

Raport półroczny

Grupy Kapitałowej Dekpol Developer



Raport półroczny

Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

za I półrocze 2023 roku

Pinczyn, 22 września 2023

Spis treści

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	4
Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	5
Aktywa	5
Pasywa	5
Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	6
Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	7
Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	9
Dodatkowe Informacje i noty do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	12
Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe	36
Wybrane jednostkowe Dane Finansowe	36
Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	37
Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z całkowitych dochodów	38
Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	39
Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym	41
Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	43

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2023-30.06.2023	01.01.2022-30.06.2022	01.01.2023-30.06.2023	01.01.2022-30.06.2022
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	105 016	63 719	22 765	13 725
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	15 296	6 121	3 316	1 318
III. Zysk (strata) brutto	16 669	4 120	3 613	887
IV. Zysk (strata) netto	14 689	3 338	3 184	719
V. Zysk (strata) na jeden udział (w zł / EUR)	5,44	1,24	1,18	0,27
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-433	-27 701	-94	-5 967
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-12	-14 425	-3	-3 107
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-20 315	17 857	-4 404	3 846
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	-20 761	-24 269	-4 501	-5 227

	tys. PLN		tys. EUR	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
X. Aktywa razem	688 772	626 504	154 770	133 586
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	453 608	395 932	101 928	84 422
XII. Zobowiązania długoterminowe	93 157	105 990	20 933	22 600
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	360 451	289 942	80 995	61 823
XIV. Kapitał własny	235 164	230 571	52 842	49 163
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	30 336	28 786
XVI. Liczba udziałów na koniec okresu	2 700 100	2 700 100	2 700 100	2 700 100
XVII. Wartość księgową na jeden udział (w zł / EUR)	87	85	20	18

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

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień:
 - 31 grudnia 2022 roku – 4,6899 złotych / EUR
 - 30 czerwca 2022 roku – 4,6806 złotych / EUR
 - 30 czerwca 2023 roku – 4,4503 złotych / EUR
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:
 - od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku – 4,6427 złotych / EUR,
 - od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku – 4,6130 złotych / EUR

Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Aktywa

Opis	Nota	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Aktywa trwałe		90 818	117 239	89 941
Rzeczowe aktywa trwałe	1	3 828	1 366	4 053
Wartości niematerialne	3	3	8	5
Wartość firmy	3	0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	2	80 817	110 529	80 817
Akcje i udziały		24	24	24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	7	58	1 100	145
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	5	0	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	6 088	4 212	4 896
Aktywa obrotowe		597 954	448 079	536 563
Zapasy	6	414 959	272 548	351 899
Należności z tytułu umów z klientami	22	4 476	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	7	99 089	89 093	83 980
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	5	672	1 643	1 166
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	78 758	84 795	99 519
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	8	14 318	24 085	18 575
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		597 954	448 079	536 563
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0	0
Aktywa razem		688 772	565 318	626 504

Pasywa

Opis	Nota	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Kapitał własny		235 164	219 216	230 571
Kapitał podstawowy	10	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		-193	-1	-97
Zyski zatrzymane:		73 742	58 584	69 791
Inne udziały kapitałowe		0	0	0

Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		215 502	200 536	211 647
Udziały niedające kontroli		19 662	18 679	18 924
Zobowiązania		453 608	346 102	395 932
Zobowiązania długoterminowe		93 157	102 418	105 990
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	16 145	6 335	17 319
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	11	1	1	1
Pozostałe rezerwy długoterminowe	11	0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	12	68 578	88 653	79 973
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	12	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	12	2 415	701	2 679
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	13	6 019	6 729	6 018
Zobowiązania krótkoterminowe		360 451	243 683	289 942
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	11	0	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11	11 247	10 594	11 124
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	12	64 760	73	54 936
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	12	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	12	396	397	417
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	22	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	13	284 046	232 516	223 396
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1	104	69
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		360 451	243 683	289 942
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0	0
Pasywa razem		688 772	565 318	626 504

Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Opis	Nota	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Przychody ze sprzedaży	16	105 016	63 719
Koszt własny sprzedaży	16	81 454	51 198
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		23 561	12 520
Koszty sprzedaży		6 121	3 829
Koszty ogólnego zarządu		2 933	2 772
Pozostałe przychody operacyjne	16	934	565
Zysk z okazijnego nabycia		0	0
Pozostałe koszty operacyjne	16	145	363
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		15 296	6 121
Przychody finansowe	17	2 230	3

Koszty finansowe	17	857	2 004
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		16 669	4 120
Podatek dochodowy	18	1 980	782
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		14 689	3 338
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto		14 689	3 338
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		738	-72
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		13 952	3 411

Opis	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Zysk (strata) netto	14 689	3 338
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-119	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	-119	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-119	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	-96	0
Całkowite dochody	14 593	3 338
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	738	-72
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	13 855	3 411

Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 669	4 120
Korekty:	-11 794	-28 838
Amortyzacja	209	102
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	0	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-1 483	-3
Koszty z tytułu odsetek	132	3 054
Przychody z odsetek	0	0
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	-782
Inne korekty	80	0
Zmiana stanu zapasów	-53 225	-72 900

