

# Skonsolidowane Sprawozdanie finansowe

Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol



# Skonsolidowane Sprawozdanie finansowe

Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol

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

<b>Wprowadzenie do sprawozdania finansowego</b>	<b>7</b>
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>	<b>40</b>
<b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>	<b>42</b>
<b>Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w okresie sprawozdawczym</b>	<b>46</b>
<b>Dodatkowe noty objaśniające</b>	<b>48</b>



# 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	1 386 848	1 255 783	295 810	274 338
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	120 050	112 988	25 606	24 683
III. Zysk (strata) brutto	97 887	89 638	20 879	19 582
IV. Zysk (strata) netto	78 909	75 726	16 831	16 543
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	9,44	9,06	2,01	1,98
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	102 781	55 819	21 923	12 194
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(34 381)	(15 718)	(7 333)	(3 434)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(28 900)	(6 967)	(6 164)	(1 522)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	39 500	33 134	8 425	7 238
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
X. Aktywa razem	1 386 779	1 357 149	295 695	295 071
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	909 818	969 881	193 995	210 871
XII. Zobowiązania długoterminowe	269 261	282 261	57 413	61 369
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	640 557	687 620	136 582	149 502
XIV. Kapitał własny	476 961	387 268	101 700	84 200
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)	57	46	12	10

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 Jednostki sprawozdawczej lub inne dane identyfikacyjne:** Dekpol S.A.

Siedziba jednostki: Ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, Polska

Forma prawna: spółka akcyjna

Państwo rejestracji: Polska

Adres zarejestrowanego biura jednostki: Ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności: Pinczyn

Opis charakteru oraz podstawowego zakresu działalności jednostki:

Obszary działalności Grupy Dekpol to działalność generalnego wykonawstwa, deweloperska i produkcyjna.

Nazwa jednostki dominującej: Dekpol S.A.

Nazwa jednostki dominującej najwyższego szczebla grupy: Dekpol S.A.

**Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe (jednostki dominującej):**

**DEKPOL S.A.**

Ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn

**Sąd Rejestrowy, nr rejestru:**

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

**P**



# Podstawowy przedmiot działalności

## Podstawowym przedmiotem działalności Spółki wg KRS są:

Nazwa	PKD
Produkcja maszyn dla górnictwa i do wydobywania oraz budownictwa	PKD - 28.92.Z
Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	PKD - 41.1.Z
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	PKD - 41.20.Z
Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej	PKD - 42.9.Z
Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	PKD - 68.10.Z
Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	PKD - 68.20.Z
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

## 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:

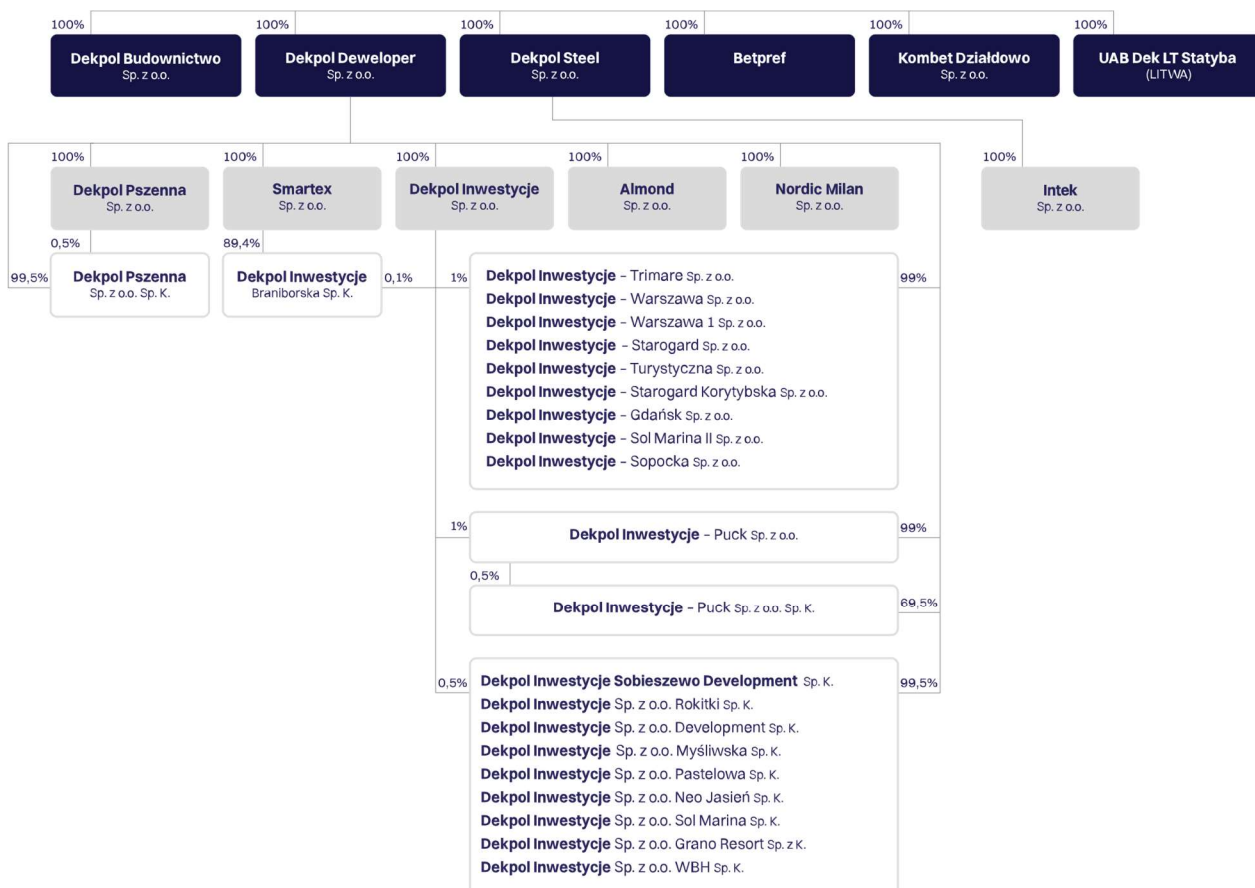
Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Roman Suszek	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jacek Grzywacz	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Jacek Kędzierski	Członek Rady Nadzorczej
Grzegorz Wąsacz	Członek Rady Nadzorczej
Wojciech Sobczak	Członek Rady Nadzorczej

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

## Skład Grupy Kapitałowej i jednostki 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.

## 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 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. Dekpol S.A. posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 PLN złotych).

### 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 nieruchomość 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 do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Grano Residence oraz Grano Hotel 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, natomiast Dekpol Pszenna Sp. z o.o. będący komplementariuszem tej spółki posiada 0,5% udziału w zyskach.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w spółkach Nordic Milan Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest również współnikiem 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 współnikiem 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.

## Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej - proces reorganizacji Grupy Kapitałowej Dekpol

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

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

### Nabycie udziałów w "Kombet Działowo" 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 Działowo 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

<b>Aktywa trwałe</b>	<b>20 969</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	20 969
Wartości niematerialne	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>7 466</b>
Zapasy	2 135

Należności handlowe oraz pozostałe należności	1 735
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 573
<b>Aktywa razem</b>	<b>28 435</b>

## 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
<b>Zobowiązania</b>	<b>5 359</b>
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
<b>Pasywa razem</b>	<b>28 435</b>

## Rachunek zysków i strat

<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>13 262</b>
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
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>1 094</b>



## Pozostałe zmiany w strukturze Dekpol:

### Objęcie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółki zależnej Emitenta

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.

#### 1. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

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

- Kontynuacji 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,
- Memoriału,
- Ciągłości *prezentacji*.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariancie kalkulacyjnym a rachunek przepływów pieniężnych - metodą pośrednią.

### 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 przedsięwzięć”

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 trwałe”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zmiana ta nie wpłynęła na sprawozdania finansowe Grupy.

### 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.

## Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Sprawozdanie finansowe zatwierdzono do publikacji w dniu 28 kwietnia 2023 roku.

## Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

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

## Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez Jednostkę Dominującą sporządzone na dzień bilansowy.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę. Zaprzestaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli. Całkowite dochody jednostek zależnych są przypisywane do właścicieli Jednostki Dominującej oraz do udziałów niedających kontroli, nawet jeśli skutkiem tego przypisania będzie ujemne saldo udziałów niedających kontroli. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie Jednostki Dominującej, przy wykorzystaniu tych samych zasad rachunkowości.

Konsolidacja metodą pełną jednostek zależnych została dokonana jak poniżej, bez względu na to, w jakiej części Jednostka Dominująca jest właścicielem jednostki zależnej

- wszystkie odpowiednie pozycje aktywów i zobowiązań jednostek zależnych i Jednostki Dominującej zostały zsumowane
- w pełnej wysokości,
- wszystkie odpowiednie pozycje przychodów i kosztów jednostek zależnych i Jednostki Dominującej zostały zsumowane w pełnej wysokości,
- po zsumowaniu dokonano korekt i wyłączeń konsolidacyjnych.

Wyłączono ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego, poniższe pozycje:

- wartość udziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych,
- wzajemne należności i zobowiązania oraz inne rozrachunki o podobnym charakterze jednostek objętych konsolidacją,
- przychody i koszty dotyczące operacji gospodarczych dokonywanych między jednostkami objętymi konsolidacją,
- przychody i koszty finansowe dokonywane pomiędzy jednostkami zależnymi,
- niezrealizowane zyski i straty powstałe na operacjach dokonywanych między jednostkami objętymi konsolidacją,
- dywidendy naliczone lub wypłacone przez jednostki zależne Jednostce Dominującej i innym jednostkom zależnym.

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

Ilekoć poniżej wskazano Spółkę, dotyczy całej Grupy Kapitałowej DEKPOL

### Środki trwałe

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

- Po początkowym ujęciu Spółka wycenia rzeczowe aktywa trwałe według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe (model ceny nabycia lub kosztu wytworzenia).
- W odniesieniu do każdego składnika rzeczowych aktywów trwałych Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Jeżeli w odniesieniu do istotnych części składowych środka trwałego uzasadnione jest zastosowanie różnych okresów ekonomicznej użyteczności i stawek/metod amortyzacji Spółka stosuje różne stawki/metody amortyzacji w odniesieniu do każdej istotnej części składowej.
- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.
- Spółka przyjmuje, że wartość końcowa (rezydualna) używanych rzeczowych składników trwałych zwykle nie jest istotna i nie będzie ustalana, chyba, że w odniesieniu do danego składnika aktywów wartość rezydualna będzie istotna. Za istotną uznaje się wartość rezyduálną 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*”.

### 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%

### Leasing

- Spółka ujmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy leasingowej w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty. Opłaty leasingowe dyskontuje się z zastosowaniem stopy procentowej leasingu, jeżeli stopę tę można z łatwością ustalić. W przeciwnym razie leasingobiorca stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

- Do wyceny prawa do użytkowania składnika aktywów Spółka stosuje model kosztu, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, wycenianych w wartości godziwej.
- Spółka ujmuje zdyskontowaną wartość zobowiązania w podziale na zobowiązania długo- i krótkoterminowe. Wartość zobowiązania podlega
- aktualizacji, jeżeli zmienia się okres leasingu lub zmianie ulegają szacunki odnośnie skorzystania z opcji zakupu przedmiotu leasingu (aktualizacja z zastosowaniem nowej stopy dyskonta) lub zmienia się szacunkowa wartość opłat leasingowych w wyniku innych zdarzeń niż zmiana stopy procentowej (aktualizacja z zastosowaniem dotychczasowej stopy dyskonta). Zmiana wartości zobowiązań jest ujmowana w korespondencji ze zmianą wartości praw do korzystania ze składnika aktywów.
- Spółka prezentuje w sprawozdaniu finansowym prawa do użytkowania aktywów w pozycjach właściwych w przypadku, gdyby przedmiot leasingu stanowił własność spółki. Zobowiązania z tytułu umów leasingu ujmowane są jako pozostałe zobowiązania finansowe. Stosowne informacje wymagane przez MSSF 16 ujawniane są w dodatkowych notach objaśniających.
- Spółka korzysta z dopuszczonych przez MSSF 16 zwolnień, tj. nie ujawnia prawa do użytkowania i zobowiązań a ujmuje jedynie koszty bieżących opłat leasingowych) w odniesieniu do:
  - krótkoterminowych umów leasingu (zawartych na okres krótszy niż 1 rok), lub
  - gdzie wartość przedmiotu leasingu nie przekracza 4.000,00 zł.
- W przypadku, gdy Spółka jest leasingodawcą, kwalifikuje leasing jako leasing operacyjny lub finansowy. Leasing jest zaliczany do leasingu finansowego, jeżeli następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i korzyści wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów. Leasing jest zaliczany do leasingu operacyjnego, jeżeli nie następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i korzyści wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów.
- W przypadku leasingu operacyjnego Spółka ujmuje składnik będący przedmiotem leasingu w aktywach a przychody rozpoznaje metodą liniową w okresie trwania leasingu (ewentualne zachęty promocyjne rozkładane są w czasie).
- W przypadku leasingu finansowego Spółka ujmuje inwestycję leasingową netto, ustaloną w wysokości kwalifikujących się opłat leasingowych zdyskontowanych z użyciem stopy procentowej leasingu. W przypadku oddania w leasing finansowy własnych produktów, wartość godziwa produktu lub niższa od niej wartość zdyskontowanych opłat leasingowych ujmowana jest tak, jak przychody ze sprzedaży. W przypadku gdy stopa procentowa leasingu jest zaniżona względem stopy rynkowej, wartość zdyskontowanych opłat leasingowych ustalana jest za zastosowaniem stopy rynkowej.
- Jeżeli Spółka dokona transakcji leasingu zwrotnego, transakcja rozliczana jest zgodnie w zależności od tego, czy przeniesienie składnika aktywów kwalifikuje się jako sprzedaż. Ewentualny zysk z tytułu zbycia składnika aktywów do leasingodawcy ujmowany jest w wyniku proporcjonalnie do wartości praw
- przeniesionych na leasingodawcę, o ile następuje przeniesienie składnika aktywów kwalifikujące się jako sprzedaż. W przypadku braku takiego przeniesienia, nie jest rozpoznawany zysk, aktywa nie są wyłączone a otrzymana zapłata ujmowana jest jako zobowiązanie finansowe.

