



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE DEWELOPER

SPORZĄDZONE WEDŁUG MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ
ZA OKRES od 01 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

Pinczyn, dnia 23 lipiec 2021 r.



SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	6
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	41
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	42
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM ..	46
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM.....	47
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	48
1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	48
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	48
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym.....	49
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	50
2. Nieruchomości inwestycyjne	52
1.1. Nieruchomości inwestycyjne	52
1.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym	53
1.3. Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym	53
3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne	53
3.1. Wartości niematerialne	53
3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym	54
3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym	54
4. Udziały i akcje	55
5. Pozostałe aktywa finansowe	56
5.1. Pozostałe aktywa finansowe	56
6. Zapasy	57
6.1. Struktura zapasów	57
6.2. Odpisy aktualizujące zapasy	57
7. Należności długoterminowe.....	57
7.1. Należności długoterminowe	57
7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe	57
7.3. Należności krótkoterminowe	58
7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe	58
7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym	59
7.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym	59
7.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym.....	60
7.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym	60



8. Środki pieniężne	61
8.1. Specyfikacja środków pieniężnych	61
9. Rozliczenia międzyokresowe	61
9.1. Rozliczenia międzyokresowe aktywne	61
10. Kapitały	61
10.1. Kapitał podstawowy	61
11. Rezerwy	62
11.1. Specyfikacja rezerw	62
11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym	63
11.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym	63
12. Zobowiązania finansowe	64
12.1. Specyfikacja zobowiązań finansowych	64
12.3. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym	66
12.4. Wymagalność zobowiązań finansowych w POPRZEDNIM okresie sprawozdawczym	66
13. Zobowiązania handlowe	67
13.1. Zobowiązania długoterminowe	67
13.2. Zobowiązania krótkoterminowe	67
13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym	68
13.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	69
13.5. Przeterninowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym	70
13.6. Przeterninowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	70
14. Przychody przyszłych okresów	71
14.1. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym	71
14.2. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym	71
15. Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana	71
16. Przychody i koszty operacyjne	72
16.1. Przychody ze sprzedaży	72
16.2. Koszty według rodzaju	73
16.3. Koszt własny sprzedaży	73
16.4. Pozostałe przychody operacyjne	74
16.5. Pozostałe koszty operacyjne	74
17. Przychody i koszty finansowe	75
17.1. Przychody finansowe	75
17.2. Koszty finansowe	76
18. Podatek dochodowy	76



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

18.1. Podatek dochodowy	76
19. Odroczonego podatek dochodowy.....	77
19.1. Podatek odroczonego	77
19.3 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	78
19.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym.....	79
19.5. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	79
20. Instrumenty finansowe	80
20.1. Instrumenty finansowe – aktywa	80
20.2. Instrumenty finansowe - zobowiązania	81
21. Ryzyka instrumentów finansowych.....	81
21.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym	81
21.2. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym	82
21.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym.....	82
21.4. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	83
22. Segmenty operacyjne	84
22.1. Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym	84
22.2. Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	85
22.3. Struktura geograficzna.....	86
23. Transakcje z jednostkami powiązanymi.....	86
24.1. Świadczenia dla personelu kierowniczego.....	86
24.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w okresie sprawozdawczym	87
24.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w poprzednim okresie sprawozdawczym	88
25. Inne informacje.....	89
25.1. Przeciętne zatrudnienie.....	89
25.2. Wynagrodzenie audytora.....	89
26. Zdarzenia po dniu bilansowym	89
27. Zobowiązania i aktywa warunkowe	90
27.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych	90
26. Zysk na akcję.....	91



WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2020- 31.12.20120	01.01.2019- 31.12.2019
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	275 734	72 383	61 628	16 826
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	38 288	26 065	8 558	6 059
III. Zysk (strata) brutto	34 231	24 232	7 651	5 633
IV. Zysk (strata) netto	27 074	20 367	6 051	4 735
V. Zysk (strata) na jedną akcję/udziały zwykłą (w zł / EUR)	10,03	7,54	2,24	1,75
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	66 637	(14 344)	14 894	(3 334)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(420)	(8 803)	(94)	(2 046)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(61 553)	46 373)	(13 757)	10 780
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	4 664	23 226	1 042	5 399
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
X. Aktywa razem	338 003	440 737	73 243	103 496
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	137 710	271 586	29 841	63 775
XII. Zobowiązania długoterminowe	28 830	75 522	6 247	17 734
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	108 881	196 064	23 594	46 041
XIV. Kapitał własny	200 293	169 151	43 402	39 721
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	29 255	31 702
XVI. Liczba akcji/udziały na koniec okresu	2 700 100	2 700 100	2 700 100	2 700 100
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję/udziały (w zł / EUR)	74	63	16	15

Powyższe dane finansowe za rok 2020 i analogiczny okres 2019 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

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

- 31 grudnia 2020 roku – 4,6148 złotych / EUR
- 31 grudnia 2019 roku – 4,2585 złotych / EUR

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

- od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku – 4,4742 złotych / EUR,
- od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku – 4,3018 złotych / EUR.



WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe (jednostki dominującej):

DEKPOL DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn

Sąd Rejestrowy, nr rejestru:

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

Głównym udziałowcem Spółki jest DEKPOL S.A.

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

Czas trwania Spółki:

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

Podstawowy przedmiot działalności:

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki wg KRS są:

Nazwa	PKD
Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	PKD – 41.1.Z
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych	PKD – 41.20.Z
Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	PKD – 68.10.Z
Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	PKD -68.20.Z
Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	PKD – 68.32.Z
Wykonywanie robót budowlanych wyłączeniowych	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 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. porównawcze dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

1. Skład osobowy zarządu i rady nadzorczej Emitenta

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

Skład Zarządu Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Sebastian Barandziak	Prezes Zarządu
Sebastian Leszczyński	Wiceprezes Zarządu
Rafał Dietrich	Członek Zarządu

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

2. Skład Grupy i jednostki powiązane:

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. w skład Grupy Deweloper wchodziły poniższe spółki zależne:

1. Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rokitki Sp.k.
2. Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pastelowa Sp.k.
3. Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Development Sp.k.
4. Dekpol Pszena Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
5. Dekpol Pszena Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa
6. Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Myśliwska Spółka komandytowa
7. Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
8. Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grano Resort Spółka Komandytowa



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

9. Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SOL MARINA Spółka Komandytowa
10. Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Neo Jasień Spółka Komandytowa
11. Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WBH Spółka Komandytowa
12. Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieszewo Development Spółka Komandytowa
13. Nordic Milan Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
14. Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Braniborska Spółka komandytowa
15. Smartex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest komandytariuszem spółek: Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. (dawniej Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k.), Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k., posiadając w tych spółkach 99,5% udziałów w zyskach i stratach, a 0,5% udziału w zyskach i stratach posiada Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będący komplementariuszem tych spółek.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. do 21 grudnia 2020 roku był komandytariuszem spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. posiadając w tej spółce 49,9% udziału w zyskach i stratach, a 0,1% udziału w zyskach i stratach posiadał Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będący komplementariuszem tej spółki.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest komandytariuszem spółki Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp.k. posiadając w tej spółce 99,5% udziału w zyskach i stratach, natomiast Dekpol Pszena Sp. z o.o. będący komplementariuszem tej spółki posiada 0,5% udziału w zyskach i stratach, z zastrzeżeniem do dnia 12 lipca 2020 roku, iż zysk przypadający do podziału pomiędzy spółki z Grupy Dekpol jest pomniejszany o kwotę 500 zł, przypadającą tytułem udziału w zyskach drugiemu komandytariuszowi spółki. W dniu 13 lipca 2020 roku spółka BSWW Trust Sp z o.o. wystąpiła jako komandytariusz ze spółki Dekpol Pszena Sp z o.o. Sp.k i zaprzestała posiadania udziału w zyskach.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w spółkach Nordic Milan Sp. z o.o., Dekpol Pszena Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

Do dnia 22 grudnia 2020 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiadał 62,3% udziałów w Smartex Sp. z o.o. oraz prawo do nabycia 37,7% udziałów Smartex Sp. z o.o. W dniu 22



grudnia 2020 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. odkupił od Zbigniewa Andrzeja Korzeniowskiego 93 udziały i tym samym stał się jedynym wspólnikiem Smartex Sp z o.o.

3. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

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

- Kontynuacji działalności,
- Memoriału,
- Ciągłości prezentacji.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym.

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Sprawozdanie finansowe sporządza się w tysiącach złotych.

4. Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Sprawozdanie finansowe jednostkowe zatwierdzono do publikacji w dniu 29 kwietnia 2021.

5. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

6. Kontynuacja działalności

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

7. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 15 stycznia 2021 r. Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął Uchwałę o emisji obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 15 mln zł. W dniu 1 lutego 2021 r. Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie przydziału obligacji serii B. Zarząd postanowił przydzielić 10 000 obligacji na okaziciela serii B niemających formy dokumentu o wartości nominalnej 1 000 zł każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 10 mln zł zgodnie z listą przydziałową ustaloną przez Michael /Strom Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącego funkcję oferującego. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej wynoszącej 1 000 zł każda. Obligacje są zabezpieczonymi papierami wartościowymi na okaziciela, niemającymi postaci dokumentu, oprocentowanymi według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M i marży. Odsetki są płatne w okresach sześciomiesięcznych.



Z tytułu obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Wykup obligacji nastąpi w dniu 1 sierpnia 2024 r. Ponadto, Spółka może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w każdym z dni płatności odsetek począwszy od III okresu odsetkowego wypłacając w takim przypadku określoną premię z tego tytułu (0-1,25% wartości wykupowanych obligacji). Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w przypadku min. przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia. Środki z emisji obligacji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki, w szczególności na finansowanie zakupu gruntów.

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

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Gdańsk, ul. Nadwiślańska nr 50, obręb Sobieszewo o powierzchni 0,3797 ha, księga wieczysta KW GD1G/00102087/1 pozostaje nieruchomością inwestycyjną. 8 kwietnia 2021 nieruchomość została przeniesiona aportem ze Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. do Spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. i nie zmieniła swojego przeznaczenia. Wartość nieruchomości została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy za pomocą podejścia porównawczego.

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

Ilekoć poniżej wskazano Spółkę, dotyczy całej Grupy Kapitałowej DEKPOL

Środki trwałe

- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają początkowemu ujęciu według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty demontażu i usunięcia składnika aktywów trwałych oraz renowacji miejsca używania aktywów trwałych, jeżeli Spółka jest do tego zobowiązana.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia nie podlegają skorygowaniu o różnice kursowe dotyczące zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia przekazania składnika aktywów do używania, chyba, że wynika to z przyjętej polityki w zakresie rachunkowości zabezpieczeń.



