

Raport kwartalny

Grupy Kapitałowej Dekpol Developer



Raport kwartalny

Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 marca 2024 r.

Pinczyn, 29 maja 2024

Spis treści

1. Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe	4
1.1 Wybrane skonsolidowane dane finansowe	4
1.2 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	5
1.3 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe	6
1.4 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	8
1.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	10
1.6 Informacja dodatkowa do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	13
2. Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe	24
2.1 Wybrane jednostkowe Dane Finansowe	24
2.2 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	25
2.3 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	26
2.4 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	27
2.5 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym	29
2.6 Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	32
3. Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2024 roku Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper	33
3.1 Informacje o Spółce i Grupie Kapitałowej Dekpol Deweloper	33
3.2 Istotne dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w I kwartale 2024 roku	37
3.3 Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	38
3.4 Informacje o sezonowości	38
3.5 Zdarzenia po dniu bilansowym	38
3.6 Transakcje z podmiotami powiązаныmi	40
3.7 Poręczenia i Gwarancje	40
3.8 Prognozy wyników	41
3.9 Czynniki, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	41
3.10 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	42
3.11 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper	43
3.12 Wskaźniki	44

1. Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

1.1 Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	55 211	53 859	12 777	11 458
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	13 542	5 631	3 134	1 198
III. Zysk (strata) brutto	12 606	5 711	2 917	1 215
IV. Zysk (strata) netto	8 868	5 765	2 052	1 226
V. Zysk (strata) na jeden udział (w zł / EUR)	3,28	2,14	0,76	0,45
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-5 679	2 599	-1 314	553
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-55	0	-13	0
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	6 862	-12 513	1 588	-2 662
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	1 128	-9 915	261	-2 109
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
X. Aktywa razem	712 965	668 933	165 771	153 848
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	443 440	408 351	103 104	93 917
XII. Zobowiązania długoterminowe	134 521	129 698	31 277	29 829
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	308 919	278 653	71 827	64 088
XIV. Kapitał własny	269 525	260 582	62 667	59 931
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	31 390	31 050
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)	100	97	23	22

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 31 marca 2024 roku: 4,3009 PLN/EUR, 31 marca 2023 roku: 4,6755 PLN/EUR oraz z dnia 31 grudnia 2023 roku: 4,3480 PLN/EUR.

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w danym okresie 1 stycznia do 31 marca 2024 roku: 4,3211 PLN/EUR oraz 1 stycznia do 31 marca 2023 roku: 4,7005 PLN/EUR.

1.2 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Opis	Nota	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023
Przychody ze sprzedaży		55 211	53 859	321 973
Koszt własny sprzedaży		37 199	45 275	249 298
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		18 012	8 584	72 675
Koszty sprzedaży		2 753	2 102	16 384
Koszty ogólnego zarządu		2 093	1 304	6 091
Pozostałe przychody operacyjne	1.6.4	391	518	2 435
Zysk z okazijnego nabycia		0	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	1.6.5	15	65	3 647
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		13 542	5 631	48 987
Przychody finansowe	1.6.6	528	798	4 689
Koszty finansowe	1.6.7	1 463	717	2 981
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		12 606	5 711	50 695
Podatek dochodowy	1.6.8	3 738	-53	10 618
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		8 868	5 765	40 077
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0	0
Zysk (strata) netto		8 868	5 765	40 077
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		61	51	1 034
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		8 807	5 713	39 043

Opis	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023
Zysk (strata) netto	8 868	5 765	40 077
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	93	-62	-82
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	93	-62	-82
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	93	-62	-82
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	18	-12	-16
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0
Inne całkowite dochody netto	75	-51	-66
Całkowite dochody	8 943	5 714	40 011
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	61	51	1 034
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	8 882	5 663	38 976

1.3 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Aktywa

Opis	Nota	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Aktywa trwałe		96 428	95 388	96 435
Rzeczowe aktywa trwałe		3 673	4 021	3 731
Wartości niematerialne		0	4	0
Wartość firmy		0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne		85 949	85 426	86 019
Akcje i udziały		0	24	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		7	102	7
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		15	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		6 784	5 811	6 678
Aktywa obrotowe		616 537	558 191	572 498
Zapasy	1.6.9	407 075	374 123	392 476
Należności z tytułu umów z klientami		8 056	0	3 214
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	1.6.10	105 921	91 383	83 205
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 148	1 957	419
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		342	1 124	317
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		93 995	89 604	92 867
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		13 450	18 088	24 323
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		616 537	558 191	572 498
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0	0
Aktywa razem		712 965	653 579	668 933

Pasywa

Opis	Nota	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Kapitał własny		269 525	236 286	260 582
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		-88	-147	-163
Zyski zatrzymane:		107 640	75 504	98 834
Inne udziały kapitałowe		0	0	0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		249 506	217 310	240 624

Udziały niedające kontroli		20 019	18 976	19 958
Zobowiązania		443 440	417 294	408 351
Zobowiązania długoterminowe		134 521	112 231	129 698
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		24 837	15 490	21 783
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		2	1	2
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		91 368	80 187	89 670
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe		12 853	10 534	12 782
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długo- terminowe		5 461	6 019	5 461
Zobowiązania krótkoterminowe		308 919	305 063	278 653
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		0	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		21 237	9 494	19 386
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		64 363	57 506	53 673
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe		440	429	571
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1.6.11	222 649	234 429	204 777
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		230	3 205	246
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		308 919	305 063	278 653
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0	0
Pasywa razem		712 965	653 579	668 933