### **Wartości niematerialne (WN)**

- Spółka ujmuje początkowo WN nabyte w odrębnych transakcjach według cen nabycia, zaś WN wytworzone we własnym zakresie według kosztu wytworzenia
- W przypadku nabycia licencji na oprogramowania lub podobnych składników majątkowych, do wartości początkowej WN zalicza się koszty wdrożenia oprogramowania poniesione do dnia doprowadzenia oprogramowania do założonej użyteczności określonej przez Zarząd Spółki. Do kosztów wdrożenia nie zalicza się kosztów szkoleń pracowników, obciążających wynik w dacie poniesienia.
- Do WN wytworzonych we własnym zakresie kwalifikuje się wyłącznie WN spełniające kryteria określone dla prac rozwojowych. Nie kwalifikuje się do WN wartości firmy, znaków firmowych, towarowych itp. o ile zostały wytworzone we własnym zakresie.
- Po początkowym ujęciu Spółka wycenia WN według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszych 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 ujemowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.
- Spółka stosuje liniową metodę amortyzacji WN, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji oraz metoda amortyzacji podlegają periodycznej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.
- WN o nieokreślonym okresie ekonomicznej użyteczności oraz wartość firmy nie podlegają amortyzacji, są jednak poddawane testom z tytułu trwałej utraty wartości na koniec każdego roku obrotowego oraz gdy występują przesłanki, że wystąpiła trwała utrata wartości WN. Ponadto corocznie weryfikowana jest poprawność założenia, że WN ma nieokreślony okres ekonomicznej użyteczności i – w razie potrzeby – WN podlega przekwalifikowaniu do WN amortyzowanych. Przekwalifikowaniu nie podlega wartość firmy.
- WN o wartości początkowej nie przekraczającej 3000,00 zł są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów. WN o wartości początkowej od 3.000,00 zł ujmowane są w ewidencji analitycznej WN i amortyzowane w okresie ekonomicznej użyteczności zgodnie z wyżej wskazanymi zasadami.

W okresie sprawozdawczym nie wytworzono we własnym zakresie WN.

### Nieruchomości inwestycyjne

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

### Wycena udziałów w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

- Spółka wycenia inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych początkowo w cenie ich nabycia, a następnie po dniu nabycia jej wartość jest korygowana odpowiednio o zmianę udziałów inwestora w aktywach netto jednostki, w której dokonano inwestycji. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jednostki zależne są konsolidowane metodą pełną a jednostki stowarzyszone podlegają wycenie metodą praw własności.

### Połączenia jednostek lub przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą

Zgodnie z MSSF 3 paragraf 2 podpunkt c), połączenia jednostek lub przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą są wyłączone z zakresu przedmiotowego MSSF 3. W takim przypadku zastosowanie mają przepisy MSR 8 paragrafy 10-12, według których w przypadku braku specyficznego uregulowania danej transakcji w MSSF decyzję o wyborze odpowiedniej polityki rachunkowości podejmuje Zarząd jednostki. Raz wybrane zasady (polityka) rachunkowości powinny być stosowane konsekwentnie w przyszłości. Wybrane zasady (polityka) rachunkowości powinny się charakteryzować następującymi cechami:

- dostarczanie odpowiednich informacji osobom podejmującym decyzje,

- rzetelna prezentacja sytuacji finansowej, wyniku finansowego oraz przepływów pieniężnych jednostki,
- odzwierciedlenie ekonomicznego sensu transakcji,
- wolność od nadużyć,
- zgodność z zasadą ostrożności,
- zapewnienie kompletności we wszystkich istotnych aspektach.

Przy wyborze odpowiedniej polityki rachunkowości brane pod uwagę są:

- przepisy MSSF, które dotyczą podobnych i powiązanych kwestii,
- definicje, kryteria rozpoznawania oraz koncepcje wyceny aktywów, pasywów, przychodów i kosztów zgodnie z założeniami koncepcyjnymi sporządzania i prezentacji sprawozdań finansowych.
- Zarząd jednostki może również rozważyć zastosowanie:
  - Innych standardów rachunkowości (np. polskie przepisy o rachunkowości, amerykańskie standardy rachunkowości, itp.),
  - akceptowanych praktyk rynkowych.

Jednakże zastosowane standardy nie mogą być w sprzeczności z MSSF oraz założeniami koncepcyjnymi

### **Nabycie udziałów niekontrolujących**

- Zgodnie z MSSF3 niekontrolujące udziały niedające posiadaczowi prawa do proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki zależnej wyceniany jest w wartości godziwej na dzień nabycia. Na kolejne daty bilansowa wartość udziałów niekontrolujących jest aktualizowana o wartość całkowitych dochodów należnych udziałowcom niekontrolującym.

### **Transakcje z innym podmiotami powiązanymi**

Inne spółki powiązane to podmioty kontrolowane niekonsolidowane, współkontrolowane lub podmioty, na które znacząco wpływa lub posiadaw nich znaczącą ilość głosów członek kluczowego personelu kierowniczego Jednostki Dominującej lub spółki zależnej Grupy albo jejobliski członek rodziny.

## **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 następujących 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 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 reklasyfikować 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 liniowo poprzez RMK czynne a nie z wykorzystaniem ESP.

## Utrata wartości aktywów

### 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). Bezwzględną 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.

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

- Kapitały własne nie podlegają przeszacowaniu, z 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 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

- 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 przyręconego towaru lub usługi klientowi. Przekazanie składnika aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów. Ponadto przychód uznaje się za osiągnięty, jeżeli kwotę przychodów można wiarygodnie oszacować i istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz jeżeli poniesione koszty można wycenić w sposób wiarygodny.
- Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej rozpoznawane są w momencie przekazania na finalnego odbiorcę kontroli nad nabywaną nieruchomością. Przesłanką wskazującą na przeniesienie kontroli jest przeniesienie wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści wynikających z posiadania nieruchomości. Spółka uznaje, że transfer ryzyk i korzyści następuje po spełnieniu następujących warunków:
  - a) zakończenia budowy,
  - b) wcześniejszego z dwóch zdarzeń: odbioru lokalu protokołem przekazania lub w sprzedaży w formie aktu.
- Przy ustalaniu momentu osiągnięcia przychodów stosuje się Międzynarodowe Warunki Handlu – „Incoterms”. (International Commercial Terms), opracowane przez Międzynarodową Izbę Handlową w Paryżu, zwaną MIH.

