

Jednostkowe Sprawozdanie finansowe

Dekpol S.A.



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe

Dekpol S.A.

za okres od 01 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

sporządzone według międzynarodowych
standardów sprawozdawczości
finansowej

Pinczyn, 28 kwietnia 2022

Wybrane osiągnięcia 2022

FY 2022

BUDOWNICTWO

*Nowy oddział
w Poznaniu*

Nowy region południowo-zachodni na koniec 2022 roku obsługuje ponad 80 specjalistów

BUDOWNICTWO

1,315 mld PLN



Wysoki pipeline kontraktów w 2022

DEVELOPER

*ponad 340 sprzedanych
lokalii*

bogata oferta dostosowana do potrzeb rynku

DEVELOPER

NPS = 85%



osługa Klientów oceniona na bardzo wysokim poziomie

STEEL

*Złącze uchylne
Tiltdek*

projekt opatentowany w 2022

STEEL

Klienci



121 nowych Klientów,
w tym 34 zagranicznych

Spis treści

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	7
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	43
Sprawozdanie z całkowitych dochodów	45
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w okresie sprawozdawczym	48
Dodatkowe noty objaśniające	50



Wybrane dane finansowe



Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe jednostkowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	276 201	210 305	58 913	45 943
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 254	7 620	1 761	1 665
III. Zysk (strata) brutto	1 494	27 114	319	5 923
IV. Zysk (strata) netto	1 208	26 118	258	5 706
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,14	3,12	0,03	0,68
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	54 489	22 454	11 622	4 905
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(55 354)	(47 839)	(11 807)	(10 451)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5 811	(68 841)	1 239	(15 039)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	4 946	(94 226)	1 055	(20 585)
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
X. Aktywa razem	610 494	537 244	130 172	116 807
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	321 815	249 884	68 619	54 330
XII. Zobowiązania długoterminowe	148 048	144 247	31 567	31 362
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	173 767	105 637	37 051	22 968
XIV. Kapitał własny	288 679	287 360	61 553	62 478
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 783	1 818
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	35	34	7	7

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

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

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

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

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

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego



Informacje ogólne

Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe:

DEKPOL S.A.

Ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyna

Sąd Rejestrowy, nr rejestru:

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505979.

Głównym akcjonariuszem Spółki (77,33% kapitału zakładowego) jest Pan Mariusz Tuchlin, który wszedł w posiadanie akcji (wcześniej udziałów) Spółki w dniu 18 grudnia 2006 roku, w wyniku przekształcenia prowadzonej przez niego od 1993 roku działalności gospodarczej pod firmą Zakład Produkcyjno-Usługowy „DEKPOL” – Mariusz Tuchlin w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

Dekpol Spółka Akcyjna z siedzibą w Pinczynie powstała w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną, zgodnie z Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Dekpol Sp. z o.o. z dnia 1 kwietnia 2014 roku, zaprotokołowanej Aktem Notarialnym przez notariusza Janinę Ciechanowską w Kancelarii Notarialnej w Starogardzie Gd., Repertorium A Numer 3829/2014.

Przekształcona Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 505979. Spółka została zarejestrowana w dniu 11 kwietnia 2014 roku.

Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 592-21-37-980 oraz numer REGON 220341682.

Od 8 stycznia 2015 roku akcje Spółki są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Czas trwania Spółki:

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

Podstawowy przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki wg KRS są:

Nazwa	PKD
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	PKD - 41.20
Produkcja maszyn dla górnictwa i do wydobywania oraz budownictwa	PKD - 28.92.Z
Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	PKD - 70.10.
Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej	PKD - 42.9
Sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw	PKD - 47.30.Z
Wydobywanie żwiru i piasku; wydobywanie gliny i kaolinu	PKD - 08.12.Z
Produkcja konstrukcji metalowych i ich części	PKD - 25.11.Z
Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę	PKD - 43.1
Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych	PKD - 77.32 Z

Prezentowane okresy sprawozdawcze:

Sprawozdanie finansowe jest prezentowane za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku porównawcze dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku Spółka Dekpol S.A. sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Skład osobowy zarządu i rady nadzorczej Emitenta

Zarząd Emitenta składa się z jednego albo większej liczby członków. Jednemu z członków Zarządu Rada Nadzorcza powierza funkcję Prezesa Zarządu, jest ponadto możliwe powierzenie innym członkom funkcji wiceprezesów Zarządu. Kadencja członków Zarządu trwa pięć lat i nie jest wspólna.

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

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Mariusz Tuchlin	Prezes Zarządu
Katarzyna Szymczak-Dampc	Wiceprezes Zarządu

Nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Zarządu Dekpol S.A. w 2022 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania.

Statut Dekpol S.A. przewiduje, iż Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków, natomiast w przypadku uzyskania przez Emitenta statusu spółki publicznej z pięciu do siedmiu członków. Powołanie, jak również odwołanie, członków Rady Nadzorczej następuje w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia. Organ ten dokonuje wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej, może również powierzyć funkcję Wiceprzewodniczącego innemu członkowi. Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa pięć lat i nie jest wspólna.

Skład Rady Nadzorczej Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

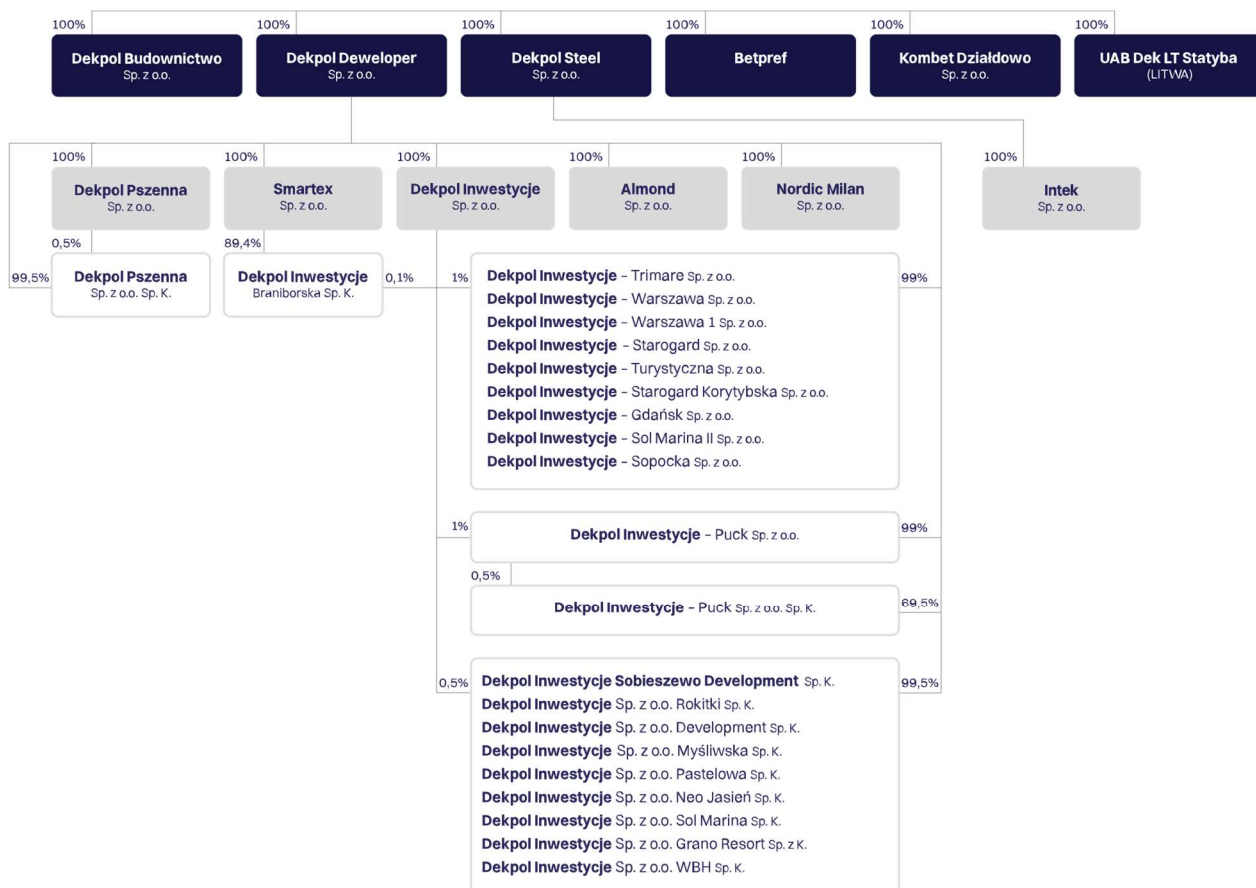
Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Roman Suszek	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jacek Grzywacz	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Jacek Kędzierski	Członek Rady Nadzorczej
Grzegorz Wąsacz	Członek Rady Nadzorczej
Wojciech Sobczak	Członek Rady Nadzorczej

W 2022 roku skład Rady Nadzorczej Dekpol S.A. nie uległ zmianie.

Jednostki podporządkowane i powiązane

Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku w skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodził Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz spółki bezpośrednio lub pośrednio zależne od Dekpol S.A.

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Dekpol na 31 grudnia 2022 roku przedstawiono na poniższym schemacie:



Wszystkie spółki zaprezentowane na powyższym schemacie podlegają konsolidacji metodą pełną. Szerszy opis działalności i powiązań pomiędzy Spółkami z Grupy Dekpol znajduje się w dalszej części sprawozdania.

Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z Grupy Kapitałowej Depol

Podmioty z Grupy Kapitałowej Depol uczestniczą również w charakterze wspólników następujących podmiotów, nie należących do Grupy Depol (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 (wynoszącym 5.000 złotych).
2. Depol SPV 1 sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu Emitenta, OMT Holding Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Depol S.A. posiada 275 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 PLN złotych).

Powiązania osobowe z innymi spółkami, w których pan Mariusz Tuchlin (pełniący funkcje Prezesa Zarządu Emitenta i głównego udziałowca) jest znacznym udziałowcem wg stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania :

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
City Apart Management Sp. z o.o.	0000300191	- 98% udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o., 2 % udziałów i głosów należy do City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Grano Group Sp. z o.o.	0000629533	- 95% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych – podmiot skupiający także udziały spółek prowadzących działalność w branży hotelarskiej
OMT Serwis Mariusz Tuchlin Sp. j.	0000893460	- Mariusz Tuchlin posiada 90% udział w zyskach i stratach spółki, jest także wspólnikiem uprawnionym do jej reprezentacji	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu pojazdów osobowych i dostawczych oraz maszyn i urządzeń budowlanych
City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o.	0000711010	- 100% udziałów należy do Grano Group Sp. Z o.o.,	Spółka będzie prowadzić działalność w branży hotelarskiej
City Hotel Management Sp. z o.o.	0000589930	- 100 % udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
OMT Holding Sp. z o.o.	0000852695	- 95% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
OMT Nieruchomości Sp. z o.o.	0000849933	- 90% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
City Apart Management Pszenna Sp. z o.o.	0000710859	- 90% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina (prokurent w Spółce), 90% głosów	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
CAM Pszenna Sp. z o.o. (dawniej, do 1.12.2022 r: City Apart Management Pszenna Sp. z o.o. Sp. K.	0001004553	- 99,6 % udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej

Flats For Rent Sp. z o.o.	0000750704	- 100% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina,	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
Flats For Rent Sp. z o.o. Sp. K. - Spółka została rozwiązana uchwałą wspólników z 30.12.2021 r., wykreślenie z KRS nastąpiło w dniu 11.02.2022 r. (zdarzenie po dniu bilansowym)	0000751229	- Mariusz Tuchlin posiadał 99% udziału w zyskach i stratach spółki	Spółka prowadziła działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami i wynajmu nieruchomości

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.

Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Sprawozdanie finansowe zatwierdzono do publikacji w dniu 28 kwietnia 2022 roku.

Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

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.

Zdarzenia po dniu bilansowym

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym i sprawdzaniu Zarządu.

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

Wycena w wartości godziwej

Wartość godziwa stanowi cenę, którą otrzymano by ze sprzedaży składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji między uczestnikami rynku przeprowadzonej na zwykłych warunkach na dzień wyceny. Dla celów sprawozdawczości finansowej stosuje się hierarchię ustalania wartości godziwej, opartą na trzech poziomach pozyskania informacji wejściowych:

Poziom 1 Wartość oparta na danych wejściowych pochodzących z aktywnego rynku, które są traktowane jako źródło najbardziej wiarygodnych danych.

Poziom 2 Wartość oparta na danych wejściowych innych niż pochodzące z aktywnego rynku, które jednak są obserwowalne (obiektywne, mierzalne).

Poziom 3 Wartość oparta na danych o charakterze nieobserwowalnym, stosowanych w zakresie, w jakim odpowiednie obserwowalne dane wejściowe są niedostępne. Nieobserwowalne dane wejściowe odzwierciedlają założenia, które przyjęliby uczestnicy rynku na potrzeby kalkulacji ceny składnika aktywów lub zobowiązania, w tym założenia dotyczące ryzyka.

Przeniesienie między poziomami hierarchii wartości godziwej następuje w sytuacji wystąpienia zmiany w zakresie źródeł pochodzenia danych wejściowych na potrzeby wyceny wartości godziwej, takich jak:

- aktywny rynek,
- brak aktywnego rynku, jednak dane obserwowalne na rynku,
- subiektywne dane wejściowe.

Uznaje się, że przeniesienia pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej mają miejsce na koniec okresu sprawozdawczego. Wartość godziwa przedstawia obecne szacunki, które mogą ulec zmianie w kolejnych okresach sprawozdawczych z tytułu warunków rynkowych lub innych czynników.

Istnieje wiele metod ustalania wartości godziwej, które mogą powodować różnice w wartościach godziwych. Co więcej, założenia będące podstawą ustalenia wartości godziwej mogą wymagać oszacowania zmian kosztów/cen w czasie, stopy dyskonta, stopy inflacji czy innych istotnych zmiennych.

Pewne założenia i szacunki są konieczne dla ustalenia, do którego poziomu hierarchii wartości godziwej dany instrument powinien zostać zakwalifikowany.

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

Wartości niematerialne (WN)

- Spółka ujmuje początkowo WN nabyte w odrębnych transakcjach według cen nabycia, zaś WN wytworzone we własnym zakresie według kosztu wytworzenia.
- W przypadku nabycia licencji na oprogramowania lub podobnych składników majątkowych, do wartości początkowej WN zalicza się koszty wdrożenia oprogramowania poniesione do dnia doprowadzenia oprogramowania do założonej użyteczności określonej przez Zarząd Spółki. Do kosztów wdrożenia nie zalicza się kosztów szkoleń pracowników, obciążających wynik w dacie poniesienia.
- Do WN wytworzonych we własnym zakresie kwalifikuje się wyłącznie WN spełniające kryteria określone dla prac rozwojowych. Nie kwalifikuje się do WN wartości firmy, znaków firmowych, towarowych itp. o ile zostały wytworzone we własnym zakresie.
- Po początkowym ujęciu Spółka wycenia WN według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe, zgodnie z modelem ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.
- W odniesieniu do każdej WN Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Okres ekonomicznej użyteczności może być nieograniczony. Okres ekonomicznej użyteczności wynikający z tytułów prawnych nie może być dłuższy niż okres obowiązywania tych tytułów.
- WN podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.
- Spółka stosuje liniową metodę amortyzacji WN, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji oraz metoda amortyzacji podlegają periodycznej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.
- WN o nieokreślonym okresie ekonomicznej użyteczności oraz wartości 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.
- 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

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

Wszystkie ww. spółki podlegają konsolidacji metodą pełną.