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



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

Leasing

- Spółka ujmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy leasingowej w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty. Opłaty leasingowe dyskontuje się z zastosowaniem stopy procentowej leasingu, jeżeli stopę tę można z łatwością ustalić. W przeciwnym razie leasingobiorca stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy.
- Do wyceny prawa do użytkowania składnika aktywów Spółka stosuje model kosztu, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, wycenianych w wartości godziwej.
- Spółka ujmuje zdyskontowaną wartość zobowiązania w podziale na zobowiązania długo- i krótkoterminowe. Wartość zobowiązania podlega aktualizacji, jeżeli zmienia się okres leasingu lub zmianie ulegają szacunki odnośnie skorzystania z opcji zakupu przedmiotu leasingu (aktualizacja z zastosowaniem nowej stopy dyskonta) lub zmienia się szacunkowa wartość opłat leasingowych w wyniku innych zdarzeń niż zmiana stopy procentowej (aktualizacja z zastosowaniem dotychczasowej stopy dyskonta). Zmiana wartości zobowiązań jest ujmowana w korespondencji ze zmianą wartości praw do korzystania ze składnika aktywów.
- Spółka prezentuje w sprawozdaniu finansowym prawa do użytkowania aktywów w pozycjach właściwych w przypadku, gdyby przedmiot leasingu stanowił własność spółki. Zobowiązania z tytułu umów leasingu ujmowane są jako pozostałe zobowiązania finansowe. Stosowne informacje wymagane przez MSSF 16 ujawniane są w dodatkowych notach objaśniających.
- Spółka korzysta z dopuszczonych przez MSSF 16 zwolnień, tj. nie ujawnia prawa do użytkowania i zobowiązań a ujmuje jedynie koszty bieżących opłat leasingowych) w odniesieniu do:
 - krótkoterminowych umów leasingu (zawartych na okres krótszy niż 1 rok), lub
 - gdzie wartość przedmiotu leasingu nie przekracza 4.000,00 zł.
- W przypadku, gdy Spółka jest leasingodawcą, kwalifikuje leasing jako leasing operacyjny lub finansowy. Leasing jest zaliczany do leasingu finansowego, jeżeli następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów. Leasing jest



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

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

Wartości niematerialne (WN)

- Spółka ujmuje początkowo WN nabyte w odrębnych transakcjach według cen nabycia, zaś WN wytworzone we własnym zakresie według kosztu wytworzenia.
- W przypadku nabycia licencji na oprogramowania lub podobnych składników majątkowych, do wartości początkowej WN zalicza się koszty wdrożenia oprogramowania poniesione do dnia doprowadzenia oprogramowania do założonej użyteczności określonej przez Zarząd Spółki. Do kosztów wdrożenia nie zalicza się kosztów szkoleń pracowników, obciążających wynik w dacie poniesienia.
- Do WN wytworzonych we własnym zakresie kwalifikuje się wyłącznie WN spełniające kryteria określone dla prac rozwojowych. Nie kwalifikuje się do WN wartości firmy, znaków firmowych, towarowych itp. o ile zostały wytworzone we własnym zakresie.



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

W okresie sprawozdawczym nie wytworzono we własnym zakresie WN.

Nieruchomości inwestycyjne

- Spółka zalicza do nieruchomości inwestycyjnych nieruchomości utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z czynszów lub wzrostu wartości rynkowej. Jeżeli nieruchomość jest wykorzystywana również na własne potrzeby Spółki, a część odrębnie wykorzystywana nie może stanowić odrębnego przedmiotu własności, nieruchomość traktowana jest jako środek trwały, jeżeli dominuje jej wykorzystanie na własne potrzeby lub jako inwestycja w nieruchomości, jeżeli przeważa charakter inwestycyjny.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

- Spółka wycenia nieruchomości w wartościach godziwych. Ze względu na zasadę istotności Spółka przyjmuje, że wyceny, o których mowa w punkcie poprzednim, dokonane do 3. miesiący przed lub po dacie, na którą dokonywana jest dana wycena, spełniają warunki wyceny na ten dzień, jeśli w tym czasie nie zaszły istotnie duże zmiany w otoczeniu zewnętrznym wpływające na wartość danej nieruchomości. Jednocześnie w przypadku nieruchomości zakupionej na wolnym rynku na 6 miesięcy przed dniem bilansowym nie jest wymagana aktualizacja wyceny nieruchomości, jeśli nie zaszły istotnie duże zmiany w otoczeniu zewnętrznym.

Udziały i akcje w podmiotach zależnych

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest komandytariuszem spółek: Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokiłki Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. (dawniej Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k.), Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k., posiadając w tych spółkach 99,5% udziałów w zyskach i stratach, a 0,5% udziału w zyskach i stratach posiada Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będący komplementariuszem tych spółek.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. do 21 grudnia 2020 roku był komandytariuszem spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. posiadając w tej spółce 49,9% udziału w zyskach i stratach, a 0,1% udziału w zyskach i stratach posiadał Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będący komplementariuszem tej spółki.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest komandytariuszem spółki Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k. posiadając w tej spółce 99,5% udziału w zyskach i stratach, natomiast Dekpol Pszenna Sp. z o.o. będący komplementariuszem tej spółki posiada 0,5% udziału w zyskach i stratach, z zastrzeżeniem do dnia 12 lipca 2020 roku, iż zysk przypadający do podziału pomiędzy spółki z Grupy Dekpol jest pomniejszany o kwotę 500 zł, przypadającą tytułem udziału w zyskach drugiemu komandytariuszowi spółki. W dniu 13 lipca 2020 roku spółka BSWW Trust Sp z o.o. wystąpiła jako komandytariusz ze spółki Dekpol Pszenna Sp z o.o. Sp.k i zaprzestała posiadania udziału w zyskach.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w spółkach Nordic Milan Sp. z o.o., Dekpol Pszenna Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

Do dnia 22 grudnia 2020 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiadał 62,3% udziałów w Smartex Sp. z o.o. oraz prawo do nabycia 37,7% udziałów Smartex Sp. z o.o. W dniu 22



grudnia 2020 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. odkupił od Zbigniewa Andrzeja Korzeniowskiego 93 udziały i tym samym stał się jedynym wspólnikiem Smartex Sp z o.o.

Pełną listę jednostek powiązanych zaprezentowano w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. za rok 2020.

W skład Grupy Kapitałowej Dekpol według stanu na dzień bilansowy wchodził Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz dwadzieścia cztery spółki zależne.

Wszystkie ww. spółki podlegają konsolidacji metodą pełną.

Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol

Podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol uczestniczą również w charakterze wspólników następujących podmiotów, nie należących do Grupy Dekpol (spółki stowarzyszone):

- 1) Mineral Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – podmiot powołany w celu prowadzenia działalności związanej z poszukiwaniem i wydobywaniem surowców mineralnych. Deweloper Sp. z o.o. posiada 50 spośród 101 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wnoszącym 5.000 złotych).

Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

Działalność operacyjna Grupy Deweloper koncentruje się na działalności deweloperskiej – budowa, wykończenie i sprzedaż osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych, luksusowych apartamentowców, condo i apartotelu oraz powierzchni handlowo – usługowych;

Instrumenty finansowe

- Spółka wycenia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wg kosztu.
- Spółka kwalifikuje aktywa finansowe inne niż inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych przy początkowym ujęciu do następujących kategorii:
 - Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
 - Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
 - Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Kwalifikuje się tutaj instrumenty finansowe nie zaliczone do wcześniej wymienionych kategorii, w szczególności instrumenty pochodne w części nie ujętej jako efektywne zabezpieczenie przyszłych przepływów pieniężnych.
- Spółka identyfikuje i wyodrębnia wbudowane instrumenty pochodne, jeżeli spełniają one kryteria wyodrębnienia z instrumentu bazowego. Spółka nie wyodrębnia walutowych instrumentów pochodnych wbudowanych w kontrakty



zawarte w walucie innej niż waluta funkcjonalna Spółki, jeżeli waluta kontraktu jest walutą funkcjonalną dla drugiej strony kontraktu.

- Spółka wdrożyła model oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z uproszczoną metodą dopuszczalną do zastosowania przez MSSF 9. W szczególności odpisy aktualizujące należności tworzone są:
 - Należności stracone – w pełnej wysokości,
 - Na oczekiwane straty kredytowe – w szacunkowej wysokości na podstawie historycznej relacji odpisów należności straconych w ciągu ostatnich 3 lat do salda należności na początek okresu,
 - Na straty z tytułu opóźnień w płatnościach - w szacunkowej wysokości na podstawie historycznych danych o opóźnieniach w płatności w ciągu ostatnich 3 lat przed dniem bilansowym.

Instrumenty pochodne i rachunkowość zabezpieczeń

Nie występowały w roku obrotowym.

Zapasy

- Zapasy są wyceniane w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, nie wyższych niż wartość netto możliwa do uzyskania.
- Do kosztu wytworzenia produkcji w toku lub wyrobów gotowych Spółka zalicza wszystkie koszty bezpośrednie oraz zmienne koszty pośrednie wytworzenia składnika zapasów oraz tę część stałych kosztów pośrednich, która została poniesiona w ramach wykorzystania normalnych zdolności produkcyjnych.
- Spółka corocznie ustala plan produkcyjny dla każdego miesiąca dla wydziału produkcyjnego (ilościowo – masa wyprodukowanych wyrobów gotowych). Jeżeli realizacja planu nie przekroczy 90%, proporcjonalną do niezrealizowanego planu część stałych pośrednich kosztów produkcji nie zalicza się do kosztów wytworzenia zapasów. Ponadto do kosztu wytworzenia zapasów nie są kwalifikowane stałe pośrednie koszty produkcyjne za okres przestoju zakładu lub wydziałów, jeżeli przestój przekroczy jeden dzień roboczy.
- Koszty niewykorzystanych zdolności produkcyjnych odnoszone są w koszty podstawowej działalności operacyjnej w miesiącu poniesienia.
- Do kosztu wytworzenia zapasów nie są wliczane różnice kursowe lub odsetki dotyczące zobowiązań finansujących zapasy.



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

Kapitały własne

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



- Skutki wyceny aktywów i pasywów odnoszone bezpośrednio w kapitały własne – prezentowane jako kapitały rezerwowe. Wyceniane są w wartości nominalnej.
- Niepodzielony wynik z lat poprzednich. Wyceniany jest w wartości nominalnej.
- Kapitały własne nie podlegają przeszacowaniom, z wyjątkiem wystąpienia hiperinflacji.