Zgodnie ze wskazaniami 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 egzekwowalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie. W przypadku kontraktów generalnego wykonawstwa spełniają niniejsze kryterium.
- Zarówno w przypadku świadczenia przez Spółkę usług budowlanych jak i dostawy osprzętu do maszyn budowlanych zasadniczo powstaje jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia. Tym samym kwestia przypisania ceny transakcyjnej do zobowiązania do wykonania świadczenia nie wymaga szacowania. W przypadku umów o usługę budowlaną szacunku wymaga stopień zaawansowania prac oraz oczekiwanej marży.
  - W przypadku, gdy cena zależna jest od zdarzeń przyszłych lub jeżeli istnieje zamiar udzielenia rabatu na koniec trwania umowy Spółka szacuje cenę za wykonanie zobowiązania i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie.
  - Koszty prowizji ze sprzedaży rozliczane są w momencie sprzedaży lokalu.
  - Spółka nie identyfikuje komponentu finansującego w umowach w odniesieniu do kaucji zatrzymanych, w których kwota zatrzymana stanowi zabezpieczenie dobrego wykonania kontraktu ze względu na niewielką istotność.
  - Dla każdego zobowiązania do wykonania świadczenia spełnianego w miarę upływu czasu Spółka ujmuje przychody w oparciu o metody pomiaru oparte na nakładach (metoda udziału kosztów poniesionych do dnia ustalenia przychodów w całkowitych kosztach świadczenia).

### 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) ujmovane są w przychodach finansowych.

### Koszty

- Koszty ujmovane są w ciężar wyniku w dacie ich poniesienia, tzn. w dacie wyłączenia aktywów lub ujęcia zobowiązań, którym odpowiadają.
- Koszty świadczeń pracowniczych ujmovane są w okresie, w którym pracownicy świadczyli dotyczącą ich pracę.

### Koszty finansowania zewnętrznego

- Ujmowane są jako koszty okresu, w którym je poniesiono, z wyjątkiem kosztów, które można bezpośrednio przypisać nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów. Należy je wówczas aktywować jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów.



### Zasady rozliczania umów o budowę

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

### Rozliczanie kosztów działalności deweloperskiej

- Do kosztu wytworzenia obiektów w ramach prowadzonej działalności deweloperskiej, ujmuje się koszty spełniające kryteria technicznego kosztu wytworzenia, obejmujące:
  - Bezpośrednie koszty wytworzenia,
  - Pośrednie koszty związane w wytworzeniem obiektów, w szczególności:
    - Koszty wydziałowe logistyki (paliwo, utrzymanie samochodów, zarządzanie logistyką, wynagrodzenia kierowców w sytuacji, gdy samochody wykorzystywane są na różnych projektach) – rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
    - Koszty działu zaopatrzenia generalnego wykonawstwa i działalności deweloperskiej - rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
- Spółka wyodrębnia urządzenia księgowo (konta) dla każdego projektu deweloperskiego (Zlecenie). Kryterium wyodrębnienia Zlecenia jest przewidywany czas ukończenia budowy wszystkich obiektów (budynków i budowli) objętych danym zleceniem oraz podobieństwo obiektów objętych Zleceniem. W ramach jednego zlecenia nie należy ujmować nakładów na wytworzenie obiektów, których planowane ukończenie używania różni się o więcej niż 6 miesięcy (tj. najwcześniej ukończony w ramach zlecenia obiekt zostanie ukończony wcześniej niż 6 miesięcy przed ostatnim ukończonym w ramach zlecenia obiektem). W ramach jednego zlecenia nie należy ujmować obiektów, dla których przewidywany koszt wytworzenia PU (powierzchni użytkowej lokalu) różni się bardziej niż o 20%. Po ukończeniu zlecenia, koszty są rozliczane na metr kwadratowy PU według następującego algorytmu:
  - $TKW\ 1m^2\ PU = [(PKZR) - (POPS) \cdot (CPOPS)] / (PUO)$
  - 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 używania przed ukończeniem innych obiektów (o ile inne obiekty planowane są do ukończenia nie później niż w

ciągu 6 miesięcy od ukończenia pierwszego obiektu w ramach zlecenia), wówczas koszty rozliczane są na metr kwadratowy PU ukończonego obiektu według następującego algorytmu:

- $FTKW\ 1m^2\ PU = [(PKZR) + (FKZR) - (POPS) \cdot (CPOPS)] / (PUO)$
- Gdzie:
  - TKW – szacowany techniczny koszty wytworzenia
  - FKZR – Szacowane przyszłe koszty niezbędne do ukończenia zlecenia
- Po ukończeniu zlecenia (nie dalej niż w ciągu 6 miesięcy) koszty ustalane są ostatecznie i FTKW jest korygowany do TKW.
- W przypadku, gdy pierwotne założenie, że wszystkie obiekty w ramach zlecenia zostaną zakończone w ciągu 6 miesięcy a wartość kosztu wytworzenia 1 m2 PU realizowanych obiektów nie będzie się różnić bardziej niż o 20% nie znajdzie potwierdzenia, spółka rozdziela zlecenia zgodnie z obowiązującymi kryteriami i wszystkie wcześniej poniesione w ramach zlecenia koszty podlegają ponownej dekretacji w podziale na nowe zlecenia.
- Jeżeli spółka ponosi istotne nakłady na części wspólne dotyczące wielu zleceń, nakłady te podlegają podziałowi na zlecenia proporcjonalnie do PU, przy czym rozliczenia dokonuje się wyłącznie w odniesieniu do zleceń otwartych lub planowanych do otwarcia w ciągu 12 miesięcy od dnia poniesienia tych nakładów.

## Segmenty

Kierownictwo Grupy Dekpol zdecydowało o zorganizowaniu Grupy 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% skonsolidowanych przychodów, zysków i aktywów z MSSF 8 „Segmenty operacyjne”.

W dniu zatwierdzenia polityki Grupa zidentyfikowała następujące segmenty branżowe:

- Generalne wykonawstwo,
- Działalność deweloperska,
- Produkcja łyżek i osprzętu do maszyn i urządzeń.

Grupa ustala segmenty geograficzne jako uzupełniający wzór sprawozdawczy.

Noty objaśniające zawierają wyłącznie dane o przychodach do zewnętrznych klientów uzgadniające się do przychodów skonsolidowanych (czyli po uwzględnieniu wyłączeń konsolidacyjnych). Przychody ze sprzedaży między segmentami nie są włączone do wartości zysku lub straty segmentu poddawanej przeglądowi przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych ani w inny sposób są regularnie przedstawiane temu organowi.

Podział na segmenty odpowiada podziałowi na podobne produkty lub usługi.

## Ujawnienia dotyczące wartości godziwej aktywów i zobowiązań

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

Pozostałe aktywa finansowe (wycena instrumentów pochodnych) wyceniane są z zastosowaniem metody z poziomu 2.