Spółki bezpośrednio zależne od Dekpol S.A.:

1. Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. – spółka prowadząca działalność w zakresie generalnego wykonawstwa robót budowlanych; z dniem 1 stycznia 2021 roku nabyła zorganizowaną część przedsiębiorstwa Dekpol S.A. obejmującą generalne wykonawstwo;
2. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. – spółka konsolidująca działalność deweloperską Grupy; z dniem 1 stycznia 2019 roku nabyła zorganizowaną część przedsiębiorstwa Dekpol S.A. obejmującą działalność deweloperską;
3. Dekpol Steel Sp. z o.o. – spółka prowadząca działalność w zakresie produkcji osprzętu do maszyn budowlanych; z dniem 1 stycznia 2020 roku nabyła zorganizowaną część przedsiębiorstwa Dekpol S.A. obejmującą produkcję osprzętu do maszyn budowlanych;
4. Betpref Sp. z o.o. – spółka powołana do zapewnienia ciągłości dostaw prefabrykatów betonowych i konstrukcji stalowych wykorzystywanych przy realizacji kontraktów w generalnym wykonawstwie;
5. UAB DEK LT Statyba – spółka powołana do wsparcia działalności Spółki na Litwie, a także w celu zarządzania przyszłymi kontraktami w generalnym wykonawstwie realizowanymi na Litwie;
6. Kombet Działdowo Sp. z o.o.- spółka, której 100 % udziałów zostało zakupionych przez Dekpol S.A. w sierpniu 2022 roku. Przedmiotem działalności spółki jest produkcja prefabrykatów betonowych

Spółki pośrednio zależne od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol Deweloper Sp. z o.o.):

1. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek celowych realizujących poszczególne inwestycje deweloperskie w Grupie Kapitałowej Dekpol: 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. Braniborska Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień 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.;
2. Dekpol Pszenna Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej do realizacji inwestycji deweloperskiej na ul. Pszennej w Gdańsku;
3. Nordic Milan Sp. z o.o. - spółka prowadzi działalność w branży deweloperskiej; posiadała nieruchomością gruntową w Milanówku, na której zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan;
4. Smartex Sp. z o.o. – komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k.;
5. Almond Sp. z o.o. - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond).

Spółka pośrednio zależna od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz Dekpol Pszenna Sp. z o.o.):

1. Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Grano Hotel oraz Grano Residence w Gdańsku przy ul. Pszennej;

Spółki pośrednio zależne od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.):

1. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku;
2. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;
3. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich, w tym m.in. w Juracie, Helu i Gdańsku;
4. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Foresta w Gdańsku;
5. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. - spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;
6. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. - spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Warszawie;
7. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. - spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
8. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślince;
9. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. - spółka celowa do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej(np. Villa Neptun);
10. Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sztutowie;
11. Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
12. Dekpol Inwestycje Warszawa Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;

13. Dekpol Inwestycje Starogard Sp. z o. o. - celowa będąca stroną umów przedwstępnych nabycia lokali w ramach realizowanej przez podmiot zewnętrzny inwestycji w Gdańsku mających na celu wprowadzenia lokali do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol;
14. Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej;
15. Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji w Pucku;
16. Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o. o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim (spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25 marca 2022 roku, przed zmianą nazwy, zarejestrowaną 13 września 2022 roku: Dekpol Granaria Sp. z o.o.);
17. Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5 maja 2022 roku).
18. Dekpol Inwestycje – Sol Marina II Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Wiślince (spółka zawiązana 30 grudnia 2022 roku, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 stycznia 2023 roku);
19. Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie (spółka zawiązana 30 grudnia 2022 roku, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 stycznia 2023 roku).

Spółki pośrednio zależne od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o.):

1. Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Pucku.

Spółki pośrednio zależne od Dekpol S.A. (poprzez Smartex Sp. z o.o. oraz Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.):

1. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu.

Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w: Kombet Działdowo Sp. z o.o., UAB DEK LT Statyba, Betpref Sp. z o.o., Dekpol Deweloper Sp. z o.o., Dekpol Steel Sp. z o.o., Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością była 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., 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, a 0,5% udziału w zyskach 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. Aktualnie komandytariuszem Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. (udział w zyskach i stratach 89,4%) jest Smartex Sp. z o.o. – jednoosobowa spółka zależna Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

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.

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., Smartex Sp. z o.o.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest również wspólnikiem spółek Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Warszawa Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o., w których posiada 99% udziałów, a Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. posiada w nich udział wynoszący 1%.

W październiku 2021 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jako komandytariusz i Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. jako komplementariusz zawiązały spółkę Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k. W październiku 2021 dołączył do spółki kolejny komandytariusz – Olewnik Sp. z o.o. W spółce tej Dekpol Deweloper posiada wkład w wysokości 100.000 PLN, Olewnik Sp. z o.o. posiada wkład w wysokości 16.750.000 PLN, Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. posiada wkład w wysokości 500 PLN. Wspólnicy uczestniczą w zyskach i stratach spółki w następujący sposób: Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. 0,5%, Dekpol Deweloper Sp. z o.o. 69,5%, Olewnik Sp. z o.o. 30%.

W 2022 roku zawiązane zostały nowe spółki deweloperskie: Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o. (uprzednio Dekpol Granaria Sp. z o.o.), Dekpol Inwestycje – Starogard Korytybska Sp. z o.o. oraz Dekpol Inwestycje Sol Marina II Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o. (Dekpol Inwestycje Sol Marina II Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o. zostały wpisane do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego 2 stycznia 2023 roku – zdarzenie po dniu bilansowym). We wszystkich powyższych spółkach Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów, a Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. 1%.

W dniu 30 czerwca 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. przejął spółki Dekpol 1 Sp. z o.o., Dekpol 1 Sp. z o.o. SKA, Dekpol Royalties Sp. z o.o. W konsekwencji połączenia Dekpol Deweloper Sp. z o.o. stał się jedynym wspólnikiem Almond Sp. z o.o.

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

Spółki pośrednio zależne od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol Steel Sp. z o.o.):

- 1 „Intek’ sp. z o.o. – spółka prowadzi zakład produkcji wyrobów stalowych w Lubawie.

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 (wynoszącym 5.000 złotych).
2. Dekpol 1 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – podmiot powołany w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu, OMT Holding Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Dekpol S.A. posiada 275 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 PLN złotych). Na dzień publikacji, nie zmieniła się liczba posiadanych udziałów przez Dekpol S.A.

Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

Proces reorganizacji Grupy Kapitałowej Dekpol

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowe

W dniu 17 lutego 2022 roku odpowiednio walne zgromadzenie i zgromadzenia wspólników spółek: Dekpol 1 Sp. z o.o., Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a., Dekpol Royalties Sp. z o.o. (łącznie jako Spółki Przejmowane) oraz Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (Spółka Przejmująca) podjęły uchwały w sprawie wyrażenia zgody i połączenia ww. spółek. Uchwały organów zostały podjęte w związku z uzgodnieniem przez zarządy tych spółek w dniu 31 marca 2021 roku planu połączenia spółek w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą i podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej. Dekpol Royalties Sp. z o.o. była to spółka powołana celem zarządzania wartościami niematerialnymi i prawnymi Grupy Dekpol. Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a. był to podmiot będący właścicielem 100% udziałów spółek Almond Sp. z o.o. i Dekpol Royalties Sp. z o.o. oraz innych praw majątkowych. Dekpol 1 Sp. z o.o. był komplementariuszem spółki Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a. (100% udziałów spółki posiadał Dekpol S.A.). W wyniku połączenia kapitał zakładowy spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. został podwyższony poprzez utworzenie 1.278.715 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 63.935.750 zł, które to udziały zostały przyznane Dekpol S.A. w zamian wkładu w postaci całego majątku Spółek Przejmowanych. W efekcie połączenia Spółki Przejmowane zostały rozwiązane bez przeprowadzania likwidacji, zaś wszelkie przysługujące im prawa i obowiązki zostały przejęte w drodze sukcesji uniwersalnej przez Spółkę Przejmującą. W efekcie powyższego właścicielem udziałów spółki Almond Sp. z o.o. został Dekpol Deweloper Sp. z o.o. Połączenie spółek oraz podwyższenie kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 czerwca 2022 roku.

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

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

Powyższe zdarzenia były elementem działań związanych z reorganizacją i optymalizacją działalności Grupy Kapitałowej Dekpol, mających na celu uporządkowanie struktury Grupy oraz wprowadzenie systemu zarządzania dopasowanego do zwiększającej się skali działalności, jak też dalszych planów rozwojowych.

W dniu 9 marca 2022 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Betpref Sp. z o.o. podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze ustanowienia 9.500 nowych udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy. Nowe udziały zostały objęte w całości przez dotychczasowego jedynego wspólnika, tj. Dekpol S.A. Nowe udziały zostały pokryte wkładem niepieniężnym w postaci wierzytelności Spółki względem Betpref. W dniu 28 marca 2022 roku podwyższenie kapitału zakładowego Betpref Sp. z o.o. zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

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

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

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

W dniu 5 sierpnia 2022 roku Dekpol S.A. zawarła z osobami fizycznymi umowę przeniesienia własności 100% udziałów w spółce Kombet Działdowo Sp. z o.o. z siedzibą w Komornikach (Kombet). Cena nabycia udziałów nie stanowiła wartości istotnej z perspektywy sytuacji i wyników finansowych Grupy Kapitałowej Dekpol. Przedmiotem działalności Kombet jest produkcja prefabrykatów betonowych. W wyniku transakcji Grupa pozyskała zakład produkcyjny wraz z gruntami umożliwiającymi w przyszłości rozbudowę, stosowną do potrzeb. Kombet jest także zakładem pracy zatrudniającym ponad 70 wykwalifikowanych i doświadczonych pracowników. Transakcja nabycia udziałów w Kombet miała na celu zwiększenie skali działalności segmentu w zakresie produkcji prefabrykatów. Zarząd Dekpol S.A. uważa, iż budownictwo przemysłowe, logistyczne jak i deweloperskie w kolejnych latach będzie wymagało optymalizacji za sprawą rosnących kosztów materiałów i siły roboczej.

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

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

Nabycie udziałów w "Kombet Działdowo" Sp. z o.o.

W dniu 5 sierpnia 2022 roku Dekpol S.A. zawarła z osobami fizycznymi umowę przeniesienia własności 100% udziałów w spółce Kombet Działdowo Sp. z o.o. z siedzibą w Komornikach (Kombet). Cena nabycia udziałów nie stanowiła wartości istotnej z perspektywy sytuacji i wyników finansowych Grupy Kapitałowej Dekpol. Przedmiotem działalności Kombet jest produkcja prefabrykatów betonowych. W wyniku transakcji Grupa pozyskała zakład produkcyjny wraz z gruntami umożliwiającymi w przyszłości rozbudowę, stosowną do potrzeb. Kombet jest także zakładem pracy zatrudniającym ponad 70 wykwalifikowanych i doświadczonych pracowników. Transakcja nabycia udziałów w Kombet miała na celu zwiększenie skali działalności segmentu w zakresie produkcji prefabrykatów. Zarząd Dekpol S.A. uważa, iż budownictwo przemysłowe, logistyczne jak i deweloperskie w kolejnych latach będzie wymagało optymalizacji za sprawą rosnących kosztów materiałów i siły roboczej.

Wartość godziwa na dzień objęcia udziałów spółki Kombet wynosiła 23.076 tys. PLN, natomiast cena zakupu 16.000 tys. PLN, stąd zysk osiągnięty z tytułu okazynego nabycia o wartości 7.076 tys. PLN. Wartość środków pieniężnych na dzień objęcia wynosiła 1.573 tys. PLN, natomiast wartość należności jest wartością godziwą zaprezentowaną w aktywach poniżej o wartości 1.735 tys. PLN.

Zysk osiągnięty na korzystnym nabyciu jednostki o wartości 7.076 tys. PLN został ujęty na dzień bilansowy w kapitale własnym poprzez wynik roku bieżącego. Spółka Dekpol S.A. osiągnęła zysk na nabyciu jednostki, ponieważ dotychczasowy właściciel spółki Kombet wyrażał chęć szybkiego zawarcia transakcji, ze względu na względy osobiste.

Dane finansowe jednostki przejmowanej od dnia przejęcia, uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres sprawozdawczy

Przychody	6 525
Strata	-232

Dane finansowe nabytej jednostki na dzień przejęcia (w tys. zł):
Aktywa

Aktywa trwałe	20 969
Rzeczowe aktywa trwałe	20 969
Wartości niematerialne	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0
Aktywa obrotowe	7 466
Zapasy	2 135
Należności handlowe oraz pozostałe należności	1 735
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 573
Aktywa razem	28 435

Pasywa

Kapitał własny	23 076
Kapitał podstawowy	80
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	0,00
Pozostałe kapitały	16 761
Zyski zatrzymane:	6 235
Zysk (strata) z lat ubiegłych	5 141
Wynik roku bieżącego	1 094
Zobowiązania	5 359
Zobowiązania długoterminowe	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 626
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0
Zobowiązania krótkoterminowe	1 733
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	149
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	1 584
Przychody przyszłych okresów	0
Pasywa razem	28 435

Rachunek zysków i strat

Przychody ze sprzedaży	13 262
Koszty operacyjne	10 454
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 808
Pozostałe przychody operacyjne	155
Pozostałe koszty operacyjne	22
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 364
Przychody finansowe	9
Koszty finansowe	5
Zysk (strata) netto	1 094

Utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Spółka oceniają, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na możliwość wystąpienia utraty wartości składnika bądź grupy aktywów niefinansowych. Jeśli dowody takie istnieją, spółki ustalają szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonują odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Wartość odzyskiwalna to wyższa z dwóch kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży i wartości użytkowej. Ta ostatnia wartość odpowiada wartości bieżącej szacunku przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu stopy dyskonta przed opodatkowaniem, uwzględniającej aktualną rynkową wartość pieniądza w czasie oraz ryzyko specyficzne dla danego składnika aktywów.

Dla potrzeb analizy pod kątem utraty wartości aktywa grupuje się na najniższym możliwym poziomie, w odniesieniu do którego występują dające się zidentyfikować odrębnie przepływy pieniężne (ośrodki wypracowujące środki pieniężne). Ośrodek wypracowujący środki pieniężne jest najmniejszym, możliwym do określenia zespołem aktywów generującym wpływy pieniężne w znacznym stopniu niezależne od wpływów pieniężnych pochodzących z innych aktywów lub grup aktywów.

Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat. Jeśli strata z tytułu utraty wartości ulega następnie odwróceniu, wartość netto składnika aktywów (lub ośrodka generującego przepływy pieniężne) zwiększana jest do nowej oszacowanej wartości odzyskiwalnej, jednak łącznie nieprzekraczającej wartości bilansowej tego składnika aktywów jaka byłaby ustalona, gdyby w poprzednich latach nie ujęto straty z tytułu utraty wartości składnika aktywów generującego przepływy pieniężne. Odwrócenie straty z tytułu utraty wartości ujmuje się w niezwłocznie w rachunku zysków i strat.