Rezerwy

- Spółka tworzy rezerwy na następujące świadczenia pracownicze:
 - Odprawy emerytalne – przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Za stopę dyskontową Spółka uznaje średnią rentowność skarbowych obligacji 10-letnich z ostatnich 12 miesięcy przed dniem bilansowym. Spółka przyjmuje przewidywany wzrost wynagrodzeń powyżej inflacji w wysokości 1% rocznie. Spółka szacuje rezerwę raz na 3 lata, chyba, że wystąpiły znaczące zmiany w zakresie wielkości i struktury zatrudnienia lub stopy dyskontowej;
 - o Spółka nie korzysta z „korytarza aktuarialnego”.
 - Niewykorzystane urlopy pracownicze – są szacowane jako iloczyn średniego wynagrodzenia w Spółce stanowiącego na dzień bilansowy podstawę do wypłaty ekwiwalentu za niewykorzystany urlop (z uwzględnieniem narzutów obciążających koszty pracodawcy) i liczby dni niewykorzystanego urlopu;
 - Inne krótkoterminowe świadczenia pracownicze dotyczące okresu sprawozdawczego – premie, wynagrodzenia itp. – traktowane są jako zobowiązania, jeżeli ich wartość jest określona i bezwarunkowa. W innym wypadku ujmowane są jako rezerwy.
- Spółka tworzy następujące rezerwy na inne tytuły:
 - Na skutki sporów prawnych – w wysokości pełnej wartości przedmiotu sporu i przewidywanych kosztów związanych ze sporem, jeżeli z oceny prawnej wynika średnie lub wysokie prawdopodobieństwo przegranej;
 - Na naprawy gwarancyjne i koszty reklamacji – tworzone na podstawie historycznej relacji kosztów napraw poniesionych do przychodów ze sprzedaży objętych gwarancją produktów;
 - Na przyszłe straty z operacji gospodarczych w toku – tworzone, jeżeli umowa, której stroną jest Spółka rodzi obciążenia, np. podpisano kontrakt, który przyniesie straty, nie wywiązano się z warunków kontraktu, co spowoduje obowiązek wypłaty odszkodowań;
 - Na koszty restrukturyzacji – jeżeli warunki przeprowadzenia restrukturyzacji zostały ustalone i upublicznione przed zakończeniem roku obrotowego.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów

- Spółka rozlicza w czasie koszty poniesione, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych. W szczególności rozliczeniu proporcjonalnie do upływu czasu podlegają:



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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Dotacje i pomoc państwa

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

Podatek dochodowy

- Dochód do opodatkowania (strata podatkowa) Spółki stanowi dochód (strata) za dany okres, ustalony zgodnie z zasadami ustanowionymi przez polskie władze podatkowe, na podstawie których podatek dochodowy podlega zapłacie (zwrotowi).
- Podatek bieżący jest to kwota podatku dochodowego podlegającego zapłacie (zwrotowi) od dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) za dany okres.
- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego stanowią kwoty przewidziane w przyszłych okresach do odliczenia od podatku dochodowego ze względu na:
 - Ujemne różnice przejściowe,
 - Przeniesienie na kolejny okres nierozliczonych strat podatkowych oraz
 - Przeniesienie na kolejny okres niewykorzystanych ulg podatkowych.
- Obciążenie podatkowe (przychód podatkowy) składa się z bieżącego obciążenia podatkowego (bieżącego przychodu podatkowego) oraz odroczonego obciążenia podatkowego (odroczonego przychodu podatkowego).
- Spółka tworzy rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego (ujmuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego), we wszystkich tych przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zwiększenie (zmniejszenie) kwoty



przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływałyby skutków podatkowych.

- Bieżącej wyceny należności i zobowiązań podatkowych należy dokonywać w kwotach wymagających zapłaty według stawek obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy.
- Na podstawie sporządzanych prognoz wyników finansowych w latach następnych należy ocenić, czy istnieją przesłanki (planowany dochód do opodatkowania) do tworzenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub dokonania korekty jego wartości.
- Spółka nie dyskontuje aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego.
- Aktywa i rezerwy od różnic przejściowych, których skutki odniesiono bezpośrednio na kapitał własny, zostaną odniesione na kapitał własny a nie w wynik okresu.
- Należności i zobowiązania podatkowe podlegają odrębnemu ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym, podobnie jak aktywa i rezerwy z tytułu ODPD.
- Nie należy kompensować zobowiązań i należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego. Kompensata jest dopuszczona jedynie wtedy, gdy Spółka:
 - Posiada możliwość do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat ujmowanych kwot,
 - Ma zamiar zapłacić podatek w kwocie netto lub jednocześnie zrealizować należności i rozliczyć zobowiązanie.
- Nie należy kompensować aktywów i rezerw z tytułu ODPD. Kompensata jest dopuszczona jedynie wtedy, gdy Spółka:
 - Posiada możliwość do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat ujmowanych kwot,
 - Aktywa i rezerwy dotyczą podatku dochodowego nałożonego na jednego podatnika lub wielu podatników pod kilkoma warunkami.
- Spory z organami skarbowymi skutkują ujęciem zobowiązań warunkowych. Jeżeli prawdopodobieństwo niekorzystnego rozstrzygnięcia jest wysokie, Spółka ujmuje rezerwy zgodnie z MSR 37 „Rezerwy”.

Transakcje w walutach obcych

- Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski (PLN). Spółka sporządza sprawozdania finansowe w walucie funkcjonalnej.
- Spółka wycenia transakcje w walutach obcych według kursu natychmiastowej wymiany na dzień transakcji. Przyjmuje się, że kursem natychmiastowej wymiany na dzień transakcji jest kurs średni NBP z dnia poprzedzającego transakcję.
- Spółka wycenia na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych:



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

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

Przychody ze sprzedaży

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

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

- strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków,
 - jednostka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
 - jednostka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
 - umowa ma treść ekonomiczną oraz
 - jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.
- Przychód należy rozpoznawać w dacie przekazania znaczących ryzyk i korzyści związanych ze składnikiem aktywów oraz gdy Spółka przestaje być trwale zaangażowana w zarządzanie składnikiem aktywów jako właściciel. Ponadto przychód uznaje się za osiągnięty, jeżeli kwotę przychodów można wiarygodnie oszacować i istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz jeżeli poniesione koszty można wycenić w sposób wiarygodny.



- Przy ustalaniu momentu osiągnięcia przychodów stosuje się Międzynarodowe Warunki Handlu – „Incoterms”. (International Commercial Terms), opracowane przez Międzynarodową Izbę Handlową w Paryżu, zwaną MIH.

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

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

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
 - w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
 - w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a przysługuje jej egzekwowalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie. W przypadku kontraktów generalnego wykonawstwa spełniają niniejsze kryterium.
- Zarówno w przypadku świadczenia przez Spółkę usług budowlanych jak i dostawy osprzętu do maszyn budowlanych zasadniczo powstaje jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia. Tym samym kwestia przypisania ceny transakcyjnej do zobowiązania do wykonania świadczenia nie wymaga szacowania. W przypadku umów o usługę budowlaną szacunku wymaga stopień zaawansowania prac oraz oczekiwanej marży.
 - W przypadku, gdy cena zależna jest od zdarzeń przyszłych lub jeżeli istnieje zamiar udzielenia rabatu na koniec trwania umowy Spółka szacuje cenę za wykonanie zobowiązania i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie.
 - Koszty prowizji ze sprzedaży rozliczane są w momencie sprzedaży lokalu.
 - Spółka nie identyfikuje komponentu finansującego w umowach w odniesieniu do kaucji zatrzymanych, w których kwota zatrzymana stanowi zabezpieczenie dobrego wykonania kontraktu ze względu na niewielką istotność.
 - Dla każdego zobowiązania do wykonania świadczenia spełnianego w miarę upływu czasu Spółka ujmuje przychody w oparciu o metody pomiaru oparte na



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

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

Koszty operacyjne

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

Zasady rozliczania umów o budowę

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

Rozliczanie kosztów działalności deweloperskiej

- Do kosztu wytworzenia obiektów w ramach prowadzonej działalności deweloperskiej, ujmuje się koszty spełniające kryteria technicznego kosztu wytworzenia, obejmujące:
 - Bezpośrednie koszty wytworzenia,
 - Pośrednie koszty związane w wytworzeniem obiektów, w szczególności:



- Koszty wydziałowe logistyki (paliwo, utrzymanie samochodów, zarządzanie logistyką, wynagrodzenia kierowców w sytuacji, gdy samochody wykorzystywane są na różnych projektach) – rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
 - Koszty działu zaopatrzenia generalnego wykonawstwa i działalności deweloperskiej - rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
- Spółka wyodrębnia urządzenia księgowo (konta) dla każdego projektu deweloperskiego (Zlecenie). Kryterium wyodrębnienia Zlecenia jest przewidywany czas ukończenia budowy wszystkich obiektów (budynków i budowli) objętych danym zleceniem oraz podobieństwo obiektów objętych Zleceniem. W ramach jednego zlecenia nie należy ujmować nakładów na wytworzenie obiektów, których planowane ukończenie używania różni się o więcej niż 6 miesięcy (tj. najwcześniej ukończony w ramach zlecenia obiekt zostanie ukończony wcześniej niż 6 miesięcy przed ostatnim ukończonym w ramach zlecenia obiektem). W ramach jednego zlecenia nie należy ujmować obiektów, dla których przewidywany koszt wytworzenia PU (powierzchni użytkowej lokalu) różni się bardziej niż o 20%. Po ukończeniu zlecenia, koszty są rozliczane na metr kwadratowy PU według następującego algorytmu:
 - $TKW\ 1m^2\ PU = [(PKZR) - (POPS) * (CPOPS)] / (PUO)$
 - Gdzie:
 - TKW – techniczny koszt wytworzenia
 - PKZR – poniesione koszty zlecenia razem
 - POPS – powierzchnia obiektów pomocniczych podlegających sprzedaży (garaże, piwnice)
 - CPOPS – oczekiwana cena sprzedaży metra kwadratowego obiektów pomocniczych
 - PUO – powierzchnia użytkowa lokali ogółem
- Powyższy algorytm zakłada, że powierzchnie pomocnicze podlegają wycenie według spodziewanych przychodów ze sprzedaży, analogicznie jak produkcja pomocnicza. Koszty obiektów wspólnych rozliczane są proporcjonalnie na metr kwadratowy PU.
- W przypadku, gdy dane w ramach danego zlecenia obiekt został ukończony i podlega sprzedaży lub oddaniu do używania przed ukończeniem innych obiektów (o ile inne obiekty planowane są do ukończenia nie później niż w ciągu 6 miesięcy od ukończenia pierwszego obiektu w ramach zlecenia), wówczas koszty rozliczane są na metr kwadratowy PU ukończonego obiektu według następującego algorytmu:
 - $FTKW\ 1m^2\ PU = [(PKZR) + (FKZR) - (POPS) * (CPOPS)] / (PUO)$
 - Gdzie:
 - TKW – szacowany techniczny koszty wytworzenia



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

- FKZR – Szacowane przyszłe koszty niezbędne do ukończenia zlecenia
- Po ukończeniu zlecenia (nie dalej niż w ciągu 6 miesięcy) koszty ustalane są ostatecznie i FTKW jest korygowany do TKW.
- W przypadku, gdy pierwotne założenie, że wszystkie obiekty w ramach zlecenia zostaną zakończone w ciągu 6 miesięcy a wartość kosztu wytworzenia 1 m² PU realizowanych obiektów nie będzie się różnić bardziej niż o 20% nie znajdzie potwierdzenia, spółka rozdziela zlecenia zgodnie z obowiązującymi kryteriami i wszystkie wcześniej poniesione w ramach zlecenia koszty podlegają ponownej dekretacji w podziale na nowe zlecenia.
- Jeżeli spółka ponosi istotne nakłady na części wspólne dotyczące wielu zleceń, nakłady te podlegają podziałowi na zlecenia proporcjonalnie do PU, przy czym rozliczenia dokonuje się wyłącznie w odniesieniu do zleceń otwartych lub planowanych do otwarcia w ciągu 12 miesięcy od dnia poniesienia tych nakładów.