1.4 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	12 606	5 711	50 695
Korekty:	-16 724	-2 310	-29 498
Amortyzacja	205	215	429
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0	-569
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	0	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	581	0	12
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-277	-114	-2 224
Koszty z tytułu odsetek	995	348	1 333
Przychody z odsetek	0	0	0
Przychody z dywidend	0	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0	0
Inne korekty	0	1	-14
Zmiana stanu zapasów	-9 587	-14 046	514
Zmiana stanu należności	-29 495	40 308	-25 899
Zmiana stanu zobowiązań	19 141	-27 392	-11 488
Zmiana stanu rezerw	1 712	-1 630	8 408
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	-4 119	3 401	21 196
Zapłacony podatek dochodowy	-1 561	-802	-7 490
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-5 679	2 599	13 706
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	0	0
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-40	0	-209
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0	0	88
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0	3
Pożyczki udzielone	-15	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0	0
Otrzymane odsetki	0	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	0	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-55	0	-119
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	0	0

Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	27 092	0	63 037
Splaty kredytów i pożyczek	-14 675	-10	-50 038
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-97	-94	-365
Odsetki zapłacone	-5 457	-2 409	-23 019
Dywidendy wypłacone	0	-10 000	-10 000
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	6 862	-12 513	-20 385
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	1 128	-9 915	-6 798
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0	146
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 128	-9 915	-6 652
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	92 867	99 519	99 519
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	93 995	89 604	92 867
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	13 450	18 088	24 323

1.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym

Za okres 01.01-31.03.2024

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	-163	98 834	240 624	0	19 958	260 582
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	6 948	0	-163	98 834	240 624	0	19 958	260 582
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	8 807	8 807	0	61	8 868
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	75	0	75	0	0	75
Całkowite dochody	0	0	0	75	8 807	8 882	0	61	8 943
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	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	75	8 807	8 882	0	61	8 943
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	-88	107 640	249 506	0	20 019	269 525

Za okres 01.01-31.03.2023

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom 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	5 713	5 713	0	51	5 765
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-51	0	-51	0	0	-51
Całkowite dochody	0	0	0	-51	5 713	5 663	0	51	5 714
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	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-51	5 713	5 663	0	51	5 714
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	-147	75 504	217 310	0	18 976	236 286

Za okres 01.01-31.12.2023

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	39 043	39 043	0	1 034	40 077
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-66	0	-66	0	0	-66
Całkowite dochody	0	0	0	-66	39 043	38 976	0	1 034	40 011
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	-66	29 043	28 976	0	1 034	30 011
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	-163	98 834	240 624	0	19 958	260 582

1.6 Informacja dodatkowa do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

1.6.1 Zasady sporządzania Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Depol Deweloper za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 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.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 marca 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku oraz 31 marca 2023 roku.

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 2023 roku. W I kwartale 2024 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości.

Dane porównawcze za okres 1 stycznia do 31 marca 2023 roku zostały skorygowane względem wcześniej opublikowanych danych za ten okres:

W związku z retrospektywną zmianą zasad rachunkowych związaną z klasyfikacją i wyceną posiadanego prawa wieczystego użytkowania gruntów, opisaną szerzej w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2023, dane porównawcze za okres 1 stycznia do 31 marca 2023 roku zostały skorygowane względem wcześniej opublikowanych danych za ten okres:

1. wartość prawa do użytkowania wieczystego użytkowania gruntów aktywowaną w zapasach w wysokości 3.023 tys. PLN;
2. O wartość prawa do użytkowania wieczystego użytkowania gruntów aktywowaną w nieruchomościach inwestycyjnych w wysokości 4.609 tys. PLN;
3. O wartość zobowiązania leasingowego z wyceny w/w praw do użytkowania w wysokości 7.958 tys. PLN;
4. O wartość odsetek od zobowiązania leasingowego z wyceny w/w praw do użytkowania w wysokości 394 tys. PLN, z czego 160 tys. PLN podlegało aktywacji w zapasach;
5. O wartość amortyzacji w/w prawa do użytkowania w wysokości 107 tys. PLN, z czego 37 tys. PLN podlegało aktywacji w zapasach;
6. O korektę i zmniejszenie wartości opłat za użytkowanie wieczyste gruntów za 2023 r. w wysokości 314 tys. PLN, z czego 162 tys. PLN podlegało dezaktywacji w zapasach;
7. O wartość aktywowanych i zdezaktywowanych w/w kosztów w zapasach za okresy sprzed 2023 r. w wysokości 139 tys. PLN;
8. O wartość aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz korekty obciążenia podatkowego w wysokości 29 tys. PLN, związanego z różnicami przejściowymi w wycenie podatkowej oraz bilansowej praw do użytkowania i zobowiązania leasingowego z wyceny w/w praw.

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.

1.6.2 Segmenty działalności

Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym za okres od 01.01-31.03.2024 r.

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wylączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	4 842	49 410	0	959	0	55 211
Przychody od innych segmentów	0	-5 767	0	0	0	-5 767
Koszty operacyjne ogółem	4 017	37 885	0	143	0	42 045
Pozostałe przychody operacyjne	0	298	0	93	0	391
Pozostałe koszty operacyjne	0	15	0	0	0	15
Wynik operacyjny	825	11 807	0	909	0	13 542
Przychody finansowe						528
Koszty finansowe						1 463
Podatek dochodowy						3 738
Wynik netto						8 868

Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym 01.01-31.03.2023 r.