Zgodnie z MSR 36 na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa dokonała oceny istnienia przesłanek wskazujących na możliwość utraty wartości jej aktywów. Analizą zostały objęte kluczowe składniki majątku trwałego Grupy. W wyniku przeprowadzonej ewaluacji nie stwierdzono istnienia przesłanek wskazujących na możliwość utraty wartości tych aktywów.

Instrumenty finansowe

Klasyfikacja i wycena

- Aktywem finansowym jest dowolny składnik aktywów, który należy do poniższych kategorii:
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty,
- instrumenty kapitałowe innych jednostek,
- umowne prawo do:
 - otrzymywania środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych od innej jednostki lub
 - wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na warunkach potencjalnie korzystnych
- kontrakt, który będzie rozliczony lub może być rozliczony we własnych instrumentach jednostki i jest:
 - instrumentem niepochodnym, z którego wynika lub może wynikać obowiązek przyjęcia przez jednostkę zmiennej liczby własnych instrumentów kapitałowych, lub
 - instrumentem pochodnym, który będzie rozliczony lub może być rozliczony w inny sposób niż przez wymianę ustalonej kwoty środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych na ustaloną liczbę własnych instrumentów kapitałowych jednostki.

Zobowiązanie finansowe to każde zobowiązanie będące:

- wynikającym z umowy obowiązkiem:
 - wydania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych innej jednostce lub
 - wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na potencjalnie niekorzystnych warunkach lub
- kontraktem, który będzie rozliczony lub może być rozliczony we własnych instrumentach kapitałowych jednostki i jest:
 - instrumentem niepochodnym, z którego wynika lub może wynikać obowiązek przyjęcia przez spółkę zmiennej liczby własnych instrumentów kapitałowych lub
 - instrumentem pochodnym, który będzie rozliczony lub może być rozliczony w inny sposób niż przez wymianę ustalonej kwoty środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych na ustaloną liczbę własnych instrumentów kapitałowych Spółki.

Aktywa i zobowiązania finansowe są ujmowane w momencie, gdy Spółka staje się stroną wiążącej umowy.

Początkowo aktywa finansowe wycenia się według wartości godziwej (w przypadku aktywów/zobowiązań finansowych wycenianych później według zamortyzowanego kosztu wartość początkowa korygowana jest o koszty transakcyjne).

Należności z tytułu dostaw i usług, które nie zawierają istotnego składnika finansowania (rozumianego zgodnie z MSSF 15) ujmowane są początkowo według ich ceny transakcyjnej.

Klasyfikacja aktywów finansowych opiera się na modelu biznesowym spółek Grupy w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz na charakterystyce wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla tego składnika aktywów.

W okresach następnym po początkowym ujęciu aktywa finansowe wycenia się w:

- zamortyzowanym koszcie,
- wartości godziwej przez rachunek innych całkowitych dochodów,
- wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

Składnik aktywów finansowych wyceniany jest w zamortyzowanym koszcie, jeśli:

- składnik aktywów finansowych utrzymywany jest zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest uzyskanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Składnik aktywów finansowych wyceniany jest w wartości godziwej przez rachunek innych całkowitych dochodów, jeśli:

- składnik aktywów finansowych utrzymywany jest zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno uzyskanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Ponadto spółka Grupy ma prawo do nieodwołalnego wyznaczenia nieprzeznaczonej do obrotu inwestycji w instrumenty kapitałowe, która na moment początkowego ujęcia została wyznaczona jako wyceniana w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (w przeciwnym wypadku taka inwestycja wyceniana byłaby w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat). Kwot skumulowanych w innych całkowitych dochodach nie można reklasfikować do rachunku zysków i strat, nawet w momencie usunięcia ze sprawozdania z sytuacji finansowej. Inwestycja taka jest pozycją niepieniężną. Jeśli pozycja jest denominowana w walucie obcej, różnice kursowe ujmowane są w innych całkowitych dochodach. Dywidendy z kolei ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Składnik aktywów finansowych wyceniany jest w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat we wszystkich pozostałych przypadkach. Należności z tytułu dostaw i usług dotyczące realizowanych kontraktów budowlanych oraz z tytułu udzielonych zaliczek (niezaliczanych jednak do instrumentów finansowych) klasyfikowane są jako należności krótkoterminowe, gdyż oczekuje się, że zostaną uregulowane w toku normalnego cyklu operacyjnego jednostki.

Należności z tytułu kaucji gwarancyjnych oraz pożyczki, których termin wymagalności jest krótszy niż 12 miesięcy ujmowane są jako aktywa obrotowe. Długoterminowe należności z tytułu kaucji gwarancyjnych podlegają dyskontowaniu do wartości bieżącej według efektywnych stóp procentowych.

Aktywa wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskiwania przepływów pieniężnych z ich tytułu wygasły lub zostały przeniesione i dokonano przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

Przychody z tytułu odsetek od aktywów finansowych (wycenianych odpowiednio: w zamortyzowanym koszcie, w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat lub w wartości godziwej przez rachunek innych całkowitych dochodów) ujmowane są w przychodach finansowych

Zobowiązania finansowe po początkowym ujęciu klasyfikowane są jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie, za wyjątkiem zobowiązań finansowych wycenianych według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (spełniających definicję przeznaczonych do obrotu) – instrumenty te wycenia się po początkowym ujęciu w wartości godziwej. W przypadku zobowiązania finansowego z tytułu obligacji Spółka zastosowała uproszczenie nie mające istotnego wpływu na wycenę tego zobowiązania i ujęła koszt emisji linowo poprzez RMK czynne a nie z wykorzystaniem ESP.

Utrata wartości aktywów finansowych z tytułu oczekiwanych strat kredytowych

Oczekiwane straty kredytowe są to straty kredytowe ważone prawdopodobieństwem wystąpienia niewykonania zobowiązania. Spółka stosuje następujące modele wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości:

- model ogólny (podstawowy) – dla pozostałych aktywów finansowych.
- model uproszczony – dla należności od odbiorców,

W modelu ogólnym Spółka monitoruje zmiany poziomu ryzyka kredytowego związanego z danym składnikiem aktywów finansowych oraz klasyfikuje aktywa finansowe do jednego z trzech etapów wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości – w oparciu o obserwację zmiany poziomu ryzyka kredytowego w stosunku do początkowego ujęcia instrumentu. W szczególności monitorowaniu podlega: okres przeterminowania płatności, rating kredytowy oraz sytuacja finansowa kontrahenta. W zależności od zaklasyfikowania do poszczególnych etapów, odpis z tytułu utraty wartości jest szacowany

w horyzoncie 12-miesięcy (etap 1) lub w horyzoncie życia instrumentu (etap 2 oraz etap 3). Bezwzględna przesłanką na określenie wystąpienia stanu niewypłacalności (default) jest przeterminowanie płatności o ponad 90 dni.

W modelu uproszczonym Spółka monitoruje poziom zmian ryzyka kredytowego w trakcie życia instrumentu oraz szacuje oczekiwaną stratę kredytową w horyzoncie do terminu zapadalności instrumentu w oparciu o historyczne dane dotyczące spłacalności należności od odbiorców.

W przypadku aktywów finansowych nieobjętych zakresem MSSF 15 (czyli inwestycji w instrumenty kapitałowe, pożyczek udzielonych oraz pozostałych aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej) straty kredytowe szacuje się dla całego oczekiwanego okresu życia danego składnika aktywów finansowych, jeśli ryzyko kredytowe związane z danym składnikiem aktywów znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia. Jeśli ryzyko kredytowe nie wzrosło znacząco od momentu początkowego ujęcia, odpis ujmuje się w wysokości 12-miesięcznych oczekiwanych strat kredytowych.

Instrumenty pochodne i rachunkowość zabezpieczeń

- Spółka jest stroną transakcji pochodnych Forward/SWAP na waluty. Celem zawierania transakcji Forward jest zabezpieczenie kursu terminowego przyszłych transakcji operacyjnych wynikających z zawartych lub prawdopodobnych kontraktów o usługi budowlane, których przychody denominowane są w walucie innej niż waluta funkcjonalna Spółki. Zabezpieczenie pozwala zredukować wpływ zmian kursów walut na przewidywane przychody wyrażone w walucie funkcjonalnej, a w konsekwencji ograniczyć ryzyko związane z oczekiwaną marżą na kontrakcie.
- Spółka jest stroną transakcji pochodnych IRS, która umożliwia zarządzanie ryzykiem stóp procentowych, pozwalając na zmianę stopy procentowej kredytu lub inwestycji ze zmiennej na stałą lub inną zmienną, albo ze stopy stałej na zmienną. IRS daje możliwość zabezpieczenia przed wzrostem kosztu kredytu lub obniżeniem stopy zwrotu z inwestycji. Transakcje te są objęte rachunkowością zabezpieczeń.
- Spółka jest także stroną transakcji pochodnych CAP, gdzie zabezpiecza się przed wzrostem stopy procentowej i jednocześnie ogranicza koszty transakcji do wysokości premii należnej wystawcy.
- Spółka stosuje rachunkowość zabezpieczeń, jeśli spodziewa się, że przyszła transakcja spełnia kryteria wysokiego prawdopodobieństwa a powiązanie zabezpieczające będzie efektywne.
- Stosując rachunkowość zabezpieczeń zgodnie z wymogami MSSF 9, spółka ustanawia powiązania zabezpieczające między instrumentami zabezpieczającymi a przyszłymi, wysoce prawdopodobnymi transakcjami. Powiązanie zabezpieczające może obejmować tylko część przepływów z instrumentu zabezpieczanego i zabezpieczającego. Co najmniej na dzień bilansowy dokonuje pomiaru efektywności powiązania. Główne czynniki nieefektywności powiązań to:
 - Niedopasowanie terminów realizacji przepływów z instrumentu zabezpieczanego i zabezpieczającego,
 - Nieliniowość punktów SWAP wynikająca z rolowania instrumentów pochodnych.
- Skutki wyceny instrumentów zabezpieczających przyszłe przepływy pieniężne wynikające z planowanych transakcji w części stanowiącej efektywne zabezpieczenie odnoszone są, do czasu realizacji transakcji, w inne całkowite dochody (i prezentowane w pozycji kapitał z aktualizacji wyceny) a w części stanowiącej nieefektywne zabezpieczenie, w wynik okresu (jako zyski lub straty w działalności finansowej). W dacie realizacji transakcji część efektywna ustanowionego zabezpieczenia koryguje wynik na transakcji.

W przypadku unieważnienia powiązania zabezpieczającego wskutek np.: utraty przez planowany zabezpieczany przepływ kryterium wysokiego prawdopodobieństwa lub decyzji Spółki wynikającej ze zmiany apetytu na ryzyko kursowe, skutki wyceny instrumentu zabezpieczającego odnoszone są w całości w wynik okresu w dacie unieważnienia.

W 2022 roku celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowanej Spółka zawarła transakcje CAP oraz w celu ograniczenia ryzyka zamiany stóp procentowych zawarła transakcję IRS, w wyniku których z wyceny rozpoznano część efektywną zabezpieczenia o wartości 34 tys. zł brutto prezentowanej na kapitale z aktualizacji wyceny w wartości netto 29 tys. zł

	31.12.2022 r.	31.12.2021 r.
Kapitał własny	287 776	289 622
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały	253 104	226 569
w tym kapitał z aktualizacji wyceny instrumentów pochodnych	29	0
Akcje własne (-)	0	0
Kapitał rezerwowy	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0
Wynik roku bieżącego	306	28 381

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.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej. Wykazana w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych pozycja „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” składa się z depozytów płatnych na żądanie oraz tych lokat, które są łatwo wymienialne na określoną kwotę środków pieniężnych oraz które są narażone na nieznaczne ryzyko zmiany wartości (o zapadalności do 12 miesięcy).

Do środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania Grupa zalicza środki:

- stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych,
- zgromadzone na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

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 umowy 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, za wyjątkiem wystąpienia hiperinflacji.

Rezerwy

- Spółka tworzy rezerwy na następujące świadczenia pracownicze:
 - Odprawy emerytalne i rentowe – przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Wartość rezerw jest szacowana na dzień bilansowy przez niezależnego aktuarium. Naliczone rezerwy są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Spółka stosuje uproszczenie praktyczne, całość zmian wartości wyceny zobowiązania z tytułu odpraw na świadczenia emerytalne i rentowe (łącznie z zyskami /stratami aktuarialnymi) ujmowana jest jako zysk lub strata w okresie.
 - 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 możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat ujmowanych kwot,
 - Ma zamiar zapłacić podatek w kwocie netto lub jednocześnie zrealizować należności i rozliczyć zobowiązanie.
- Nie należy kompensować aktywów i rezerw z tytułu ODPD. Kompensata jest dopuszczona jedynie wtedy, gdy Spółka:
 - Posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat ujmowanych kwot,
 - Aktywa i rezerwy dotyczą podatku dochodowego nałożonego na jednego podatnika lub wielu podatników pod kilkoma warunkami.
- Spory z organami skarbowymi skutkują ujęciem zobowiązań warunkowych. Jeżeli prawdopodobieństwo niekorzystnego rozstrzygnięcia jest wysokie, Spółka ujmuje rezerwy zgodnie z MSR 37 „Rezerwy”.

Transakcje w walutach obcych

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

Przychody

- Przychody i koszty uzyskane ze sprzedaży instrumentów finansowych wykazuje się w dacie wyłączenia zbywanego instrumentu finansowego z bilansu zgodnie z MSSF 9.

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

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

- strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków,
 - jednostka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
 - jednostka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
 - umowa ma treść ekonomiczną oraz
 - jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.
- Przychód należy rozpoznawać w momencie, kiedy spełnione zostaje zobowiązanie do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego towaru lub usługi klientowi. Przekazanie składnika aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów. Ponadto przychód uznaje się za osiągnięty, jeżeli kwotę przychodów można wiarygodnie oszacować i istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz jeżeli poniesione koszty można wycenić w sposób wiarygodny.
- Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej rozpoznawane są w momencie przekazania na finalnego odbiorcę kontroli nad nabywaną nieruchomością. Przesłanką wskazującą na przeniesienie kontroli jest przeniesienie wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści wynikających z posiadania nieruchomości. Spółka uznaje, że transfer ryzyk i korzyści następuje po spełnieniu następujących warunków:
 - zakończenia budowy,
 - wcześniejszego z dwóch zdarzeń: odbioru lokalu protokołem przekazania lub w sprzedaży w formie aktu.

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

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

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

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
 - w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów - w miarę jego powstawania lub ulepszania - sprawuje klient,
 - w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a przysługuje jej egzekwowne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie. W przypadku kontraktów generalnego wykonawstwa spełniają niniejsze kryterium.
- 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.

Przychody finansowe

Przychody i koszty uzyskane ze sprzedaży instrumentów finansowych wykazuje się w dacie wyłączenia zbywanego instrumentu finansowego z bilansu zgodnie z MSSF 9.

Dywidendy należy ujmować w momencie ustalenia praw udziałowców do ich otrzymania. Przychody z tytułu odsetek od aktywów finansowych (wycenianych odpowiednio: w zamortyzowanym koszcie, w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat lub w wartości godziwej przez rachunek innych całkowitych dochodów) ujmwane są w przychodach finansowych

Koszty

- Koszty ujmwane są w ciężar wyniku w dacie ich poniesienia, tzn. w dacie wyłączenia aktywów lub ujęcia zobowiązań, którym odpowiadają.

