratach Spółki, jest także współnikiem uprawnionym do jej reprezentacji	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu 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
CAM Pszenna Sp. z o.o. (dawniej, do 1.12.2022 r: City Apart Management Pszenna Sp. z o.o. Sp. K.	0001004553	- 99,6 % udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	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

3. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

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

- Kontynuacji działalności,
- Memoriału,
- Ciągłości prezentacji.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym.
Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.
Sprawozdanie finansowe sporządza się w tysiącach PLN.

4. Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Sprawozdanie finansowe zatwierdzono w dniu 27 kwietnia 2023.

5. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

6. Kontynuacja działalności

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

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

7. Zdarzenia po dniu bilansowym

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym nie uwzględnione w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dewelopera.

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

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

Środki trwałe

- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają początkowemu ujęciu według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty demontażu i usunięcia składnika aktywów trwałych oraz renowacji miejsca używania aktywów trwałych, jeżeli Spółka jest do tego zobowiązana.

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

do wydłużenia okresu ekonomicznej użyteczności względem pierwotnie zakładanego.

- W przypadku wyłączenia rzeczowych aktywów trwałych z używania, Spółka nie zaprzestaje amortyzacji, chyba, że środek trwały jest przeznaczony do zbycia w ciągu 12 miesięcy. W takiej sytuacji środki trwałe wyceniane są według wartości początkowej pomniejszonej o odpisy aktualizujące lub w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży, w zależności od tego, która z nich jest niższa i nie podlegają amortyzacji – zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana”.

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:
 - krótkoterminowych umów leasingu (zawartych na okres krótszy niż 1 rok), lub
 - gdzie wartość przedmiotu leasingu nie przekracza 4.000,00 PLN.
- W przypadku, gdy Spółka jest leasingodawcą, kwalifikuje leasing jako leasing operacyjny lub finansowy. Leasing jest zaliczany do leasingu finansowego, jeżeli

następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów. Leasing jest zaliczany do leasingu operacyjnego, jeżeli nie następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów.

- W przypadku leasingu operacyjnego Spółka ujmuje składnik będący przedmiotem leasingu w aktywach a przychody rozpoznaje metodą liniową w okresie trwania leasingu (ewentualne zachęty promocyjne rozkładane są w czasie).
- W przypadku leasingu finansowego Spółka ujmuje inwestycję leasingową netto, ustaloną w wysokości kwalifikujących się opłat leasingowych zdyskontowanych z użyciem stopy procentowej leasingu. W przypadku oddania w leasing finansowy własnych produktów, wartość godziwa produktu lub niższa od niej wartość zdyskontowanych opłat leasingowych ujmowana jest tak, jak przychody ze sprzedaży. W przypadku gdy stopa procentowa leasingu jest 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 wartości firmy, znaków firmowych, towarowych itp. o ile zostały wytworzone we własnym zakresie.
- Po początkowym ujęciu Spółka wycenia WN według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe, zgodnie z modelem ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

- W odniesieniu do każdej WN Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Okres ekonomicznej użyteczności może być nieograniczony. Okres ekonomicznej użyteczności wynikający z tytułów prawnych nie może być dłuższy niż okres obowiązywania tych tytułów.
- WN podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.
- Spółka stosuje liniową metodę amortyzacji WN, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji oraz metoda amortyzacji podlegają periodycznej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.
- WN o nieokreślonym okresie ekonomicznej użyteczności oraz wartość firmy nie podlegają amortyzacji, są jednak poddawane testom z tytułu trwałej utraty wartości na koniec każdego roku obrotowego oraz gdy występują przesłanki, że wystąpiła trwała utrata wartości WN. Ponadto corocznie weryfikowana jest poprawność założenia, że WN ma nieokreślony okres ekonomicznej użyteczności i – w razie potrzeby – WN podlega przekwalifikowaniu do WN amortyzowanych. Przekwalifikowaniu nie podlega wartość firmy.
- WN o wartości początkowej nie przekraczającej 3000,00 PLN są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów. WN o wartości początkowej od 3.000,00 PLN ujmowane są w ewidencji analitycznej WN i amortyzowane w okresie ekonomicznej użyteczności zgodnie z wyżej wskazanymi zasadami.

W okresie sprawozdawczym nie wytworzono we własnym zakresie WN.

Nieruchomości inwestycyjne

- Spółka zalicza do nieruchomości inwestycyjnych nieruchomości utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z czynszów lub wzrostu wartości rynkowej. Jeżeli nieruchomość jest wykorzystywana również na własne potrzeby Spółki, a część odrębnie wykorzystywana nie może stanowić odrębnego przedmiotu własności, nieruchomość traktowana jest jako środek trwały, jeżeli dominuje jej wykorzystanie na własne potrzeby lub jako inwestycja w nieruchomości, jeżeli przeważa charakter inwestycyjny.
- Spółka wycenia nieruchomości w wartościach godziwych. Ze względu na zasadę istotności Spółka przyjmuje, że wyceny, o których mowa w punkcie poprzednim, dokonane do 3. miesięcy przed lub po dacie, na którą dokonywana jest dana wycena, spełniają warunki wyceny na ten dzień, jeśli w tym czasie nie zaszły istotnie duże zmiany w otoczeniu zewnętrznym

wpływające na wartość danej nieruchomości. Jednocześnie w przypadku nieruchomości zakupionej na wolnym rynku na 6 miesięcy przed dniem bilansowym nie jest wymagana aktualizacja wyceny nieruchomości, jeśli nie zaszyły istotnie duże zmiany w otoczeniu zewnętrznym.

Udziały i akcje w podmiotach powiązanych

Udziały zostały opisane, według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku, w pkt. 2 niniejszego sprawozdania.

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

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

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 PLN).

Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

W dniu 17 lutego 2022 roku odpowiednio walne zgromadzenie i zgromadzenia wspólników spółek: Dekpol 1 sp. z o.o., Dekpol 1 sp. z o.o. s.k.a., Dekpol Royalties sp. z o.o. (łącznie jako Spółki Przejmowane) oraz Dekpol Deweloper sp. z o.o. (Spółka Przejmująca) podjęły uchwały w sprawie wyrażenia zgody i połączenia ww. spółek. Uchwały organów zostały podjęte w związku z uzgodnieniem przez zarządy tych spółek w dniu 31 marca 2021 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.

Dekpol Royalties Sp. z o.o. była to spółka powołana celem zarządzania wartościami niematerialnymi i prawnymi Grupy Dekpol S.A.. Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a. był to podmiot będący właścicielem 100% udziałów spółek Almond Sp. z o.o. i Dekpol Royalties Sp. z o.o. oraz innych praw majątkowych. Dekpol 1 Sp. z o.o. był komplementariuszem spółki Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a. (100% udziałów spółki posiadał Dekpol S.A.). W wyniku połączenia kapitał zakładowy spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. został podwyższony poprzez utworzenie 1.278.715 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 63.935.750 zł, które to udziały zostały przyznane Dekpol S.A. w



zamian wkładu w postaci całego majątku Spółek Przejmowanych. W efekcie połączenia Spółki Przejmowane zostały rozwiązane bez przeprowadzania likwidacji, zaś wszelkie przysługujące im prawa i obowiązki zostały przejęte w drodze sukcesji uniwersalnej przez Spółkę Przejmującą. W efekcie powyższego właścicielem udziałów spółki Almond Sp. z o.o. został Dekpol Deweloper Sp. z o.o. Połączenie spółek oraz podwyższenie kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 czerwca 2022 roku.

W dniu 17 lutego 2022 roku zgromadzenie wspólników Dekpol Deweloper Sp. z o.o. wyraziło zgodę na zbycie udziałów przez Dekpol S.A. na rzecz Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w celu dobrowolnego umorzenia udziałów, w wyniku czego zawarta została w tym dniu umowa nabycia przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. od Dekpol S.A. 1.278.715 udziałów Dekpol Deweloper Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 PLN każdy i o łącznej wartości nominalnej 63.935.750 PLN, reprezentujących 47,4% kapitału zakładowego spółki, w celu ich umorzenia. Udziały zostały nabyte za wynagrodzeniem równym wartości nominalnej udziałów. Własność udziałów została przeniesiona z chwilą zawarcia umowy. W dniu 17 lutego 2022 roku zgromadzenie wspólników Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie umorzenia wszystkich ww. udziałów i wskutek powyższego jednoczesnego obniżenia kapitału zakładowego spółki.