Zmiana stanu należności	-15 246	-82 474
Zmiana stanu zobowiązań	57 753	128 529
Zmiana stanu rezerw	-12	-4 364
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	4 876	-24 718
Zapłacony podatek dochodowy	-5 309	-2 983
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-433	-27 701
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	0	-274
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	112	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	-12 507
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymane odsetki	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-127	-1 644
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	2	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-12	-14 425
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	-9 000
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	1	30 743
Spłaty kredytów i pożyczek	-38	-692
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-177	-77
Odsetki zapłacone	-10 101	-3 117
Dywidendy wypłacone	-10 000	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-20 315	17 857
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-20 761	-24 269
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-20 761	-24 269
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	99 519	109 064
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	78 758	84 795
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	14 318	24 085

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

Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym

Za okres 01.01-30.06.2023

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	135 005	6 948	0	-97	69 791	211 647	0	18 924	230 571
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	6 948	0	-97	69 791	211 647	0	18 924	230 571
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	13 952	13 952	0	738	14 689
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-96	0	-96	0	0	-96
Całkowite dochody	0	0	0	-96	13 952	13 855	0	738	14 593
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-10 000	-10 000	0	0	-10 000
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-96	3 952	3 855	0	738	4 593
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	-193	73 742	215 502	0	19 662	235 164

Za okres 01.01-30.06.2022

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	135 005	6 948	0	0	35 209	177 163	0	18 679	195 842
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	14754	14754	0	0	14754
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	6 948	0	0	49 963	191 917	0	18 679	210 596
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	3 411	3 411	0	0	3 411
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	3 411	3 411	0	0	3 411
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	-1	5 210	5 209	0	0	5 209
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-1	23 375	23 374	0	0	23 374
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	-1	58 584	200 536	0	18 679	219 216

Za okres 01.01-31.12.2022

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

Dodatkowe informacje i noty do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Informacje ogólne

Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe (jednostki dominującej)

Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn

Sąd Rejestrowy, nr rejestru

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

Jedynym udziałowcem Spółki jest DEKPOL S.A.

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

Czas trwania Spółki

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

Podstawowy przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki wg KRS są:

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

Prezentowane okresy sprawozdawcze

Sprawozdanie finansowe jest prezentowane za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku, porównawcze dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku.

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

Skład osobowy Zarządu

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

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

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

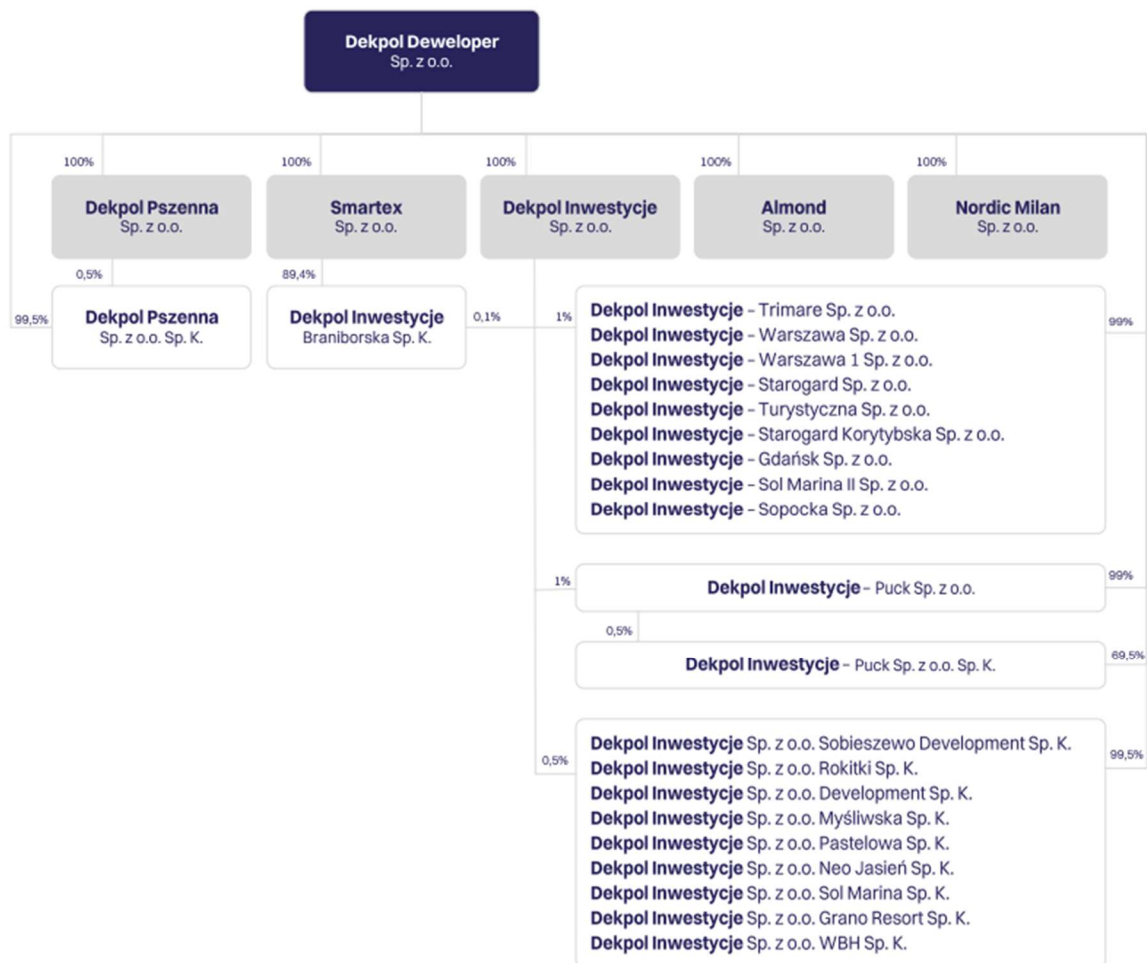
Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. składa się z jednego albo większej liczby członków, powoływanych i odwoływanych przez Zgromadzenie Wspólników. Członkowie Zarządu powołani są na czas nieoznaczony.