Koszty świadczeń pracowniczych ujmwane są w okresie, w którym pracownicy świadczyli dotyczącą ich pracę

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Segmenty

Kierownictwo Spółki - zdecydowało o zorganizowaniu jej w oparciu o kryterium zróżnicowanych produktów i usług. Nie wyodrębnia się segmentu, jeżeli przychody lub zyski/straty lub aktywa segmentu stanowią mniej niż 10% odpowiednio przychodów, zysków/strat lub aktywów wszystkich segmentów, przy czym w podziale na segmenty prezentuje się co najmniej 75% jednostkowych przychodów, zysków i aktywów z MSSF 8 „Segmenty operacyjne”.

Podział na segmenty odpowiada podziałowi na podobne produkty lub usługi. W związku z reorganizacją Grupy Depol i wydzieleniem segmentów do osobnych podmiotów pełna informacja na temat segmentów działalności prezentowana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Depol.

Ujawnienia dotyczące wartości godziwej aktywów i zobowiązań

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

Przyjęte metody oszacowania wartości godziwej ujawniane są w dodatkowej notce objaśniającej. Nieruchomości wyceniane są z zastosowaniem metod z poziomu 3 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 Spółka 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. Spółka nie przygotowuje wycen wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych dla celów zarządczych.

Zysk przypadający na jedną akcję

Zgodnie z MSR 33 podstawowy zysk przypadający na jedną akcję przedstawiony jest jako iloraz zysku lub straty, która przypada na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej do średniej ważonej liczby akcji zwykłych występujących w ciągu danego okresu. Do wyliczenia zysku przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostka bierze pod uwagę zysk lub stratę z działalności kontynuowanej przypadającej na jednostkę oraz zysku lub straty przypadającej na jednostkę dominującą. Powyższe kwoty korygowane są o wartość dywidend uprzywilejowanych po opodatkowaniu, różnice z tytułu rozliczenia akcji uprzywilejowanych oraz o inne podobne wpływy akcji uprzywilejowanych, zaklasyfikowanych jako instrumenty kapitałowe.

Zarządzanie ryzykiem finansowym

W działalności DEKPOL S.A. istotne są poniższe rodzaje ryzyk finansowych:

- Ryzyko stopy procentowej - w ramach prowadzonej działalności Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Spółka posiada zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę.
- Ryzyko kursowe - Spółka narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez Emitenta sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż waluta krajowa.

W celu ograniczenia ryzyka wahań kursów walutowych, w rozliczeniach walutowych związanych ze sprzedażą eksportową i zakupami z importu, w Spółce w dużej mierze wykorzystuje się naturalny hedging, skutkujący zrównoważeniem przepływów walutowych. W czasie krótkoterminowej i dającej się ustalić nierównowagi w przepływach walutowych Spółka wykorzystuje walutowe instrumenty pochodne do zabezpieczania w sposób nierzeczywisty przyszłych przepływów pieniężnych.

- Ryzyko kredytowe – Spółka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że dłużnicy nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Spółkę. Dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności oraz podejmowaniu działań windykacyjnych, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest ograniczone. Ryzyko kredytowe rozumiane jest jako możliwość niewywiązania się dłużników Spółki z zobowiązań i jest związane z trzema głównymi obszarami:
 - wiarygodnością kredytową klientów, z którymi zawiera się transakcje sprzedaży,
 - wiarygodnością kredytową instytucji finansowych, z którymi zawiera się transakcje zabezpieczające lub które pośredniczą w ich zawieraniu, a także tych w których lokowane są wolne środki pieniężne,
 - kondycją finansową spółek zależnych – pożyczkobiorców.

W ujęciu szczegółowym źródła ekspozycji na ryzyko kredytowe stanowią:

- środki pieniężne i lokaty bankowe,
- instrumenty pochodne,
- należności od odbiorców,
- udzielone pożyczki,
- udzielone gwarancje i poręczenia
- pozostałe aktywa finansowe.

Odpis na oczekiwane straty kredytowe wycenia się w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia należności. Na potrzeby estymacji wyodrębniono 7 grup ryzyka w oparciu o kryterium dni opóźnienia w terminie płatności, zgodnie z przedziałami przedstawionymi poniżej. Współczynniki niewypelnienia zobowiązania oblicza się dla następujących przedziałów:

1. należności nieprzeterminowane
2. należności przeterminowane od 1 do 30 dni
3. należności przeterminowane od 31 do 60 dni
4. należności przeterminowane od 61 do 90 dni
5. należności przeterminowane od 91 do 180 dni
6. należności przeterminowane od 180 do 1 roku
7. powyżej 1 roku

Spółka stosuje model uproszczony (przy wykorzystaniu matrycy rezerw) w oparciu o wiedzę ekspercką w którym odpisy oblicza się dla należności handlowych zaliczanych do różnych przedziałów wiekowych (okresów przeterminowania), przy zastosowaniu współczynnika niewypelnienia zobowiązania. Współczynnik niewypelnienia zobowiązania ustala się w oparciu o dane historyczne (wyliczone na bazie ostatnich 2 lat) skorygowane o wpływ przyszłych czynników. Model uwzględnia wpływ czynników makroekonomicznych.

W 2022 roku wystąpiło salda u jednego kontrahenta stanowiące więcej niż 15%, salda należności z tytułu dostaw i usług, umów.

W ocenie Zarządu na podstawie dostępnych danych historycznych oraz wieloletniego doświadczenia we współpracy z kluczowymi klientami, występuje niski stopień ryzyka kredytowego dla znaczącego kontrahenta.

- Ryzyko płynności – Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Ryzyko wynika z potencjalnego ograniczenia dostępu do rynków finansowych, co może skutkować brakiem możliwości pozyskania nowego finansowania lub refinansowania swojego zadłużenia. Ponadto ryzyko dotyczy sytuacji potencjalnego naruszenia kowenantów umów kredytowych lub zawartych w warunkach emisji obligacji, które mogą skutkować postawieniem zobowiązań w stan natychmiastowej wymagalności. Spółka zawiera umowy kredytowe w celu finansowania inwestycji z różnymi bankami. Terminy płat

kolejnych rat dostosowywane są do przewidywanych wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji. Ponadto Spółka emituje obligacje, których terminy wykupów są rozłożone w czasie, bez nadmiernej kumulacji w jednym okresie. Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach kwartalnych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów i obligacji, możliwością zwolnienia środków z rachunków powierniczych). Terminy wymagalności istotnych aktywów i zobowiązań zaprezentowano w dodatkowych notach objaśniających do rocznych sprawozdań finansowych. Zamieszczono tam też szczegółową specyfikację wartości istotnych składników zobowiązań finansowych.

- Ryzyko związane ze zmianami tendencji rynkowych - jednym z poważniejszych ryzyk jest możliwość zaistnienia zmian tendencji rynkowych. Na popyt na dobra inwestycyjne wpływa wiele zmiennych niezależnych od Spółki. Natomiast na przychody uzyskiwane z prowadzonej działalności pośredni wpływ mają popyt i podaż na usługi budowlane. Istnieje ryzyko pogorszenia się sytuacji na rynku budowlanym poprzez ograniczenie ilości inwestycji, co może się przełożyć na wysokość marży, a co za tym idzie - rentowność Spółki. Ponadto przychody Spółki zależą w dużej mierze od aktywności inwestorów w regionie. Zmniejszenie poziomu inwestycji może mieć niekorzystny wpływ na jego wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju. Aby zniwelować to ryzyko, Spółka poszukuje nowych kontraktów na szerszym rynku. Służy to minimalizacji ryzyka koncentracji działalności tylko na rynku lokalnym. Ponadto Zarząd w przypadku niekorzystnych zmian rynkowych będzie wdrażał działania mające na celu dostosowanie jej do zmieniających się realiów rynkowych np. poprzez działania mające na celu ograniczanie kosztów.

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

Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest zapewnienie zdolności do kontynuowania działalności, utrzymanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych oraz dobrego ratingu kredytowego. Spółka monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto.

Do zadłużenia netto Spółka wlicza kredyty, pożyczki, zobowiązania z tytułu emisji papierów dłużnych, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Ważne oszacowania i osądy

Szacunki Zarządu DEKPOL S.A., 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,
- zaawansowania prac ustalanego dla celów rozliczenia kontraktów o usługę budowlaną wraz z określeniem planowanej marży realizowanej na kontrakcie,
- dyskonta, przewidywanego wzrostu wynagrodzeń oraz założeń aktuarialnych używanych przy obliczaniu rezerw na odpisy emerytalne i rentowe,
- wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych,
- przyszłych wyników podatkowych, uwzględnianych przy ustalaniu aktywów na odroczony podatek dochodowy.

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
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 jednostki 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, w Toruniu przy ul. Wapiennej oraz w Pinczynie przy ul. Gajowej, 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.

Specyfikacja przychodów z umów leasingu operacyjnego:

Dane w tys. zł	2022	2021
Przychody z tytułu leasingu operacyjnego	2.710	2.554
- w tym zmienne opłaty leasingowe, które nie są zależne od indeksu lub stopy	0	0

Specyfikacja przyszłych, stałych opłat leasingowych wynikających z zawartych umów leasingu operacyjnego (bez opłat zmiennych) – wynikające z umowy wynajmu nieruchomości położonej w Pinczynie i w Toruniu.

Dane w tys. zł	2023	2024	2025	2026	2027	Kolejne lata do 2032 r.
Niezdyskontowane opłaty leasingowe do otrzymania w kolejnych latach	2.764	2.819	2.876	2.933	2.992	15.882

Leasingi – Spółka jako leasingobiorca

Spółka jest stroną umów leasingu finansowego i operacyjnego. Aktywa będące przedmiotem umów leasingu wykorzystywane są w działalności operacyjnej Spółki. Spółka stosuje uproszczenia w odniesieniu do umów leasingu krótkoterminowego (do 12 miesięcy) oraz leasingów o niskiej wartości (wartość przedmiotu leasingu poniżej 4 tys. zł), nie ujmując ich jako prawa do użytkowania aktywów. Leasingi tego rodzaju nie są istotne w działalności Spółki.

Spółka nie była w okresie objętym danymi historycznymi stroną umowy leasingu zwrotnego, subleasingu, nie występowały zmienne opłaty leasingowe.

Umowy leasingu zawierają opcję przedłużenia lub wypowiedzenia, nie zawierają gwarancji wartości końcowej ani kowenantów. Nie występują nierozpoczęte leasingi, do których Spółka byłaby zobowiązana jako leasingobiorca.

Dodatkowe ujawnienia dotyczące prawa do użytkowania aktywów została przedstawiona poniżej:

Dane w tys. zł	2022 r.	2021 r.
Maszyny i urządzenia (netto)	1 318	1 760
Środki transportu (netto)	1 089	1 272
Pozostałe środki trwałe (netto)	0	349
Amortyzacja praw do użytkowania aktywów ujętych jako środki trwałe w okresie	494	593
Zwiększenia praw do użytkowania aktywów w okresie	330	2 060
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	116	57

Na dzień bilansowy Spółka posiada salda dla leasingu krótkoterminowego na kwotę 777 tys. zł oraz dladługoterminowego na kwotę 846tys. zł.

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 2021 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 2022 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 2022 stworzone jest z zastosowaniem nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku i później.

Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

Oświadczenie o zgodności

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

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące zastosowane po raz pierwszy

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

- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsiębiorstw”

Zmiana doprecyzowuje odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37. Dodatkowo wyraźnie 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 trwale”

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

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

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

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

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

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

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

MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - przy „teście 10%” dokonywanym w celu stwierdzenia, czy modyfikacja powinna skutkować usunięciem zobowiązania, należy uwzględnić tylko opłaty, które są wymieniane między dłużnikiem a

wierzycielem; opłaty poniesione w przypadku usunięcia zobowiązania powinny zostać ujęte w wyniku, a w przypadku, gdy zobowiązanie nie jest usunięte, należy je ująć w wartość zobowiązania

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

MSR 41 „Rolnictwo” wykreślono zakaz ujmowania przepływów pieniężnych z opodatkowania przy wycenie wartości godziwej. Poprawka dostosowuje wymogi wyceny wartości godziwej w MSR 41 do wymogów MSSF 13” Ustalanie wartości godziwej”.

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

Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

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

Wprowadzenie nowych MSSF

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

- Nowy standard MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”

Umowy ubezpieczeniowe zastąpi obecnie obowiązujący MSSF 4, który zezwala na różnorodną praktykę w zakresie rozliczania umów ubezpieczeniowych. MSSF 17 zasadniczo zmieni rachunkowość wszystkich podmiotów, które zajmują się umowami ubezpieczeniowymi i umowami inwestycyjnymi. Standard nie jest ograniczony tylko do firm ubezpieczeniowych i każdy podmiot musi rozważyć, czy zawarte przez niego umowy zawierają elementy spełniające definicję umowy ubezpieczeniowej zdefiniowanej w MSSF 17.

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

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

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

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

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

Zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów – definicja szacunków księgowych.

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

- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”

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

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

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

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

- Zmiany do MSSF 16 „Leasing”

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

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

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

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

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

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”

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

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

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

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Spółki Dekpol S.A.



Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Opis	Nota	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe	1.	378 988	379 951
Rzeczowe aktywa trwałe		13 611	13 242
Nieruchomości inwestycyjne	2.	31 754	31 129
Wartość firmy		0	0
Wartości niematerialne	3.	6 565	5 327
Akcje i udziały	4.	232 694	275 968
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		6 916	8 764
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	5.	83 353	43 459
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4 094	2 060
Aktywa obrotowe		231 506	157 293
Zapasy	6.	10 398	12 525
Należności z tytułu umów z klientami		0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	7.	120 845	73 838
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		80 715	56 328
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8.	19 548	14 602
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		0	0
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		231 506	157 293
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		610 494	537 244

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Opis	Nota	31.12.2022	31.12.2021
Kapitał własny	10	288 679	287 360
Kapitał podstawowy		8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Akcje własne (-)		0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny		29	0
Zyski zatrzymane:		253 978	252 688
Wynik roku bieżącego		1 208	26 118
Inne udziały kapitałowe		0	0
Zobowiązania	13.	321 815	249 884
Zobowiązania długoterminowe	13.	148 048	144 247
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		15 290	13 992
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	11.	41	33
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	12.	131 035	127 855
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	12.	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe		846	1 181
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		836	1 186
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		836	1 186
Zobowiązania krótkoterminowe	13.	173 767	105 637
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		1	1
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11.	1 842	2 389
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		55 530	39 702
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe		777	861
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		115 042	62 350
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		574	335
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		173 767	105 637
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
Pasywa razem		610 494	537 244

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wariant kalkulacyjny

Opis	Nota	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	16.1.	276 201	210 305
Koszt własny sprzedaży	16.2.	262 706	194 943
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		13 495	15 362
Koszty sprzedaży		484	864
Koszty ogólnego zarządu		8 009	7 259
Pozostałe przychody operacyjne	16.4.	5 191	6 981
Zysk z okazjowego nabycia		0	0
Pozostałe koszty operacyjne	16.5.	1 940	6 599
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		8 254	7 620
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Przychody finansowe	17.1.	11 816	30 762
Koszty finansowe	17.2.	18 576	11 269
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		1 494	27 114
Podatek dochodowy	18.1.	286	995
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		1 208	26 118
Zysk (strata) netto		1 208	26 118
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku		0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku		29	3 618
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem		29	3 618
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku		0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku		0	0
Inne całkowite dochody netto		29	3 618
Całkowite dochody	3	1 237	29 736

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

(metoda pośrednia)

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 494	27 114
Korekty:	53 784	3 588
Amortyzacja	2 318	2 123
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-360	-1 779
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-181	0
Koszty z tytułu odsetek	17 312	9 592
Przychody z odsetek	-8 153	-748
Przychody z dywidend	0	-27 847
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	995
Zmiana stanu zapasów	2 127	6 985
Zmiana stanu należności	-7 551	-118 549
Zmiana stanu zobowiązań	48 812	131 378
Zmiana stanu rezerw	-538	1 437
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	55 278	30 702
Zapłacony podatek dochodowy	-789	-8 248
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	54 489	22 454
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-1 390	-899
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-2 214	-902
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	137	108
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-378	-416
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-16 205	-39 514
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	15 936	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-50	13
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-66 633	-40 263
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	11 478	5 774
Otrzymane odsetki	3 966	411
Otrzymane dywidendy	0	27 847
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótko-terminowych depozytów i inwestycji	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-55 354	-47 839
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	29 835	51 869
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	-1 100	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0

Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	-67 451
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	12 800	90
Splaty kredytów i pożyczek	-20 832	-43 518
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-741	-1 347
Odsetki zapłacone	-14 151	-8 483
Dywidendy wypłacone	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	5 811	-68 841
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	4 946	-94 227
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	14 602	108 828
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	19 548	14 602
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w okresie sprawozdawczym

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	0	252 688	0	0	287 360
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	81	0	0	81
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	0	252 770	0	0	287 442
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	1 208	0	0	1 208
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	29	0	0	0	29
Całkowite dochody	0	0	0	29	1 208	0	0	1 237
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	29	1 208	0	0	1 237
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	29	253 978	0	0	288 679

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	-3 618	226 570	0	0	257 624
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	-3 618	226 570	0	0	257 624
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	26 118	0	0	26 118
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	3 618	0	0	0	3 618
Całkowite dochody	0	0	0	3 618	26 118	0	0	29 736
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	3 618	26 118	0	0	29 736
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	0	252 688	0	0	287 360

Dodatkowe noty objaśniające

do Skonsolidowanego sprawozdania
finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol



Spis not objaśniających

1. Rzeczowe aktywa trwałe	54
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe	54
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym	55
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym	56
2. Nieruchomości inwestycyjne	57
2.1. Nieruchomości inwestycyjne	57
2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym	57
3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne	58
3.1. Wartości niematerialne	58
3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym	58
3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym	59
4. Udziały i akcje	59
5. Pozostałe aktywa finansowe	60
5.1. Pozostałe aktywa finansowe	60
6. Zapasy	62
6.1. Struktura zapasów	62
6.2. Odpisy aktualizujące zapasy	62
7. Należności długoterminowe	63
7.1. Należności długoterminowe	63
7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe	63
7.3. Należności krótkoterminowe	63
7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe	64
7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym	65
7.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym	65
7.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym	66
7.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym	66
8. Środki pieniężne	67
8.1. Specyfikacja środków pieniężnych	67
9. Rozliczenia międzyokresowe	67
9.1. Rozliczenia międzyokresowe aktywne	67
10. Kapitały	67
10.1. Kapitał podstawowy	67
10.2. Zmiana liczby akcji	68
11. Rezerwy	68
11.1. Specyfikacja rezerw	68
11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym	69
11.3. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym	70
12. Zobowiązania odsetkowe	71

12.1. Specyfikacja zobowiązań odsetkowych	71
12.2. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym	71
12.3. Wymagalność zobowiązań finansowych w poprzednim okresie sprawozdawczym	73
12.4. Kredyty i pożyczki (w tys. zł)	74
Obligacje (wartość nominalna):	76
Obligacje (wartość nominalna):	76
Emisja obligacji serii P2021B w ramach programu emisji obligacji	77
13. Zobowiązania handlowe	79
13.1. Zobowiązania długoterminowe	79
13.2. Zobowiązania krótkoterminowe	79
13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym	80
13.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	80
13.5. Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym	81
13.6. Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	81
14. Przychody przyszłych okresów	82
14.1. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym	82
14.2. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym	82
15. Przychody i koszty operacyjne	82
15.1. Przychody ze sprzedaży	82
15.2. Koszty według rodzaju	83
15.3. Koszt własny sprzedaży	83
15.4. Pozostałe przychody operacyjne	83
15.5. Pozostałe koszty operacyjne	84
16. Przychody i koszty finansowe	84
16.1. Przychody finansowe	84
16.2. Koszty finansowe	85
17. Podatek dochodowy	85
17.1. Podatek dochodowy	85
17.2. Efektywna stopa opodatkowania	85
18. Odroczonego podatek dochodowy	86
18.1. Podatek odroczonego	86
18.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	86
18.3. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	87
18.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	87
18.5. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	88
19. Instrumenty finansowe	88
19.1. Instrumenty finansowe - aktywa	88
18.2. Instrumenty finansowe - zobowiązania	89
20. Ryzyka Instrumentów finansowych	89
20.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym (kwoty w walucie po przeliczeniu na PLN)	89

20.2. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym (kwoty w walucie po przeliczeniu na PLN)	90
20.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym (dotyczy instrumentów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia)	90
20.4. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym (dotyczy instrumentów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia)	91
21. Segmenty operacyjne	92
21.1. Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym	92
21.2. Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym	93
21.3. Struktura geograficzna	94
22. Usługi budowlane	94
22.1. Umowy na usługi budowlane	94
23. Transakcje z jednostkami powiązаныmi	95
23.1. Świadczenia dla personelu kierowniczego	95
23.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym	95
23.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w poprzednim okresie sprawozdawczym	95
24. Inne informacje	96
24.1. Przeciętne zatrudnienie	96
24.2. Wynagrodzenie audytora	96
25. Zdarzenia po dniu bilansowym	97
26. Czynniki i zdarzenie, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe	97
27. Zobowiązania i aktywa warunkowe	98
27.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych	98
28. Zysk na akcję	99

1. Rzeczowe aktywa trwałe

1.1. Rzeczowe aktywa trwałe

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Grunty	4 756	4 788
Budynki i budowle	173	181
Maszyny i urządzenia	4 933	5 018
Środki transportu	1 108	1 377
Pozostałe środki trwałe	506	727
Środki trwałe w budowie	1 965	1 151
Zaliczki na środki trwałe	171	0
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	13 611	13 242

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	6 004	219	9 540	3 659	1 514	1 151	0	22 087
Nabycia bezpośrednie	0	0	1 181	333	19	814	171	2 517
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	8	0	0	0	0	8
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-414	0	0	0	0	-414
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-8	0	-53	0	0	-62
Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	6 004	219	10 306	3 992	1 479	1 965	171	24 136
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 216	-38	-4 522	-2 178	-786	0	0	-8 740
Zwiększenie amortyzacji za okres	-32	-9	-1 266	-795	-217	0	0	-2 318
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	88	30	0	0	118
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	414	0	0	0	0	414
Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 248	-46	-5 374	-2 885	-973	0	0	-10 525
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	4 756	173	4 933	1 108	506	1 965	171	13 611

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	6 004	219	17 626	17 099	2 599	5 438	145	49 129
Nabycia bezpośrednie	0	0	2 104	799	4	1 418	0	4 326
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	-5 236	0	-5 236
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	-10 092	-11 794	-1 090	-416	-145	-23 537
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-98	-194	0	-53	0	-345
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne korekty	0	0	0	-2 250	0	0	0	-2 250
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	6 004	219	9 540	3 659	1 514	1 151	0	22 087
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 169	-29	-9 567	-8 538	-1 132	0	0	-20 435
Zwiększenie amortyzacji za okres	-47	-9	-1 062	-618	-219	0	0	-1 954
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	6 008	6 526	564	0	0	13 098
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	98	348	0	0	0	446
Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 216	-38	-4 522	-2 282	-786	0	0	-8 844
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	4 788	181	5 018	1 377	727	1 151	0	13 242

2. Nieruchomości inwestycyjne

2.1. Nieruchomości inwestycyjne

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Grunty nie oddane w najem	0	0
Nieruchomości oddane w najem	31 754	31 129
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	0
Wartość bilansowa netto	31 754	31 129

2.2. 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	0	31 129	0	31 129
Nabycie nieruchomości	0	0	0	0
Odwrócenie odpisu z tytułu utraty wartości	0	0	0	0
Odpis z tytułu utraty wartości (-)	0	0	0	0
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	0	378	0	378
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	0	247	0	247
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	0	31 754	0	31 754

Nieruchomości objęte wyceną w okresie sprawozdawczym to nieruchomości położone w Toruniu i Pinczynie.

Wartość nieruchomości gruntowej położonej w Pinczynie na ul. Gajowej o powierzchni działki 6 992 m² zabudowanej halą produkcyjno-magazynową z częścią biurową o powierzchni użytkowej 2121,50 m², numer księgi wieczystej KW GD1A/00015721/5, została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy. Na potrzeby wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, natomiast dla określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej z wyłączeniem zabudowań zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Metoda porównywania parami

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje obiekt wyceniany – którego cechy są znane, lecz nie jest znana jego wartość – kolejno z obiektami, które były przedmiotem obrotu rynkowego i których cechy są znane, jak również ceny uzyskane w obrocie.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lub prawa majątkowego wymaga zrealizowania pewnej procedury. Jest to:

1. wybór obiektów porównawczych,
2. określenie zestawu cech do porównania i wybór jednostki porównawczej,
3. analiza i weryfikacja danych w obiektach porównawczych,
4. korygowanie cen obiektów porównawczych z tytułu występujących różnic w wartościach cech obiektu i przedmiocie oszacowania,
5. określenie wartości obiektu szacowanego.

Wartość nieruchomości gruntowej położonej w Toruniu na ul. Wapiennej o łącznej powierzchni działki 41 066 m² oraz powierzchni zabudowy równej 7 910,68 m², numer księgi wieczystej TO1T/00042725/4, została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy. Na potrzeby wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnej położonej w Pinczynie wynosiły 588 tys. zł oraz nieruchomości położonej w Toruniu 2.122 tys. zł. Jednocześnie koszty poniesione na ww. nieruchomościach inwestycyjnych w 2022 r., odpowiednio: Pinczyn 241 tys. zł oraz Toruń 384 tys. zł.

3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne

3.1. Wartości niematerialne

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Wartość firmy	0	0
Patenty i licencje	200	91
Koszty prac rozwojowych	0	0
Pozostałe wartości niematerialne	6 366	5 236
Wartości niematerialne netto	6 565	5 327

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	1 141	1 709	0	5 236	8 086
Nabycie	0	259	0	0	259
Reklasyfikacje	0	-4	0	1 130	1 126
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	1 141	1 964	0	6 366	9 471
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 141	-1 617	0	0	-2 759
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-147	0	0	-147
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 141	-1 765	0	0	-2 906

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	200	0	6 366	6 565

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	1 141	1 463	0	224	2 828
Nabycie	0	72	0	0	72
Reklasyfikacje	0	0	0	5 236	5 236
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	174	0	-224	-49
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	1 141	1 709	0	5 236	8 086
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 141	-1 231	0	-224	-2 596
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-212	0	0	-212
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	-174	0	224	49
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 141	-1 617	0	0	-2 759
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	91	0	5 236	5 327

4. Udziały i akcje

Nazwa jednostki	Siedziba	Wartość bez pomniejszenia o odpisy		% posiadanych udziałów / % posiadanych głosów / % udziału w zyskach	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.	Pinczyn	0	108 013	0	100%
Dekpol 1 Sp. z o.o.	Pinczyn	0	14	100%	100%
UAB DEK LT Stadyba (Litwa)	Litwa	10	10	100%	100%
Betpref Sp. z o.o.	Pinczyn	1 076	50	100%	100%
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pinczyn	165 362	141 953	100%	100%
Dekpol Steel Sp. z o.o.	Pinczyn	43 735	43 735	100%	100%

Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Pinczyn	2 859	2 859	100%	100%
Kombet sp. z o.o.	Działdowo	16 205	0	100%	
Razem:		229 248	296 634		

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

Jednostki przejmowane pozostawały przed transakcją przejęcia pod kontrolą Dekpol S.A. a rozliczenie tej transakcji nastąpiło metodą nabycia poprzez wniesienie majątków Spółek przejmowanych do Dekpol Deweloper w zamian za udziały tej spółki. Koszty transakcyjne stanowią koszty okresu i obciążąły wynik finansowy Spółki Przejmującej. Jednocześnie w efekcie końcowym Dekpol Deweloper przejął kontrolę nad spółką Almond Sp. z o.o., której udziały stanowiły kluczowe aktywa w Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a.

Przedmiotowa transakcja nie miała wpływu na wartość udziałów/akcji wyrażonych w cenie nabycia. Nastąpiło jedynie przesunięcie wartości pomiędzy udziałami Spółek przejętych a Dekpol Deweloper. Jednocześnie wraz z połączeniem doszło do podwyższenia oraz umorzenia udziałów, a w kolejnym kroku do konwersji części zobowiązania na pożyczkę. Skutkiem tej transakcji jest rozpoznanie wartości udziałów Dekpol Dewelopera sp. z o.o. o wartości 163.362 tys. zł.

5. Pozostałe aktywa finansowe

5.1. Pozostałe aktywa finansowe

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	2 770	2 770
Pożyczki udzielone długoterminowe	80 584	40 690
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	83 353	43 459
Pożyczki krótkoterminowe	77 792	0
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe*	2 923	56 328
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	80 715	56 328

Spółka w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki (obligacje), zawarła w dniu 5 maja 2022 roku transakcje CAP na kwotę 12,9 mln PLN. Wycenę opcji CAP w wartości godziwej ujawniono w pozycji pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. Opcja obejmuje okres od 23.05.2022 roku do 23.08.2024 roku. Właściciel opcji otrzymuje odsetki w wysokości dodatniej różnicy między WIBOR 6M a stopą 3,5%. Wycena opcji w części stanowiącej efektywne zabezpieczenie odnoszona jest kapitał z aktualizacji wyceny (jak opisano powyżej). Jednocześnie w celu ograniczenia ryzyka zamiany stóp procentowych Spółka zawarła transakcję IRS.

Spółka DEKPOL S.A. w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego zobowiązaniami finansowymi spółki (kredyt), zawarła w dniach 11 i 14 marca 2022 roku dwie transakcje IRS na sumę 1,055 mln EUR. Wycenę IRSa w wartości godziwej ujawniono w pozycji pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. transakcja IRS obejmuje okres od 15.03.2022 roku do 16.07.2026 roku. W wyniku zawarcia powyższej transakcji Spółka otrzymuje stopę stałą w wysokości 0,7%. Wycena na dzień 30.12.2022 wyniosła 41 tys. zł.