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wylączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	16 599	36 532	0	728	0	53 859
Przychody od innych segmentów	0	0	0	0	0	0
Koszty operacyjne ogółem	16 199	32 350	0	133	0	48 681
Pozostałe przychody operacyjne	0	426	0	92	0	518
Pozostałe koszty operacyjne	0	65	0	0	0	65
Wynik operacyjny	400	4 544	0	687	0	5 631
Przychody finansowe						798
Koszty finansowe						718
Podatek dochodowy						-53
Wynik netto						5 765

1.6.3 Koszty podstawowej działalności operacyjnej

Opis	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023
Koszty rodzajowe	51 930	64 570
Amortyzacja	205	215
Zużycie materiałów i energii	917	949
Usługi obce	48 498	61 986
Podatki i opłaty	639	119
Koszty wynagrodzeń	951	650
Świadczenia pracownicze	200	155
Pozostałe koszty rodzajowe	520	489
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0	6
Zmiana stanu produktów	-9 931	-15 889
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	45	1
Koszty sprzedaży	-2 753	-2 102
Koszty zarządu	-2 093	-1 304
Koszt własny sprzedaży	37 199	45 275

1.6.4 Pozostałe przychody operacyjne

Opis	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	1
Przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych - korekta ręczna	0	0
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Rozwiązanie rezerw	0	0
Kary i odszkodowania	15	0
Dotacje	0	0
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	104	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	4	26
Zysk z okazjowego nabycia	0	0
Inne tytuły	268	491
Pozostałe przychody operacyjne	391	518

1.6.5 Pozostałe koszty operacyjne

Opis	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023
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	0	0
Przekazanie inwestycji drogowej	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	3	4
Kary umowne	0	0
Szkody majątkowe	0	0
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	0	1
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	0	0
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Inne tytuły	12	60
Pozostałe koszty operacyjne	15	65

1.6.6 Przychody finansowe

Opis	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023
Odsetki	168	304
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	245	207
Odwrocenie odpisów aktualizujących	0	0
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	114	287
Przychody finansowe	528	798

1.6.7 Koszty finansowe

Opis	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023
Odsetki	1 016	348
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	19	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0

Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe koszty finansowe	247	103
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	182	267
Koszty finansowe	1 463	717

Łączny koszt obsługi długu odsetkowego grupy Deweloper w raportowanym okresie wyniósł 5.499 tys. zł, z czego 4.484 tys. zł zostało aktywowane w zapasach w związku z finansowaniem realizowanych projektów budowlanych.

1.6.8 Podatek dochodowy

Opis	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023
Bieżący podatek dochodowy	786	2 679
Podatek dochodowy za bieżący okres sprawozdawczy	786	3 240
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	-561
Odroczony podatek dochodowy	2 952	-2 733
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (+)	2 848	-2 721
Podatek dochodowy odroczony rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	0	0
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (-)	-104	12
Podatek dochodowy	3 738	-53

1.6.9 Zapasy

Opis	31.03.2024	31.12.2023
Materiały wartość bilansowa	12	0
Towary wartość bilansowa	102	102
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	0	0
Wyroby gotowe wartość bilansowa	0	0
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	260 379	253 801
Ukończone lokale wartość bilansowa	146 581	138 574
Zapasy	407 075	392 476

1.6.10 Należności handlowe i pozostałe należności krótkoterminowe

Specyfikacja należności z wyłączeniem: należności z tytułu CIT:

Opis	31.03.2024	31.12.2023
Należności handlowe netto	8 927	6 316
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	27 037	18 802
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	0	4
Kaucje z innych tytułów	0	0

Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	66 130	54 877
Inne należności wartość bilansowa	407	147
Należności handlowe oraz pozostałe należności	102 502	80 146
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 419	3 059
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	105 921	83 205

Wartość i zmiana odpisu aktualizującego należności:

Opis	31.03.2024	31.12.2023
Stan na początek okresu	245	267
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	-4	-76
Odpisy wykorzystane (-)	-10	-1
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	3	55
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	234	245

1.6.11 Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

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

Opis	31.03.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	126 019	131 422
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	285	171
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	6	5
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	80 101	61 713
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	34	11
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	5 714	965
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	212 160	194 288
Przychody przyszłych okresów	10 489	10 489
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	222 649	204 777

1.6.12 Instrumenty finansowe

Instrumenty finansowe – aktywa

Opis	31.03.2024	31.12.2023
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	342	317

Aktywa finansowe wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9	0	0
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	111 000	102 407
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	93 995	92 867
Należności handlowe oraz inne należności	16 990	9 540
Pożyczki i należności	15	0
Pozostałe aktywa finansowe	0	0
Aktywa finansowe	111 342	102 724

Instrumenty finansowe - zobowiązania

Opis	31.03.2024	31.12.2023
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	13 293	13 353
Leasing	13 293	13 353
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	287 218	280 231
Obligacje	10 151	10 446
Kredyty	3	14 677
Pożyczki otrzymane	145 578	118 220
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	131 486	136 888
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0
Zobowiązania finansowe	300 511	293 584

1.6.13 Zobowiązania odsetkowe

Specyfikacja zobowiązań odsetkowych

Opis	31.03.2024	31.12.2023
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	91 368	89 670
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	12 853	12 782
Zobowiązania finansowe długoterminowe	104 221	102 452
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	64 363	53 673
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	440	571
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	64 803	54 244
Zobowiązania finansowe razem	169 025	156 696

Warunki zobowiązań odsetkowych (wg wartości nominalnej)