W dniu 7 marca 2022 roku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym opublikowane zostało ogłoszenie o podjęciu uchwały w przedmiocie obniżenia kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., w którym wezwano wierzycieli Spółki do zgłaszania roszczeń w terminie 3 miesięcy licząc od dnia publikacji.

W dniu 7 czerwca 2022 roku upłynął okres postępowania konwokacyjnego. Obniżenie kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w wyniku umorzenia ww. udziałów zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 czerwca 2022 roku jednocześnie z wyżej wskazanym połączeniem.

W dniu 25 marca 2022 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Granaria Sp. z o.o. powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim. W dniu 13 września 2022 roku zarejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym zmianę nazwy tej spółki, na Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o.

W marcu 2022 roku w wyniku pojawienia się nowych możliwości inwestycyjnych zdecydowano o zmianie przeznaczenia spółki celowej Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o. Spółka posłuży do wprowadzenia do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol inwestycji zlokalizowanej w Gdańsku, obejmującej ponad 100 lokali mieszkalnych i użytkowych od podmiotu zewnętrznego realizującego tę inwestycję, zgodnie z zawartymi umowami przedwstępnymi.. Docelowo Grupa przewiduje zmianę nazwy spółki na korespondującą z lokalizacją inwestycji.

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

Dnia 6 października 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (99% udziałów) i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. (1%) zawiązały Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. Dotychczas spółka nie została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

W dniu 2 stycznia 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) zostały wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego spółki celowe: Dekpol Inwestycje Sol Marina II Sp. z o.o. oraz Dekpol Inwestycje Sopotka Sp. z o.o. powołane do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie aglomeracji trójmiejskiej. Spółki zostały zawiązane 30 grudnia 2022 roku.

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 historycznego kosztu.
- Spółka kwalifikuje aktywa finansowe inne niż inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych przy początkowym ujęciu do następujących kategorii:
 - Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
 - Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
 - Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Kwalifikuje się tutaj instrumenty finansowe nie zaliczone do wcześniej wymienionych kategorii, w szczególności instrumenty pochodne w części nie ujętej jako efektywne zabezpieczenie przyszłych przepływów pieniężnych.
- Spółka identyfikuje i wyodrębnia wbudowane instrumenty pochodne, jeżeli spełniają one kryteria wyodrębnienia z instrumentu bazowego. Spółka nie wyodrębnia walutowych instrumentów pochodnych wbudowanych w kontrakty zawarte w walucie innej niż waluta funkcjonalna Spółki, jeżeli waluta kontraktu jest walutą funkcjonalną dla drugiej strony kontraktu.
- Spółka wdrożyła model oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z uproszczoną metodą dopuszczalną do zastosowania przez MSSF 9. W szczególności odpisy aktualizujące należności tworzone są:
 - Należności stracone – w pełnej wysokości,
 - Na oczekiwane straty kredytowe – w szacunkowej wysokości na podstawie historycznej relacji odpisów należności straconych w ciągu ostatnich 3 lat do salda należności na początek okresu,
 - Na straty z tytułu opóźnień w płatnościach – w szacunkowej wysokości na podstawie historycznych danych o opóźnieniach w płatności w ciągu ostatnich 3 lat przed dniem bilansowym.

Instrumenty pochodne i rachunkowość zabezpieczeń

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

Zapasy

- Zapasy są wyceniane w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, nie wyższych niż wartość netto możliwa do uzyskania.
- Do kosztu wytworzenia produkcji w toku lub wyrobów gotowych Spółka zalicza wszystkie koszty bezpośrednie oraz zmienne koszty pośrednie wytworzenia składnika zapasów oraz tę część stałych kosztów pośrednich, która została poniesiona w ramach wykorzystania normalnych zdolności produkcyjnych.
- Koszty niewykorzystanych zdolności produkcyjnych odnoszone są w koszty podstawowej działalności operacyjnej w miesiącu poniesienia.
- Do kosztu wytworzenia zapasów są wliczane różnice kursowe lub odsetki dotyczące zobowiązań finansujących zapasy.
- Koszty zakupu odnoszone są w zwiększenie wartości materiałów, o ile jest możliwe ich bezpośrednie przyporządkowanie.
- Rozchód zapasów wyceniany jest według metody pierwsze przyszło – pierwsze wyszło (FIFO).

- Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka porównuje wycenę zapasów według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia do wartości netto możliwej do uzyskania. Dla pozycji, dla których wartość netto możliwa do uzyskania jest niższa od wartości bilansowej Spółka dokonuje odpisu do wartości netto możliwej do uzyskania.
- Spółka ustala zaawansowanie prac kontraktów o usługę budowlaną udziałem kosztów poniesionych na kontrakcie w kosztach planowanych kontraktu. Do pomiaru zaawansowania prac nie uwzględnia się poniesionych kosztów nie objętych planem. Do kosztów poniesionych zalicza się koszty materiałowe, o ile dotyczą one materiałów wbudowanych zgodnie z planem. Materiały niewbudowane zalicza się do zapasu materiałów.

Kapitały własne

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

Rezerwy

- Spółka tworzy rezerwy na następujące świadczenia pracownicze:
 - Odprawy emerytalne – przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Za stopę dyskontową Spółka uznaje średnią rentowność skarbowych obligacji 10-letnich z ostatnich 12 miesięcy przed dniem bilansowym. Spółka przyjmuje przewidywany wzrost wynagrodzeń powyżej inflacji w wysokości 1% rocznie. Spółka szacuje rezerwę raz na 3 lata, chyba, że wystąpiły znaczące zmiany w zakresie wielkości i struktury zatrudnienia lub stopy dyskontowej;
 - 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;
- Koszty prenumerat i abonamentów;
- Z góry opłacone koszty dostarczanych mediów, najmu itp.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczeniom międzyokresowym podlegają dotacje i pomoc państwa:

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

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

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

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

Podatek dochodowy

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

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

Transakcje w walutach obcych

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

- Spółka wycenia transakcje w walutach obcych według kursu natychmiastowej wymiany na dzień transakcji. Przyjmuje się, że kursem natychmiastowej wymiany na dzień transakcji jest kurs średni NBP z dnia poprzedzającego transakcję.
- Spółka wycenia na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych:
 - Pieniężne (waluty oraz należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych) – wg kursu natychmiastowej wymagalności na dzień bilansowy, tj. wg kursu średniego NBP na dzień bilansowy,
 - Pozycje niepieniężne wyceniane wg kosztu historycznego – wg kursu z dnia transakcji, tzn. nie podlegają przeszacowaniu na dzień bilansowy,
 - Pozycje niepieniężne wyceniane wg wartości godziwej – przy zastosowaniu kursów wymiany, które obowiązywały w dniu, na który ustalono wartość godziwą, tj. kursu średniego NBP na ten dzień.
- Jeżeli skutki wyceny pozycji niepieniężnej w wartości godziwej odnoszone są w kapitały własne, w ten sam sposób ujmowane są różnice kursowe z wyceny. W innym wypadku różnice kursowe ujmowane są w wyniku okresu.

Przychody 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 odroczone, przychody należy ująć w dacie powstania w kwocie zdyskontowanej. Wartość dyskonta stanowi przychód odsetkowy (finansowy) ujmowany zgodnie z efektywną stopą procentową w okresie odroczonego terminu płatności. Nie dyskontuje się przychodów, jeżeli termin płatności nie przekracza 180 dni.

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

- strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków,
 - jednostka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
 - jednostka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
 - umowa ma treść ekonomiczną oraz
 - jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.
- Przychód należy rozpoznawać w momencie, kiedy spełnione zostaje zobowiązanie do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego towaru lub usługi

klientowi. Przekazanie składnika aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów. Ponadto przychód uznaje się za osiągnięty, jeżeli kwotę przychodów można wiarygodnie oszacować i istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz jeżeli poniesione koszty można wycenić w sposób wiarygodny.

- Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej rozpoznawane są w momencie przekazania na finalnego odbiorcę kontroli nad nabywaną nieruchomością. Przesłanką wskazującą na przeniesienie kontroli jest przeniesienie wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści wynikających z posiadania nieruchomości. Spółka uznaje, że transfer ryzyk i korzyści następuje po spełnieniu następujących warunków:
 - 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 ujmują 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 ujmują 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 ujmują przychody w miarę upływu czasu, jeśli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
 - w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
 - w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a przysługuje jej egzekwowalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie.
- W przypadku, gdy cena zależna jest od zdarzeń przyszłych lub jeżeli istnieje zamiar udzielenia rabatu na koniec trwania umowy Spółka szacuje cenę za wykonanie zobowiązania i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty

wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie.

- Koszty prowizji ze sprzedaży rozliczane są w momencie sprzedaży lokalu.
- Dla każdego zobowiązania do wykonania świadczenia spełnianego w miarę upływu czasu Spółka ujmuje przychody w oparciu o metody pomiaru oparte na nakładach (metoda udziału kosztów poniesionych do dnia ustalenia przychodów w całkowitych kosztach świadczenia).
- Dywidendy należy ujmować w momencie ustalenia praw udziałowców do ich otrzymania.

Koszty operacyjne

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

Zasady rozliczania umów o budowę

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

Rozliczanie kosztów działalności deweloperskiej

- Do kosztu wytworzenia obiektów w ramach prowadzonej działalności deweloperskiej, ujmuje się koszty spełniające kryteria technicznego kosztu wytworzenia, obejmujące:
 - Bezpośrednie koszty wytworzenia,
 - Pośrednie koszty związane w wytworzeniem obiektów, w szczególności:
 - Koszty wydziałowe logistyki (paliwo, utrzymanie samochodów, zarządzanie logistyką, wynagrodzenia kierowców w sytuacji, gdy samochody wykorzystywane są na różnych projektach) – rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
 - Koszty działu zaopatrzenia generalnego wykonawstwa i działalności deweloperskiej - rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
- Spółka wyodrębnia urządzenia 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:

- $FTKW\ 1m^2\ PU = [(PKZR) + (FKZR) - (POPS) \cdot (CPOPS)] / (PUO)$
- Gdzie:
- TKW – szacowany techniczny koszty wytworzenia
- FKZR – Szacowane przyszłe koszty niezbędne do ukończenia zlecenia
- Po ukończeniu zlecenia (nie dalej niż w ciągu 6 miesięcy) koszty ustalane są ostatecznie i FTKW jest korygowany do TKW.
- W przypadku, gdy pierwotne założenie, że wszystkie obiekty w ramach zlecenia zostaną zakończone w ciągu 6 miesięcy a wartość kosztu wytworzenia 1 m2 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.

9. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

- ryzyko stopy procentowej – w ramach prowadzonej działalności spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper narażone są na ryzyko stopy procentowej. Spółki posiadają zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest przede wszystkim w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę, oprócz tego spółki posiadają również zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest w oparciu o stałą stopę procentową. Zwiększenie zmiennej stopy bazowej o 0,5 p.p., spowodowałoby wzrost kosztów finansowych o ok. 690 tys. PLN, przy założeniu, że saldo zobowiązań opartych na zmiennej stopie procentowej pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy względem dnia bilansowego.
- ryzyko płynności – Grupa Kapitałowa jest narażona na ryzyko utraty płynności rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Ryzyko wynika z potencjalnego ograniczenia dostępu do rynków finansowych, co może skutkować brakiem możliwości pozyskania nowego finansowania lub refinansowania swojego zadłużenia. Ponadto ryzyko dotyczy sytuacji potencjalnego naruszenia kowenantów umów kredytowych

lub zawartych w warunkach emisji obligacji, które mogą skutkować postawieniem zobowiązań w stan natychmiastowej wymagalności. Spółki Grupy Kapitałowej zawierają umowy kredytowe w celu finansowania inwestycji z różnymi bankami. Terminy spłat dostosowywane są do przewidywanych wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji. Ponadto spółki z Grupy Kapitałowej emitują obligacje. Grupa Kapitałowa zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach kwartalnych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów i obligacji, możliwością zwolnienia środków z rachunków powierniczych). Terminy wymagalności istotnych aktywów i zobowiązań zaprezentowano w dodatkowych notach objaśniających do rocznych sprawozdań finansowych. Zamieszczono tam też szczegółową specyfikację wartości istotnych składników zobowiązań finansowych.

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

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,
- 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.

11. 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, stosownie do polityki rachunkowości, raz do roku.

Przyjęte metody oszacowania wartości godziwej ujawniono w dodatkowej notcie objaśniającej do sprawozdania finansowego, nieruchomości wyceniane są z zastosowaniem metod z poziomu 2 hierarchii wartości godziwej (metody porównawcze, pozostałościowe itp.).

Nieruchomość hotelu Almond (segment pozostałej działalności) wyceniana jest z zastosowaniem metody z poziomu 3 hierarchii wartości godziwej (metoda dochodowa), ze względu na podpisaną umowę wynajmu.

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.

12. 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:

Grupa	Okres	Stawka amortyzacji rocznej
Budynki i budowle	40 lat	2,5%
Maszyny i urządzenia	2 - 10 lat	10-50%
Środki transportu	3 - 7 lat	14-33%

Pozostałe środki 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

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

Specyfikacja przychodów z umów leasingu operacyjnego:

Dane w tys. zł	2022 r.	2021r.
Przychody z tytułu leasingu operacyjnego	2 045	2 103
- w tym zmienne opłaty leasingowe, które nie są zależne od indeksu lub stopy	0	0

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

Dane w tys. zł	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Kolejne lata do 2033 r.
Niezdyskontowane opłaty leasingowe do otrzymania w kolejnych latach	2 922	3 736	3 830	3 926	4 024	4 125	18 722

Leasingi – Spółka jako leasingobiorca

Grupa jest stroną umów leasingu operacyjnego.

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

Grupa Deweloper rozpoznała w 2022 r. błędy w prezentacji wyników lat poprzednich.

1. W wyniku historycznych przekształceń własnościowych związanych ze spółkami zależnymi: *Smartex sp. z o.o.* i *Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp.k.* dokonano historycznie wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej, która następnie została aktywowana do kontraktu długoterminowego. W wyniku pomyłki związanej z dokonywaniem korekt konsolidacyjnych za 2021 r. wycena należności z tytułu długoterminowego kontraktu budowlanego została zaniżona o kwotę 14.754.082,86 PLN. Tym samym, okres porównawczy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2022, a dotyczący roku 2021 wymaga korekty zwiększającej:

- wartość aktywów w pozycji: *Należności z tytułu umów z klientami*
- kapitały własne poprzez *Zyski zatrzymane*.

2. Błędna prezentacja rozliczeń związanych z kontraktami długoterminowymi skutkująca zawyżoną sumą bilansową. Spółka wykazywała po stronie pasywów kwoty zaliczkowych wpłat od inwestorów a z drugiej strony dokonywała wyceny kontraktów bez uwzględniania tych zrealizowanych płatności wykazując *Należności z tytułu umów z klientami* w wysokości 45.209.457,83 PLN. Aktualnie przyjęto zasadę prezentacji opartą na wzajemnej kompensacie. W konsekwencji ten błąd miał również wpływ na wartość podatku dochodowego – zarówno bieżącego jak i odroczonego.