Następnie Spółka DEKPOL S.A. w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego zobowiązaniami finansowymi spółki (kredyt), zawarła w dniu 30 sierpnia 2022 roku transakcje IRS na kwotę 2,738 mln EUR. Wycenę IRSA w wartości godziwej ujawniono w pozycji pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. transakcja IRS obejmuje okres od 30.08.2022 roku do 31.08.2029 roku. W wyniku zawarcia powyższej transakcji Spółka otrzymuje stopę stałą w wysokości 2,45%. Wycena na dzień 30.12.2022 wyniosła 125 tys. zł.

Następnie Spółka DEKPOL S.A. w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego zobowiązaniami finansowymi spółki (obligacje), zawarła w dniu 30 września 2022 roku transakcje IRS na kwotę 2,4 mln EUR. Wycenę IRSA w wartości godziwej ujawniono w pozycji pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. transakcja IRS obejmuje okres od 30.09.2022 roku do 29.03.2027 roku. W wyniku zawarcia powyższej transakcji Spółka otrzymuje stopę stałą w wysokości 3,11%. Wycena na dzień 30.12.2022 wyniosła 271 tys. zł.

Łączna wycena ww. transakcji IRS na dzień 30.12.2022 wyniosła 399 tys. zł.

Wycena obu opcji stanowi wartość 2.923 tys. zł.

Pożyczki udzielone na dzień: 31.12.2022	Pożyczkobiorca	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe:						
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	2 352	2 352	EUR	EURIBOR 6M+marża	29.03.2027
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	3 724	3 724	EUR	EURIBOR 6M+marża	29.03.2027
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	9 336	9 336	PLN	WIBOR6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	1 544	1 544	PLN	WIBOR6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	11 000	11 000	PLN	WIBOR6M+marża	22.06.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol SPV 1 sp. z o.o.	7 800	3 957	PLN	WIBOR 12M+marża	31.12.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	20 000	10 411	PLN	WIBOR 3M+marża	13.02.2025
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Steel sp. z o.o.	4 300	4 011	EUR	EURIBOR 12M+marża	31.12.2024
RAZEM długoterminowe		69 680	56 248	PLN	-	-
		10 376	6 735	EUR		
Krótkoterminowe:						
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	7 664	7 664	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	11 000	10 936	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k.	10 000	8 000	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023

Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje - Tri- mare Sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Neo Jasień Sp.k.	7 000	3 400	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
RAZEM krótkoterminowe		55 664	50 000	PLN	-	-

6. Zapasy

6.1. Struktura zapasów

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Materiały wartość bilansowa		128
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa		933
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	8 814	9 648
Towary wartość bilansowa	472	815
Wyroby gotowe wartość bilansowa	0	0
Ukończone lokale wartość bilansowa	1 000	1 000
Zapasy	10 398	12 525

6.2. Odpisy aktualizujące zapasy

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

7. Należności długoterminowe

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Kaucje z tytułu usług budowlanych	912	1 010
Kaucje wpłacone z innych tytułów	0	0
Pozostałe należności	6 004	7 754
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
Należności długoterminowe	6 916	8 764
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6 916	8 764

7.1. Należności długoterminowe

Na wartość pozostałych należności składa się należność z tytułu wykonania usługi budowlanej z odroczonym terminem płatności.

7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe

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

7.3. Należności krótkoterminowe

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Należności z tytułu umów z klientami netto	118 267	69 873
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	57	457
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	1 454	1 807
Kaucje z innych tytułów	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	380	1 060
Inne należności wartość bilansowa	139	307
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności	120 297	73 504

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	548	334
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	120 845	73 838

7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Stan na początek okresu	10 092	9 528
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	1 256	3 368
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	-2 371	-2 565
Odpisy wykorzystane (-)	-7 722	-238
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	1 256	10 092

Wartość oczekiwanych strat wynosi 1.256 jednakże w związku z ZCP Spółka utrzymuje odpisy o wartości 8.347 tys. zł.

Oczekiwane straty kredytowe zgodnie z modelem uproszczonym MSSF 9 na dzień bilansowy 31.12.2022 r.

Straty kredytowe w terminie	Wartość odpisanej należności
W terminie	18
Od 1 do 30 dni	85
Od 31 do 60 dni	25
Od 61 do 90 dni	10
Od 91 do 180 dni	27
Od 181 do 1 roku	101
Powyżej roku	990
Razem wartość odpisu	1 256

7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	6 024	94	799	6 916
Należności handlowe	6 020	14 232	82 192	15 402	421	0	0	0	118 267
Przedpłaty i zaliczki	0	0	57	0	0	0	0	0	57
Kaucje z tytułu usług budowlanych	1 434	3	0	0	17	0	0	0	1 454
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	380	0	0	0	0	0	0	380
Inne należności	0	139	0	0	0	0	0	0	139
Należności razem	7 454	14 754	82 249	15 402	438	6 024	94	799	127 212

7.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	7 764	1 000	0	8 764
Należności handlowe	5 738	24 866	6 218	33 050	0	0	0	0	69 873
Przedpłaty i zaliczki	0	457	0	0	0	0	0	0	457
Kaucje z tytułu usług budowlanych	861	0	0	0	946	0	0	0	1 807
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	1 060	0	0	0	0	0	0	1 060
Inne należności	0	307	0	0	0	0	0	0	307
Należności razem	6 599	26 690	6 218	33 050	946	7 764	1 000	0	82 268

7.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzetermino- wane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 mie- sięcy	od 3 do 6 mie- sięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	112 247	3 091	712	346	644	1 227	118 267
Przedpłaty i zaliczki	57	0	0	0	0	0	57
Kaucje z tytułu usług budowlanych	20	0	1 434	0	0	0	1 454
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	380	0	0	0	0	0	380
Inne należności	139	0	0	0	0	0	139
Należności przeterminowane	112 842	3 091	2 146	346	644	1 227	120 297

7.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzetermino- wane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 mie- sięcy	od 3 do 6 mie- sięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	64 135	1 125	484	742	3 387	0	69 873
Przedpłaty i zaliczki	0	457	0	0	0	0	457
Kaucje z tytułu usług budowlanych	946	0	858	3	0	0	1 807
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	1 060	0	0	0	0	0	1 060
Inne należności	307	0	0	0	0	0	307
Należności przeterminowane	66 448	1 582	1 342	745	3 387	0	73 504

8. Środki pieniężne

8.1. Specyfikacja środków pieniężnych

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Rachunki bankowe	5 151	13 215
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0
Gotówka w kasie	0	0
Depozyty krótkoterminowe	14 367	10
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	30	1 376
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 548	14 602

9. Rozliczenia międzyokresowe

9.1. Rozliczenia międzyokresowe aktywne

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Ubezpieczenia	241	211
Gwarancje	0	0
Prowizje od sprzedaży lokali	0	0
Pozostałe	307	123
Rozliczenia międzyokresowe razem	548	334

10. Kapitały

10.1. Kapitał podstawowy

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Liczba akcji	8 363	8 363
Wartość nominalna akcji (PLN)	1 000	1 000
Kapitał podstawowy	8 363	8 363

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2022	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2021	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 31.12.2022	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 31.12.2021
Seria A	6 410 000	6 410 000	0	0
Seria B	1 952 549	1 952 549	0	0
Razem:	8 362 549	8 362 549	0	0

10.2. Zmiana liczby akcji

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji/Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym/ogólnej liczbie głosów
Mariusz Tuchlin	6 466 845	77,33%
Familiar S.A. SICAV-SIF*	679 583	8,13%
Pozostali akcjonariusze	1 216 121	14,54%
Razem:	8 362 549	100%

* na podstawie liczby akcji zarejestrowanych na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki zwołanym na dzień 28 czerwca 2019 r.

11. Rezerwy

11.1. Specyfikacja rezerw

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe	41	33
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe	1	1
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	754	650
Rezerwy na sprawy sądowe	49	56
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	0	0
Rezerwy na koszty kontraktów	0	0
Rezerwy na premie pracownicze	904	1 604
Inne rezerwy	94	79
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 801	2 389

11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Na koszty kontraktów	Na premie pracownicze	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	79	1 270	906	5 000	47 138	0	2 435	326	57 155
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	0	134	56	0	0	0	0	79	269
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	0	0	0	0	-831	-31	-862
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	-46	-755	-906	-5 000	-47 138	0	0	-295	-54 140
Stan na koniec okresu	34	650	56	0	0	0	1 604	79	2 422

11.3. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Na koszty kontraktów	Na premie pracownicze	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	79	1 270	906	5 000	47 138	0	2 435	326	57 155
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	0	134	56	0	0	0	0	79	269
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	0	0	0	0	-831	-31	-862
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	-46	-755	-906	-5 000	-47 138	0	0	-295	-54 140
Stan na koniec okresu	34	650	56	0	0	0	1 604	79	2 422

12. Zobowiązania odsetkowe

12.1. Specyfikacja zobowiązań odsetkowych

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	55 530	39 702
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	777	861
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	56 307	40 563
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	131 035	127 855
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	846	1 181
Zobowiązania finansowe długoterminowe	131 881	129 036
Zobowiązania finansowe razem	188 188	169 599

12.2. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym

Opis	Przeterminowane do 1 m-ca	1-3 mcy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem	
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	1 121	1 868	12 842	15 831
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	0	88 275	27 684	0	115 959
Leasingi długoterminowe	0	0	0	0	550	297	0	846

Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty krótkoterminowe	0	93	187	3 743	0	0	0	4 024
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje krótkoterminowe	0	0	0	50 751	0	0	0	50 751
Leasingi krótkoterminowe	0	59	116	602	0	0	0	777
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania odsetkowe - wymagalność	0	152	303	55 097	89 946	29 848	12 842	188 188

12.3. Wymagalność zobowiązań finansowych w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Przetermiowane	do 1 m-ca	1-3 mcy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	4 239	0	0	4 239
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	0	0	123 616	0	123 616
Leasingi długoterminowe	0	0	0	0	649	532	0	1 181
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty krótkoterminowe	0	0	0	39 702	0	0	0	39 702
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	0	0	861	0	0	0	861
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania odsetkowe - wymagalność	0	0	0	40 563	4 889	124 148	0	169 599

12.4. Kredyty i pożyczki (w tys. zł)

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2022	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483 ¹	617	EUR	617	EUR	EURIBOR1M+marża	16.07.2026
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808 ²	2 577	EUR	2 577	PLN	EURIBOR1M+marża	24.08.2030
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	3 194		3 194	PLN	-	-
Krótkoterminowe						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483 ¹	259	EUR	259	EUR	EURIBOR1M+marża	16.07.2026
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808 ²	161	EUR	161	EUR	EURIBOR1M+marża	24.08.2030
pozostałe			16	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	420		420	EUR	-	-
	0		16	PLN	-	-

¹Pierwotna kwota kredytu wynosiła dla części długoterminowej oraz krótkoterminowej 1 055 tys. EUR (po przewalutowaniu z PLN)

²Pierwotna kwota kredytu wynosiła dla części długoterminowej oraz krótkoterminowej 2 738 tys. EUR

Kredyty i pożyczki na dzień

31.12.2022

Zabezpieczenie

PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	hipoteka, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	hipoteka, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy

Kredyty i pożyczki na dzień

31.12.2021

Długoterminowe

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2021	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	5 817	4 240	PLN ¹	WIBOR 1M ¹ + marża	16.07.2026
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	5 817	4 240	PLN	-	-

Krótkoterminowe

SGB-Bank S.A. kredyt rewolwingowy, umowa nr REW/2200155/2020/2	30 000	18 715	PLN	WIBOR 3M + marża	14.07.2022
SGB-Bank S.A. kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr KRB/2200155/2020/1	15 000	0	PLN	WIBOR 3M + marża	14.07.2022
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW 38 1020 1462 0000 7102 0368 2028	3 000	0	PLN	WIBOR 1M + marża	15.07.2022
PKO BP kredyt obrotowy, umowa LKW 38 1020 1462 0000 7102 0368 2028	22 000	19 795	PLN	WIBOR 1M + marża	15.07.2022
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	1 183	1 183	PLN ¹	WIBOR 1M ¹ + marża	16.07.2026
pozostałe		9	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	0	0	EUR	-	-
	71 183	39 702	PLN	-	-

¹na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nastąpiła zmiana w zakresie waluty kredytu z PLN na EUR i stawki bazowej na EURIBOR 1M.

Kredyty i pożyczki na dzień

31.12.2021

Zabezpieczenie

PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	hipoteka łączna, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
SGB-Bank S.A. kredyt rewolwingowy, umowa numer REW/2200155/2020/2	cesja wierzytelności z kontraktów GW, weksel, gwarancja PLG-FGP BGK, przystąpienie do długu Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy i Przystępującego do długu
SGB-Bank S.A. kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr KRB/2200155/2020/1	hipoteka, weksel, gwarancja PLG-FGP BGK, przystąpienie do długu Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy, Przystępującego do długu i Dłużnika hipotecznego
PKO BP, umowa Linii Wielocelowej Kredytowej 38 1020 1462 0000 7102 0368 2028 (w jej ramach kredyt w rachunku bieżącym i kredyt obrotowy)	hipoteka łączna cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, cesja wierzytelności z kontraktów GW, weksel, gwarancja PLG-FGP BGK, przystąpienie do długu spółki Dekpol Budownictwo Sp. z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy i Przystępującego do długu

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2022	Wartość nominalna	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii J	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	22.06.2024
Obligacje serii K*	39 150	39 150	PLN	WIBOR 6M+ marża	23.08.2024
Obligacje serii P2021A	25 000	25 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	13.02.2025
Obligacje serii P2021B	12 102	12 102	PLN	WIBOR 3M+marża	22.09.2025
Obligacje serii 2022AC	2 400	2 400	EUR	EURIBOR 6M+marża	29.03.2027
Obligacje serii 2022BC	3 800	3 800	EUR	EURIBOR 6M+marża	29.03.2027
	87 252	87 252	PLN		-
Razem obligacje długoterminowe	6 200	6 200	EUR		
Krótkoterminowe					
obligacje serii I	50 000	50 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	28.10.2023
Razem obligacje krótkoterminowe	50 000	50 000	PLN		-

*w dniu 08.09.2021 nastąpiła asymilacja serii K i L i aktualnie obie występują razem pod nazwą i kodem ISIN serii K

Obligacje na dzień 31.12.2022r.	Zabezpieczenie
Obligacje serii I	hipoteka oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Dłużnika hipotecznego
Obligacje serii J	brak
Obligacje serii K	brak
Obligacje serii P2021A	brak
Obligacje serii P2021B	brak
Obligacje serii 2022AC	brak
Obligacje serii 2022BC	brak

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2021	Wartość nominalna	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii I	50 000	50 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	28.10.2023
obligacje serii J	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	22.06.2024
Obligacje serii K*	39 150	39 150	PLN	WIBOR 6M+ marża	23.08.2024
Obligacje serii P2021A	25 000	25 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	13.02.2025
Razem obligacje długoterminowe	125 150	125 150	PLN		-
Krótkoterminowe					
-	-	-	-		-
Razem obligacje krótkoterminowe	0	0	PLN		-

*w dniu 08.09.2021 nastąpiła asymilacja serii K i L i aktualnie obie występują razem pod nazwą i kodem ISIN serii K

Obligacje na dzień 31.12.2022r.	Zabezpieczenie
Obligacje serii I	hipoteka do kwoty 75.000.000,00 zł na nieruchomości zabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Prądzyńskiego 21, należącej do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k KW nr WA4M/00386892/3 oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Dłużnika hipotecznego
Obligacje serii J	brak
Obligacje serii K	brak
Obligacje serii P2021A	brak

Emisja obligacji serii P2021B w ramach programu emisji obligacji

W dniu 24 lutego 2022 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji do 50.000 obligacji na okaziciela serii P2021B o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 50 mln zł („Obligacje”). Następnie w dniu 18 marca 2022 roku weszła w życie uchwała Zarządu Spółki w przedmiocie zmiany uchwały z dnia 24 lutego 2022 roku w sprawie emisji Obligacji. Zgodnie z dokonaną zmianą wielkość emisji obligacji serii P2021B została obniżona do 15.000 szt. Obligacji o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej do 15 mln zł, a przeznaczenie środków z emisji Obligacji zostało określone na bieżącą działalność Grupy Kapitałowej Emitenta.