Ujawnienia dotyczące wartości godziwej aktywów i zobowiązań

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

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

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

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



9. Zarządzanie ryzykiem finansowym

W działalności Dekpol Deweloper Sp. z o.o. istotne są poniższe rodzaje ryzyk finansowych:

- ryzyko wzrostu kosztów wytworzenia – związane jest ono z możliwym wzrostem kosztów personalnych, zmianami cen materiałów budowlanych w trakcie trwania procesu budowlanego, jak i czynnikami ekonomicznymi (inflacja), finansowymi (wzrost kosztów finansowania), prawno-politycznymi (zmiany w przepisach prawa, podatkowych czy polityce rządowej) mogącymi mieć wpływ na wzrost kosztów inwestycyjnych.

- opóźnienia w realizacji inwestycji – proces inwestycyjny jest procesem złożonym, wieloetapowym i trwa zazwyczaj kilka lat, wobec czego w trakcie jego trwania pojawić się może wiele zagrożeń, które skutkować mogą wydłużeniem się terminu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Takie opóźnienia związane są z koniecznością wypłaty odsetek, kar umownych lub/i odszkodowań związanych z ewentualną utratą korzyści przez Klientów. Konsekwencją tego może być niższa rentowność poszczególnych projektów, a co za tym idzie gorszy wynik finansowy Spółki.

- problemy z uzyskaniem finansowania zewnętrznego – przedsięwzięcia deweloperskie charakteryzują się wysoką kapitałochłonnością, konieczne jest więc zewnętrzne wsparcie finansowe. Jego wysokość uzależniona jest m.in. od czynników, na które Spółka nie ma wpływu np. warunków rynkowych. W trakcie ubiegania się o wsparcie zewnętrzne mogą pojawić się trudności ze spełnieniem wymogów stawianych przez instytucje finansowe lub warunki finansowania mogą okazać się niekorzystne dla firmy.

- ryzyko wzrostu stóp procentowych – Spółka jest stroną umów obligacji, kredytowych i leasingowych oraz pożyczek od podmiotów powiązanych, gdzie stopa odsetek obliczana jest przy zastosowaniu zmiennych stóp procentowych, w związku z czym Spółka jest narażona na ryzyko zmian stóp procentowych. Znaczny wzrost stóp procentowych może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju.

- ryzyko związane z infrastrukturą – projekt deweloperski może być realizowany pod warunkiem zapewnienia odpowiedniej infrastruktury wymaganej przepisami prawa. Niezapewnienie takiej infrastruktury może skutkować wstrzymaniem PnB do czasu jej zapewnienia. Może mieć to istotny wpływ na termin realizacji inwestycji oraz wzrost kosztów związanych z budową infrastruktury, a tym samym wpłynąć na sytuację finansową Spółki.

- ryzyko konkurencji – Spółka koncentruje swoją działalność w atrakcyjnych lokalizacyjnie polskich miastach, gdzie konkurencja jest stosunkowo duża. Pogorszenie



koniunktury na danym rynku bądź znaczny wzrost konkurencyjnych podmiotów niesie za sobą ryzyko konieczności obniżenia cen ofertowych

- ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich- Cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym (powyżej 24 miesięcy), charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 2 lat. Kolejne etapy projektów uruchamiane są zazwyczaj w odstępach od 6 do 12 miesięcy. Spółka zazwyczaj musi opłacić dany grunt w całości, a całkowite zabudowanie tego gruntu może nastąpić nawet do kilku lat po jego dacie nabycia. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu.

Zasadniczy wpływ na koszty związane z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego oraz w konsekwencji na wyniki finansowe spółki mogą mieć w szczególności takie czynniki jak:

- konieczność poniesienia dodatkowych kosztów (również w efekcie błędnego ich oszacowania) lub wystąpienie okoliczności powodujących istotną zmianę kosztów;
- zmiany zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym;
- niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie;
- opóźnienie w uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie;
- opóźnienia w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do podpisania aktów notarialnych przenoszących własność, wydawanej przez organy administracyjne.

W przypadku wystąpienia powyższego czynnika ryzyka skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową spółki mogłaby być dość znacząca. Spółka ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

- ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych- Kryzys finansowy i spowolnienie gospodarcze mogą negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców mieszkań, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na mieszkania oferowane przez spółkę. Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi. W związku z kryzysem gospodarczym wywołanym pandemią Covid-19 banki w sposób znaczący zmieniły politykę związaną z przyznawaniem kredytów hipotecznych przez zaostrzenie kryteriów oceny zdolności kredytowej. W szczególności zauważalną tendencją na rynku kredytów hipotecznych jest czasowe wykluczenie



przy ocenie zdolności kredytowej przychodów z niektórych rodzajów działalności gospodarczej (branż), czy też znaczące ograniczenie przez banki dostępu albo wysokości kredytu w stosunku do osób zatrudnionych na podstawie umów cywilnoprawnych. Wspomnieć należy w tym zakresie również o wprowadzeniu przez wiele banków wymogu wniesienia wyższego niż dotychczas wkładu własnego (zmniejszeniu wskaźnika LTV), a także podwyższeniu marż i prowizji.

Ewentualny spadek dostępności kredytów mieszkaniowych, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych mogą negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów spółki. Zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym mogą mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki spółki.

W przypadku wystąpienia powyższego czynnika ryzyka skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową spółki mogłaby być znacząca. Spółka ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

- ryzyko związane z pandemią koronawirusa (COVID-19) - W branży deweloperskiej spółka dostrzega także ryzyko związane czasowym zamykaniem hoteli w czasie pandemii, co może się przekładać na zmniejszony popyt na lokale w budowanych apartotelach i condotelach, Można również wskazać na ryzyko czasowego zmniejszenia popytu na nieruchomości mieszkalne, czego konsekwencją może być mniejsza ilość umów zawieranych w związku ze sprzedażą tych nieruchomości, w tym umów rezerwacyjnych, przedwstępnych i deweloperskich. Przesunięcie w czasie momentu ich zawarcia w ocenie spółki nie powinno mieć wpływu na wyniki w dłuższej perspektywie, a jedynie w perspektywie najbliższych miesięcy.

Ponadto, ograniczenie pracy urzędów administracji publicznej, bądź praca zdalna urzędników mogą powodować opóźnienia w wydawaniu decyzji administracyjnych, zarówno pozwoleń na budowę, jak i pozwoleń na użytkowanie. Może to skutkować opóźnieniami w rozpoczynaniu nowych budów, jak i opóźnieniami w przekazywaniu lokali mieszkalnych finalnym nabywcom na inwestycjach zakończonych. Jednocześnie potencjalne ryzyko wstrzymania bądź spowolnienia prac budowlanych i wystąpienia utrudnień logistycznych mogą spowodować opóźnienia w realizacji budów skutkujące brakiem możliwości ukończenia inwestycji w terminie. Powyższe z kolei może spowodować wzrost ryzyka potencjalnego odstąpienia przez nabywców od już zawartych umów lub naliczenia kar umownych.

Spółka zauważa nadto, że kryzys gospodarczy wywołany pandemią Covid-19 może mieć wpływ na sytuację finansową kontrahentów spółki, której skutkiem mogą być opóźnienia w płatności należności przysługujących spółce, a nawet całkowita niewypłacalność tych kontrahentów. W sytuacji istotnego nasilania tego zjawiska,



może dojść do pogorszenia płynności finansowej Emitenta, pomimo istniejących na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania rezerw finansowych przeznaczonych na pokrywanie strat z działalności operacyjnej.

Spółka zastrzega jednak, iż z uwagi na niespotykaną dotychczas skalę zjawiska i dynamikę zdarzeń, trudno jest przewidzieć dalszy rozwój sytuacji oraz oszacować wpływ potencjalnych skutków pandemii, jak też ocenić możliwe scenariusze zachowania głównych inwestorów, klientów, dostawców i podwykonawców. Zarząd prowadzi działania dostosowujące funkcjonowanie spółki do zmieniających się warunków, tak aby w sposób bezpieczny zapewnić kontynuację działalności. Zarząd podejmuje również niezbędne działania zapobiegawcze w zakresie realizowanych przez niego projektów, jak i działania edukacyjne w stosunku do pracowników. Jednocześnie zarząd reaguje na bieżąco na zmieniające się warunki rynkowe.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową spółki..

- ryzyko związane z inicjatywami organów publicznych dotyczącymi condohoteli i apartoteli- W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej podmiot oferuje i zamierza oferować w przyszłości sprzedaż lokali również w modelu condohoteli i apartoteli. Przedmiotem oferty jest każdorazowo prawo własności lokalu niemieszkalnego, a nadto zawarcie umowy dzierżawy tego lokalu z podmiotem, który będzie prowadził działalność operatorską w danym obiekcie hotelowym. W 2019 roku Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK), Komisja Nadzoru Finansowego oraz Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju rozpoczęły kampanię informacyjną, w której ostrzegano przed ryzykiem, które wiąże się z inwestowaniem w pokoje w apartotelach i condohotelach. Jakkolwiek podmiot zgadza się z тезami przedstawionymi w kampanii oraz dostrzega potrzebę jej prowadzenia, treść komunikatów wzbudziła obawę wśród konsumentów oraz klientów spółki, a w konsekwencji może prowadzić do spadku zainteresowania tego rodzaju ofertą. Nie sposób wykluczyć, iż w przyszłości zostaną podjęte kolejne kampanie informacyjne lub inicjatywy legislacyjne, które skutkowały będą brakiem zainteresowania lokalami w condohotelach i apartotelach przez klientów lub, w skutek wprowadzonych środków ochrony i ograniczeń, uczynią prowadzenie tego rodzaju inwestycji nieopłacalnymi.