W Spółce nie została ustanowiona rada nadzorcza ani komisja rewizyjna

Skład Grupy Kapitałowej i jednostki powiązane

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

STRUKTURA ORGANIZACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER



Według stanu na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz na dzień publikacji w skład Grupy Deweloper wchodziły poniższe spółki zależne:

- 1) Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Grano Hotel oraz Grano Residence w Gdańsku przy ul. Pszennej;
- 2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;
- 4) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 – spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich, w tym m.in. w Juracie, Helu i Gdańsku;
- 5) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej 58-68 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu;
- 6) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Foresta w Gdańsku;
- 7) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;
- 8) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Warszawie, na nieruchomości przy ul. Prądyńskiego 21;
- 9) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
- 10) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślince;
- 11) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 – spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (np. Villa Neptun);
- 12) Nordic Milan Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 – spółka zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan w Milanówku;
- 13) Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o. - z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sztutowie;
- 14) Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i jej okolicach;
- 15) Dekpol Inwestycje – Warszawa Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 16) Dekpol Inwestycje Starogard Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 – spółka celowa będąca stroną umów przedwstępnych nabycia lokali w ramach realizowanej przez podmiot zewnętrzny inwestycji w Gdańsku; lokale docelowo zostaną wprowadzone do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol;
- 17) Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej;
- 18) Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Pucku;
- 19) Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim
- 20) Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej;
- 21) Dekpol Inwestycje – Sol Marina II Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 – 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);

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 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. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej 58-68 - komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. wskazanej w pkt 5) w zestawieniu powyżej;
- 2) Dekpol Pszenka Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31- - komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej na ul. Pszennej w Gdańsku wskazanej w pkt 1) w zestawieniu powyżej;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31- - komplementariusz spółek komandytowych wskazanych w pkt 2)-11) w zestawieniu powyżej oraz wspólnik posiadający 1% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 13) - 17) i 19)-22) w zestawieniu powyżej;
- 4) Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31- - komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji w Pucku wskazanej w pkt 18) w zestawieniu powyżej;
- 5) Almond Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31- - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond).

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 5.050. złotych).

Jednostki podlegające konsolidacji

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

Działalność deweloperska

Działalność deweloperska prowadzona jest przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz zależne od niej spółki celowe - spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki komandytowe.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. od 2019 roku prowadzi i obsługuje działalność deweloperską podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol wykonując zadania obejmujące przygotowanie i realizację przedsięwzięć deweloperskich, sprzedaż realizowanych nieruchomości, projektowanie i realizację prac wykończeniowych oraz obsługę posprzedażową.

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

Zasady sporządzania Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i oświadczenie o zgodności

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Deweloper za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 - Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Deweloper za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Deweloper na dzień 30 czerwca 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne odpowiednio za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku i 30 czerwca 2022 roku.

W I półroczu 2023 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

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

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

Zmiana zasad (polityki) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku oraz zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku i później.

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

W okresie sprawozdawczym nie stwierdzono błędów dotyczących lat poprzednich w dotychczas publikowanych sprawozdaniach finansowych, które miałyby istotny wpływ na wynik finansowy lub/i kapitał własny. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za półrocze roku 2023 stworzone jest z zastosowaniem nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku i później.

Dane porównawcze za okres 01.02.-30.06.2022 zostały skorygowane względem wcześniej opublikowanych danych za ten okres:

1. O zysk z okazynego nabycia, rozpoznany błędnie w wyniku finansowym za okres 01.01.-30.06.2022 w kwocie 12 508 tys. zł. w wyniku rozliczenia połączenia Grupy Kapitałowej z innymi Spółkami. Z uwagi na fakt, iż zarówno Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper jak i jednostki przejmowane pozostawały przed transakcją przejęcia pod wspólną kontrolą DEKPOL S.A. a rozliczenie tej transakcji nastąpiło metodą nabycia poprzez wniesienie

udziałów Spółek przejmowanych do Dekpol Deweloper w zamian za udziały tej spółki, skutkiem tej transakcji było rozpoznanie nadwyżki wartości godziwej przejętych aktywów netto nad wartością wydanych udziałów, która została w danych porównawczych za okres 01.01.2022-30.06.2022 ujęta analogicznie jak w rocznym sprawozdaniu finansowym, czyli jako rozliczenia międzyokresowe przychodów. Jednocześnie z uwagi na powyższe skorygowano w danych porównawczych względem danych wcześniej opublikowanych za ten okres sprawozdanie z całkowitych dochodów o wartość 12.508 zł (pomniejszono pozostałe przychody operacyjne), w aktywach zmniejszono pozycję „Akcje i udziały” oraz w pasywach pomniejszono „Zyski zatrzymane”.

2. O stwierdzony błąd lat poprzednich dotyczący omyłkowego nieodwrócenia korekty konsolidacyjnej w kwocie 14.754 tys. zł. O taką kwotę powiększono wynik z lat poprzednich oraz aktywa na odroczony podatek dochodowy z tytułu rozliczenia kontraktu długoterminowego „Braniborska”,
3. Wyszaldowano aktywa (należności z tytułu umów z Klientami) oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek i przedpłat w zakresie wyceny kontraktu długoterminowego „Braniborska” o kwotę 67.180 tys. zł oraz wysaldowano aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy z tego tytułu o kwotę 12.764 tys. zł.