Uchwała Zarządu Spółki weszła w życie w związku z zatwierdzeniem w dniu 18 marca 2022 roku przez Komisję Nadzoru Finansowego suplementu do prospektu zawierającego ww. zmiany. Zmiana parametrów emisji Obligacji związana była z aktualną sytuacją na rynku finansowym, determinowaną głównie trwającą agresją Rosji na Ukrainę. Pierwotnie przeznaczeniem środków z emisji Obligacji miał być wcześniejszy wykup obligacji serii I na żądanie Emitenta w terminie do dnia płatności odsetek za III okres odsetkowy zgodnie z warunkami emisji obligacji serii I, a ewentualna nadwyżka miała zostać przeznaczona na bieżącą działalność Grupy. Mając na uwadze ryzyko nieuzyskania pełnych zakładanych pierwotnie wpływów z emisji, Emitent postanowił o odstąpieniu od zamiaru wcześniejszego wykupu obligacji serii I i przeprowadzeniu jedynie emisji Obligacji o niższej wartości zaspokajającej z jednej strony popyt zgłaszany przez inwestorów, ale nie generującej jednocześnie znacznego zwiększenia zadłużenia Grupy.

Emisja Obligacji została przeprowadzona na podstawie prospektu zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 21 kwietnia 2021 roku w trybie oferty publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej (...). Obligacje zostały wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 1 ustawy o obligacjach, w ramach przyjętego w 2020 roku programu emisji obligacji. Zgodnie z przyjętymi Ostatecznymi Warunkami Emisji Obligacji oprocentowanie Obligacji jest zmienne i wynosi 4,60% + WIBOR 3M w ujęciu rocznym. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach 3 miesięcznych. Obligacje nie są zabezpieczone. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 22 września 2025 roku Obligatariuszowi przysługuje prawo do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w standardowych przypadkach określonych w warunkach emisji obligacji, w tym m.in. w przypadku przekroczenia przez Grupę określonych wskaźników zadłużenia. Spółka może żądać wcześniejszego wykupu Obligacji w każdym z dni płatności odsetek, wypłacając premię w wysokości 0-1,25% wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem wykupu, w zależności od daty złożenia żądania.

W dniu 24 marca 2022 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 12 102 obligacji na okaziciela serii P2021B o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 12.102.000 zł. Obligacje serii P2021B zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. W dniu 29 marca 2022 roku Spółka powzięła informację o dokonaniu przez KDPW ostatecznego rozrachunku Obligacji. Tym samym emisja obligacji serii P2021B doszła do skutku.

W dniu 9 marca 2022 roku KDPW wydał oświadczenie w przedmiocie rejestracji w depozycie papierów wartościowych do 50.000 obligacji serii P2021B Spółki. Rejestracja Obligacji miała nastąpić na podstawie zleceń rozrachunku, składanych po podjęciu uchwały o dopuszczeniu Obligacji do obrotu na rynku regulowanym. Warunkiem rejestracji Obligacji było ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym. Następnie, w związku z uchwałą Zarządu Emitenta w

przedmiocie zmiany parametrów emisji, w dniu 25 marca 2022 roku KDPW wydał oświadczenie o zmianie liczby obligacji podlegających rejestracji do 15.000 (poprzednio 50.000).

W dniu 25 marca 2022 roku Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia do 12.102 obligacji serii P2021B Spółki do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Catalyst, z dniem rejestracji Obligacji przez KDPW. W dniu 30 marca 2022 roku Zarząd GPW podjął uchwałę, w której postanowił wprowadzić 12.102 obligacji na okaziciela serii P2021B Spółki z dniem 4 kwietnia 2022 roku do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Catalyst. Ponadto Zarząd GPW wyznaczył datę ostatniego notowania Obligacji na dzień 11 września 2025 roku.

O powyższych zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 9/2022 z dnia 24 lutego 2022 roku, nr 10/2022 z dnia 9 marca 2022 roku, nr 12/2022 z dnia 18 marca 2022 roku, nr 13/2022 z dnia 24 marca 2022 roku, nr 14/2022 z dnia 25 marca 2022 roku, nr 15/2022 z dnia 28 marca 2022 roku, nr 16/2022 i 17/2022 z dnia 29 marca 2022 roku oraz nr 19/2022 z dnia 31 marca 2022 roku.

Aneks do Umowy kredytu inwestycyjnego Spółki z PKO BP

W dniu 7 marca 2022 roku Dekpol S.A. zawarła z PKO BP aneks do umowy kredytu inwestycyjnego z dnia 17 lipca 2020 roku. Na podstawie aneksu PKO BP dokonał przewalutowania kwoty zadłużenia z tytułu kredytu z waluty PLN na walutę EUR. W związku ze zmianą waluty kredytu kwota zadłużenia wyniosła na dzień zawarcia aneksu 1,05 mln EUR. Zmianie uległa również stawka referencyjna z WIBOR1M na EURIBOR1M. Pozostałe warunki umowy nie uległy zmianie. Umowa obowiązuje do 16 lipca 2026 roku.

Ponadto w dniach 11 i 14 marca 2022 roku Dekpol S.A. zawarła z PKO BP transakcje typu swap procentowy (IRS), celem ograniczenia, niekorzystnego wpływu zmian rynkowych stóp procentowych na przepływy pieniężne oraz celem minimalizacji kosztów finansowych.

Transakcje Opcji CAP

W dniu 5 maja 2022 roku Dekpol S.A. zawarł w BNP Paribas Bank Polska S.A. dwie transakcje CAP na kwotę odpowiednio 19,15 mln zł oraz 11 mln zł. Celem zawarcia transakcji CAP jest ograniczenie ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki.

Umowa o kredyt inwestycyjny Spółki z PKO BP

W dniu 25 sierpnia 2022 roku Dekpol S.A. zawarła umowę o kredyt inwestycyjny z bankiem PKO BP w wysokości 2,74 mln EUR. Kredyt został udzielony na refinansowanie wydatków związanych z zakupem udziałów w spółce Kombet Działdowo Sp. z o.o. Termin spłaty kredytu przypada na dzień 30 sierpnia 2030 roku.

Ponadto w dniu 30 sierpnia 2022 roku Dekpol S.A. zawarła z PKO BP transakcje typu SWAP procentowy (IRS), celem ograniczenia niekorzystnego wpływu zmian rynkowych stóp procentowych na przepływy pieniężne oraz minimalizacji kosztów finansowych.

Emisja obligacji serii 2022AC

W dniu 29 września 2022 roku Dekpol S.A. wyemitował obligacje serii 2022 AC na kwotę 2,4 mln EUR z ostatecznym terminem wykupu w dniu 29 marca 2027 roku. Wyemitowane obligacje będą podlegały częściowemu wykupowi w wysokości 360 tys. EUR w dniu 29 marca 2026 roku oraz w wysokości 360 tys. EUR w dniu 29 września 2026 roku. Obligacje są zabezpieczone i oprocentowane według stopy procentowej EURIBOR6M powiększonej o marżę. Środki z emisji obligacji zostały przeznaczone na udzielenie pożyczki wewnątrzgrupowej spółce zależnej Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w celu dokonania częściowego przedterminowego wykupu obligacji serii C tej spółki. Obligacje serii 2022AC nie będą przedmiotem obrotu na rynku zorganizowanym.

Ponadto w dniu 30 września 2022 roku Spółka zawarła z PKO BP S.A. transakcje typu SWAP procentowy (IRS), celem ograniczenia niekorzystnego wpływu zmian rynkowych stóp procentowych na przepływy pieniężne oraz minimalizacji kosztów finansowych.

Emisja obligacji serii 2022 BC

W dniu 6 października 2022 roku Dekpol S.A. wyemitował obligacje serii 2022BC na kwotę 3,8 mln EUR z ostatecznym terminem wykupu w dniu 29 marca 2027 roku. Wyemitowane obligacje będą podlegały częściowemu wykupowi w wysokości 570 tys. EUR w dniu 29 marca 2026 roku oraz w wysokości 570 tys. EUR w dniu 29 września 2026 roku. Obligacje są zabezpieczone i oprocentowane według stopy procentowej EURIBOR 6M powiększonej o marżę. Środki z emisji obligacji zostały przeznaczone na udzielenie pożyczki wewnątrzgrupowej spółce zależnej Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w celu finansowania działalności operacyjnej spółki. Obligacje serii 2022BC nie będą przedmiotem obrotu na rynku zorganizowanym.

13. Zobowiązania handlowe

13.1. Zobowiązania długoterminowe

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Kaucje otrzymane	836	86
Inne zobowiązania (długoterminowe)	0	1 100
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	836	1 186
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	836	1 186

13.2. Zobowiązania krótkoterminowe

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	111 541	61 015
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	1 011	148
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	1 853	723
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	586	444
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	42	19
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	115 033	62 350
Przychody przyszłych okresów	9	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	115 042	62 350

13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym

Opis	Przetermi- wane	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
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	0	0	825	11	836
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	0	825	11	836
Zobowiązania handlowe	8 942	4 123	97 834	463	180	0	0	0	111 541
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	628	382	0	0	0	0	0	0	1 011
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	1 853	0	0	0	0	0	0	1 853
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	586	0	0	0	0	0	0	586
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	42	0	0	0	0	0	0	42
Zobowiązania krótkoterminowe	9 570	6 987	97 834	463	180	0	0	0	115 033

13.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Przetermi- wane	Do 1 mie- siąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 do 6 miesiący	Od 6 mie- sięcy 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	0	75	11	86
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne ty- tuły	0	0	0	0	0	1 100	0	0	1 100
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	1 100	75	11	1 186
Zobowiązania handlowe	9 662	40 987	2 376	7 991	0	0	0	0	61 015
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	0	148	0	0	0	0	0	0	148
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	723	0	0	0	0	0	0	723

Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	444	0	0	0	0	0	0	444
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	19	0	0	0	0	0	0	19
Zobowiązania krótkoterminowe	9 662	42 321	2 376	7 991	0	0	0	0	62 350

13.5. Przeterninowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzeterninowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	103 524	5 971	1 497	63	40	444	111 541
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	382	628	0	0	0	0	1 011
Zobowiązania z tytułu innych podatków	1 853	0	0	0	0	0	1 853
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	586	0	0	0	0	0	586
Inne zobowiązania krótkoterminowe	42	0	0	0	0	0	42
Zobowiązania krótkoterminowe	106 388	6 600	1 497	63	40	445	115 033

13.6. Przeterninowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzeterninowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	51 353	7 628	1 022	168	285	558	61 015
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	148	0	0	0	0	0	148
Zobowiązania z tytułu innych podatków	723	0	0	0	0	0	723
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	444	0	0	0	0	0	444
Inne zobowiązania krótkoterminowe	19	0	0	0	0	0	19
Zobowiązania krótkoterminowe	52 688	7 628	1 022	168	285	558	62 350

14. Przychody przyszłych okresów

14.1. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	0	0	0
Przychody przyszłych okresów	0	9	9
Inne rozliczenia	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	0	9	9

14.2. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym

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

15. Przychody i koszty operacyjne

15.1. Przychody ze sprzedaży

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Przychody ze sprzedaży produktów	162 426	100 152
Przychody ze sprzedaży usług	26 178	31 336
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	87 597	78 817
Przychody ze sprzedaży	276 201	210 305

W okresie sprawozdawczym przychody od największego kontrahenta wynosiły około 35% z kwoty przychodów ogółem.

15.2. Koszty według rodzaju

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	84 968	76 801
Koszty wynagrodzeń	8 126	7 671
Amortyzacja	2 318	2 123
Świadczenia pracownicze	1 819	1 382
Zużycie materiałów i energii	16 992	5 920
Usługi obce	153 528	101 726
Podatki i opłaty	587	579
Pozostałe koszty rodzajowe	1 942	2 531
Koszty rodzajowe	270 280	198 733
Koszty zarządu	-8 009	-7 259
Koszty sprzedaży	-484	-864
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	0	-2 169
Zmiana stanu produktów	919	6 502
Koszt własny sprzedaży	262 706	194 943

15.3. Koszt własny sprzedaży

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Koszt sprzedanych produktów	164 610	98 175
Koszt sprzedanych usług	13 128	19 967
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	84 968	76 801
Koszt własny sprzedaży	262 706	194 943

15.4. Pozostałe przychody operacyjne

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	247	1 680
Rozwiązanie rezerw	7	0
Kary i odszkodowania	141	596
Dotacje	3	28
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Inne tytuły	2 246	2 014
Refaktury	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0

Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	2 434	2 565
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	114	99
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
Pozostałe przychody operacyjne	5 191	6 981

15.5. Pozostałe koszty operacyjne

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	0	56
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	33	0
Darowizny	144	283
Przekazanie inwestycji drogowej	0	2 072
Spisane należności	0	0
Inne tytuły	501	617
Kary umowne	0	0
Szkody majątkowe	0	1
Koszty sądowe	0	161
Odszkodowania	6	42
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	1 256	3 368
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	1 940	6 599

16. Przychody i koszty finansowe

16.1. Przychody finansowe

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Odsetki	11 465	2 736
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	27 847
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	351	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	0	179
Przychody finansowe	11 816	30 762

16.2. Koszty finansowe

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Pozostałe koszty finansowe	738	1 059
Odsetki	17 631	10 038
Odpisy aktualizujące	0	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	0	172
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	207	0
Koszty finansowe	18 576	11 269

17. Podatek dochodowy

17.1. Podatek dochodowy

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Bieżący podatek dochodowy	1 028	939
Odroczony podatek dochodowy	-742	56
Podatek dochodowy	286	995

17.2. Efektywna stopa opodatkowania

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 494	27 114
Teoretyczny podatek dochodowy	284	5 152
Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	-47	-4 213
Opłaty na rzecz PFRON	12	6
Dywidendy	0	-5 291
Koszty reprezentacji	17	5
Koszty kar i mandatów	2	3
Pozostałe koszty	-78	1 064
Podatek dochodowy nie ujęte aktywa i rezerwy na ODPD	0	56
Odliczenia od podatku dochodowego	49	0
Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym	286	995

18. Odroczony podatek dochodowy

18.1. Podatek odroczony

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu	11 932	6 933
Aktywa z tytułu podatku odroczonego na początek okresu	2 060	13 704
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na początek okresu	13 992	20 637
Wynik finansowy (+/-)	-742	56
Inne całkowite dochody (+/-)	7	849
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	0	4 094
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu	11 196	11 932
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 094	2 060
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 290	13 992