Kredyty i pożyczki na dzień: 31.03.2024	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 Inwestycje sp. z o.o. Rokitki sp.k.	8 000	8 000	PLN	WIBOR 3M+marża	27.06.2026
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje - Trimare sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 3M+marża	27.06.2026
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Neo Jasień sp.k.	3 400	3 400	PLN	WIBOR 3M+marża	27.06.2026
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	10 000	10 000	PLN	WIBOR 3M+marża	27.06.2026
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	8 600	8 600	PLN	WIBOR 3M+marża	27.06.2026
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	15 000	15 000	PLN	WIBOR 3M+marża	27.06.2026
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	1 930	1 930	PLN	WIBOR 3M+marża	22.09.2025
mBank S.A., kredyt obro- towy umowa numer 10/070/23/Z/OB. ²	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Pastelowa sp.k.	30 400	0	PLN	WIBOR 1M+marża	30.05.2025
Pozostałe		0	0	PLN		
RAZEM długoterminowe		97 330	66 930	PLN	-	-
		6 076	6 076	EUR		
Krótkoterminowe:						
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	11 000	11 000	PLN	WIBOR6M +marża	22.06.2024
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.	1 900	1 900	PLN	WIBOR3M	13.02.2025
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	8 270	8 270	PLN	WIBOR6M +marża	23.08.2024
Pozostałe			0	PLN		
RAZEM krótkoterminowe		52 050	52 050	PLN	-	-

Wartość skapitalizowanych odsetek od kredytów i pożyczek na dzień 31 marca 2024 roku wynosi: 2.160 tys. zł.

Kredyty i pożyczki na dzień: 31.12.2023	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 Inwestycje sp. z o.o. Rokitki sp.k.	8 000	8 000	PLN	WIBOR 3M+marża	27.06.2026
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje - Trimare sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 3M+marża	27.06.2026
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Neo Jasień sp.k.	3 400	3 400	PLN	WIBOR 3M+marża	27.06.2026
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	10 000	10 000	PLN	WIBOR 3M+marża	27.06.2026
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	8 600	8 600	PLN	WIBOR 3M+marża	27.06.2026
mBank S.A., kredyt obro- towy umowa numer 10/070/23/Z/OB.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Pastelowa sp.k.	30 400	14 675	PLN	WIBOR 1M+marża	30.05.2025
Pozostałe		0	0	PLN		
RAZEM długoterminowe		80 400	64 675	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.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	9 336	9 336	PLN	WIBOR 6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	1 544	1 544	PLN	WIBOR 6M+marża	23.08.2024
Pozostałe		0	0	PLN		
RAZEM krótkoterminowe		41 880	41 880	PLN	-	-

Obligacje

Obligacje na dzień: 31.03.2024	Spółka	Wartość nominalna	Saldo	Waluta	Stopa pro- centowa	Data spłaty
Długoterminowe:						
RAZEM obligacje długoterminowe		0	0	PLN	-	-
Krótkoterminowe:						
Obligacje serii B	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+marża	01.08.2024

Razem obligacje krótkoterm.		10 000	10 000	PLN	-	-
------------------------------------	--	---------------	---------------	------------	---	---

Obligacje na dzień: 31.12.2023	Spółka	Wartość nominalna	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe:						
RAZEM obligacje długoterminowe		0	0	PLN	-	-
Krótkoterminowe:						
Obligacje serii B	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+marża	01.08.2024
Razem obligacje krótkoterminowe		10 000	10 000	PLN	-	-

Wymagalność zobowiązań odsetkowych

na 31.03.2024 r.

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	0	0	0
Pożyczki długoterminowe	124	0	2 166	9 893	33 866	96 690	0	142 738
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi długoterminowe	0	33	67	862	1 118	3 014	37 009	42 103
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	30	35	229	0	0	0	293
Obligacje krótkoterminowe	0	0	0	10 556	0	0	0	10 556
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	14 301	42 675	0	0	0	56 977
Kredyty krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania odsetkowe - wymagalność	124	63	16 568	64 214	34 984	99 704	37 009	252 667

na 31.12.2023 r.

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	0	0	0
Pożyczki długoterminowe	0	762	1 521	6 211	6 211	86 890	0	101 595
Kredyty długoterminowe	0	95	191	858	15 152	0	0	16 296
Leasingi długoterminowe	0	0	363	0	1 076	3 075	37 674	42 189
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0

Leasingi krótkoterminowe	0	72	101	549	0	0	0	723
Obligacje krótkoterminowe	0	0	602	10 556	0	0	0	11 158
Pożyczki krótkoterminowe	0	1 888	1 086	44 220	0	0	0	47 194
Kredyty krótkoterminowe	0	2	0	0	0	0	0	2
Zobowiązania odsetkowe - wymagalność	0	2 820	3 865	62 395	22 439	89 965	37 674	219 158

1.6.14 Usługi budowlane

Opis	31.03.2024	31.12.2023
Przychody z umów o budowę ujęte w okresie	4 842	66 348
Poniesione koszty umów o budowę w okresie	4 092	56 909
Koszty z tytułu rezerw na straty	0	0
Wynik ustalony na umowach o budowę w okresie	751	9 439
Kaucje zatrzymane przez kontrahentów	0	0
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o budowę	154 747	154 747
Należności z tytułu umów z klientami	162 804	157 961
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0

Należności z tytułu umów z klientami oraz zaliczki otrzymane z tytułu umów o budowę są prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej po wzajemnym skompensowaniu.