Przyjęte metody oszacowania wartości godziwej ujawniono w dodatkowej notce objaśniającej do sprawozdania finansowego. W szczególności nieruchomość hotelu Almond wyceniana jest z zastosowaniem metody z poziomu 3 hierarchii wartości godziwej (metoda dochodowa), ze względu na podpisaną umowę wynajmu. Pozostałe nieruchomości wyceniane są z zastosowaniem metod z poziomu 2 hierarchii wartości godziwej (metody porównawcze, pozostałościowe itp.). Instrumenty pochodne wyceniane są z zastosowaniem wyceny do wartości godziwej przygotowanej przez profesjonalny podmiot z zastosowaniem metod z 2 poziomu hierarchii wartości godziwej.

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

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

## 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 Grupy Depol istotne są poniższe rodzaje ryzyk finansowych:

- **Ryzyko stopy procentowej** – w ramach prowadzonej działalności spółki z Grupy Kapitałowej Depol narażone są na ryzyko stopy procentowej. Spółki posiadają zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest przede wszystkim w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę lub stopę procentową EURIBOR i stałą marżę, oprócz tego spółki posiadają również zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest w oparciu o stałą stopę procentową.
- **Ryzyko kursowe** – ze względu na dalszy wzrost skali operacji w walutach obcych spółki z Grupy Kapitałowej Depol narażone są na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż waluta krajowa. W Spółce w dużej mierze wykorzystuje się naturalny hedging, skutkujący zrównoważeniem przepływów walutowych.
- **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. W zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych, usługowych ryzyko nieściągalnych należności nie występuje, gdyż ich sprzedaż dokonywana jest zaliczkowo. Natomiast w przypadku usług budowlanych, Spółka otrzymuje częściowe zaliczki na poczet wykonanych usług oraz rozlicza etapami zgodnie z harmonogramem roboty budowlane.

Ryzyko kredytowe rozumiane jest jako możliwość niewywiązania się dłużników Grupy 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 handlowe,
- należności z tytułu umów z klientami,

- o udzielone pożyczki,
- o udzielone gwarancje i poręczenia
- o pozostałe aktywa finansowe.

Odpis na oczekiwane straty kredytowe wycenia się w kwocie równej oczekiwanyom 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 niewypełnienia 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 zgodnie z MSSF 9 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 niewypełnienia zobowiązania. Współczynnik niewypełnienia 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 ramach należności z tytułu dostaw i usług, stanowiących najistotniejszą klasę aktywów narażonych na ryzyko kredytowe, a także w przypadku aktywów z tytułu umów z Klientami, w ocenie Zarządu Spółka nie jest narażona na nadmierne ryzyko kredytowe w związku z udziałem znaczącego kontrahenta. W Grupie występuje niski stopień koncentracji ryzyka kredytowego i sald należności z tytułu dostaw i usług, umów. Spółki z Grupy Kapitałowej Depol współpracują z wieloma dostawcami i odbiorcami, a obroty z nimi są zróżnicowane i z żadnym z nich nie przekroczyły w 2022 roku 20% wartości przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol i na tym poziomie nie jest identyfikowane uzależnienie od pojedynczych zewnętrznych odbiorców lub dostawców.

W konsekwencji szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania.

- **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 spłat kolejnych rat dostosowywane są do przewidywanych wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji. Ponadto Spółka emituje obligacje. 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 bezpośredni 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.

## Zarządzanie kapitałem

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

Do zadłużenia netto Grupa 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. Kapitał obejmuje kapitał własny należny akcjonariuszom Jednostki Dominującej.

## 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, z 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.

## 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 2020 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 2021 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 2021 stworzone jest z zastosowaniem nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku i później.

# Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Grupy Kapitałowej Dekpól



# Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Opis	Nota	31.12.2022	31.12.2021
<b>Aktywa trwale</b>		<b>282 275</b>	<b>279 532</b>
Rzeczowe aktywa trwale	1.	148 754	122 387
Wartości niematerialne		6 745	5 750
Wartość firmy	3.	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	2.	80 817	98 022
Akcje i udziały	4.	40	40
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	7.	17 583	13 079
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	5.	4 281	8 497
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		24 055	31 757
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>1 104 504</b>	<b>1 077 617</b>
Zapasy	6.	396 497	263 187
Należności z tytułu umów z klientami		0	110 006
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	7.	459 990	513 797
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		409	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	5.	18 150	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8.	229 458	190 627
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		12 724	17 383
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwale lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		1 104 504	1 077 617
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 386 779</b>	<b>1 357 149</b>



# Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Opis	Nota	31.12.2022	31.12.2021
<b>Kapitał własny</b>	<b>10.</b>	<b>476 961</b>	<b>387 268</b>
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		7 572	-2 308
Zyski zatrzymane:		415 793	336 225
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		458 037	368 589
<b>Udziały niedające kontroli</b>		<b>18 924</b>	<b>18 679</b>
<b>Zobowiązania</b>	<b>12.</b>	<b>909 818</b>	<b>969 881</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>12.</b>	<b>269 261</b>	<b>282 261</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		28 631	45 975
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	10.	334	337
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	11.	184 922	200 316
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	11.	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe		11 814	5 824
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		43 560	29 809
Zobowiązania krótkoterminowe	12.	640 557	687 620
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		368	100
<b>Pozostałe rezerwy krótkoterminowe</b>	<b>10.</b>	<b>51 267</b>	<b>68 377</b>
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		123 443	113 786
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		0	7 214
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe		6 557	4 537
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		12 795	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		425 825	489 662
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		20 302	3 944
<b>Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>		<b>640 557</b>	<b>687 620</b>
<b>Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 386 779</b>	<b>1 357 149</b>

# Sprawozdanie z całkowitych dochodów

## Wariant kalkulacyjny

Opis	Nota	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	14.1	1 386 848	1 255 783
Koszt własny sprzedaży	14.2.	1 182 208	1 090 125
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>204 640</b>	<b>165 658</b>
Koszty sprzedaży		45 272	33 913
Koszty ogólnego zarządu		38 958	31 308
Pozostałe przychody operacyjne	14.4	19 616	30 305
<i>Zysk z okazijnego nabycia</i>		7 076	20 229
Pozostałe koszty operacyjne	14.5.	19 976	17 754
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>120 050</b>	<b>112 988</b>
Przychody finansowe	15.1	13 597	2 532
Koszty finansowe	15.2.	35 760	25 882
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>97 887</b>	<b>89 638</b>
Podatek dochodowy	16.1.	18 978	13 912
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		78 909	75 726
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>78 909</b>	<b>75 726</b>
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		118	-72
<b>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>78 791</b>	<b>75 798</b>