Poniżej wpływ obu błędów na sytuację finansową oraz kapitały własne Grupy Deweloper za rok 2021.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	31.12.2021	31.12.2021 po kor.	Korekta
Aktywa trwałe	44 871	36 767	-8 104
Rzeczowe aktywa trwałe	1 053	1 053	0
Wartości niematerialne	11	11	0
Wartość firmy	0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	30 222	30 222	0
Akcje i udziały	24	24	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	1 100	1 100	0



Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 461	4 357	-8 104
Aktywa obrotowe	411 890	381 435	-30 455
Zapasy	217 143	217 143	0
Należności z tytułu umów z klientami	30 455	0	-30 455
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	55 918	55 918	0
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	108 374	108 374	0
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	17 383	17 383	0
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	411 890	426 644	-30 455
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa razem	456 761	418 202	-38 559

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	31.12.2021	31.12.2021 po kor.	Korekta
Kapitał własny	195 842	210 596	14 754
Kapitał podstawowy	135 005	135 005	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	6 948	6 948	0
Akcje własne (-)	0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	0	0	0
Zyski zatrzymane	35 209	49 964	14 754
Inne udziały kapitałowe	0	0	0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	177 163	191 917	14 754
Udziały niedające kontroli	18 679	18 679	0
Zobowiązania	260 919	207 606	-53 313
Zobowiązania długoterminowe	80 335	73 344	-6 991
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 556	13 565	-6 991
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1	1	0
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	59 036	59 036	0
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	711	711	0

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	32	32	0
Zobowiązania krótkoterminowe	180 583	134 261	-46 322
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11 770	11 770	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	9 042	9 042	0
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	337	337	0
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	159 434	113 112	-46 322
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	180 583	134 261	-46 322
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0	0
Pasywa razem	456 761	418 202	-38 559

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA 2021 R. - przed KOREKTĄ

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	135 005	806	0	37 409	27 074	200 293	0	0	200 293
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	2 002	2 002
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	806	0	37 409	200 293	200 293	0	2 002	202 295
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	24 812	24 812	0	-72	24 740
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	24 812	24 812	0	-72	24 740
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	16 750	16 750
Dywidendy	0	0	0	0	-27 830	-27 830	0	0	-27 830
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	6 142	0	-37 409	11 153	-20 113	0	0	-20 113
Razem zmiany w kapitale własnym	0	6 142	0	-37 409	8 135	-23 131	0	16 678	-6 453
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	0	35 209	177 163	0	18 679	195 842

**SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA 2021 R. - po KOREKCIE**

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	135 005	806	0	7 810	56 672	200 293	0	0	200 293
Korekty błędów lat poprzednich	0	6 142	0	-7 810	-3 497	-5 164	0	2 002	-3 163
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	6 948	0	0	53 175	195 128	0	2 002	197 130
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	24 812	24 812	0	-72	24 740
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	24 812	24 812	0	-72	24 740
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	16 750	16 750
Dywidendy	0	0	0	0	-27 847	-27 847	0	0	-27 847
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	-177	-177	0	0	-177
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	0	-3 212	-3 212	0	16 678	13 466
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	0	49 964	191 917	0	18 679	210 596

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA 2021 R. - KWOTY KORYGOWANE

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	0	0	0	-29 599	29 598	0	0	0	0
Korekty błędów lat poprzednich	0	6 142	0	-7 810	-3 497	-5 164	0	0	-5 165
Saldo na początek okresu po zmianach	0	6 142	0	-37 409	-147 118	-5 165	0	0	-5 165
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Całkowite dochody	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-17	-17	0	0	-17
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	-6 142	0	37 409	-11 330	19 936	0	0	19 936
Razem zmiany w kapitale własnym	0	-6 142	0	37 409	-11 347	19 919	0	0	19 919
Saldo na koniec okresu	0	0	0	0	14 755	14 754	0	0	14 754

14. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

14.1. 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.

14.2. Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące zastosowane po raz pierwszy

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) wchodzi w życie po raz pierwszy od 01 stycznia 2022 r.

- 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”

Rada MSR dokonała zmiany wytycznych odnośnie do ujmowania kosztów i przychodów z produkcji w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania. Po zmianie przychody i odpowiadające im koszty związane z produkcją testową ujmowane są w wyniku finansowym.

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 uproszczenie 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 pieniężnych z opodatkowania przy wycenie wartości godziwej. Poprawka dostosowuje wymogi wyceny wartości godziwej w MSR 41 do wymogów MSSF 13” Ustalanie wartości godziwej”.

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

14.3. Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

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

14.4. 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. Standard nie jest ograniczony tylko do firm ubezpieczeniowych i każdy podmiot musi rozważyć, czy zawarte przez niego umowy zawierają elementy spełniające definicję umowy ubezpieczeniowej zdefiniowanej w MSSF 17.

Standard ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz Wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityki rachunkowości w praktyce

Zmiany do MSR 1 wymagają, aby spółki ujawniały informacje dotyczących istotnych zasad rachunkowości.

Zmiana obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie.

- Zmiana do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości”

Zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów – definicja szacunków księgowych.

Zmiana obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie.

- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”

Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji. Rada wprowadziła wymóg, że jeśli w wyniku transakcji powstają równocześnie dodatnie i ujemne różnice przejściowe w tej samej kwocie, należy ująć aktywa i rezerwę na odroczony podatek dochodowy nawet wówczas, gdy transakcja nie wynika z połączenia, ani nie ma wpływu na wynik księgowy lub podatkowy. Oznacza to konieczność ujmowania aktywów i rezerwy na podatek odroczony np. gdy różnice przejściowe w równych kwotach występują w przypadku leasingu (odrębna różnica przejściowa od zobowiązania i od prawa do użytkowania) lub w przypadku zobowiązań z tytułu wycofania z eksploatacji.

Zmiana obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie.

- Zmiany do MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe – zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 po raz pierwszy – dane porównawcze

Zmiana obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie.

- Zmiany do MSSF 16 „Leasing”

Zmiany dot. zobowiązania leasingowego w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego.

Zmiana zatwierdzona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub po tej dacie (nieprzyjęta przez UE).

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Zmiana dot. doprecyzowania kryteriów klasyfikacji zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe oraz doprecyzowuje definicję „rozliczenia” zobowiązania.

Zmiana zatwierdzona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości do okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2024 r. (nieprzyjęta przez UE).

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”

Przejściowy standard dotyczący rachunkowości sald wynikających z działalności opartej na cenach regulowanych. Data wejścia w życie standardu to okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2016 r. lub później. Decyzją UE standard nie zostanie zatwierdzony.

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

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	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe	89 941	36 767	81 029
Rzeczowe aktywa trwałe	4 053	1 053	404
Wartości niematerialne	5	11	0
Wartość firmy	0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	80 817	30 222	78 555
Akcje i udziały	24	24	24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	145	1 100	1 100
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 896	4 358	946
Aktywa obrotowe	536 563	381 435	256 974
Zapasy	351 899	217 143	186 415
Należności z tytułu umów z klientami	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	83 980	55 918	28 637
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 166	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	99 519	108 374	41 923
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	16 472	17 383	19 016
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	536 563	381 435	256 974
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa razem	626 504	418 202	338 003



SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kapitał własny	230 571	210 596	197 130
Kapitał podstawowy	135 005	135 005	135 005
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	6 948	6 948	6 948
Akcje własne (-)	0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	-97	0	0
Zyski zatrzymane:	69 791	49 964	53 175
Inne udziały kapitałowe	0	0	2 002
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	211 647	191 917	197 130
Udziały niedające kontroli	18 924	18 679	0
Zobowiązania	395 932	207 606	140 873
Zobowiązania długoterminowe	105 990	73 344	31 993
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 319	13 565	7 597
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1	1	2
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	79 973	59 036	24 365
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	2 679	711	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	6 018	32	30
Zobowiązania krótkoterminowe	289 942	134 262	108 881
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11 124	11 770	6 200
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	54 936	9 042	16
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	417	337	0
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	223 396	113 112	102 664
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	69	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	289 942	134 262	108 881
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0	0
Pasywa razem	626 504	418 202	338 003

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	188 051	248 046
Koszt własny sprzedaży	143 804	193 460
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	44 246	54 586
Koszty sprzedaży	9 615	14 853
Koszty ogólnego zarządu	5 958	8 129
Pozostałe przychody operacyjne	1 830	1 279
<i>Zysk z okazijnego nabycia</i>	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	2 878	1 101
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	27 625	31 782
Przychody finansowe	960	4
Koszty finansowe	1 489	2 285
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27 096	29 501
Podatek dochodowy	7 151	4 760
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	19 945	24 740
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	19 945	24 740
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	118	-72
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	19 827	24 812

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zysk (strata) netto	19 945	24 740
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-120	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	-120	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-120	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	-23	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody netto	-97	0
Całkowite dochody	19 849	24 740
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	118	-72
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	19 730	24 812



SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(metoda pośrednia)

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27 096	29 501
Korekty:	-10 194	15 490
Amortyzacja	295	165
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-510	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	0	-36
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-736	3
Koszty z tytułu odsetek	376	1 104
Przychody z odsetek	0	-204
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-747	4 760
Inne korekty	604	0
Zmiana stanu zapasów	-94 396	-30 728
Zmiana stanu należności	-20 303	-56 036
Zmiana stanu zobowiązań	107 821	88 007
Zmiana stanu rezerw	-2 598	8 455
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	16 902	44 991
Zapłacony podatek dochodowy	-5 836	-1 327
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 066	43 664
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	-18
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-281	-255
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0	566
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-12 507	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymane odsetki	0	338
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0



Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-12 788	630
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	16 881
Nabycie akcji własnych	-15 936	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	24 165
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-25 622	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	57 241	19 868
Spłaty kredytów i pożyczek	-16 111	-35 450
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-938	-66
Odsetki zapłacone	-4 774	-3 239
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	-325	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-6 464	22 158
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-8 186	66 452
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	-669	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-8 855	66 452
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	108 374	41 923
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	99 519	108 374
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	18 575	17 383



SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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



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	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	135 005	806	0	7 810	56 672	200 293	0	0	200 293
Korekty błędów lat poprzednich	0	6 142	0	-7 810	-3 497	-5 164	0	2 002	-3 163
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	6 948	0	0	53 175	195 128	0	2 002	197 130
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	24 812	24 812	0	-72	24 740
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	24 812	24 812	0	-72	24 740
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	16 750	16 750
Dywidendy	0	0	0	0	-27 847	-27 847	0	0	-27 847
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	-177	-177	0	0	-177
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	0	-3 212	-3 212	0	16 678	13 466
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	0	49 964	191 917	0	18 679	210 596



DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

1.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Grunty	0	0
Budynki i budowle	0	0
Maszyny i urządzenia	0	1
Środki transportu	3 756	623
Pozostałe środki trwałe	297	429
Środki trwałe w budowie	0	0
Zaliczki na środki trwałe	0	0
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	4 053	1 053



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
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	0	0	43	750	441	0	0	1 234
Nabycia bezpośrednie	0	0	0	3 366	0	0	0	3 366
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia z tytułu potęczenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-10	0	0	0	0	-10
Inne korekty	0	0	0	-18	-88	0	0	-106
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	0	0	33	4 097	353	0	0	4 483
Wartość umorzenia na początek okresu	0	0	-42	-127	-12	0	0	-181
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	0	-1	-244	-44	0	0	-289
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	10	0	0	0	0	10
Inne korekty	0	0	0	30	0	0	0	30
Wartość umorzenia na koniec okresu	0	0	-33	-341	-56	0	0	-430
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	0	0	3 756	297	0	0	4 053



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
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	0	0	48	390	11	0	0	450
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
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	0	0	43	750	441	0	0	1 234
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
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	5	0	0	0	0	5
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne korekty	0	0	0	29	0	0	0	29
Wartość umorzenia na koniec okresu	0	0	-42	-127	-12	0	0	-181
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	0	1	623	429	0	0	1 053

2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

1.1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Grunty nie oddane w najem	13 017	30 222
Nieruchomości oddane w najem	67 800	0
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	0
Wartość bilansowa netto	80 817	30 222

Na nieruchomości oddane w najem składa się nieruchomość hotelu Almond położona przy ul. Toruńskiej 12 wyceniona do wartości godziwej przez niezależnego rzeczoznawcę. Wyceniający posłużył się podejściem dochodowym, metodą zysków, techniką dyskontowania strumieni dochodów. Wycenę nieruchomości oparto na analizie danych historycznych hotelu, obserwacji rynku oraz analizach rynkowych dla podobnych obiektów. Przyjęto również projekcję 5-letnią z uwagi na powolne wychodzenie branży hotelarskiej z kryzysu. Stopa dyskontowa została przyjęta na poziomie 7,5%, przy czym dyskontowane przepływy przygotowano w cenach stałych (nie uwzględniających wzrostów inflacyjnych).

Hotel jest przedmiotem dzierżawy na podstawie umowy zawartej pomiędzy Almond Sp. z o.o., właścicielem obiektu, a City Hotel Management Sp. z o.o. od 30 czerwca 2016 roku do 31 grudnia 2032 roku.

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	30 222	0	0	30 222
Zwiększenia z tytułu potęczenia jednostek	0	67 800	0	67 800
Nabywanie nieruchomości	12 507	0	0	12 507
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-30 222	0	0	-30 222
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	510	0	0	510
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	13 017	67 800	0	80 817

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	0	0	0	0
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek	0	0	0	0
Nabycie nieruchomości	29 830	0	0	29 830
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	0	0	0	0
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	392	0	0	392
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	30 222	0	0	30 222

3. WARTOŚĆ FIRMY I POZOSTAŁE WARTOŚCI NIEMATERIALNE

3.1. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Wartość firmy	0	0
Patenty i licencje	0	0
Koszty prac rozwojowych	0	0
Pozostałe wartości niematerialne	5	11
Wartości niematerialne netto	5	11

3.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	0	0	0	24	24
Nabycie	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	0	0	0	24	24

Wartość umorzenia na początek okresu	0	0	0	-13	-13
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	0	0	-5	-5
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	0	0	0	-18	-18
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	0	0	5	5

3.3. WARTOŚCI NIEMATERIALNE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	0	0	0	5	5
Nabycie	0	0	0	18	18
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	0	0	0	24	24
Wartość umorzenia na początek okresu	0	0	0	-5	-5
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	0	0	-8	-8
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	0	0	0	-13	-13
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	0	0	11	11

4. UDZIAŁY I AKCJE

W ujęciu skonsolidowanym występują udziały w spółkach stowarzyszonych o łącznej wartości 24.000 PLN.

5. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

5.1. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	0	0
Pożyczki udzielone długoterminowe	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0
Pożyczki krótkoterminowe	0	0
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 166	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 166	0

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

6. ZAPASY

6.1. STRUKTURA ZAPASÓW

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Materiały wartość bilansowa	7	2
Towary wartość bilansowa	0	3
Wyroby gotowe wartość bilansowa	0	0
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	0	0
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	288 997	178 366
Ukończone lokale wartość bilansowa	62 895	38 758
Zapasy	351 899	217 129

6.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE ZAPASY

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu	0	0

7. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

7.1. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0
Kaucje wpłacone z innych tytułów	0	0
Pozostałe należności	0	1 100
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
Należności długoterminowe	0	1 100
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	145	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	145	1 100

7.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Stan na początek okresu	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	0	0

7.3. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Należności z tytułu umów z klientami netto	13 921	8 842
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	22 731	19 577

Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	4	10
Kaucje z innych tytułów	0	0
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	42 464	23 416
Inne należności wartość bilansowa	237	628
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności	79 356	52 473
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 624	3 445
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	83 980	55 918

7.4. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Stan na początek okresu	214	0
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	-105	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	157	214
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	267	214



7.5. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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

7.6. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminow ane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 miesiący do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	1 100	0	0	1 100
Należności handlowe	1 902	1	183	834	5 922	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
Należności razem	1 902	43 602	200	847	5 922	1 100	0	0	53 573



7.7. STRUKTURA PRZETERMINOWANIA NALEŻNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprze termino wane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	8 050	3 142	1 294	146	1 057	232	13 921
Przedpłaty i zaliczki	42 464	0	0	0	0	0	42 464
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0	4	0	0	0	4
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	22 731	0	0	0	0	0	22 731
Inne należności	26	90	0	121	0	0	237
Należności przeterminowane	73 270	3 232	1 298	267	1 057	232	79 356

7.8. STRUKTURA PRZETERMINOWANIA NALEŻNOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprze termino wane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	6 942	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
Należności przeterminowane	50 572	1 074	115	327	128	258	52 473

8. ŚRODKI PIENIĘŻNE

8.1. SPECYFIKACJA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Rachunki bankowe	40 303	108 064
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	18 575	17 383
Gotówka w kasie	0	310
Depozyty krótkoterminowe	59 216	0
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	99 519	108 374

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

9. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

9.1. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE AKTYWNE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Ubezpieczenia	13	9
Gwarancje	0	0
Prowizje od sprzedaży lokali	153	159
Pozostałe	4 458	3 277
Rozliczenia międzyokresowe razem	4 624	3 445

10. KAPITAŁY

10.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Liczba udziałów	2 700 100	2 700 100
Wartość nominalna udziału (PLN)	50	50
Kapitał podstawowy	135 005	135 005