1.6.15 Inne ujawnienia dotyczące umów z klientami

Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.12.2023
Stan na początek okresu	61 713	130 583
Wpłacone zaliczki	65 223	198 641
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-47 523	-267 511
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	79 413	61 713

Zaliczki otrzymane z tytułu umów o budowę są prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej po skompensowaniu z kwotą należności z tytułu umów z klientami.

Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.12.2023
Inne	0	0
Sprzedaż lokali	190 861	174 690
Umowy o usługę budowlaną	165 404	164 911

„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.

2. Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe

2.1 Wybrane jednostkowe Dane Finansowe

Wybrane dane finansowe jednostkowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	5 832	4 884	1 350	1 039
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-757	161	-175	34
III. Zysk (strata) brutto	-1 057	6 959	-245	1 480
IV. Zysk (strata) netto	-1 060	8 418	-245	1 791
V. Zysk (strata) na jeden udział (w zł / EUR)	-0,39	3,12	-0,09	0,66
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-7 988	811	-1 849	173
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	7 203	3 989	1 667	849
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	15 311	-13 095	3 543	-2 786
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	14 525	-8 295	3 361	-1 765
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
X. Aktywa razem	344 917	329 405	80 196	75 760
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	171 602	155 105	39 899	35 673
XII. Zobowiązania długoterminowe	93 849	84 530	21 821	19 441
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	77 753	70 575	18 078	16 232
XIV. Kapitał własny	173 315	174 300	40 297	40 087
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	31 390	31 050
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)	64	65	15	15

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według średniego kursu EUR Narodowego Banku Polskiego, obowiązującego na dzień 31 marca 2024 roku: 4,3009 PLN/EUR, 31 marca 2023 roku: 4,6755 PLN/EUR oraz z dnia 31 grudnia 2023 roku: 4,3480 PLN/EUR.

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w danym okresie 1 stycznia do 31 marca 2024 roku: 4,3211 PLN/EUR oraz 1 stycznia do 31 marca 2023 roku: 4,7005 PLN/EUR.

2.2 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Opis	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023
Przychody ze sprzedaży	5 832	4 884
Koszt własny sprzedaży	4 026	3 585
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 807	1 300
Koszty sprzedaży	217	115
Koszty ogólnego zarządu	1 906	1 144
Pozostałe przychody operacyjne	112	153
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	552	33
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-757	161
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0
Przychody finansowe	4 810	11 779
Koszty finansowe	5 110	4 982
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-1 057	6 959
Podatek dochodowy	3	-1 460
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	-1 060	8 418
Zysk (strata) netto	-1 060	8 418
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	93	-62
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	93	-62
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	18	-12
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody netto	75	-51
Całkowite dochody	-985	8 368

2.3 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Opis	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Aktywa trwale	272 040	274 170	274 698
Rzeczowe aktywa trwale	631	863	630
Nieruchomości inwestycyjne	13 310	13 017	13 310
Wartość firmy	0	0	0
Wartości niematerialne	0	4	0
Akcje i udziały	128 672	152 174	152 840
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	0	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	126 835	105 320	105 483
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 592	2 792	2 435
Aktywa obrotowe	72 877	68 177	54 707
Zapasy	5 760	5 783	5 182
Należności z tytułu umów z klientami	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	47 184	45 717	44 462
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	733	3 007	388
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 200	13 669	4 675
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	62	0	153
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwale lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	72 877	68 177	54 707
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa razem	344 917	342 346	329 405

Opis	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Kapitał własny	173 315	184 507	174 300
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	-88	-147	-163
Zyski zatrzymane:	31 450	42 701	32 510
Wynik roku bieżącego	-1 060	8 418	8 227
Inne udziały kapitałowe	0	0	0
Zobowiązania	171 602	157 839	155 105
Zobowiązania długoterminowe	93 849	118 868	84 530
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 211	3 340	4 033
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	2	1	2
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0

Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	89 387	114 962	80 223
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	240	551	262
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	9	14	10
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	9	14	10
Zobowiązania krótkoterminowe	77 753	38 971	70 575
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	204	188	337
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	64 313	23 255	53 624
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	266	214	284
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	12 970	15 314	16 330
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	77 753	38 971	70 575
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0	0
Pasywa razem	344 917	342 346	329 405

2.4 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-1 057	6 959
Korekty:	-6 932	-5 584
Amortyzacja	39	52
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	581	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-286	-114
Koszty z tytułu odsetek	4 788	4 624
Przychody z odsetek	-3 285	-2 731
Przychody z dywidend	-1 157	-8 500
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Zmiana stanu zapasów	-578	-497
Zmiana stanu należności	-3 071	9 613
Zmiana stanu zobowiązań	-3 831	-7 999
Zmiana stanu rezerw	-133	-31

Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	-7 988	1 375
Zapłacony podatek dochodowy	0	-564
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-7 988	811
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-40	0
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	-10
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	25 969	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-27 351	-7 311
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	5 676	0
Otrzymane odsetki	2 599	2 810
Otrzymane dywidendy	349	8 500
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	7 203	3 989
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	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	29 227	0
Spłaty kredytów i pożyczek	-8 500	-10
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-40	-41
Odsetki zapłacone	-5 376	-3 044
Dywidendy wypłacone	0	-10 000
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	15 311	-13 095
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	14 525	-8 295
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	4 675	21 965
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	19 200	13 669
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	62	0