- ryzyko naruszenia zobowiązań przewidzianych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji - W zawartych przez podmiot umowach kredytowych, jak również w warunkach emisji obligacji, przewidziane są obowiązki utrzymania określonych wskaźników finansowych. Skutkiem emisji obligacji może być naruszenie tych wskaźników, co w konsekwencji może prowadzić do wypowiedzenia umów kredytowych przez banki lub wcześniejszego wykupu wyemitowanych wcześniej obligacji przez obligatariuszy. Ponadto, niektóre umowy kredytowe zawierają postanowienia przewidujące tzw. naruszenia krzyżowe (ang. cross-default), co



oznacza, że naruszenie jednej umowy kredytu powoduje automatycznie naruszenie pozostałych umów kredytu zawartej z tym samym bankiem. W przypadku niedotrzymania zobowiązań z jednej umowy finansowania, istnienie postanowień w zakresie naruszeń krzyżowych może automatycznie spowodować niedotrzymanie zobowiązań w innych umowach. Jeśli takie postanowienia o niedotrzymaniu zobowiązań w innych umowach zostaną uruchomione, mogłyby to doprowadzić do znacznych strat dla spółki i znacznego zmniejszenia jej dostępu do kapitału.

Ewentualne niewykonanie zobowiązań wynikających z umów kredytu bądź warunków emisji obligacji może spowodować wymagalność długów przed pierwotnie przewidzianym terminem spłaty oraz znaczne pogorszenie płynności finansowej podmiotu. Powyższe może skutkować skorzystaniem przez bank lub obligatariuszy z zabezpieczeń określonych w umowach kredytu, w tym egzekucję z nieruchomości obciążonych hipoteką. Tym samym istnieje ryzyko, że nieruchomości lub inne aktywa należące do spółki mogą zostać zajęte, co w konsekwencji może doprowadzić do utraty części istotnych aktywów przez spółkę. Zdarzenia wskazane powyżej mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności spółki. W celu zapobieżenia wystąpieniu wskazanych okoliczności spółka dokonuje bieżącej oceny stanu zadłużenia oraz kontroli zachowania kowenantów zawartych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji.

- ryzyko związane ze zmianą cen lokali w ramach działalności deweloperskiej - rentowność działalności deweloperskiej jest uzależniona od cen sprzedawanych lokali, na które Spółka nie ma bezpośredniego wpływu. Na aktualny poziom cen główny wpływ mają poziom zamożności społeczeństwa, dostępność kredytów, a także wysokość stóp procentowych. W okresie obniżenia cen Spółka może znacząco zmniejszyć sprzedaż wybudowanych lokali, a w skrajnych warunkach wstrzymać realizację wybranych projektów. Sytuacja taka, w przypadku jej zaistnienia, może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Spółki.

- ryzyko płynności – spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez planowanie finansowe, dopasowywanie zapadalności aktywów do wymagalności pasywów oraz poprzez nadwyżkę dostępnych źródeł finansowania nad bieżącymi potrzebami Spółki. Stosowne dane o terminach wymagalności aktywów finansowych i zobowiązań finansowych przedstawiono w sprawozdaniu finansowym.

- ryzyko związane z koncentracją działalności na rynku lokalnym – większość prowadzonych inwestycji w zakresie działalności deweloperskiej zlokalizowanych jest na obszarze województwa pomorskiego. Koncentracja działań na rynku lokalnym powoduje uzależnienie się od koniunktury na rynku lokalnym. W konsekwencji Spółka musi konkurować z dużą ilością podmiotów gospodarczych obsługujących rynek deweloperski. Takie ograniczenia lokalne powodują, iż przychody Spółki w dużej mierze zależą od zapotrzebowania na rynku mieszkaniowym. Duża ilość



konkurencyjnych inwestycji mieszkaniowych może mieć wpływ na obniżenie przychodów Spółki. Przekłada się to w sposób bezpośredni na wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju Spółki w przyszłości. Dla zniwelowania tego ryzyka planuje rozpoczęcie inwestycji deweloperskich w innych rejonach Polski (Wrocław, Warszawa), co pozwoli na większą niezależność od sytuacji na rynku lokalnym oraz przyczyni się do rozwoju Spółki. Spółka koncentruje się także na wzmacnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie produktów o wysokiej jakości i terminowości.

- ryzyko braku stabilności polskiego systemu podatkowego – odnośnie polskiego systemu podatkowego następują częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Te nieścisłości pociągają za sobą istotne ryzyko związane z otoczeniem podatkowym, w jakim Spółka prowadzi działalność. Kwestionowanie przez organy skarbowe dokonywanych przez Spółkę rozliczeń podatkowych, w związku z rozbieżnościami lub zmianami interpretacji bądź niejednolitym stosowaniem przepisów prawa podatkowego przez różne organy administracji podatkowej, może skutkować nałożeniem na Spółkę stosunkowo wysokich kar lub innych sankcji. Biorąc pod uwagę stosunkowo długi okres przedawnienia zobowiązań podatkowych oszacowanie ryzyka podatkowego jest szczególnie utrudnione, niemniej ziszczenie się rodzajów ryzyka opisanych powyżej może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

- ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego – polski system prawny jest przedmiotem licznych zmian, które mają ogromny wpływ na działalność Spółki. Najważniejsze są dla niej zmiany dokonywane w następujących przepisach prawnych: - prawo budowlane, - prawo handlowe, - prawo podatkowe, - prawo pracy i ubezpieczeń społecznych, - prawo ustanawiane przez jednostki samorządu terytorialnego. Wprowadzane zmiany prawne mogą potencjalnie rodzić ryzyko związane z problemami interpretacyjnymi, brakiem praktyki orzeczniczej, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez sądy lub organy administracji publicznej. Należy również pamiętać, że obecnie interpretacja przepisów dokonywana jest nie tylko przez polskie sądy oraz organy administracji publicznej, ale również przez sądy Wspólnoty Europejskiej. Zmiany te mogą być przyczyną problemów wynikających bezpośrednio z braku jednolitej wykładni prawa. Ponieważ znajomość orzecznictwa wspólnotowego nie jest w Polsce powszechna, a sądy polskie nie zawsze je stosują, może dojść do sytuacji kiedy wyrok wydany w Polsce zostanie uchylony, jako niezgodny z prawem europejskim. Pewne zagrożenie mogą stanowić zmiany przepisów prawa lub różne jego interpretacje. Niespójność, brak jednolitej interpretacji przepisów prawa, częste nowelizacje oraz występujące sprzeczności pomiędzy przepisami ustaw i aktów wykonawczych pociągają za sobą poważne ryzyko w prowadzeniu działalności gospodarczej. Ewentualne zmiany przepisów mogą zmierzać w kierunku powodującym wystąpienie negatywnych skutków dla



działalności Spółki. Wejście w życie nowych regulacji obrotu gospodarczego może wiązać się z problemami interpretacyjnymi, niekonsekwentnym orzecznictwem sądów, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez organy administracji publicznej, itp. Zmiany przepisów prawa z tym związane mogą mieć wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, w tym także Spółki. W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Spółka na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

Na działalność Spółki i jej podmiotów zależnych wpłynie wejście w życie Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, uchwalonej przez Sejm RP w dniu 20 kwietnia 2021 roku (według stanu na dzień niniejszego sprawozdania w toku jest proces legislacyjny – ustawę przekazano do Senatu RP). Ustawa przewiduje m.in. zwiększenie obciążeń związanych z prowadzeniem przedsięwzięć deweloperskich, w tym poprzez utworzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, finansowanego przede wszystkim ze składek deweloperów.

- ryzyka związane z wyemitowanymi obligacjami – w związku z wyemitowanymi obligacjami może nastąpić uszczuplenie aktywów Spółki, ponieważ wobec niewywiązywania się ze spłaty zobowiązań, w tym płatności odsetek, obligatariusze mają podstawy do egzekwowania ich wcześniejszego wykupu, co może znacząco uszczuplić aktywa bieżące Spółki. Nie można również wykluczyć ewentualności, że wobec faktu nieregulowania zobowiązań obligatariusze - wierzyciele mogą skorzystać z przysługującego im prawa wystąpienia do sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości. Wg stanu na dzień publikacji niniejszego dokumentu Spółka nie ma problemu z terminową obsługą zadłużenia obligacyjnego. Spółka, na dzień publikacji niniejszego dokumentu, nie identyfikuje realnych ryzyk związanych z wyemitowanymi obligacjami. Mając jednak na uwadze wszystkie ryzyka związane bezpośrednio z działalnością operacyjną, Spółka nie wyklucza, że w przyszłości mogą pojawiać się problemy w zakresie terminowych spłat zobowiązań obligacyjnych.

Wpływ na osiągnane 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 pozytywny wpływ na wyniki finansowe Spółki.



Spółka nie posiada instrumentów zabezpieczających wskazane ryzyka finansowe oraz nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń. Spółka dąży do minimalizacji wpływu powyższych ryzyk stosując bieżące monitorowanie poszczególnych obszarów ryzyka poprzez wdrożone procedury kontrolne i regularną analizę narażenia na ryzyko.

10. Ważne oszacowania i osądy

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

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

Stosowana metodologia ustalania wartości szacunkowych opiera się na najlepszej wiedzy Zarządu Spółki i jest zgodna z wymogami MSSF. Metodologia ustalania wartości szacunkowych jest stosowana w sposób ciągły względem ostatniego okresu sprawozdawczego, za wyjątkiem metodologii szacowania odpisów aktualizujących na straty kredytowe dotyczące należności handlowych, zgodnie z metodologią określoną w MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”. W ocenie Zarządu zastosowanie nowej metodologii szacowania odpisów aktualizujących należności nie wpłynęłoby istotnie na dane porównawcze. Zmiany odpisów aktualizujących przedstawiono w dalszej części informacji, w dodatkowych notach objaśniających do poszczególnych pozycji aktywów.

Dodatkowe ujawnienia dotyczące zasad wyceny

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

Środki trwałe i wartości niematerialne amortyzowane są w następujących okresach:

Grupa	Okres	Stawka amortyzacji rocznej
-------	-------	----------------------------



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

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

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

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

Leasingi – Spółka jako leasingodawca

Spółka występuje jako leasingodawca w zakresie umów wynajmu nieruchomości, lokali zlokalizowanych we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej, prezentowanych jako „nieruchomości inwestycyjne oddane w najem”. Leasing tych nieruchomości ma charakter operacyjny. W odniesieniu do nieruchomości będących przedmiotem umów leasingu operacyjnego Spółka zachowuje pełne prawa własności, oddając prawo do użytkowania nieruchomości najemcom na warunkach określonych w umowach. Ponadto Spółka posiada nieruchomości inwestycyjne nie będące przedmiotem umów leasingu operacyjnego, prezentowane jako „grunty nie oddane w najem”. Spółka nie jest leasingodawcą w ramach umów leasingu finansowego.

Leasingi – Spółka jako leasingobiorca

Spółka nie jest stroną umów leasingu finansowego i operacyjnego.