11. REZERWY

11.1. SPECYFIKACJA REZERW

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Rezerwy na odprawy emerytalne - krótkoterminowe	0	0
Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe	0	0
Rezerwy na odprawy emerytalne- długoterminowe	1	1
Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe	1	1
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	112	83
Rezerwy na sprawy sądowe	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	0	0
Rezerwy na koszty kontraktów	8 560	8 300
Rezerwy na premie pracownicze	0	0
Inne rezerwy	2 452	3 387
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11 124	11 770
Rezerwy	11 125	11 770



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	1	83	0	0	0	0	0	11 687	11 770
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	1	29	0	0	0	4 237	0	2 058	6 324
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	0	0	0	-7	0	-6 963	-6 969
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	4 330	0	-4 330	0
Stan na koniec okresu	1	112	0	0	0	8 560	0	2 452	11 125



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	2	113	0	0	0	0	0	5 053	5 168
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	0	0	0	0	0	0	0	11 687	11 687
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 jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stan na koniec okresu	1	83	0	0	0	0	0	11 687	11 770

12. ZOBOWIĄZANIA ODSETKOWE

12.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ ODSETKOWYCH

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	79 973	59 036
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	2 679	711
Zobowiązania finansowe długoterminowe	82 652	59 747
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	54 936	9 042
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	417	337
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	55 353	9 380
Zobowiązania finansowe razem	138 006	69 126

Wcześniejszy dobrowolny wykup obligacji serii A Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 1 sierpnia 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. dokonała wcześniejszego dobrowolnego wykupu 7.600 sztuk obligacji serii A za łączną kwotę ok. 7,5 mln zł. Następnie, w dniu 31 sierpnia 2022 roku nastąpił wcześniejszy dobrowolny wykup pozostałych 4.900 sztuk obligacji serii A, za łączną kwotę ok. 4,9 mln zł. Tym samym całość obligacji serii A Dekpol Deweloper Sp. z o.o. została wykupiona przed terminem wykupu, w celu umorzenia. Obligacje zostały umorzone uchwałą zarządu spółki.

Wcześniejszy dobrowolny wykup obligacji serii C Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 29 września 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. dokonał częściowego wcześniejszego dobrowolnego wykupu obligacji serii C na łączną kwotę ok. 11,45 mln zł. Następnie w dniu 3 października 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. dokonała wcześniejszego dobrowolnego wykupu pozostałej części obligacji serii C za łączną kwotę około 3,81 mln zł. Tym samym całość obligacji serii C Dekpol Deweloper Sp. z o.o. została wykupiona przed terminem wykupu, a następnie umorzona uchwałą zarządu spółki.

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na dzień: 31.12.2022	Spółka	Wartość nominalna	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe:						
Obligacje serii B	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+marża	01.08.2024
RAZEM obligacje długoterminowe		10 000	10 000	PLN	-	-



Krótkoterminowe:	0	0	PLN	-	-
Razem obligacje krótkoterminowe	0	0	PLN	-	-

**Obligacje na dzień
31.12.2022 r.**
Zabezpieczenie

obligacje serii B (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	Poręczenie Dekpol SA oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji Poręczyciela
---	--

Wartość niezapłaconych odsetek od obligacji pomniejszona o koszty emisji obligacji na dzień 31.12.2022 wynosi 384 tys. PLN.

Kredyty i pożyczki (wartość nominalna):

Kredyty i pożyczki na dzień: 31.12.2022	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe:						
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	2 352	2 352	EUR	EURIBOR 6M+marża	29.03.2027
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	3 724	3 724	EUR	EURIBOR 6M+marża	29.03.2027
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	9 336	9 336	PLN	WIBOR6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	1 544	1 544	PLN	WIBOR6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	11 000	11 000	PLN	WIBOR6M+marża	22.06.2024
RAZEM długoterminowe		41 880	41 880	PLN	-	-
		6 076	6 076	EUR		

Krótkoterminowe:

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



Pozostałe	41	PLN	-	-
RAZEM krótkoterminowe	55 664	50 041	PLN	-

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



12.3. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ ODSETKOWYCH W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	do 1 m-ca	1-3 mcy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	0	0	9 860	0	0
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	41 880	28 233	0
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi długoterminowe	0	0	0	0	0	822	808	1 049
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	0	0	417	417	0	0	0
Obligacje krótkoterminowe	0	0	525	0	0	0	0	0
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	2 123	52 248	52 248	0	0	0
Kredyty krótkoterminowe	0	0	0	41	41	0	0	0
Zobowiązania odsetkowe - wymagalność	0	0	2 647	92 774	52 706	52 561	29 041	1 049

12.4. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ ODSETKOWYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	do 1 m-ca	1-3 mcy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	0	12 500	24 712	0	37 212
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	21 824	0	0	21 824
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	0	0	337	711	0	0	1 048
Obligacje krótkoterminowe	0	0	0	9 000	0	0	0	9 000
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	0	42	0	0	0	42
Kredyty krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania odsetkowe - wymagalność	0	0	0	9 380	35 035	24 712	0	69 126

13. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

13.1. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Kaucje otrzymane	14	32
Inne zobowiązania (długoterminowe)	6 004	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	6 018	32
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	6 018	32

13.2. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	79 304	50 875
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	130 583	48 641
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	5	3
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	2 770	10 927
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	217	119
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	26	2 547
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	212 907	113 112
Przychody przyszłych okresów	10 489	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	223 396	113 112



13.3. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ 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
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	13	0	1	0	0	14
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	6 004	0	0	6 004
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	13	0	6 004	0	0	6 018
Zobowiązania handlowe	15 396	26 634	186	25 360	11 727	0	0	0	79 304
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	130 583	0	0	0	0	0	0	130 583
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	3	0	0	2	0	0	0	0	5
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	2 770	0	0	0	0	0	0	2 770
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	217	0	0	0	0	0	0	217
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	26	0	0	0	0	0	0	26
Zobowiązania krótkoterminowe	15 399	160 231	186	25 362	11 728	0	0	0	212 907



13.4. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ W POPRZEDNIM 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
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	31	1	0	32
Zobowiązania handlowe	3 773	26 633	2 023	12 090	6 357	0	0	0	50 875
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	23 350	0	0	25 290	0	0	0	48 640
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
Zobowiązania krótkoterminowe	3 773	63 576	2 023	12 090	31 650	0	0	0	113 112



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	63 799	9 306	6 087	32	34	46	79 304
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	130 583	0	0	0	0	0	130 583
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	2	0	0	0	0	3	5
Zobowiązania z tytułu innych podatków	2 770	0	0	0	0	0	2 770
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	217	0	0	0	0	0	217
Inne zobowiązania krótkoterminowe	26	0	0	0	0	0	26
Zobowiązania krótkoterminowe	197 399	9 306	6 087	32	34	49	212 907

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	47 103	2 391	1 198	107	33	43	50 876
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	48 640	0	0	0	0	0	48 640
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
Zobowiązania krótkoterminowe	109 339	2 391	1 198	107	33	43	113 112

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	10 489	10 489
Inne rozliczenia	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	0	10 489	10 489

* W 2022 r. w wyniku transakcji połączenia kapitałowego opisanej w nocie 24.3 wykazano ujemną wartość firmy.

14.2. SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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

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.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Przychody ze sprzedaży produktów	184 616	244 556
Przychody ze sprzedaży usług	2 888	1 260
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	547	2 230
Przychody ze sprzedaży	188 051	248 046

16.2. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	547	1 883
Koszty wynagrodzeń	2 534	1 795
Amortyzacja	295	165
Świadczenia pracownicze	570	393
Zużycie materiałów i energii	7 176	41 761
Usługi obce	239 707	168 254
Podatki i opłaty	1 630	2 104
Pozostałe koszty rodzajowe	2 566	2 219
Koszty rodzajowe	255 024	218 574
Koszty zarządu	-5 958	-8 129
Koszty sprzedaży	-9 615	-14 853
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	1 945	66 497
Zmiana stanu produktów	-97 591	-68 629
Koszt własny sprzedaży	143 804	193 460

16.3. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Koszt sprzedanych produktów	142 979	190 969
Koszt sprzedanych usług	279	608
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	547	1 883
Koszt własny sprzedaży	143 804	193 460

16.4. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	3	48
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	510	392
Rozwiązanie rezerw	0	0
Kary i odszkodowania	201	93
Dotacje	2	18
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	105	0
Zysk z okazynego nabycia	0	0
Inne tytuły	1 009	729
Pozostałe przychody operacyjne	1 830	1 279

16.5. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	1 460	0
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	0	0
Darowizny	33	10
Przekazanie inwestycji drogowej	990	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	20	0
Kary umowne	0	0
Szkody majątkowe	0	0
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	49	26
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	135	7
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	12
Inne tytuły	190	1 046
Pozostałe koszty operacyjne	2 878	1 101

17. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

17.1. PRZYCHODY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Odsetki	99	3
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	439	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	422	1
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	0	0
Przychody finansowe	960	4

17.2. KOSZTY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Pozostałe koszty finansowe	1 073	1 278
Odsetki	376	1 004
Odpisy aktualizujące	0	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	2	3
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	38	0
Koszty finansowe	1 489	2 285

Na dzień 31.12.2022 r. wartość aktywowanych w zapasach odsetek z roku 2022 wyniosła: 6.991 tys. PLN.