2.5 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym

Dane za okres 01.01-31.03.2024

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	-163	32 510	0	0	174 300
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	6 948	0	-163	32 510	0	0	174 300
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	-1 060	0	0	-1 060
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	75	0	0	0	75
Całkowite dochody	0	0	0	75	-1 060	0	0	-985
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
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	75	-1 060	0	0	-985
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	-88	31 450	0	0	173 315

Dane za okres 01.01-31.03.2023

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	8 418	0	0	8 418
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-51	0	0	0	-51
Całkowite dochody	0	0	0	-51	8 418	0	0	8 368
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
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	-51	8 418	0	0	8 368
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	-147	42 701	0	0	184 507

Dane za okres 01.01-31.12.2023

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	8 227	0	0	8 227
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-66	0	0	0	-66
Całkowite dochody	0	0	0	-66	8 227	0	0	8 161
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	-66	-1 773	0	0	-1 839
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	-163	32 510	0	0	174 300

2.6 Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

2.6.1 Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 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 sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol Deweloper za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Dekpol Deweloper na dzień 31 marca 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku i 31 marca 2023 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku. W I kwartale 2024 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.

3. Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2024 roku Grupy Kapitałowej Depol Deweloper

3.1 Informacje o Spółce i Grupie Kapitałowej Depol Deweloper

3.1.1 Przedmiot działalności

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Depol Deweloper (dalej: Grupa Depol Deweloper) jest spółka Depol Deweloper Sp. z o.o. (dalej: Spółka, Emitent, Depol Deweloper). Depol Deweloper Sp. z o.o. jest jednostką dominującą niższego szczebla. Spółka posiada udziały w innych spółkach, tworząc grupę kapitałową i sporządzając w związku z powyższym skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Jednostką dominującą wyższego szczebla sporządzającą skonsolidowane sprawozdania finansowe obejmujące Spółkę i Grupę Depol Deweloper jest Depol S.A. (dalej: Depol). Depol S.A. posiada 100% udziałów w Depol Deweloper Sp. z o.o. Dodatkowo Depol S.A. posiada również udziały w innych spółkach, tworząc tym samym Grupę Kapitałową Depol (dalej: Grupa Depol).

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Depol Deweloper koncentruje się na działalności deweloperskiej obejmującej przygotowanie i realizację przedsięwzięć deweloperskich, sprzedaż realizowanych nieruchomości, projektowanie i realizację prac wykończeniowych oraz obsługę posprzedażową. W swojej ofercie Grupa posiada nieruchomości na osiedlach mieszkaniowych, osiedlach domów jednorodzinnych, luksusowych apartamentowców, condo i apart hoteli oraz powierzchni handlowo- usługowych.

3.1.2 Struktura Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper na dzień 31 marca 2024 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu przedstawiono na poniższym schemacie:

SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER SP. Z O.O.



* Dekpol Inwestycje - Katowice Sp. z o.o. wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

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. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. koordynuje zadania obejmujące przygotowanie i realizację przedsięwzięć deweloperskich, sprzedaż realizowanych nieruchomości, projektowanie i realizację prac wykończeniowych oraz obsługę posprzedażową.

Poszczególne projekty realizowane były lub są przez spółki zależne – spółki specjalnego przeznaczenia:

- 1) Dekpol Pszenna 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 Osiedle Pastelowe 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 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 Wiślinie;
- 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) Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji w Pucku wskazanej w pkt 18;
- 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 Deweloper; lokale docelowo zostaną wprowadzone do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol Deweloper;
- 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;
- 20) Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej;
- 21) Dekpol Inwestycje - Sol Marina II Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Wiślinie;
- 22) Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie; (
- 23) Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie;
- 24) Dekpol Inwestycje Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – spółka celowa powołana do zarządzania najmem miejsc cumowniczych i utrzymaniem mariny zewnętrznej przy inwestycji Sol Marina (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26 marca 2024 roku);
- 25) Dekpol Inwestycje Katowice Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Katowicach (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17 kwietnia 2024 – zdarzenie po dniu bilansowym).

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1) –4) oraz 6) –11) powyżej (posiadającym 99% udziału w zyskach i stratach). Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów spółek wymienionych w pkt 12) –17) i 19) –25), a pozostałe udziały należą do podmiotu zależnego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., tj. niżej wymienionej spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

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

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

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

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

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

- 1) Smartex Sp. z o.o. – 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. – 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 posiadający 1% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 2)-12) w zestawieniu powyżej oraz wspólnik posiadający 0,5% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 13)-17) i 19)-25) w zestawieniu powyżej;
- 4) Nordic Milan Sp. z o.o. - spółka zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan w Milanówku;
- 5) Almond Sp. z o.o. - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond).
- 6) Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie południowej Polski (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 9 stycznia 2024 roku, w dniu 8 kwietnia 2024 roku udziały w spółce zostały nabyte przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. od Dekpol S.A. – zdarzenie po dniu bilansowym).

Wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Emitenta podlegają konsolidacji metodą pełną.

3.1.3 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w I kwartale 2024 roku oraz po dniu bilansowym

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

W dniu 25 marca 2024 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Dekpol Inwestycje Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. – spółka celowa, powołana do zarządzania najmem miejsc cumowniczych i utrzymaniem mariny zewnętrznej przy inwestycji Sol Marina.

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

3.1.4 Władze Spółki

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 31 marca 2024 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania:

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

3.1.5 Wysokość kapitału zakładowego Spółki

Na dzień 31 marca 2024 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu kapitał zakładowy spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. wynosi 135.005.000,00 PLN.