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>78 909</b>	<b>75 726</b>
<b>Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku</b>	<b>9 857</b>	<b>1 313</b>
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	9 859	1 313
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-2	0
<b>Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem</b>	<b>9 857</b>	<b>1 313</b>
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	-23	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>9 880</b>	<b>1 313</b>
<b>Całkowite dochody</b>	<b>88 789</b>	<b>77 039</b>
<b>Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym</b>	<b>118</b>	<b>-72</b>
<b>Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>88 671</b>	<b>77 111</b>

## Zysk na akcję

### Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:

Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	10,60	9,22
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	0	0
<b>Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą</b>	<b>10,60</b>	<b>9,22</b>

### Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:

Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	10,60	9,22
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	0	0
<b>Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą</b>	<b>10,60</b>	<b>9,22</b>

## Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

(metoda pośrednia)

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>97 887</b>	<b>89 638</b>
<b>Korekty:</b>	<b>20 549</b>	<b>-26 415</b>
Amortyzacja	15 519	11 991
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-510	408
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-419	-1 862
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-5 426	1 667
Koszty z tytułu odsetek	32 750	14 701
Przychody z odsetek	-358	-242
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-747	13 912
Inne korekty	593	0
Zmiana stanu zapasów	-133 310	25 968
Zmiana stanu należności	167 713	-317 385
Zmiana stanu zobowiązań	-21 066	177 951
Zmiana stanu rezerw	-34 190	46 476
<b>Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)</b>	<b>118 436</b>	<b>63 223</b>
Zapłacony podatek dochodowy	-15 655	-7 404
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>102 781</b>	<b>55 819</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-1 468	-1 168
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-6 627	-2 969
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	2 397	1 081
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-12 507	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-16 206	-9 712
Pożyczki udzielone	0	-4 613
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	3 150
Otrzymane odsetki	30	11
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	0	-1 498
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-34 381</b>	<b>-15 718</b>
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	16 750
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	29 835	91 033
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-25 622	-67 451
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	51 437	48 015
Spłaty kredytów i pożyczek	-48 829	-75 116
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-6 987	-5 001

Odsetki zapłacone	-27 332	-15 197
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	-1 402	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-28 900</b>	<b>-6 967</b>
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	39 500	33 134
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	-669	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	38 831	33 134
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>190 627</b>	<b>157 493</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>229 458</b>	<b>190 627</b>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	13 625	17 383

# Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w okresie sprawozdawczym

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>-2 308</b>	<b>336 225</b>	<b>368 589</b>	<b>18 679</b>	<b>387 268</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo na początek okresu po zmianach</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>-2 308</b>	<b>336 225</b>	<b>368 589</b>	<b>18 679</b>	<b>387 268</b>
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	78 791	78 791	118	78 909
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	9 880	0	9 880	0	9 880
Całkowite dochody	0	0	0	9 880	78 791	88 671	118	88 789
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	777	777	127	904
<b>Razem zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 880</b>	<b>79 568</b>	<b>89 448</b>	<b>245</b>	<b>89 693</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>7 572</b>	<b>415 793</b>	<b>458 037</b>	<b>18 924</b>	<b>476 961</b>

# Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>-3 621</b>	<b>260 427</b>	<b>291 478</b>	<b>2 002</b>	<b>293 479</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo na początek okresu po zmianach</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>-3 621</b>	<b>260 427</b>	<b>291 478</b>	<b>2 002</b>	<b>293 479</b>
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	75 798	75 798	-72	75 726
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	1 313	0	1 313	0	1 313
Całkowite dochody	0	0	0	1 313	75 798	77 111	-72	77 039
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	16 750	16 750
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Razem zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 313</b>	<b>75 798</b>	<b>77 111</b>	<b>16 678</b>	<b>93 789</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>-2 308</b>	<b>336 225</b>	<b>368 589</b>	<b>18 679</b>	<b>387 268</b>

# Dodatkowe noty objaśniające

do Skonsolidowanego sprawozdania  
finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol





# Spis not objaśniających

<b>1. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>51</b>
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe	51
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym	52
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym	53
<b>2. Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>54</b>
2.1. Nieruchomości inwestycyjne	54
2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym	54
2.3. Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym	55
<b>3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne</b>	<b>55</b>
3.1. Wartości niematerialne	55
3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym	55
3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym	56
<b>4. Udziały i akcje</b>	<b>57</b>
<b>5. Pozostałe aktywa finansowe</b>	<b>57</b>
5.1. Pozostałe aktywa finansowe	57
<b>6. Zapasy</b>	<b>58</b>
6.1. Struktura zapasów	58
1.2. Odpisy aktualizujące zapasy	58
<b>7. Należności długoterminowe</b>	<b>59</b>
7.1. Należności długoterminowe	59
7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe	59
7.3. Należności krótkoterminowe	59
7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe	60
7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym	61
7.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym	61
7.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym	62
7.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym	62
7.9. Rozliczenia międzyokresowe aktywne	63
<b>8. Środki pieniężne</b>	<b>63</b>
8.1. Specyfikacja środków pieniężnych	63
<b>9. Kapitały</b>	<b>63</b>
9.1. Kapitał podstawowy	63
9.2. Zmiana liczby akcji	64
<b>10. Rezerwy</b>	<b>64</b>
10.1. Specyfikacja rezerw	64
10.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym	65
10.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym	66

<b>Zobowiązania odsetkowe</b>	<b>67</b>
11.1. Specyfikacja zobowiązań odsetkowych	67
11.2. Warunki zobowiązań odsetkowych	67
11.3. Wymagalność zobowiązań odsetkowych w okresie sprawozdawczym	82
11.4. Wymagalność zobowiązań odsetkowych w poprzednim okresie sprawozdawczym	83
<b>12. Zobowiązania handlowe</b>	<b>84</b>
12.1. Zobowiązania długoterminowe	84
12.2. Zobowiązania krótkoterminowe	84
12.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym	85
12.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	86
12.5. Przeterninowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym	87
12.6. Przeterninowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	87
<b>25. Zobowiązania i aktywa warunkowe</b>	<b>110</b>
25.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych	110

# 1. Rzeczowe aktywa trwałe

## 1.1. Rzeczowe aktywa trwałe

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Grunty		10 899
Budynki i budowle		51 951
Maszyny i urządzenia		39 986
Środki transportu		14 208
Pozostałe środki trwałe		2 787
Środki trwałe w budowie		2 086
Zaliczki na środki trwałe		470
<b>Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>148 754</b>	<b>122 387</b>

**Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach rachunku zysków i strat:**

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Grunty		86
Budynki i budowle		1 186
Maszyny i urządzenia		7 136
Środki transportu		3 082
Pozostałe środki trwałe		232
<b>Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>15 189</b>	<b>11 721</b>