18. PODATEK DOCHODOWY

18.1. PODATEK DOCHODOWY

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Bieżący podatek dochodowy	6 067	2 065
Odroczony podatek dochodowy	1 084	2 696
Podatek dochodowy	7 151	4 760

18.2. EFEKTYWNA STOPA OPODATKOWANIA

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	21	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	26 901	27 815
Teoretyczny podatek dochodowy	5 111	5 285
Opłaty na rzecz PFRON	3	0
Dywidendy	0	0
Koszty reprezentacji	19	0
Koszty kar i mandatów	0	0
Pozostałe koszty	-328	-888
Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	-306	-888
Podatek dochodowy nieujęte aktywa i rezerwy na ODPD	2 346	363
Odliczenia od podatku dochodowego	0	0
Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym	7 151	4 760

19. ODROZONY PODATEK DOCHODOWY

19.1. PODATEK ODROZONY

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu	9 207	6 651
Inne całkowite dochody (+/-)	-23	0
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	2 155	0
Wynik finansowy (+/-)	1 084	2 696
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	-140
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu	12 423	9 207
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 896	4 358
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 319	13 565

19.2. AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO 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	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa	0	4	0	0	0	4
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek	4 336	-395	23	0	0	3 963
Rezerwy na świadczenia pracownicze	16	6	0	0	0	22
Pozostałe rezerwy	6	902	0	0	0	907
Inne zobowiązania	0	0	0	0	0	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	4 358	515	23	0	0	4 896

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 odroczony podatek	922	3 415	0	0	0	4 336
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
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	946	3 411	0	0	0	4 358

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 odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	4 032	97	0	0	-4 032	97
Amortyzowane aktywa trwałe	0	584	0	0	0	584

Zapasy	0	0	0	0	4 032	4 032
Należności z tytułu dostaw i usług	0	0	0	0	0	0
Kontrakty budowlane	19	20	0	0	0	39
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	9 514	899	0	2 155	0	12 568
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0	0	0	0	0
Rezerwy na świadczenia pracownicze	0	0	0	0	0	0
Pozostałe rezerwy	0	0	0	0	0	0
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	0	0	0	0	0	0
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	0	0	0	0	0	0
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	13 565	1 599	0	2 155	0	17 319

19.5. REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO 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	3 957	74	0	0	0	4 032
Amortyzowane aktywa trwałe	0	0	0	0	0	0
Zapasy	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług	0	0	0	0	0	0
Kontrakty budowlane	0	19	0	0	0	19
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	793	8 721	0	0	0	9 514
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
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	4 750	8 815	0	0	0	13 565

20. INSTRUMENTY FINANSOWE

20.1. INSTRUMENTY FINANSOWE – AKTYWA

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Należności długoterminowe	0	1 100
Należności handlowe oraz inne należności krótkoterminowe	56 625	32 896
Należności z tytułu umów z klientami netto	13 921	8 842
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	42 464	23 416
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Pożyczki i należności	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	1 166	0
Akcje i udziały w jednostkach	24	24
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	0	0
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych	24	24
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	99 519	108 374
Aktywa finansowe*	157 334	142 394

*Obejmują instrumenty finansowe, w tym należności handlowe

20.2. INSTRUMENTY FINANSOWE - ZOBOWIĄZANIA

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	138 006	69 126
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale *	218 924	159 466
Zobowiązania finansowe	356 930	228 592

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

21. RYZYKA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

21.1. EKSPOZYCJA NA RYZYKO WALUTOWE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Akcje i udziały	24	0	0	24
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	0	0	0	0

Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	56 625	0	0	56 625
Pozostałe aktywa finansowe	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	82 032	17 487	0	99 519
Pochodne instrumenty finansowe	1 166	0	0	1 166
Aktywa finansowe* (+):	139 847	17 487	0	157 334
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	105 817	29 093	0	134 909
Leasing finansowy	3 096	0	0	3 096
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	218 924	0	0	218 924
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe* (-):	327 837	29 093	0	356 930

*Obejmują instrumenty finansowe, w tym należności i zobowiązania handlowe

21.2. EKSPOZYCJA NA RYZYKO WALUTOWE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Akcje i udziały	0	0	0	0
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	78 403	0	0	78 403
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	92 658	0	0	92 658
Pozostałe aktywa finansowe	177 434	0	0	177 434
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	108 374	0	0	108 374
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Aktywa finansowe* (+):	456 870	0	0	456 870
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	145 776	706	0	146 482
Leasing finansowy	1 048	0	0	1 048
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	198 547	2	0	198 550
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe* (-):	345 371	708	0	346 080

*Obejmują instrumenty finansowe, w tym należności i zobowiązania handlowe

21.3. EKSPOZYCJA NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	82 472	180	82 652
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	55 337	16	55 353
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	0	0	0

Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

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)	44 097	15 650	59 747
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	9 363	16	9 380
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	0	0	0

22. SEGMENTY OPERACYJNE

22.1. PRZYCHODY, WYNIK I INNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	46 457	140 297	0	1 297	0	188 051
Pozostałe przychody operacyjne	0	1 641	0	189	0	1 830
Pozostałe koszty operacyjne	0	2 878	0	0	0	2 878
Koszty operacyjne ogółem	46 879	112 370	0	128	0	159 377
Wynik operacyjny	-422	26 690	0	1 357	0	27 625
Przychody finansowe	0	0	0	960	0	960
Koszty finansowe	0	0	0	1 489	0	1 489
Podatek dochodowy	0	0	0	7 151	0	7 151
Wynik netto	-422	26 690	0	-6 323	0	19 945

22.2. PRZYCHODY, WYNIK I INNE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	45 209	202 837	0	0	0	248 046
Pozostałe przychody operacyjne	0	1 279	0	0	0	1 279
Pozostałe koszty operacyjne	0	1 101	0	0	0	1 101
Koszty operacyjne ogółem	47 943	168 499	0	0	0	216 442
Wynik operacyjny	-2 734	34 516	0	0	0	31 782
Przychody finansowe	0	0	0	0	0	4
Koszty finansowe	0	0	0	0	0	2 285

Podatek dochodowy	0	0	0	0	0	4 760
Wynik netto	-2 734	34 516	0	0	0	24 740

22.3. STRUKTURA GEOGRAFICZNA

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Polska	188 051	248 046
Unia Europejska	0	0
Pozostałe kraje	0	0
Przychody ze sprzedaży	188 051	248 046
Polska	626 504	471 515
Unia Europejska	0	0
Pozostałe kraje	0	0
Aktywa	626 504	471 515

23. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

23.1. ŚWIADCZENIA DLA PERSONELU KIEROWNICZEGO

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	0	0
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	0	180
Pozostałe świadczenia – usługi świadczone osobiście*	1 736	1 444
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego	1 736	1 624

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



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)	1 427	0	0	1 297	2 724
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	79	79
Zakupy netto (bez PTiU)	216 757	0	0	1 444	218 201
Koszty z tytułu odsetek	6 183	0	0	0	6 183
Pożyczki otrzymane	124 442	0	0	0	124 442
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	10 364	0	0	0	11 202
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	73 659	0	0	0	73 659
Zobowiązania długoterminowe	6 004	0	0	0	6 004
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0

*Obejmują podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol S.A.