3.2 Istotne dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w I kwartale 2024 roku

Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w I kwartale 2024 roku

W przychodach w pierwszym kwartale 2024 roku Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper rozpoznała ostatecznie 104 lokale oraz częściowy przychód (realizowany zgodnie z postępowaniem na budowie) z realizacji inwestycji z podmiotem instytucjonalnym we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. Dla porównania w pierwszym kwartale 2023 roku było to 108 lokali.

Przychody Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper na dzień 31 marca 2024 roku wyniosły 55,21 mln zł i są wyższe niż przychody w analogicznym okresie 2023 roku o ponad 1,35 mln zł. Grupa wypracowała 13,54 mln zł zysku operacyjnego, co przełożyło się na 8,87 mln zł zysku netto.

Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper utrzymuje stabilną pozycję na rynku. W pierwszym kwartale br. kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła ostatecznie 115 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja wyniosła 93 lokale.

W I kwartale 2024 roku Grupa prowadziła w głównej mierze sprzedaż następujących inwestycji:

- Grano Marina Hotel - budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej, wchodzący w skład inwestycji „Sol Marina etap I”,
- Sol Marina etap II - zespół 15 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 127, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Sol Marina etap III - zespół 16 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 140, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Baltic Line - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Porto - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Osiedle Pastelowe etap IIb - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku,

- Osiedle Pastelowe etap III- 1 budynek mieszkalny o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 78, zlokalizowanych w Gdańsku
- Neo Jasień etap II – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 98, zlokalizowane w Gdańsku,
- Trimare etap I – 9 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 189, zlokalizowanych w Sztutowie,
- Osiedle Kociewskie etap III - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 141, zlokalizowane w Rokitekach koło Tczewa.
- Granaria - 1 budynek apartamentowy z lokalami mieszkalnymi i usługowymi o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 126, zlokalizowany w Gdańsku,
- Pino Resort etap I - 2 budynki apartamentowe o łącznej liczbie lokali usługowych 61, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej.

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

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

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

3.3 Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

W I kwartale 2024 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego raportu kwartalnego czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

3.4 Informacje o sezonowości

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

3.5 Zdarzenia po dniu bilansowym

Zawarcie przyrzeczonej umowy przeniesienia praw do nieruchomości we Wrocławiu

W dniu 12 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska sp.k (Sprzedający) zawarła z inwestorem instytucjonalnym (Kupujący) przyrzeczoną umowę sprzedaży, zgodnie z którą Sprzedający sprzedał, a Kupujący kupił nieruchomość położoną we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej wraz z zakończoną inwestycją, co do której strony podpisały protokół odbioru końcowego, stanowiącą wielopoziomowy budynek mieszkalny o łącznej powierzchni ok. 18 tys. m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą za łączną cenę netto stanowiącą równowartość ok. 52% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za rok 2023. Zgodnie z Umową Przedwstępłą ponad 90% ceny zostało zapłacone przez Kupującego w formie zaliczek przed dniem zawarcia umowy

przysiężonej. Umowa przedwstępna na realizację i sprzedaż projektu mieszkaniowego we Wrocławiu została zawarta w 2021 roku. Realizacja powyższego projektu została zakończona.

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

Rozpoczęcie realizacji inwestycji deweloperskiej w Warszawie przy ul. Prądzyńskiego

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

Inwestycja obejmuje budowę budynku zamieszkania zbiorowego z usługami w parterze, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. W ramach Inwestycji planowana jest budowa 369 lokali apartamentowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 11,5 tys. m² oraz 6 lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 730 m². Szacowana wartość przychodów oczekiwanych z realizacji inwestycji stanowi równowartość ponad 120% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za 2023 rok. Oddanie pierwszych lokali jak i realizacja całej Inwestycji zostanie zakończona w IV kwartale 2025 roku.

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

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

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

Otrzymanie pozwolenia na budowę V etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu „Osiedle Kociewskie”

W dniu 30 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. otrzymała, wydane przez Starostę Tczewskiego, ostateczne pozwolenie na budowę V etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych „Osiedle Kociewskie” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Rokitki. W ramach V etapu inwestycji planowana jest budowa 3 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 117 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5,6 tys. mkw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wyniesie ok. 39 mln zł. Rozpoczęcie realizacji V etapu inwestycji „Osiedle Kociewskie” planowane jest na przełomie 2025 i 2026 roku, natomiast zakończenie i oddanie do użytkowania, w tym przekazanie klientom pierwszych lokali planowane jest na przełomie 2026 i 2027 roku.

O otrzymaniu pozwolenia na budowę Emitent informował w raporcie bieżącym ESPI nr 6/2024 z dnia 30 kwietnia 2024 roku.

Otrzymanie pozwolenia na budowę VI etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu „Osiedle Kociewskie”

W dniu 30 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. otrzymała, wydane przez Starostę Tczewskiego, ostateczne pozwolenie na budowę VI etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych „Osiedle Kociewskie” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Rokitki. W ramach VI etapu inwestycji planowana jest budowa trzech budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 117 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5,6 tys. mkw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wyniesie ok. 39 mln zł. Rozpoczęcie realizacji VI etapu inwestycji „Osiedle Kociewskie” planowane jest na przełomie 2026 i 2027 roku, natomiast zakończenie i oddanie do użytkowania, w tym przekazanie klientom pierwszych lokali planowane jest na I półrocze 2028 roku.

O otrzymaniu pozwolenia na budowę Emitent informował w raporcie bieżącym ESPI nr 7/2024 z dnia 30 kwietnia 2024 roku.