18.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	inne zmiany	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	10	-10	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa	1 214	-224	0	0	0	990
Rezerwy na świadczenia pracownicze	6	2	0	0	0	8
Pozostałe rezerwy	578	2 241	0	0	0	2 819
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek	252	24	0	0	0	276
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 060	2 034	0	0	0	4 094

18.3 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	inne zmiany	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	0	10	0	0	0	10
Odpisy aktualizujące aktywa	1 126	89	0	0	0	1 214
Rezerwy na świadczenia pracownicze	15	-9	0	0	0	6
Pozostałe rezerwy	9 934	226	0	-9 582	0	578
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczonego podatek	2 630	-28	-849	-1 502	0	252
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	13 704	288	-849	-11 083	0	2 060

18.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	inne zmiany	Razem
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	9 458	0	7	0	0	9 465
Amortyzowane aktywa trwałe	153	11	0	0	0	164
Należności z tytułu dostaw i usług	463	1 302	0	0	0	1 765
Kontrakty budowlane	0	0	0	0	0	0
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	496	-31	0	0	0	465
Podatek odroczonego od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	2 496	138	0	0	0	2 633
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczonego podatek	926	-128	0	0	0	798
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	13 992	1 291	7	0	0	15 290

18.5. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	inne zmiany	Razem
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	9 756	0	0	-298	0	9 458
Amortyzowane aktywa trwałe	459	-306	0	0	0	153
Należności z tytułu dostaw i usług	1 088	-625	0	0	0	463
Kontrakty budowlane	6 691	0	0	-6 691	0	0
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	21	475	0	0	0	496
Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	2 088	408	0	0	0	2 496
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	534	393	0	0	0	926
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	20 637	344	0	-6 990	0	13 992

19. Instrumenty finansowe

19.1. Instrumenty finansowe - aktywa

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Należności długoterminowe	6 916	8 764
Należności handlowe oraz inne należności krótkoterminowe	119 917	72 444
Należności z tytułu umów z klientami netto	118 267	69 873
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	57	457
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Pożyczki i należności	158 376	40 690
Pozostałe aktywa finansowe	5 692	59 098
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	2 923	56 328
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	2 923	56 328
Akcje i udziały w jednostkach	232 694	275 968
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	232 678	275 952
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych	16	16
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 548	14 602
Aktywa finansowe	543 143	471 566

18.2. Instrumenty finansowe – zobowiązania

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	304 058	233 135
Zobowiązania finansowe	304 058	233 135

20. Ryzyka instrumentów finansowych

20.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym (kwoty w walucie po przeliczeniu na PLN)

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Akcje i udziały	232 684	10	0	232 694
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	111 070	47 306	0	158 376
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	120 017	6 816	0	126 833
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	5 692	0	0	5 692
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 233	7 316	0	19 548
Aktywa finansowe (+):	481 695	61 448	0	543 143
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	152 708	33 856	0	186 565
Leasing finansowy	1 546	77	0	1 623
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	110 851	5 018	0	115 870
Zobowiązania finansowe (-):	265 106	38 952	0	304 058
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	216 589	22 497	0	239 086

Gdyby na dzień 31 grudnia 2022 roku kurs EUR był wyższy lub niższy o 3%, wówczas aktywa finansowe Spółki byłyby wyższe lub niższe o 1 843 tys. zł a zobowiązania finansowe wyższe lub niższe o 1 019 tys. zł- w wyniku ujemnych lub dodatnich różnic kursowych wynikających z przeliczenia należności, udzielonej pożyczki, środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych oraz zobowiązań handlowych.

20.2. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym (kwoty w walucie po przeliczeniu na PLN)

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Akcje i udziały		0	0	0
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	42 754	706	0	43 459
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	70 743	11 525	0	82 268
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	275 968	0	0	275 968
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 542	60	0	14 602
Aktywa finansowe (+):	404 007	12 291	0	416 298
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	167 557	0	0	167 557
Leasing finansowy	1 965	77	0	2 042
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	49 748	13 776	11	63 536
Zobowiązania finansowe (-):	219 270	13 853	11	233 135
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	184 737	-1 562	-11	183 163

20.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym (dotyczy instrumentów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia)

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	54 431	1 876	56 307
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	147 345	11 031	158 376
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	105 549	26 332	131 881
Instrumenty finansowe - ekspozycja na ryzyko stopy procentowej	-12 635	-17 177	-29 813

Ryzyko stopy procentowej

Dekpol finansuje swoją działalność m.in. długiem o zmiennym oprocentowaniu (w tym kredyty obrotowe i obligacje). Dlatego też narażona jest na ryzyko stóp procentowych. W przypadku znacznego wzrostu stóp procentowych może nastąpić pogorszenie wyników finansowych Spółki związane ze wzrostem kosztów finansowych. Dodatkowo, duża ekspozycja związana z tym ryzykiem oraz niewłaściwa ocena tego ryzyka, mogą negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Spółki. Zwiększenie stopy bazowej o 0,5 p.p., spowodowałoby wzrost kosztów finansowych o ok. 800 tys. zł, przy założeniu, że saldo zobowiązań opartych na zmiennej stopie procentowej pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy.

20.4. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym (dotyczy instrumentów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia)

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	40 563	0	40 563
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	42 685	775	43 459
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	129 036	0	129 036
Instrumenty finansowe - ekspozycja na ryzyko stopy procentowej	-126 914	775	-126 140

21. Segmenty operacyjne

21.1. Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody od klientów zewnętrznych	162 587	0	0	113 615	0	276 201
Przychody od innych segmentów	0	0	0	0	0	0
Przychody ze sprzedaży ogółem	162 587	0	0	113 615	0	276 201
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	5 191	0	5 191
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	1 940	0	1 940
Koszty operacyjne ogółem	162 456	18	0	108 725	0	271 199
Wynik operacyjny	131	-18	0	8 141	0	8 254
Przychody finansowe	0	0	0	11 465	0	11 465
Koszty finansowe	0	0	0	18 225	0	18 225
Podatek dochodowy	0	0	0	286	0	286
Wynik netto	131	-18	0	1 095	0	1 208

21.2. Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	94 086	6 010	0	110 208	0	210 305
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	6 981	0	6 981
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	6 599	0	6 599
Koszty operacyjne ogółem	94 059	4 252	0	104 756	0	203 066
Wynik operacyjny	27	1 758	0	5 835	0	7 620
Przychody finansowe	0	0	0	30 762	0	30 762
Koszty finansowe	0	0	0	11 269	0	11 269
Podatek dochodowy	0	0	0	995	0	995
Wynik netto	27	1 758	0	24 333	0	26 118

21.3. Struktura geograficzna

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Polska	197 646	190 070
Unia Europejska	78 524	20 206
Pozostałe kraje	32	29
Przychody ze sprzedaży	276 201	210 305
Polska	610 494	526 668
Unia Europejska	0	10 576
Pozostałe kraje	0	0
Aktywa	610 494	537 244

22. Usługi budowlane

22.1. Umowy na usługi budowlane

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Przychody z umów o budowę ujęte w okresie	162 383	94 074
Poniesione koszty umów o budowę w okresie	63 387	94 034
Koszty z tytułu rezerw na straty	0	0
Wynik ustalony na umowach o budowę w okresie	98 997	40
Kaucje zatrzymane przez kontrahentów	2 454	2 899
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o budowę	0	0
Należności z tytułu umów z klientami	0	0
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0

23. Transakcje z jednostkami powiązаными

23.1. Świadczenia dla personelu kierowniczego

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 090	983
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	23	208
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego	1 113	1 191

23.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązаными w okresie sprawozdawczym

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane
Zobowiązania krótkoterminowe	96 940	0	0	256
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	109 173	0	0	117
Należności długoterminowe	6 004	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	153 831	0	0	4 544
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0
Przychody z tytułu odsetek	11 006	0	0	328
Zakupy netto (bez PTIU)	94 211	0	0	178
Sprzedaż netto (bez PTIU)	181 730	0	0	3

23.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązаными w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane
Zobowiązania krótkoterminowe	19 055	0	0	166
Zobowiązania długoterminowe	1 100	0	0	0
Należności krótkoterminowe	111 868	0	0	173
Należności długoterminowe	7 754	0	0	0

Pożyczki otrzymane	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	36 473	0	4 216	0
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	27 847	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0
Przychody z tytułu odsetek	507	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	1 059	0	0	432
Sprzedaż netto (bez PTiU)	101 462	0	0	0

24. Inne informacje

24.1. Przeciętne zatrudnienie

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Pracownicy umysłowi	91,00	82,00
Pracownicy fizyczni	0,00	0,00
Przeciętne zatrudnienie	91,00	82,00

24.2. Wynagrodzenie audytora

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	40	79
Przegląd sprawozdań finansowych	25	42
Doradztwo podatkowe	0	0
Pozostałe usługi	0	0
Razem wynagrodzenie audytora	65	121

25. Zdarzenia po dniu bilansowym

Nie wystąpiły inne istotne zdarzenia po dniu bilansowym nie uwzględnione poniżej oraz w sprawozdaniu finansowym (pkt. 25) i sprawdzaniu zarządu.

II Program Emisji Obligacji

W dniu 7 grudnia 2022 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie II Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln zł (PEO II). Ustanowiony uchwałą Zarządu PEO II wszedł w życie wraz z zatwierdzeniem w dniu 24 kwietnia 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) przez Komisję Nadzoru Finansowego (KNF) prospektu podstawowego II Programu Emisji Obligacji Dekpol S.A. W ramach PEO II Spółka może emitować obligacje w trybie określonym w art. 33 pkt. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach. Łącznie może zostać wyemitowanych obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln zł. Jednocześnie Spółka może emitować jedną lub więcej serii obligacji w terminie do 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez KNF prospektu. Obligacje mogą być emitowane zarówno jako obligacje niezabezpieczone jak i zabezpieczone. Oprocentowanie obligacji będzie zmienne lub stałe. Świadczenia z obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny. Emisje kolejnych serii obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy uchwały Zarządu Spółki, w której określone zostaną ostateczne warunki emisji danej serii, w tym w szczególności waluta obligacji danej serii, cena emisyjna, jednostkowa oraz łączna wartość nominalna obligacji danej serii, termin wykupu, oprocentowanie, okresy odsetkowe oraz zasady ubiegania się o wprowadzenie obligacji danej serii do obrotu na wybranym dla tej serii rynku regulowanym lub alternatywnym systemie obrotu Catalyst. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca emisje obligacji w ramach PEO II.

26. Czynniki i zdarzenie, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe

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

W dniu 24 lutego 2022 roku nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy. Głównymi obszarami, na które obecna sytuacja może mieć pośrednio wpływ są w ocenie Spółki przede wszystkim obszary: 1) siły roboczej, 2) surowców, ich ceny i dostępności, 3) fluktuacji na rynku walutowym, 4) sytuacji na rynku bankowym i finansowym.

W obszarze siły roboczej identyfikowane jest ryzyko powrotu pracujących obecnie na terenie Polski pracowników pochodzenia ukraińskiego do ojczystego kraju, co mogłoby mieć wpływ na Grupę Emitenta poprzez ryzyko zasobów ludzkich występujące głównie u podwykonawców Spółki. Wyzwanie w zakresie kadry pracowniczej będzie w ocenie Spółki identyfikowane w większości firm budowlanych i produkcyjnych na rynku polskim.

W wyniku konfliktu w Ukrainie wiele krajów na całym świecie, w tym państwa europejskie, USA, Kanada, Australia, Japonia, nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. Sankcje odwetowe nakładane są stopniowo również przez Federację Rosyjską. W wyniku tego wymiana handlowa z Rosją, Białorusią oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, może ulec załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 roku udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku załamania stosunków gospodarczych mogą nastąpić krótkoterminowe braki tych produktów i/lub może nastąpić gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana zarówno w działalności produkcyjnej Grupy, jak też w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego, co może mieć wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Emitenta.

Ponadto, wojna może wpływać na osłabienie złotego, podniesienie inflacji i zwiększenie presji na podwyżki stóp procentowych. Sytuacja na rynku bankowym i finansowym może mieć wpływ na pozyskiwanie finansowania przez Spółkę w

przyszłych okresach, przy czym w ocenie Spółki sytuacja i nastroje na rynkach finansowych będą w dużej mierze zależały od dalszego rozwoju sytuacji w Ukrainie.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Spółki. Na chwilę obecną nie jest jednak możliwa do przewidzenia skala tego wpływu, zależna w dużej mierze od czasu trwania konfliktu i dalszego rozwoju sytuacji na Ukrainie oraz w Europie Środkowo-Wschodniej.

Wpływ wirusa covid-19 na wyniki finansowe

W dalszym ciągu czynnikiem wywierającym wpływ na globalną i polską gospodarkę jest wirus COVID-19 i jego kolejne odmiany, pomimo prowadzonych szczepień. Dekpol Budownictwo identyfikuje potencjalne ryzyka, jakie mogą dotknąć poszczególne obszary działalności wynikające bezpośrednio lub pośrednio z obecnej sytuacji. Nie można też wykluczyć, że w zaistniałej sytuacji może dojść do opóźnień w realizacji projektów przez wystąpienie okoliczności o znamionach siły wyższej. Z drugiej strony 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.

Wpływ związany ze wzrostem stóp procentowych

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

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

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

27. Zobowiązania i aktywa warunkowe

27.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	526 393	441 765
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	115 989	151 450
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	642 382	593 214
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	126	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	56 725	105 053
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	22 647	28 811
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	79 498	133 865

Zobowiązania warunkowe	721 880	727 079
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	3 343	3 208
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	3 389	5 447
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne otrzymane gwarancje i poręczenia od j. niepowiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia od j. niepowiązanych	6 732	8 655
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	82 000	137 900
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Inne otrzymane gwarancje i poręczenia od j. niepowiązanych	87 842	140 000
Otrzymane gwarancje i poręczenia od jednostek powiązanych	169 842	277 900
Otrzymane gwarancje i poręczenia	176 574	286 555

28. Zysk na akcję

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 208	26 118
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	0	179
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	207	0
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję (w zł)	0,14	3,12
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 208	26 118
Rozwodniony zysk na akcję (w zł)	0,14	3,12
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	0,14	3,12
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	0,14	3,12
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 208	26 118
Rozwodniony zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	0,14	3,12

29. Usługi budowlane

Umowy na usługi budowlane – aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego

Aktywne umowy o usługę budowlaną	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Stan na początek okresu	0	39 517
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	0	-39 517
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	0	0

Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Stan na początek okresu	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	0	0
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	0	0

Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Stan na początek okresu	0	6 193
Wpłacone zaliczki	0	6 258
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	0	-12 452
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	0	0

Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Umowy o usługę budowlaną	0	65 902
Sprzedaż lokali	0	0
Inne	0	0

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki:

Mariusz Tuchlin

Prezes Zarządu
Grupa Kapitałowa Dekpol

Katarzyna Szymczak-Dampc

Wiceprezes Zarządu
Grupa Kapitałowa Dekpol

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Anna Miksza

Główny Księgowy
Grupa Kapitałowa Dekpol

Grupa Kapitałowa Dekpol S.A.

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

NIP: 592-21-37-980
REGON: 220341682
KRS: 0000505979
BDO: 000002512