Platforma zastosowanych międzynarodowych standardów sprawozdawczości finansowej

Oświadczenie o zgodności

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

Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

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

Pozycje wpływające na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, zysk netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wielkość lub częstotliwość

W okresie porównawczym tj. w pierwszej połowie roku 2022, zdarzeniem istotnym wpływającym na pozycje aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, zysku netto lub przepływów pieniężnych, miało połączenie Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper Sp. z o.o. z niektórymi innymi spółkami należącymi do Grupy Kapitałowej Dekpol S.A.

Zmiany w składzie Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w I półroczu 2023 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

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

W I półroczu 2023 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu nie zaszły inne zmiany w składzie Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper.

Dodatkowe noty objaśniające

1. Rzeczowe aktywa trwałe

Opis	30.06.2023	31.12.2022
Grunty	0	0
Budynki i budowle	0	0
Maszyny i urządzenia	3	0
Środki transportu	3 413	3 756
Pozostałe środki trwałe	319	297
Środki trwałe w budowie	0	0
Zaliczki na środki trwałe	93	0
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	3 828	4 053

2. Nieruchomości inwestycyjne

Opis	30.06.2023	31.12.2022
Grunty nie oddane w najem	13 017	13 017
Nieruchomości oddane w najem	67 800	67 800
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	0
Wartość bilansowa netto	80 817	80 817

3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne

Opis	30.06.2023	31.12.2022
Wartość firmy	0	0
Patenty i licencje	0	0
Koszty prac rozwojowych	0	0
Pozostałe wartości niematerialne	3	5
Wartości niematerialne netto	3	5

4. Udziały i akcje

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

5. Pozostałe aktywa finansowe

Opis	30.06.2023	31.12.2022
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	0	0
Pożyczki udzielone długoterminowe	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0

Pożyczki krótkoterminowe	0	0
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Pozostałe krótkotermin. aktywa finansowe	0	0
Pochodne krótkoter. instrumenty finansowe	672	1 166
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	672	1 166

6. Zapasy

Struktura zapasów

Opis	30.06.2023	31.12.2022
Materiały wartość bilansowa	6	7
Towary wartość bilansowa	101	0
Wyroby gotowe wartość bilansowa	0	0
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	0	0
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	317 255	288 997
Ukończone lokale wartość bilansowa	97 597	62 895
Zapasy	414 959	351 899

Odpisy aktualizujące zapasy

Opis	30.06.2023	31.12.2022
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

Należności długoterminowe

Opis	30.06.2023	31.12.2022
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0
Kaucje wpłacone z innych tytułów	0	0
Pozostałe należności	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
Należności długoterminowe	0	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	58	145
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	58	145

Odpisy aktualizujące należności długoterminowe

Opis	30.06.2023	31.12.2022
Stan na początek okresu	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	0	0

Należności krótkoterminowe

Opis	30.06.2023	31.12.2022
Należności handlowe netto	13 925	13 921
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	21 270	22 731
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	4	4
Kaucje z innych tytułów	0	0
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	59 196	42 464
Inne należności wartość bilansowa	162	237
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności	94 556	79 356
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 533	4 624
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	99 089	83 980

Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe

Opis	30.06.2023	31.12.2022
Stan na początek okresu	267	214
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	-27	-105
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	9	157
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	249	267

8. Środki pieniężne

Opis	30.06.2023	31.12.2022
Rachunki bankowe	25 301	40 303
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania*	14 318	18 575
Gotówka w kasie	0	0
Depozyty krótkoterminowe	53 457	59 216
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	78 758	99 519

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

9. Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

Opis	30.06.2023	31.12.2022
Ubezpieczenia	5	13
Gwarancje	0	0
Prowizje od sprzedaży lokali	3 660	3 608
Pozostałe	868	1 003
Rozliczenia międzyokresowe razem	4 533	4 624

10. Kapitały

Kapitał podstawowy

Opis	30.06.2023	31.12.2022
Kapitał podstawowy	135 005	135 005
Liczba udziałów	2 700 100	2 700 100
Wartość nominalna udziału (PLN)	50	50

11. Rezerwy

Opis	30.06.2023	31.12.2022
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	121	112
Rezerwy na sprawy sądowe	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	0	0
Rezerwy na koszty kontraktów	8 611	8 560
Rezerwy na premie pracownicze	135	0
Inne rezerwy	2 379	2 452
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11 247	11 124
Rezerwy	11 248	11 125

12. Zobowiązania odsetkowe

Specyfikacja zobowiązań odsetkowych

Opis	30.06.2023	31.12.2022
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	68 578	79 973
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	2 415	2 679
Zobowiązania finansowe długoterminowe	70 993	82 652
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0
Pozostałe krótkoter. zobowiąz. finansowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	64 760	54 936
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	396	417
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	65 157	55 353
Zobowiązania finansowe razem	136 149	138 006

Warunki zobowiązań odsetkowych / wg wartości nominalnej / w tys. zł

Kredyty i pożyczki na dzień: 30.06.2023	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa pro- centowa	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	WIBOR 6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	9 336	9 336	PLN	WIBOR 6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	1 544	1 544	PLN	WIBOR 6M+marża	23.08.2024
RAZEM długoterminowe		30 880	30 880	PLN	-	-
		6 076	6 076	EUR		
Krótkoterminowe:						
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6M+marża	22.06.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	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
RAZEM krótkoterminowe		66 664	61 000	PLN	-	-
		0	0	EUR	-	-

Wartość skapitalizowanych odsetek od kredytów i pożyczek na dzień 30 czerwca 2023 r. wynosi: 3.993 tys. zł.