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

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku, z wyjątkiem niewielkich zmian (które nie mają istotnego wpływu na dane sprawozdawcze) oraz zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku i później.

W okresie sprawozdawczym nie stwierdzono błędów dotyczących lat poprzednich w dotychczas publikowanych sprawozdaniach finansowych, które miałyby istotny wpływ na wynik finansowy lub/ i kapitał własny. Sprawozdanie finansowe roku 2020



stworzone jest z zastosowaniem nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku i później.

12. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

12.1. Oświadczenie o zgodności

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

12.2. Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące zastosowane po raz pierwszy

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) wchodzi w życie po raz pierwszy:

- Zmiany do Założeń Konceptyjnych w MSSF

Rada dokonała weryfikacji Założeń Konceptyjnych sprawozdawczości finansowej MSSF i przygotowała ich nową wersję. Aktualizacja Założeń Konceptyjnych obejmuje: nowe pojęcia, zawierają aktualizację definicji i kryteriów ujmowania składników aktywów i zobowiązań, a także doprecyzowuje pewne ważne koncepcje. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

Zmiana nie wpłynęła na sprawozdania finansowe Grupy.

- Zmiana w MSSF 3 Połączenia przedsiębiorstw

Zmiana w MSSF 3 została opublikowana w dniu 22 października 2018 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. Celem zmiany jest doprecyzowanie definicji przedsięwzięcia (ang. business) i łatwiejsze odróżnienie przejęć „przedsięwzięć” od grup aktywów dla celów rozliczenia połączeń. Nowe wytyczne to ramy dla oceny czy przejęty zespół aktywów i działań powinien zostać potraktowany jako przedsięwzięcie. W ramach zmian musi on zawierać wkład i procesy, które wspólnie będą uczestniczyć w wypracowaniu wyników. Definicja przedsięwzięcia (zwrotu) skupia się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, eliminując z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów. Prawdopodobnie zmiana ta spowoduje, że więcej transakcji przejęć zostanie zakwalifikowanych jako nabycie aktywów.



Zmiana nie wpłynęła na sprawozdania finansowe Grupy.

- Zmiany w MSR 1 i MSR 8: Definicja określenia „istotny”

Celem zmian było doprecyzowanie definicji „istotności” i ułatwienie jej stosowania w praktyce. Zmiana spowodowała ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSSF i założeniach koncepcyjnych.

Zmiany w MSR 1 i MSR 8 zostały opublikowane w dniu 31 października 2018 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

Zmiana ta nie wpłynęła na sprawozdania finansowe Grupy.

- Zmiany w MSSF 7, MSSF 9 i MSR 39: Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych

Modyfikacja standardów ma na celu zabezpieczenie wpływu reformy stóp referencyjnych na rachunkowość zabezpieczeń i istotność informacji dostarczanych przez podmioty w okresie niepewności wynikającym z reformy IBOR. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku.

Zmiana ta nie wpłynęła na sprawozdania finansowe Grupy.

12.3. Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

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

12.4. Wprowadzenie nowych MSSF

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

- Nowy standard MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

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

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

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

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

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

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

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

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

- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

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



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

- Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

- Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych

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

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

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

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”

Decyzją Unii Europejskiej MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku nie zostanie zatwierdzony.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe		81 029	73 133
Rzeczowe aktywa trwałe	1.	404	3
Wartości niematerialne		0	3
Wartość firmy	3.	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	2.	78 555	72 434
Akcje i udziały		24	0
Należności		1 100	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		0	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		946	694
Aktywa obrotowe		256 974	367 604
Zapasy	6.	186 415	273 261
Należności z tytułu umów z klientami		0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7.	26 893	52 020
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9.	1 744	5 065
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		41 923	37 259
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		19 016	27 635
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		338 003	440 737



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.12.2020	31.12.2019
Kapitał własny		200 293	169 151
Kapitał podstawowy		135 005	135 005
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		806	806
Pozostałe kapitały		40 675	7 810
Akcje własne (-)		0	0
Różnice kursowe z przeliczenia		0	0
Kapitał rezerwowy		0	0
Zyski zatrzymane:		23 807	25 530
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		200 293	169 151
Udziały niedające kontroli		0	0
Zobowiązania długoterminowe	13.	28 830	75 522
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4 434	5 943
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		2	0
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		24 365	57 653
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		0	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		30	11 926
Zobowiązania krótkoterminowe	13.2.	108 881	196 064
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		6 200	30
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		16	16 299
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		0	5
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		102 644	179 706
Przychody przyszłych okresów		20	24
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Pasywa razem	338 003	440 737
---------------------	----------------	----------------

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

WARIANT KALKULACYJNY

Opis	Nota	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Przychody ze sprzedaży	16.1	275 734	72 383
Koszt własny sprzedaży	16.3.	218 643	56 776
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		57 091	15 607
Koszty sprzedaży	16.2.	17 195	7 110
Koszty ogólnego zarządu	16.2.	5 751	3 299
Pozostałe przychody operacyjne	16.4.	9 613	21 567
Pozostałe koszty operacyjne	16.5.	5 470	700
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		38 288	26 065
Przychody finansowe	17.1.	15	12
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej		0	0
Koszty finansowe	17.2.	4 071	1 845
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej		0	0
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		34 231	24 232
Podatek dochodowy		7 158	3 865
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		27 074	20 367
Zysk (strata) netto		27 074	20 367
Inne całkowite dochody netto		0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		27 074	20 367



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(metoda pośrednia)

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	34 231	24 232
Korekty:	1 978	1 006
Amortyzacja	17	61
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa finansowe	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	4	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Odsetki i udziały w zyskach	1 956	944
Inne korekty	0	0
Zmiana kapitału obrotowego	23 270	-43 447
Zmiana stanu zapasów	86 846	-98 928
Zmiana stanu należności	24 027	-23 574
Zmiana stanu zobowiązań	-95 341	78 322
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	7 726	733
Inne korekty	12	0
Zapłacony podatek dochodowy	0	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	66 637	-14 344
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-396	-3
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	-8 800
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-24	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Otrzymane odsetki	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-420	-8 803



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	29 550
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-8 500	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	8 166	41 842
Spłaty kredytów i pożyczek	-45 668	-23 374
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	0	0
Odsetki zapłacone	-6 667	-1 645
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	-8 884	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-61 553	46 373
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	4 664	23 226
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	4 664	23 226
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	37 259	14 033
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	41 923	37 259
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	19 016	27 635



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Razem
Saldo na początek okresu	135 005	0	806	0	12 973	20 367	0	0	169 151
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	0	806	0	12 973	20 367	0	0	169 151
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	4 068	0	4 068
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	20 367	0	-20 367	0	0	0
Zwrot wkładów pieniężnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał z aktualizacji wyceny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	20 367	0	-20 367	4 068	0	4 068
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	0	27 074	0	0	27 074
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	3 440	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	0	27 074	0	0	27 074
Saldo na koniec okresu	135 005	0	806	20 367	12 973	27 074	4 068	0	200 293



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Razem
Saldo na początek okresu	135 005	0	0	0	6 827	5 163	0	0	146 995
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	0	0	0	6 827	5 163	0	0	146 995
Emisja akcji	0	0	806	0	0	0	0	0	806
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	0	5 163	-5 163	0	0	0
Zwrot wkładów pieniężnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał z aktualizacji wyceny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	0	5 163	-5 163	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	0	20 367	0	0	20 367
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	983	0	0	0	983
Całkowite dochody	0	0	0	0	0	20 367	0	0	20 367
Saldo na koniec okresu	135 005	0	806	0	12 973	20 367	0	0	169 151



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1.RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

1.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Grunty	0	0
Budynki i budowle	0	0
Maszyny i urządzenia	2	3
Środki transportu	384	0
Pozostałe środki trwałe	18	0
Środki trwałe w budowie	0	0
Zaliczki na środki trwałe	0	0
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	404	3



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

1.2. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	0	0	48	0	6	0	0	54
Nabycia bezpośrednie	0	0	0	390	19	0	0	409
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	0	0	48	390	25	0	0	463
Wartość umorzenia na początek okresu	0	0	-45	0	-6	0	0	-51
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	0	-1	-6	-1	0	0	-8
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	0	0	-46	-6	-7	0	0	-59
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	0	2	384	18	0	0	404



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

1.3. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	0	0	48	0	9	0	0	57
Nabycia bezpośrednie	0	0	0	0	3	0	0	3
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	0	0	-6	0	0	-6
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	0	0	48	0	6	0	0	54
Wartość umorzenia na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	0	-45	0	-6	0	0	-51
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0	0	0	0



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	0	0	-45	0	-6	0	0	-51
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	0	3	0	0	0	0	3



2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

1.1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Grunty nie oddane w najem	41 755	39 343
Nieruchomości oddane w najem	36 800	33 091
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	0
Wartość bilansowa netto	78 555	72 434

Na nieruchomości oddane w najem składa się nieruchomość położona we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy na wartość 36.800 tys. zł. Na potrzeby wyceny wybrano metodę porównawczą.

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

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Gdańsk, ul. Nadwiślańska nr 50, obręb Sobieszewo o powierzchni 0,3797 ha, księga wieczysta KW GD1G/00102087/1 pozostaje nieruchomością inwestycyjną. 8 kwietnia 2021 nieruchomość została przeniesiona aportem ze Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. do Spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. i nie zmieniła swojego przeznaczenia. Wartość nieruchomości została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy za pomocą podejścia porównawczego.