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)	869	0	0	0	869
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	115 768	0	0	1 444	117 212
Koszty z tytułu odsetek	231	0	0	0	231
Pożyczki otrzymane	20 773	0	0	0	20 773
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	7 064	0	0	0	7 064
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	56 239	0	0	235	56 474
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	27 847	0	0	0	27 847

*Obejmują podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol S.A.

24. INNE INFORMACJE

24.1. PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Pracownicy umysłowi	27,9	23,0
Pracownicy fizyczni	0,0	0,0
Przeciętne zatrudnienie	27,9	23,0

24.2. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	81*	25
Przegląd sprawozdań finansowych	0	0
Doradztwo podatkowe	0	0
Pozostałe usługi	0	0
Razem wynagrodzenie audytora	81	25

*wynagrodzenie za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Deweloper

24.3. PRZEJĘCIA I POŁĄCZENIA KAPITAŁOWE

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

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

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

Wybrane dane finansowe na dzień przejęcia* i skutki rozliczenia:

Spółka przejmowana:	Dekpol 1 sp. z o.o. SKA	Dekpol 1 sp. z o.o.	Dekpol Royalties sp. z o.o.	Razem
Przedmiot działalności:	Zarządzanie wartościami niematerialnym i	Zarządzanie wartościami niematerialnym i	Zarządzani e marką Dekpol	
Wartość godziwa aktywów netto	74 648	-152	-70	74 425
Aktywa razem	77 114	16	23	77 153
Wartości niematerialne	0	0	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	0	0	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochod.	0	0	0	0
Zapasy	0	0	0	0
Należności i pożyczki	63 580	0	22	63 601
Pozostałe aktywa	12 880	0	0	12 880
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	655	16	1	672
Zobowiązania razem	2 467	168	93	2 728
Rezerwy	2 461	0	0	2 461
Zobowiązania	6	168	93	268
Wynagrodzenie za przejęcie jednostki				63 936
Udziały wyemitowane przez przejmującego				63 936
Liczba udziałów (szt.)				1 278
Wartość nominalna 1 udziału (PLN/szt.)				715
				50,00
Wartość firmy				-10 489

* Ujęcie retrospektywne – w drugiej połowie 2022 r. dokonano aktualizacji wartości godziwej aktywów netto w oparciu o korektę zysków lat poprzednich i zwiększono ujemną wartość firmy o 367 tys. PLN oraz rezerwę na podatek odroczonej w wysokości 2.461 tys. PLN.

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

25. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Wiślinka

W dniu 13 stycznia 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje - Sol Marina II Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 9 ha położonej w miejscowości Wiślinka, gm. Pruszcz Gdański, wraz z dokumentacją projektową. Na mocy umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia nieruchomości w terminie do lipca 2025 roku, przy czym strony dopuszczają nabycie częściowe nieruchomości przed ww. terminem. Sprzedający udzielił Kupującemu zgody na dysponowanie Nieruchomością na cele budowlane oraz na przeniesienie na rzecz Kupującego posiadanych decyzji i pozwoleń. Cena netto zakupu Nieruchomości wyniesie ok. 18% kapitałów własnych Jednostki Dominującej wyższego szczebla (Dekpol S.A.) na koniec roku 2022 roku. Postanowienia Umowy Przedwstępnej, w tym w zakresie prawa odstąpienia od umowy, nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu transakcjach. Nabywana Nieruchomość sąsiaduje z posiadaną przez Grupę Kapitałową Dekpol nieruchomością gruntową, na której realizowana jest inwestycja deweloperska Sol Marina (etap I-III). Celem nabycia Nieruchomości jest realizacja kolejnych etapów ww. inwestycji.

O zawarciu umowy Spółka Dekpol S.A. informowała w raporcie bieżącym nr 2/2023 z dnia 13 stycznia 2023 roku.

Zakup nieruchomości gruntowej

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

W dniu 03 marca 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. (Kupujący) zawarł z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni około 3 ha położonej w Gminie Miasta Gdańsk, obręb ewidencyjny Sobieszewo. Wcześniej Dekpol Deweloper Sp. z o.o. planował kupić powyższą nieruchomość, na którą zgodnie z umową przedwstępną wpłacił zaliczki w łącznej kwocie 8,8 mln PLN. Z uwagi na zmianę planów Grupy Deweloper, w dniu 03 marca 2023 spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz Dekpol Inwestycje – Turystyczna

Sp. z o.o. dokonały rozliczenia pomiędzy sobą wpłaconej zaliczki do Sprzedającego zgodnie z Umową Potrącenia.

Informacja o sprzedaży lokali w I kwartale 2023 roku

Zarząd Dekpol S.A. przedstawił wstępne informacje dotyczące działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w segmencie deweloperskim w I kwartale 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym):

- liczba sprzedanych lokali: 93 lokale wobec 70 lokali sprzedanych w I kwartale 2022 roku (na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych),

- liczba lokali, które zostaną rozpoznane w wyniku finansowym Grupy: 108 lokali wobec 73 lokali rozpoznanych w I kwartale 2022 roku.

Na dzień 31 marca 2023 roku łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 714 lokali.

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

- Grano Marina Hotel – budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślinie k. Wyspy Sobieszewskiej, wchodzący w skład inwestycji „Sol Marina etap I”,

- Sol Marina etap II – zespół 15 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 127, zlokalizowany w Wiślinie k. Wyspy Sobieszewskiej,

- Sol Marina etap III – zespół 16 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 140, zlokalizowany w Wiślinie k. Wyspy Sobieszewskiej,

- Baltic Line – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,

- Baltic Porto - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,

- Osiedle Pastelowe etap IIa - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 225, zlokalizowane w Gdańsku,

- Osiedle Pastelowe etap IIb - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku,

- Neo Jasień etap I – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 104, zlokalizowane w Gdańsku,

- Neo Jasień etap II – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 98, zlokalizowane w Gdańsku,



- Trimare etap I – 9 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 189, zlokalizowanych w Sztutowie,
- Osiedle Kociewskie etap II – 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 129, zlokalizowane w Rokitkach koło Tczewa.

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

- dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych składających się z 86 lokali wchodzących w skład inwestycji "Osiedle Kociewskie etap II" w Rokitkach koło Tczewa; na dzień 31 marca 2023 roku ok. 64% lokali zostało sprzedane,
- 1 budynku apartamentowego składającego się z 20 lokali wchodzących w skład inwestycji "Baltic Line" w Gdańsku, na dzień 31 marca 2023 roku 65% lokali zostało sprzedane,
- 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych składających się z 63 lokali wchodzących w skład inwestycji "Trimare etap I" w Sztutowie, na dzień 31 marca 2023 roku ok. 51% lokali zostało sprzedane.

Powyższe informacje zostały przekazane przez Spółkę Dekpol S.A. w raporcie bieżącym nr 11/2023 z dnia 11 kwietnia 2023 roku

26. CZYNNIKI I ZDARZENIA, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ I SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

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

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 Grupa Dewelopera narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Pozytywny dla rynku budowlanego niski koszt kapitału (związany z niskim poziomem stóp procentowych) obserwowany w ostatnich latach ustąpił miejsca wyższym stopom procentowym. Cykl podwyżek ogłoszonych przez RPP doprowadził stopę referencyjną do poziomu 6,75%. W konsekwencji ma to wpływ na znaczny spadek liczby udzielanych kredytów mieszkaniowych.

Ponadto kolejne podwyżki stóp procentowych dokonywane przez NBP będą miały wpływ na wyniki finansowe poprzez rosnące koszty kredytów i dostępnych instrumentów finansowych 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.

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

27. ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE

27.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW WARUNKOWYCH

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	259 632	101 732
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	259 632	101 732



Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	0	0
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	0	0
Zobowiązania warunkowe	259 632	101 732
Aktywa warunkowe oraz otrzymane gwarancje i poręczenia, w tym dostępne limity od j. powiązanych	104 482	94 592
Aktywa warunkowe oraz otrzymane gwarancje i poręczenia, w tym dostępne limity od jednostek niepowiązanych	0	0
Aktywa warunkowe oraz otrzymane gwarancje i poręczenia, w tym dostępne limity razem	104 482	94 592

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

Nie występują aktywa warunkowe. Występują otrzymane gwarancje i poręczenia, w tym limity gwarancyjne do wykorzystania.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki:

Sebastian Barandziak – Prezes Zarządu

Sebastian Leszczyński – Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Anna Miksza - Główny księgowy