## 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
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>12 154</b>	<b>54 360</b>	<b>59 409</b>	<b>25 697</b>	<b>4 406</b>	<b>2 086</b>	<b>470</b>	<b>158 582</b>
Nabycia bezpośrednie	1 416	1 225	9 148	6 962	541	2 132	-299	21 124
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	0	338	14	190	-196	0	345
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	6 777	8 944	3 849	248	1 346	0	0	21 164
Reklasyfikacje	0	-37	8	0	37	-120	0	-112
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	-551	-1 481	-1 036	-52	0	0	-3 120
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-334	-187	-53	0	0	-574
Inne korekty	0	0	219	-121	-88	0	0	10
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	20 348	63 941	71 156	31 576	6 327	3 901	171	197 420
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	<b>-1 255</b>	<b>-2 409</b>	<b>-19 423</b>	<b>-11 489</b>	<b>-1 619</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-36 195</b>
<b>Zwiększenie amortyzacji za okres</b>	<b>-32</b>	<b>-2 851</b>	<b>-6 731</b>	<b>-4 790</b>	<b>-786</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-15 189</b>
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	9	918	519	0	0	0	1 445
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	101	88	30	0	0	219
Inne korekty	0	0	-416	126	0	0	0	-289
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 287	-4 692	-25 790	-14 556	-2 342	0	0	-48 666
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
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>19 061</b>	<b>59 249</b>	<b>45 367</b>	<b>17 020</b>	<b>3 985</b>	<b>3 901</b>	<b>171</b>	<b>148 754</b>

### 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
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>7 381</b>	<b>34 833</b>	<b>36 427</b>	<b>18 737</b>	<b>3 392</b>	<b>6 011</b>	<b>163</b>	<b>106 944</b>
Nabycia bezpośrednie	0	0	4 292	4 908	1 014	2 833	452	13 499
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	85	83	0	0	0	0	169
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-449	-519	0	-53	0	-1 021
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-2	0	-1	0	0	-2
Inne korekty	4 773	19 442	19 057	2 571	0	-105	0	45 737
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	12 154	54 360	59 409	25 697	4 406	8 686	614	165 326
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	<b>-1 169</b>	<b>-1 224</b>	<b>-12 553</b>	<b>-8 813</b>	<b>-1 388</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-25 146</b>
Zwiększenie amortyzacji za okres	-86	-1 186	-7 136	-3 082	-232	0	0	-11 721
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	-6 600	-145	-6 744
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	190	377	0	0	0	567
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	2	0	1	0	0	2
Inne korekty	0	0	74	29	0	0	0	103
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 255	-2 409	-19 423	-11 489	-1 619	-6 600	-145	-42 939
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
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>10 899</b>	<b>51 951</b>	<b>39 986</b>	<b>14 208</b>	<b>2 787</b>	<b>2 086</b>	<b>470</b>	<b>122 387</b>

## 2. Nieruchomości inwestycyjne

### 2.1. Nieruchomości inwestycyjne

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Grunty nie oddane w najem		13 017
Nieruchomości oddane w najem		67 800
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne		0
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>80 817</b>	<b>98 22</b>

Na nieruchomości oddane w najem składa się nieruchomość hotelu Almond położona przy ul. Toruńskiej 12 wyceniona do wartości godziwej z zastosowaniem poziomu hierarchii 3, przez niezależnego rzeczoznawcę. Wyceniający posłużył się podejściem dochodowym, metodą zysków, techniką dyskontowania strumieni dochodów. Wycenę nieruchomości oparto na analizie danych historycznych hotelu, obserwacji rynku oraz analizach rynkowych dla podobnych obiektów. Przyjęto również projekcję 5 -letnią z uwagi na powolne wychodzenie branży hotelarskiej z kryzysu. Stopa dyskontowa została przyjęta na poziomie 7,5 proc.

Hotel jest przedmiotem dzierżawy na podstawie umowy zawartej pomiędzy Almond Sp. z o.o., właścicielem obiektu, a City Hotel Management Sp. z o.o. od 01 kwietnia 2022 roku do 31 marca 2033 roku.

Przychód w Spółce Almond w 2022 r. z tytułu czynszu hotelu wynosił 2.045 tys. zł. Jednocześnie koszty poniesione w bieżącym roku to m.in.:

- podatek od nieruchomości na kwotę 187 tys. PLN
- opłata za użytkowanie wieczyste na kwotę 75 tys. PLN
- pozostałe koszty 3 tys. PLN

Grunty nie oddane w najem to zakupiony grunt w Spółce Dekpol Deweloper sp. z o.o. o wartości 12.507 tys. PLN.

### 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	30 222	67 800	0	98 022
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek	0	0	0	0
Nabycie nieruchomości	12 507	0	0	12 507
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-30 222	0	0	-30 222
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	510	0	0	510
<b>Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu</b>	<b>13 017</b>	<b>67 800</b>	<b>0</b>	<b>80 817</b>

## 2.3. Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Grunty nie oddane w najem	Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem	Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	0	97 634	0	97 634
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek	0	0	0	0
Nabycie nieruchomości	29 830	0	0	29 830
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	0	-31 129	0	-31 129
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	392	1 680	0	2 072
<b>Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu</b>	<b>30 222</b>	<b>67 800</b>	<b>0</b>	<b>98 022</b>

## 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	213	223
Koszty prac rozwojowych	0	119
Pozostałe wartości niematerialne	6 533	5 408
<b>Wartości niematerialne netto</b>	<b>6 746</b>	<b>5 750</b>

Pozostała wartość niematerialna to system ERP, który jest na etapie wdrożenia. Rok 2021 był okresem wprowadzania i testowania nowego systemu ERP, natomiast rok 2022 to adaptacja systemu.

### 3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym

Amortyzacja wartości niematerialnych została ujęta w następujących pozycjach rachunku zysków i strat:

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Wartość firmy	0	0
Patenty i licencje	150	82
Koszt prac rozwojowych	0	84
Pozostałe wartości niematerialne	180	0
<b>Wartość netto</b>	<b>330</b>	<b>166</b>

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>1 141</b>	<b>1 956</b>	<b>224</b>	<b>5 678</b>	<b>8 999</b>
Nabycie	0	269	0	137	406
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	-13	-13
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>1 141</b>	<b>2 221</b>	<b>224</b>	<b>6 864</b>	<b>10 451</b>
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	<b>-1 141</b>	<b>-1 652</b>	<b>-224</b>	<b>-152</b>	<b>-3 169</b>
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-150	0	-180	-330
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>-1 141</b>	<b>-1 802</b>	<b>-224</b>	<b>-332</b>	<b>-3 499</b>
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	-82	0	0	-82
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	-206	0	0	-206
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>213</b>	<b>0</b>	<b>6 533</b>	<b>6 746</b>

### 3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>1 141</b>	<b>1 956</b>	<b>224</b>	<b>5 678</b>	<b>8 999</b>
Nabycie	0	269	0	137	406
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	-13	-13
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	<b>1 141</b>	<b>2 221</b>	<b>224</b>	<b>6 864</b>	<b>10 451</b>
<b>Wartość umorzenia na początek okresu</b>	<b>-1 141</b>	<b>-1 652</b>	<b>-224</b>	<b>-152</b>	<b>-3 169</b>
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-150	0	-180	-330
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
<b>Wartość umorzenia na koniec okresu</b>	<b>-1 141</b>	<b>-1 802</b>	<b>-224</b>	<b>-332</b>	<b>-3 499</b>
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	-82	0	0	-82
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	-206	0	0	-206
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>213</b>	<b>0</b>	<b>6 533</b>	<b>6 746</b>



## 4. Udziały i akcje

Na dzień bilansowy występują udziały w spółkach stowarzyszonych o łącznej wartości 40.200 zł.