Nieruchomość Sol Marina o powierzchni 2,95 ha, księga wieczysta KW GD1G/00096301/2 pozostaje nieruchomością inwestycyjną. Wartość nieruchomości została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy. Na potrzeby wyceny wybrano metodę porównawczą.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

1.2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty nie oddane w najem	Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem	Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	39 343	33 091	0	72 434
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek	0	0	0	0
Nabycie nieruchomości	0	0	0	0
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	0	0	0	0
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	2 412	3 709	0	6 121
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	41 755	36 800	0	78 555

1.3. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty nie oddane w najem	Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem	Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	1 395	31 700	0	33 095
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek	0	0	0	0
Nabycie nieruchomości	8 800	0	0	8 800
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	9 335	0	0	9 335
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	19 813	1 391	0	21 204
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	39 343	33 091	0	72 434

3. WARTOŚĆ FIRMY I POZOSTAŁE WARTOŚCI NIEMATERIALNE

3.1. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Wartość firmy	0	0
Patenty i licencje	0	0



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Koszty prac rozwojowych	0	0
Pozostałe wartości niematerialne	0	3
Wartości niematerialne netto	0	3

3.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	0	0	0	5	5
Nabywanie	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	0	0	0	5	5
Wartość umorzenia na początek okresu	0	0	0	-3	-3
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	0	0	-3	-3
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	0	0	0	-5	-5
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	0	0	0	0

3.3. WARTOŚCI NIEMATERIALNE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	0	0	0	5	5
Nabywanie	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	0	0	0	5	5
Wartość umorzenia na początek okresu	0	0	0	0	0
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	0	0	-3	-3
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	0	0	0	-3	-3
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	0	0	3	3

4. UDZIAŁY I AKCJE

Akcje i udziały	Siedziba	Wartość bez pomniejszenia o odpisy		% posiadanych udziałów / % posiadanych głosów	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.	Pinczyn	6 770	3 165	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.	Pinczyn	28 319	28 619	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp.k.	Pinczyn	5 213	8 213	100%	100%
Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp.k.	Pinczyn	6 413	41 974	100%	100%
Dekpol Pszena Sp. z o.o.	Pinczyn	5	5	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp.k.*	Wrocław	0,00	0,5	0%	42%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp.k.	Pinczyn	4 039	12 457	100%	100%
Smartex Sp. z o.o.	Wrocław	6 017	6 017	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.	Pinczyn	5	5	100%	100%
Smartex Zb. Korzeniowski	Wrocław	8 884	8 884		
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp.k.	Pinczyn	2 801	1	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp.k.	Pinczyn	22 001	1	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp.k.	Pinczyn	1 701	1	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp.k.	Pinczyn	301	1	100%	100%
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp.k.	Pinczyn	5 201	1	100%	100%
Nordic Milan Sp. z o.o.	Pinczyn	2 900	2 900	100%	100%
Mineral Group		24	0,00		



Razem: **100 594** **112 244,5**

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

*Do dnia 22 grudnia 2020 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiadał 62,3% udziałów w Smartex Sp. z o.o. oraz prawo do nabycia 37,7% udziałów Smartex Sp. z o.o. W dniu 22 grudnia 2020 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. odkupił od Zbigniewa Andrzeja Korzeniowskiego 93 udziały i tym samym stał się jedynym wspólnikiem Smartex Sp z o.o.

Do dnia 21.12.2020 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. był komandytariuszem spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k., posiadając w tej spółce 49,9% udziału w zyskach, a 0,1% udziału w zyskach posiadał Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będący komplementariuszem tej spółki. W dniu 22.12.2020 roku udziały Dekpol Deweloper przejął Smartex Sp. z o.o. w 89,4 % udziałów i Zbigniew Andrzej Korzeniowski w 10,5% udziałów.

W dniu 8 kwietnia 2021 roku została zawiązana nowa spółka - Pastelowe Usługi Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

5. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

5.1. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	0	0
Pożyczki udzielone długoterminowe	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0
Pożyczki krótkoterminowe	0	0
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0



6. ZAPASY

6.1. STRUKTURA ZAPASÓW

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Materiały wartość bilansowa	2	8
Towary wartość bilansowa	0	0
Wyroby gotowe wartość bilansowa	0	0
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	0	0
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	152 419	219 805
Ukończone lokale wartość bilansowa	33 993	53 447
Zapasy	186 415	273 261

6.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE ZAPASY

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu	0	0

7. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

7.1. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0
Kaucje wpłacone z innych tytułów	0	0
Pozostałe należności	1 100	0
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
Należności długoterminowe	1 100	0

7.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	0	0

7.3. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Należności z tytułu umów z klientami netto	10 139	25 662
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	5
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	7 677	7 438
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	0	0
Kaucje z innych tytułów	0	0
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	8 185	6 858
Inne należności wartość bilansowa	891	12 057
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności	26 893	52 020

7.4. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Stan na początek okresu	0	0
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	0	0



Skonsolidowane sprawozdanie DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

7.5. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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

7.6. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminow ane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 miesiący do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności handlowe	6 360	19 302	0	0	0	0	0	0	25 662
Przedpłaty i zaliczki	0	6 858	0	0	0	0	0	0	6 858
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	0	5	0	0	0	0	0	0	5
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	7 399	39	0	0	0	0	0	7 438
Inne należności	0	12 057	0	0	0	0	0	0	12 057
Należności razem	6 360	45 621	39	0	0	0	0	0	52 020



Skonsolidowane sprawozdanie DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

7.7. STRUKTURA PRZETERMINOWANIA NALEŻNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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

7.8. STRUKTURA PRZETERMINOWANIA NALEŻNOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprze termino wane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	19 302	74	6 273	4	9	0	25 662
Przedpłaty i zaliczki	6 858	0	0	0	0	0	6 858
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0	0	0	0	0	0
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	5	0	0	0	0	0	5
Należności z tytułu pozostałych podatków	7 438	0	0	0	0	0	7 438
Inne należności	12 057	0	0	0	0	0	12 057
Należności prze terminowane	45 660	74	6 273	4	9	0	52 020



8. ŚRODKI PIENIĘŻNE

8.1. SPECYFIKACJA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Rachunki bankowe	41 923	37 253
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	19 016	27 635
Gotówka w kasie	0	6
Depozyty krótkoterminowe	0	0
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41 923	37 259

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

9. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

9.1. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE AKTYWNE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Ubezpieczenia	3	1
Gwarancje	0	0
Prowizje od sprzedaży lokali	192	840
Pozostałe	1 549	4 224
Rozliczenia międzyokresowe razem	1 744	5 065

10. KAPITAŁY

10.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Liczba akcji	0	0
Wartość nominalna akcji (PLN)	0	0
Kapitał podstawowy	135 005	135 005



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

11. REZERWY

11.1. SPECYFIKACJA REZERW

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	113	0
Rezerwy na sprawy sądowe	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	0	0
Inne rezerwy	6 088	30
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	6 200	30
Rezerwy na odprawy emerytalne - krótkoterminowe	0	0
Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe	0	0
Rezerwy na odprawy emerytalne- długoterminowe	2	0
Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe	2	0
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Rezerwy	6 202	30



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

11.2. ZMIANA STANU REZERW W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	0	0	0	0	0	30	30
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	2	113	0	0	0	6 084	6 199
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	0	0	0	0
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	0	0	0	-27	-27
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0
Stan na koniec okresu	2	113	0	0	0	6 088	6 202

11.3. ZMIANA STANU REZERW W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	0	0	0	0	0	74	74
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	0	0	0	0	0	30	30
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	0	0	0	0
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	0	0	0	-74	-74
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0
Stan na koniec okresu	0	0	0	0	0	30	30



12. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

12.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty i pożyczki	3 308	28 004
Instrumenty dłużne długoterminowe	21 056	29 650
Zobowiązania finansowe długoterminowe	24 364	57 654
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	5
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	16	16 300
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	16	16 305
Zobowiązania finansowe razem	24 380	73 959

W dniu 19 czerwca 2019 r. Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął uchwałę o emisji obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej w wysokości do 30 mln zł). W dniu 19 czerwca 2019 r. Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął również uchwałę o dokonaniu przydziału 30 000 obligacji serii A o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 30 mln zł. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej wynoszącej 985 zł każda. Obligacje są zabezpieczonymi papierami wartościowymi na okaziciela, niemającymi postaci dokumentu, oprocentowanymi według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M i marży. Odsetki są płatne w okresach sześciomiesięcznych. Z tytułu obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Wykup obligacji nastąpi w dniu 19 czerwca 2022 r. z zastrzeżeniem, że Spółka zobowiązana jest do dokonania przymusowej amortyzacji 8 500 obligacji w dniu wypłaty odsetek za III okres odsetkowy. Ponadto, Spółka może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w każdym z dni płatności odsetek począwszy od III okresu odsetkowego wypłacając w takim przypadku określoną premię z tego tytułu (0-2% wartości wykupowanych obligacji). Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w przypadku min. przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia. Środki z emisji obligacji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki, w szczególności na finansowanie zakupu gruntów w miejscowości Wiślinka.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Dekpol Deweloper sp. z o.o. posiada zadłużenie z tytułu emisji obligacji serii A w wysokości 21.055.968,94 PLN. W dniu 17 grudnia 2020 r. Spółka wykupiła 8 500 obligacji o wartości nominalnej 1 000 zł każda. W dniu 19 grudnia 2020 r. Spółka dokonała przymusowej amortyzacji 8 500 obligacji.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2020	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	21 500	21 500	PLN	WIBOR 6M+ marża	19.06.2022
Razem obligacje długoterminowe	21 500	21 500	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
Razem obligacje krótkoterminowe	0	0	PLN	-	-

Zabezpieczenie

obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	poręczenie
---	------------

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2019	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	21 500	21 500	PLN	WIBOR 6M+ marża	19.06.2022
Razem obligacje długoterminowe		21 500	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	8 500	8 500	PLN	WIBOR 6M+ marża	19.12.2020
Razem obligacje krótkoterminowe		8 500	PLN	-	-

Zabezpieczenie

obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	poręczenie
---	------------

Wartość skapitalizowanych odsetek na dzień bilansowy wynosi 65 tys. zł.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

12.3. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	21 056	0	0	21 056
Pożyczki długoterminowe	0	0	3 308	0	0	3 308
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Leasingi długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Obligacje krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Pożyczki krótkoterminowe	0	16	0	0	0	16
Kredyty krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe - wymagalność	0	16	24 364	0	0	24 380

12.4. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	29 650	0	0	29 650
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	28 004	0	28 004
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Leasingi długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	5	0	0	0	5
Leasingi krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Obligacje krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Pożyczki krótkoterminowe	0	2 526	0	0	0	2 526
Kredyty krótkoterminowe	0	13 773	0	0	0	13 773
Zobowiązania finansowe - wymagalność	0	16 304	29 649	28 004	0	73 959



13. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

13.1. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Kaucje otrzymane	30	2 000
Inne zobowiązania (długoterminowe)	0	9 926
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	30	11 926

13.2. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	33 080	20 189
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	130	137
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	780	2 240
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	2	0
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	68 572	156 517
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	81	622
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	102 644	179 706



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

13.3. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

13.4. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Prze terminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	0	2 000	0	0	2 000
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	9 926	0	0	9 926
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	11 926	0	0	11 926
Zobowiązania handlowe	917	19 245	27	0	0	0	0	0	20 189
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	20 635	0	0	131 880	4 002	0	0	156 517
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	2 240	0	0	0	0	0	0	2 240
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	137	0	0	0	0	0	0	137
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	622	0	0	0	0	0	0	622
Zobowiązania krótkoterminowe	917	42 879	27	0	131 880	4 002	0	0	179 705



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

13.5. PRZETERMINOWANIE ZOBOWIĄZAŃ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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

13.6. PRZETERMINOWANIE ZOBOWIĄZAŃ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	19 272	565	99	5	37	211	20 189
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	156 517	0	0	0	0	0	156 517
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu innych podatków	2 240	0	0	0	0	0	2 240
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	137	0	0	0	0	0	137
Inne zobowiązania krótkoterminowe	622	0	0	0	0	0	622
Zobowiązania krótkoterminowe	178 788	565	99	5	37	211	179 705