3.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi

W I kwartale 2024 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

3.7 Poręczenia i Gwarancje

W I kwartale 2024 roku spółka Dekpol Deweloper i jednostki od niej zależne nie udzielały poręczeń kredytu lub pożyczek, jak też nie udzielały gwarancji, gdzie łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji byłaby znacząca.

Na dzień 31 marca 2024 roku zestawienie aktywów i zobowiązań warunkowych przedstawia poniższa tabela:

Opis	31.03.2024	31.12.2023
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	193 884	193 884
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	193 884	193 884
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	0	0
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	0	0
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe	193 884	193 884
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	105 090	105 938
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	105 090	105 938
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Aktywa warunkowe	105 090	105 938

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

3.8 Prognozy wyników

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych Spółki ani Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper na 2024 rok.

3.9 Czynniki, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Przyszłe wyniki finansowe Grupy Dekpol Deweloper będą zależały od powodzenia w realizacji strategii rozwoju oraz planu inwestycyjnego określonego w strategii Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper.

Czynniki wewnętrznymi mającymi wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w kolejnych okresach będą:

- sprawne pozyskiwanie pozwoleń na budowę inwestycji deweloperskich,
- terminowe dostawy produktów i utrzymanie ich wysokiej jakości,
- terminowe realizowanie projektów deweloperskich,
- odpowiednia polityka sprzedaży lokali w zakresie cen, struktury powierzchni oraz poszerzenie oferowanych Klientom usług (pomoc w znalezieniu finansowania, usługi, projektowe, usługi wykończeniowe, usuwanie usterek),
- rozwijanie współpracy z instytucjami finansowymi, która ma zapewnić Spółce dostęp do kapitału umożliwiającego realizację zamierzeń,
- realizacja dotychczasowych projektów.

Do czynników wewnętrznych, które pojawiły się w I kwartale 2024 roku oraz po jego zakończeniu mających bądź mogących mieć wpływ na wyniki Spółki i Grupy w kolejnych okresach należy zaliczyć również zdarzenia wymienione w niniejszym sprawozdaniu.

Wpływ na osiągane wyniki będą miały ponadto czynniki zewnętrzne, makroekonomiczne takie jak ogólna kondycja polskiej gospodarki, inflacja, dynamika wzrostu PKB, polityka podatkowa, poziom stóp procentowych, poziom inwestycji, wielkość popytu na rynku wewnętrznym, kursy walut, programy rządowe wspierające rozwój budownictwa mieszkaniowego, kształtowanie się poziomu cen materiałów i usług budowlanych, dostępność wykwalifikowanych pracowników, kształtowanie się poziomu płac. Wzrost PKB, zamożności społeczeństwa oraz rozwój przedsiębiorstw ma wpływ na wzrost popytu na usługi budowlane zarówno w zakresie budownictwa mieszkaniowego, jak i przemysłowego. Wszystko to ma i będzie miało wpływ na wyniki finansowe Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i jego Grupy Kapitałowe.

Wpływ wojny w Ukrainie na branżę deweloperską

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 trwale, negatywne skutki działań wojennych mogących trwale naruszyć stabilność gospodarki europejskiej, polskiej, jak również polskiego sektora nieruchomości.

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

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

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

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

Wpływ związany z wysokim poziomem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Pozytywny dla rynku niski koszt kapitału (związany z niskim poziomem stóp procentowych) obserwowany w ostatnich latach ustąpił miejsca wyższym stopom procentowym. Cykl podwyżek ogłoszonych przez Radę Polityki Pieniężnej (RPP) doprowadził stopę referencyjną do poziomu 6,84% na koniec 2022 roku, natomiast zmiany wprowadzone przez Radę Polityki Pieniężnej w 2023 roku doprowadziły do obniżenia stóp procentowych do wysokości 5,75% na koniec grudnia 2023 roku. Taki poziom stóp procentowych został utrzymany w I kwartale 2024 roku.

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

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

3.10 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W okresie I kwartału 2024 roku nie toczyły się inne niż wskazane poniżej istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wiarytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej.

Postępowanie UOKiK

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

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

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

3.11 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

Nie istnieją inne informacje niż wskazane poniżej oraz w pozostałych punktach niniejszego raportu, które zdaniem Spółki są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę i Grupę Kapitałową Dekpol Deweloper.

Częściowe obniżenie wkładów w spółkach zależnych

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

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

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

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

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

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

Umowa o kredyt obrotowy spółki zależnej z konsorcjum banków

W kwietniu 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k. zawarła z konsorcjum banków (Bank Spółdzielczy w Sztumie, Bank Spółdzielczy w Malborku, Bank Rumia Spółdzielczy i Bank Spółdzielczy w Białogardzie), umowę o kredyt obrotowy, na finansowanie i częściowe refinansowanie pokrycia kosztów związanych z realizacją budowy nieruchomości na sprzedaż - realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Osiedle Kocięskie - etap III” w Rokitkach. Kredyt został udzielony w wysokości ok. 25,9 mln zł. Termin spłaty kredytu ustalono na dzień 30 czerwca 2025 roku.

3.12 Wskaźniki

Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Depol Deweloper pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji) wynosi na dzień 31 marzec 2024 roku (za ostatnie cztery kwartały): 1,31

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Deweloper wynosi na dzień 31 marzec 2024 roku: 0,28.

Podpisy Członków Zarządu:**Sebastian Barandziak**

Prezes Zarządu
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

Sebastian Leszczyński

Wiceprezes Zarządu
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

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

Główna Księgowa

Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper

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

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