Obligacje na dzień: 30.06.2023	Spółka	Wartość nominalna	Saldo	Waluta	Stopa pro- centowa	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 długoterm.		10 000	10 000	PLN	-	-
Krótkoterminowe:						
RAZEM obligacje krótkoterm.		0	0	PLN	-	-

Kredyty i pożyczki na dzień: 31.12.2022	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa pro- centowa	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	WIBOR 6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	9 336	9 336	PLN	WIBOR 6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	1 544	1 544	PLN	WIBOR 6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6M+marża	22.06.2024
RAZEM długoterminowe		41 880	41 880	PLN	-	-
		6 076	6 076	EUR		
Krótkoterminowe:						
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	7 664	7 664	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	11 000	10 936	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k.	10 000	8 000	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje - Trimare Sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp.k.	7 000	3 400	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pozostałe			0	PLN	-	-
RAZEM krótkoterminowe		55 664	50 000	PLN	-	-
		0	0	EUR	-	-

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

Wymagalność zobowiązań odsetkowych

Na dzień 30.06.2023:

Opis	Przetermi- nowane	do 1 m-ca	1-3 mcy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	0	9 904	0	0	9 904
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	30 880	27 794	0	58 674
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi długoterminowe	0	0	0	0	462	1 061	893	2 415
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	54	60	282	0	0	0	396
Obligacje krótkoterminowe	0	0	502	0	0	0	0	502
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	0	64 256	0	0	0	64 256
Kredyty krótkoterminowe	0	2	0	1	0	0	0	3
Zobowiązania odsetkowe - wymagalność	0	56	562	64 539	41 246	28 854	893	136 149

Na dzień 31.12.2022:

Opis	Przetermi- nowane	do 1 m-ca	1-3 mcy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	0	9 860	0	0	9 860
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	41 880	28 233	0	70 113
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi długoterminowe	0	0	0	0	822	808	1 049	2 679
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	0	0	417	0	0	0	417
Obligacje krótkoterminowe	0	0	525	0	0	0	0	525
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	2 123	52 248	0	0	0	54 371

Kredyty krótkoterminowe	0	0	0	41	0	0	0	41
Zobowiązania odsetkowe - wymagalność	0	0	2 647	52 706	52 561	29 041	1 049	138 005

13. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe

Zobowiązania długoterminowe

Opis	30.06.2023	31.12.2022
Kaucje otrzymane	15	14
Inne zobowiązania (długoterminowe)	6 004	6 004
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	6 019	6 018
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	6 019	6 018

Zobowiązania krótkoterminowe

Opis	30.06.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	138 487	79 304
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	134 277	130 583
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	5	5
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	610	2 770
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	167	217
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	11	26
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	273 557	212 907
Przychody przyszłych okresów	10 489	10 489
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	284 046	223 396

14. Przychody przyszłych okresów

Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych za okres sprawozdawczy

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

Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych na koniec roku poprzedniego

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

15. Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana

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

16. Przychody i koszty operacyjne

Przychody z tytułu umów z klientami

Opis	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Przychody ze sprzedaży produktów	102 290	62 788
Przychody ze sprzedaży usług	2 720	927
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	6	3
Przychody ze sprzedaży	105 016	63 719

Koszty według rodzaju

Opis	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	6	3
Koszty wynagrodzeń	1 289	1 147
Amortyzacja	209	102
Świadczenia pracownicze	311	284
Zużycie materiałów i energii	2 378	3 954
Usługi obce	137 822	100 785
Podatki i opłaty	1 133	772
Pozostałe koszty rodzajowe	1 329	962
Koszty rodzajowe	144 476	108 010
Koszty zarządu	-2 933	-2 772
Koszty sprzedaży	-6 121	-3 829
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	-49	4 013
Zmiana stanu produktów	-53 919	-54 224
Koszt własny sprzedaży	81 454	51 198

Koszt własny sprzedaży

Opis	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Koszt sprzedanych produktów	80 201	50 613
Koszt sprzedanych usług	1 247	583
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	6	3
Koszt własny sprzedaży	81 454	51 198

Pozostałe przychody operacyjne

Opis	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Rozwiązanie rezerw	0	0
Kary i odszkodowania	4	113
Dotacje	0	2
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	27	25
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
Inne tytuły*	903	426
Pozostałe przychody operacyjne	934	565

Pozostałe koszty operacyjne

Opis	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	0	0
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	0	0
Darowizny	15	4
Przekazanie inwestycji drogowej	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	4	0
Kary umowne	0	0
Szkody majątkowe	0	0
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0

Odszkodowania	66	5
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	5	101
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Inne tytuły	55	252
Pozostałe koszty operacyjne	145	363

17. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

Opis	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Odsetki	480	0
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	3
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	1 274	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	476	0
Przychody finansowe	2 230	3

Koszty finansowe

Opis	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Pozostałe koszty finansowe	275	888
Odsetki	132	1 116
Odpisy aktualizujące	0	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	2	1
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	448	0
Koszty finansowe	857	2 004

Łączny koszt obsługi długu odsetkowego grupy Deweloper w raportowanym okresie wyniósł 9.916 tys. zł, z czego 9.784 tys. zł zostało aktywowane w zapasach w związku z finansowaniem realizowanych projektów budowlanych.

18. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy

Opis	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Bieżący podatek dochodowy	4 324	3 859
Odroczony podatek dochodowy	-2 344	-3 078
Podatek dochodowy	1 980	782

19. Odroczone podatek dochodowy

Podatek odroczone

Opis	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu	12 423	8 095
Inne całkowite dochody (+/-)	-23	0
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	0	0
Wynik finansowy (+/-)	-2 344	-5 972
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu	10 057	2 123
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 088	16 976
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 145	19 099

20. Instrumenty finansowe

Instrumenty finansowe - aktywa

Opis	30.06.2023	31.12.2022
Aktywa finansowe wyłączone z klasyfikacji MSSF 9	24	24
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0
Instrumenty finansowe zabezpieczające	672	1 166
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	97 163	113 443
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	78 758	99 519
Należności handlowe oraz inne należności	18 404	13 924
Pożyczki i należności	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	0	0
Aktywa finansowe	97 859	114 633

Instrumenty finansowe - zobowiązania

Opis	30.06.2023	31.12.2022
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0
Instrumenty finansowe zabezpieczające	0	0
Wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9	2 812	3 096
Leasing	2 812	3 096
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	277 849	220 237
Obligacje	10 406	10 384
Kredyty	3	41
Pożyczki otrzymane	122 929	124 484

Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	144 511	85 327
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0
Zobowiązania finansowe	280 660	223 333

Instrumenty finansowe - ryzyko

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

- Ryzyko stopy procentowej – w ramach prowadzonej działalności Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Grupa posiada zobowiązania finansowe (w tym obligacje i pożyczki), których koszt finansowy liczony jest w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę, w celu minimalizacji tego ryzyka Dekpol Deweloper lub Spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper zawarły transakcje zabezpieczające wykorzystując instrumenty zabezpieczające stopę procentową (CAP).
- Ryzyko kredytowe – ewentualny kryzys gospodarczy może spowodować finansową niestabilność odbiorców Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper, a co za tym idzie okresowe utrudnienia w zakresie odzyskiwania należności oraz powstawanie zatorów płatniczych. Grupa minimalizuje ryzyko kredytowe poprzez dywersyfikację portfela odbiorców oraz konsekwentne stosowanie procedury monitoringu i windykacji należności przeterminowanych.
- Ryzyko płynności – spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez planowanie finansowe, dopasowywanie zapadalności aktywów do wymagalności pasywów oraz poprzez nadwyżkę dostępnych źródeł finansowania nad bieżącymi potrzebami Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper.

21. Segmenty operacyjne

Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	40 699	62 757	0	1 560	0	105 016
Pozostałe przychody operacyjne	0	748	0	186	0	934
Pozostałe koszty operacyjne	0	145	0	0	0	145
Koszty operacyjne ogółem	32 788	57 449	0	271	0	90 508
Wynik operacyjny	7 910	5 911	0	1 475	0	15 296
Przychody finansowe						2 230
Koszty finansowe						857
Podatek dochodowy						1 980
Wynik netto						14 689

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	22 024	41 695	0	0	0	63 719
Pozostałe przychody operacyjne	0	565	0	0	0	565
Pozostałe koszty operacyjne	0	363	0	0	0	363

Koszty operacyjne ogółem	22 125	35 674	0	0	0	57 799
Wynik operacyjny	-102	6 223	0	0	0	6 121
Przychody finansowe						3
Koszty finansowe						2 004
Podatek dochodowy						782
Wynik netto						3 411

22. Usługi budowlane

Opis	30.06.2023	31.12.2022
Przychody z umów o budowę ujęte w okresie	40 699	46 404
Poniesione koszty umów o budowę w okresie	32 826	46 300
Koszty z tytułu rezerw na straty	0	0
Wynik ustalony na umowach o budowę w okresie	7 873	104
Kaucje zatrzymane przez kontrahentów	0	0
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o budowę	127 836	100 925
Należności z tytułu umów z klientami	132 312	91 614
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0

23. Inne ujawnienia dotyczące umów w klientami

Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami	01.01.-30.06.2023	01.01.-31.12.2022
Stan na początek okresu	130 583	94 962
Wpłacone zaliczki	95 441	248 217
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-91 747	-212 597
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	134 277	130 583

Nota obejmuje także zaliczkowe rozliczenie kontraktu budowlanego Braniborską, wobec czego zaliczki z tytułu umów o usługę budowlaną wykazano w pomniejszeniu o rozpoznane na podstawie zaawansowania prac przychody.

Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione	01.01.-30.06.2023	01.01.-31.12.2022
Inne	0	0
Sprzedaż lokali	205 232	192 363
Umowy o usługę budowlaną	164 441	164 441

„Sprzedaż lokali” oznacza wartość zamówionych przez klientów lokali na dzień bilansowy, a nie przekazanych klientom i nie wykazana w wyniku finansowym.

Pozycja „Umowy o usługę budowlaną” odpowiada wartości kontaktu bez pomniejszania jej o przychody rozpoznane zgodnie z metodą zaawansowania prac.

24. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	125	0	0	1 581	1 706
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	122 431	0	0	2 200	124 631
Koszty z tytułu odsetek	6 442	0	0	0	6 442
Pożyczki otrzymane	122 913	0	0	0	122 913
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	1 158	0	0	2 919	4 076
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	132 607	0	0	1 586	134 193
Zobowiązania długoterminowe	6 004	0	0	0	6 004
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	10 000	0	0	0	10 000

Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w poprzednim okresie sprawozdawczym za rok 2022

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

25. Istotne dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w I półroczu 2023 roku

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Wiślinka

W dniu 13 stycznia 2023 roku Dekpol Inwestycje - Sol Marina II Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol 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. 37% kapitałów własnych Dekpol Deweloper Sp. z o.o. na koniec roku 2022 roku. Postanowienia Umowy Przedwstępnej, w tym w zakresie prawa odstąpienia od umowy, nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu transakcjach. Nabywana Nieruchomość sąsiaduje z posiadaną przez Grupę Kapitałową Dekpol Deweloper nieruchomością gruntową, na której realizowana jest inwestycja deweloperska Sol Marina (etap I-III). Celem nabycia Nieruchomości jest realizacja kolejnych etapów ww. inwestycji.

Realizacja inwestycji deweloperskiej PINO RESORT w Gdańsku

W dniu 27 czerwca 2023 roku Dekpol Inwestycje - Turystyczna Sp. z o.o. rozpoczęła realizację nowej inwestycji deweloperskiej PINO RESORT, obejmującej budowę zespołu zabudowy apartamentowej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Inwestycja jest realizowana na nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 3 hektarów, która została nabyta w marcu 2023 roku od podmiotu spoza Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper na podstawie przedwstępnej umowy nabycia. Cena zakupu nieruchomości nie stanowiła istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy.

Inwestycja będzie realizowana łącznie w trzech etapach. W ramach poszczególnych etapów powstaną po dwa budynki, gdzie znajdować się będzie odpowiednio 61, 55 i 66 lokali o łącznej powierzchni użytkowej odpowiednio ok. 3 tys. mkw., 1,8 tys. mkw. i 2,7 tys. mkw. Wartość przychodów oczekiwanych z realizacji inwestycji szacowana jest obecnie łącznie na równowartość blisko 81 % przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za rok 2022. I etap inwestycji zostanie zrealizowany przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. na podstawie zawartej w dniu 27 czerwca 2023 roku umowy generalnego wykonawstwa. Realizacja etapu I zostanie zakończona w I kwartale 2025 roku. Etap II zostanie ukończony w I kwartale 2026 roku, natomiast termin ukończenia ostatniego etapu planowany jest obecnie na I kwartał 2027 roku.

26. Zdarzenia po dniu bilansowym

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

W dniu 2 sierpnia 2023 r. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Gdańsk, pozwolenie na budowę IV etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu "Osiedle Pastelowe", wraz z podziemnymi halami garażowymi w Gdańsku przy ulicy Pastelowej. W ramach ww. etapu inwestycji planowana jest budowa 5 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 350 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 15 tys. m kw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wynosi ok. 150 mln zł netto. IV etap inwestycji "Osiedle Pastelowa" zostanie zrealizowany i oddany do użytkowania w II kwartale 2025 roku, w tym samym okresie pierwsze lokale zostaną przekazane klientom.

Wprowadzenie obligacji Dekpol Deweloper Sp. z o.o. do obrotu na ASO Catalyst

W dniu 31 sierpnia 2023 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (GPW) podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 10.000 obligacji na okaziciela serii B spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o., o wartości nominalnej 1.000 zł każda. Uchwała weszła w życie z dniem jej podjęcia.

W dniu 12 września 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę, zgodnie z którą określił dzień 14 września 2023 roku jako pierwszy dzień notowania ww. obligacji w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst. Obligacje są notowane w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „DDW0824”.

Zgodnie z komunikatem GPW data ostatniego notowania ww. obligacji planowana jest na dzień 23 lipca 2024 roku.

27. Inne informacje

Wszelkie inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej Dekpol zostały opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w I półroczu 2023 roku.

28. Zobowiązania i aktywa warunkowe

Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych

Opis	30.06.2023	31.12.2022
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	225 039	259 632
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	225 039	259 632
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	225 039	259 632
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	73 674	104 482
Inne aktywa warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	73 674	104 482
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0

Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Aktywa warunkowe	73 674	104 482

Zobowiązania warunkowe zostały wykazane w pełen kwocie udzielonego zabezpieczenia, niezależnie od wartości kwoty zabezpieczanej.

29. Zysk na akcję

Nie dotyczy.

Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe

Wybrane jednostkowe Dane Finansowe

Wybrane dane finansowe jednostkowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	10 497	9 425	2 276	2 030
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-73	-138	-16	-30
III. Zysk (strata) brutto	7 485	-1 449	1 623	-312
IV. Zysk (strata) netto	9 090	-1 204	1 971	-259
V. Zysk (strata) na jeden udział (w zł / EUR)	3,37	-0,45	0,73	-0,1
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-156	-10 344	-34	-2 228
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	8 176	-11 703	1 772	-2 521
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-21 053	23 486	-4 564	5 059
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	-13 032	1 439	-2 825	310
X. Aktywa razem	328 283	333 245	73 766	71 056
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	153 151	157 106	34 414	33 499
XII. Zobowiązania długoterminowe	106 184	118 702	23 860	25 310
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	46 967	38 404	10 554	8 189
XIV. Kapitał własny	175 133	176 139	39 353	37 557
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	30 336	28 786
XVI. Liczba udziałów na koniec okresu	2 700 100	2 700 100	2 700 100	2 700 100
XVII. Wartość księgową na jeden udział (w zł / EUR)	65	65	15	14

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

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień:
 - 31 grudnia 2022 roku – 4,6899 złotych / EUR
 - 30 czerwca 2022 roku – 4,6806 złotych / EUR
 - 30 czerwca 2023 roku – 4,4503 złotych / EUR
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:
 - od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku – 4,6427 złotych / EUR,
 - od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku – 4,6130 złotych / EUR.

Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Opis	30.06.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe	273 619	248 673
Rzeczowe aktywa trwałe	707	914
Nieruchomości inwestycyjne	13 017	13 017
Wartość firmy	0	0
Wartości niematerialne	3	5
Akcje i udziały	151 740	152 174
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa Finansowe	104 950	80 678
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 203	1 885
Aktywa obrotowe	54 664	84 572
Zapasy	6 468	5 319
Należności z tytułu umów z klientami	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	37 428	54 240
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 836	3 049
Pochodne krótkoter. instrumenty finansowe	0	1 166
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 933	21 965
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	0	0
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	54 664	84 572
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa razem	328 283	333 245

Opis	30.06.2023	31.12.2022
Kapitał własny	175 133	176 139
Kapitał podstawowy	135 005	135 005
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	6 948	6 948
Akcje własne (-)	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	-193	-97
Zyski zatrzymane:	33 373	34 283
Wynik roku bieżącego	9 090	4 176
Inne udziały kapitałowe	0	0
Zobowiązania	153 150	157 106
Zobowiązania długoterminowe	106 184	118 702
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 511	3 343
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1	1
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	102 215	114 748

Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	442	596
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	14	13
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	14	13
Zobowiązania krótkoterminowe	46 967	38 404
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	321	219
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	31 279	22 014
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	15 186	15 960
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	46 967	38 404
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
Pasywa razem	328 283	333 245

Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Opis	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Przychody ze sprzedaży	10 497	9 425
Koszt własny sprzedaży	8 007	7 138
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 491	2 287
Koszty sprzedaży	390	100
Koszty ogólnego zarządu	2 353	2 311
Pozostałe przychody operacyjne	240	99
Zysk z okazjowego nabycia	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	61	115
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-73	-138
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0
Przychody finansowe	17 368	2 565
Koszty finansowe	9 810	3 875
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 485	-1 449
Podatek dochodowy	-1 605	-244
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	9 090	-1 204
Zysk (strata) netto	9 090	-1 204
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-119	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-119	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	-96	0
Całkowite dochody	8 994	-1 204

Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Opis	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 485	-1 449
Korekty:	-7 077	-8 896
Amortyzacja	96	102
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	0	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-1 483	0
Koszty z tytułu odsetek	9 192	3 078
Przychody z odsetek	-5 844	-2 565
Przychody z dywidend	-9 698	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	244
Zmiana stanu zapasów	-1 182	-2 075
Zmiana stanu należności	2 184	-60 633
Zmiana stanu zobowiązań	-388	52 835
Zmiana stanu rezerw	-33	118
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	408	-10 344
Zapłacony podatek dochodowy	-564	1
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-156	-10 344
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	112	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	-12 507
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-10	-10
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-127	-1 644
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-7 761	-1 750
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	1 530	1 438
Otrzymane odsetki	5 931	1 770
Otrzymane dywidendy	8 500	1 000

Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	8 176	-11 703
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	-9 000
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	0	35 741
Splaty kredytów i pożyczek	-2 038	-100
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-76	-77
Odsetki zapłacone	-8 939	-3 078
Dywidendy wypłacone	-10 000	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-21 053	23 486
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-13 032	1 439
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	21 965	1 184
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	8 933	2 624
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0

Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym

Dane za okres 01.01 – 30.06.2023 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	135 005	6 948	0	-97	34 283	0	0	176 139
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	6 948	0	-97	34 283	0	0	176 139
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	9 090	0	0	9 090
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-96	0	0	0	-96
Całkowite dochody	0	0	0	-96	9 090	0	0	8 994
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-10 000	0	0	-10 000
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-96	-910	0	0	-1 006
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	-193	33 373	0	0	175 133

Dane za okres 01.01 – 31.12.2022 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	135 005	6 948	0	0	34 065	0	0	176 018
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	-3 957	0	0	-3 957
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	6 948	0	0	30 107	0	0	172 060
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	4 176	0	0	4 176
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-97	0	0	0	-97
Całkowite dochody	0	0	0	-97	4 176	0	0	4 079
Emisja akcji	63 936	0	0	0	0	0	0	63 936
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	-63 936	0	0	0	0	0	0	-63 936
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-97	4 176	0	0	4 079
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	-97	34 283	0	0	176 139

Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 - Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową spółki Dekpol Deweloper na dzień 30 czerwca 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku oraz 30 czerwca 2022 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończone odpowiednio 30 czerwca 2023 roku i 30 czerwca 2022 roku. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

W śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku przestrzegano tych samych zasad (polityki) rachunkowości i metod obliczeniowych co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym za 2022 rok.

Walutą funkcjonalną śródrocznego sprawozdania finansowego jednostkowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest złoty polski (PLN)

Podpisy Członków Zarządu:

Sebastian Barandziak

Prezes Zarządu
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

Sebastian Leszczyński

Wiceprezes Zarządu
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Mariola Kreft

Główna Księgowa
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

Podpis osoby, sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

Anna Miksza

Główna Księgowa
Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper

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

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