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

14. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

14.1. SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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

14.2. SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	0	0	0
Przychody przyszłych okresów	24	0	24
Inne rozliczenia	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	24	0	24

15. AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY I DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechanej nie wystąpiły.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

16. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

16.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Przychody ze sprzedaży produktów	271 610	67 199
Przychody ze sprzedaży usług	4 124	5 184
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0
Przychody ze sprzedaży	275 734	72 383



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

16.2. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0	0
Koszty wynagrodzeń	2 417	2 688
Amortyzacja	17	61
Świadczenia pracownicze	477	411
Zużycie materiałów i energii	3 917	24 343
Usługi obce	145 153	129 514
Podatki i opłaty	1 230	1 196
Pozostałe koszty rodzajowe	1 934	3 067
Koszty rodzajowe	155 145	161 281
Koszty zarządu	-5 751	-3 299
Koszty sprzedaży	-17 195	-7 110
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	894	23 884
Zmiana stanu produktów	85 550	-117 980
Koszt własny sprzedaży	218 643	56 776

16.3. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Koszt sprzedanych produktów	212 271	45 325
Koszt sprzedanych usług	6 373	11 451
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0	0



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Koszt własny sprzedaży	218 643	56 776
-------------------------------	----------------	---------------

16.4. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	6 121	21 204
Rozwiązanie rezerw	0	0
Kary i odszkodowania	235	123
Dotacje	0	0
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Inne tytuły	754	240
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	2 503	0
Pozostałe przychody operacyjne	9 613	21 567

16.5. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	0	15



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	0	0
Darowizny	67	0
Bonus od obrotu	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	0	0
Kary umowne	9	0
Inne tytuły	2 681	647
Szkody majątkowe	0	0
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	209	38
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	2 503	0
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	5 470	700

17. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

17.1. PRZYCHODY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Odsetki	15	12
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	0	0
Przychody finansowe	15	12

17.2. KOSZTY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Pozostałe koszty finansowe	1 745	160
Odsetki	2 326	1 685
Odpisy aktualizujące	0	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	0	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	0	0
Koszty finansowe	4 071	1 845

18. PODATEK DOCHODOWY

18.1. PODATEK DOCHODOWY

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Bieżący podatek dochodowy	6 890	377
Odroczony podatek dochodowy	267	3 487
Podatek dochodowy	7 157	3 864



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

18.2. Efektywna stopa opodatkowania

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	34 231	24 232
Teoretyczny podatek dochodowy	6 504	4 604
Opłaty na rzecz PFRON	0	0
Dywidendy	0	0
Koszty reprezentacji	0	0
Koszty kar i mandatów	0	0
Pozostałe koszty	180	-20
Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	180	-20
Podatek dochodowy nie ujęte aktywa i rezerwy na ODPD	473	-720
Odliczenia od podatku dochodowego	0	0
Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym	7 157	3 864

19. ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

19.1. PODATEK ODRO CZONY

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu	5 249	0
Inne całkowite dochody (+/-)	0	0
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	0	0
Wynik finansowy (+/-)	-1 509	5 249
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	-252	0



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu	3 488	5 249
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	946	694
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 434	5 943

19.2. AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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

19.3 AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa	0	0	0	0
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczonego podatek	1	155	0	156
Rezerwy na świadczenia pracownicze	0	0	0	0



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Pozostałe rezerwy	0	538	0	538
Inne zobowiązania	0	0	0	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1	693	0	694

19.4. REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	Razem
Podatek odroczonego od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	4 029	1 163	0	0	5 192
Amortyzowane aktywa trwałe	0	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług	0	0	0	0	0
Kontrakty budowlane	0	0	0	0	0
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczonego podatek	1 914	-2 672	0	0	-758
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	0	0	0	0	0
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	0	0	0	0	0
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	5 943	-1 509	0	0	4 434

19.5. REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	Razem
Podatek odroczonego od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	0	4 029	0	0	4 029
Amortyzowane aktywa trwałe	0	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług	0	0	0	0	0
Kontrakty budowlane	0	0	0	0	0



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	0	1 914	0	0	1 914
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	0	0	0	0	0
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	0	0	0	0	0
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	0	5 943	0	0	5 943

20. INSTRUMENTY FINANSOWE

20.1. INSTRUMENTY FINANSOWE – AKTYWA

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Należności długoterminowe	1 100	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności	26 893	52 020
w tym należności z tytułu umów z klientami netto	10 139	25 662
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności wyceniane w nominale	27 993	52 020
Pożyczki i należności	0	0
Akcje i udziały w jednostkach	0	0
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	0	0
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych	24	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41 923	37 259
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
Aktywa finansowe	69 940	89 279



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

20.2. INSTRUMENTY FINANSOWE - ZOBOWIĄZANIA

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	24 381	73 952
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	102 674	191 631
Zobowiązania finansowe	127 054	265 583

21. RYZYKA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

21.1. EKSPOZYCJA NA RYZYKO WALUTOWE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	0	0	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	27 795	198	0	27 993
Pozostałe aktywa finansowe	24	0	0	24
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41 923	0	0	41 923
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Aktywa finansowe (+):	69 742	198	0	69 940
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	24 380	0	0	24 380
Leasing finansowy	0	0	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	108 910	0	0	108 910
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe (-):	133 290	0	0	133 290



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

21.2. EKSPozycJA NA RYZYKO WALUTOWE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	0	0	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	52 020	0	0	52 020
Pozostałe aktywa finansowe	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	37 259	0	0	37 259
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Aktywa finansowe (+):	89 279	0	0	89 279
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	73 952	0	0	73 952
Leasing finansowy	0	0	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	179 706	0	0	179 706
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe (-):	253 658	0	0	253 658

21.3. EKSPozycJA NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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

Ryzyko stopy procentowej

Grupa Deweloper finansuje swoją działalność m.in. długiem o zmiennym oprocentowaniu (w tym kredyty obrotowe i obligacje). Dlatego też narażona jest na ryzyko stóp procentowych. W przypadku znacznego wzrostu stóp procentowych może nastąpić



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

pogorszenie wyników finansowych Grupy związane ze wzrostem kosztów finansowych. Dodatkowo, duża ekspozycja związana z tym ryzykiem oraz niewłaściwa ocena tego ryzyka, mogą negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy.

21.4. EKSPozycja NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	62 618	25 568	88 186
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	13 773	2 526	16 299
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	29 333	1 200	30 533



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

22. SEGMENTY OPERACYJNE

22.1. PRZYCHODY, WYNIK I INNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Działalność deweloperska	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	275 734	0	275 734
Pozostałe przychody operacyjne	9 613	0	9 613
Pozostałe koszty operacyjne	5 469	0	5 469
Koszty operacyjne ogółem	241 589	0	241 589
Wynik operacyjny	38 289	0	38 289
Przychody finansowe	14	0	14
Koszty finansowe	4 071	0	4 071
Podatek dochodowy	7 158	0	7 158
Wynik netto	27 074	0	27 074



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

22.2. PRZYCHODY, WYNIK I INNE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Działalność deweloperska	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	72 383	0	72 383
Pozostałe przychody operacyjne	21 567	0	21 567
Pozostałe koszty operacyjne	700	0	700
Koszty operacyjne ogółem	67 185	0	67 185
Wynik operacyjny	26 065	0	26 065
Przychody finansowe	12	0	12
Koszty finansowe	1 845	0	1 845
Podatek dochodowy	3 864	0	3 864
Wynik netto	20 367	0	20 367



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

22.3. STRUKTURA GEOGRAFICZNA

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Polska	275 734	72 383
Unia Europejska	0	0
Pozostałe kraje	0	0
Przychody ze sprzedaży	275 734	72 383
Polska	338 003	440 737
Unia Europejska	0	0
Pozostałe kraje	0	0
Aktywa	338 003	440 737

23. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

24.1. ŚWIADCZENIA DLA PERSONELU KIEROWNICZEGO

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	0	0
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	219	120
Pozostałe świadczenia – usługi świadczone osobiście*	1 093	954
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego	1 265	1 766

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

24.2. TRANSAKCJE I SALDA Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

24.3. TRANSAKCJE I SALDA Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	0	0
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	0	0
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	0	0	0
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	102	102
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0
Razem	0	0	0	102	102



25. INNE INFORMACJE

25.1. PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Pracownicy umysłowi	18,25	20
Pracownicy fizyczni	0	0
Przeciętne zatrudnienie	18,25	20

25.2. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	19,90	11,90
Przegląd sprawozdań finansowych	0	0
Doradztwo podatkowe	0	0
Pozostałe usługi	0	0
Razem wynagrodzenie audytora	19,90	11,90

26. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 15 stycznia 2021 r. Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął Uchwałę o emisji obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 15 mln zł. W dniu 1 lutego 2021 r. Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie przydziału obligacji serii B. Zarząd postanowił przydzielić 10 000 obligacji na okaziciela serii B niemających formy dokumentu o wartości nominalnej 1 000 zł każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 10 mln zł zgodnie z listą przydziałową ustaloną przez Michael /Strom Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącego funkcję oferującego. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej wynoszącej 1 000 zł każda. Obligacje są zabezpieczonymi papierami wartościowymi na okaziciela, niemającymi postaci dokumentu, oprocentowanymi według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M i marży. Odsetki są płatne w okresach sześciomiesięcznych. Z tytułu obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Wykup obligacji nastąpi w dniu 1 sierpnia 2024 r. Ponadto, Spółka może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w każdym z dni płatności odsetek począwszy od III okresu odsetkowego wypłacając w takim przypadku określoną premię z tego tytułu (0-1,25% wartości wykupowanych obligacji). Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w przypadku min. przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych



wskaźników zadłużenia. Środki z emisji obligacji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki, w szczególności na finansowanie zakupu gruntów.

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

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Gdańsk, ul. Nadwiślańska nr 50, obręb Sobieszewo o powierzchni 0,3797 ha, księga wieczysta KW GD1G/00102087/1 pozostaje nieruchomością inwestycyjną. 8 kwietnia 2021 nieruchomość została przeniesiona aportem ze Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. do Spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. i nie zmieniła swojego przeznaczenia. Wartość nieruchomości została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy za pomocą podejścia porównawczego.

27. ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE

27.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW WARUNKOWYCH

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	0	0
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	72 443	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	72 443	0
Zobowiązania warunkowe	72 443	0



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEWELOPER za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 (dane w tys. zł)

Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	45 000	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	45 000	0
Aktywa warunkowe	45 000	0

26. ZYSK NA AKCJĘ

Nie dotyczy.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki:

Sebastian Barandziak – Prezes Zarządu

Sebastian Leszczyński – Wiceprezes Zarządu

Rafał Dietrich – Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Anna Miksza - Główny księgowy