Dekpol SA posiada udziały w Dekpol SPV1 sp. z o.o. o wartości 16.200 zł oraz Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada udziały w Mineral Group Sp. z o.o. o wartości 24.000 zł.

Dnia 12 stycznia 2022 roku zarejestrowano w KRS zmianę udziałów w Spółce Dekpol SPV1 Sp. z o.o. do wartości 16.200 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	4 281	4 281
Pożyczki udzielone długoterminowe	0	4 216
<b>Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>4 281</b>	<b>8 497</b>
Pożyczki krótkoterminowe	4 544	0
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
<b>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>13 606</b>	<b>0</b>
<b>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>18 150</b>	<b>0</b>

Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe o wartości 4,3 mln to depozyty długoterminowe będące m.in. zabezpieczeniem gwarancji z tytułu kontraktów budowlanych. Natomiast pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe to instrumenty pochodne wycenione w wartości godziwej (poziom 2) w poniższych Spółkach:

- Dekpol Budownictwo sp. z o.o. w celu zabezpieczenia 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, jest stroną transakcji pochodnych Forward/SWAP na waluty. W wyniku pomiaru efektywności zabezpieczenie w bieżącym okresie rozpoznano część efektywną o wartości brutto 8.574 tys. zł.
- Spółka Dekpol Deweloper w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki, zawarła w dniu 5 maja 2022 roku transakcje CAP na kwotę 20 mln PLN. Wycenę opcji CAP w wartości godziwej ujawniono w pozycji pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. Opcja obejmuje okres od 23.05.2022 roku do 23.08.2024 roku. Właściciel opcji otrzymuje odsetki w wysokości dodatniej różnicy między WIBOR 6M a stopą 3,5%. Wycena opcji w części stanowiącej efektywne zabezpieczenie odnoszona jest na pozostałe aktywa finansowe o wartości 1.166 tys. zł
- Spółka DEKPOL S.A. 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 wzrostu stopy procentowej związanego zobowiązaniami finansowymi spółki (kredyt), Spółka zawarła w dniach 11 i 14 marca 2022 roku dwie transakcje IRS na sumę 1,055 mln EUR. Wycenę IRS 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 transakcję 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 transakcję 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 łączna dla obu opcji stanowi wartość 2.923 tys. zł.

## 6. Zapasy

### 6.1. Struktura zapasów

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Materiały wartość bilansowa	40 205	23 370
Towary wartość bilansowa	4 197	911
Wyroby gotowe wartość bilansowa	10 729	6 098
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	10 540	11 336
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	269 308	185 405
Ukończone lokale wartość bilansowa	61 518	36 067
<b>Zapasy</b>	<b>396 497</b>	<b>263 187</b>

### 1.2. Odpisy aktualizujące zapasy

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu	2 455	922
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	1 067	173
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	285	0
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	-1 050	0
<b>Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu</b>	<b>2 187</b>	<b>1 095</b>

## 7. Należności długoterminowe

### 7.1. Należności długoterminowe

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Kaucje z tytułu usług budowlanych	14 001	12 785
Kaucje wpłacone z innych tytułów	264	295
Pozostałe należności	0	1
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
Należności długoterminowe	14 265	13 080
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	145	0
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe</b>	<b>14 410</b>	<b>13 080</b>

### 7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe

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

### 7.3. Należności krótkoterminowe

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Należności handlowe netto	324 437	408 832
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	37 914	41 318
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	47 432	26 453
Kaucje z innych tytułów	358	309
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	41 117	30 747
Inne należności wartość bilansowa	735	521
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności	451 992	508 180
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 998	5 617
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe</b>	<b>459 990</b>	<b>513 797</b>

## 7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Stan na początek okresu	14 627	9 567
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	-4 535	-2 565
Odpisy wykorzystane (-)	- 9 381	-277
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	8 127	7 902
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	46	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>8 884</b>	<b>14 627</b>

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

	Generalne wykonawstwo	Produkcja	Pozostałe	Razem
<b>Straty kredytowe w terminie</b>				
W terminie	298	160	18	476
Od 1 do 30 dni	204	77	85	366
Od 31 do 60 dni	141	95	25	261
Od 61 do 90 dni	674	83	10	767
Od 91 do 180 dni	596	44	27	667
Od 181 do 1 roku	1 918	135	101	2 154
Powyżej roku	2 289	914	990	4 193
<b>Razem wartość odpisu</b>	<b>6 120</b>	<b>1 508</b>	<b>1 256</b>	<b>8 884</b>

## 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
<b>Należności długoterminowe</b>	<b>7 784</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>630</b>	<b>7 627</b>	<b>1 542</b>	<b>17 583</b>
Należności handlowe	115 105	190 136	19 196	0	0	0	0	0	324 437
Przedpłaty i zaliczki	0	41 060	57	0	0	0	0	0	41 117
Kaucje z tytułu usług budowlanych	39 678	4 512	2 373	427	442	0	0	0	47 432
Kaucje z innych tytułów	278	80	0	0	0	0	0	0	358
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	36 933	981	0	0	0	0	0	37 914
Inne należności	217	512	0	6	0	0	0	0	735
<b>Należności razem</b>	<b>163 062</b>	<b>273 233</b>	<b>22 607</b>	<b>433</b>	<b>442</b>	<b>630</b>	<b>7 627</b>	<b>1 542</b>	<b>469 576</b>

## 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
<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>618</b>	<b>9 950</b>	<b>2 513</b>	<b>13 080</b>
Należności handlowe	150 800	112 684	98 312	41 092	5 945	0	0	0	408 832
Przedpłaty i zaliczki	9	29 839	900	0	0	0	0	0	30 747
Kaucje z tytułu usług budowlanych	15 250	671	4 935	2 226	3 369	2	0	0	26 453
Kaucje z innych tytułów	146	7	156	0	0	0	0	0	309
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	40 387	931	0	0	0	0	0	41 318
Inne należności	4	495	19	3	0	0	0	0	521
<b>Należności razem</b>	<b>166 208</b>	<b>184 082</b>	<b>105 253</b>	<b>43 321</b>	<b>9 314</b>	<b>620</b>	<b>9 950</b>	<b>2 513</b>	<b>521 260</b>

## 7.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
<b>Należności handlowe</b>	<b>209 332</b>	<b>56 916</b>	<b>41 780</b>	<b>5 582</b>	<b>8 889</b>	<b>1 938</b>	<b>324 437</b>
Przedpłaty i zaliczki	41 117	0	0	0	0	0	41 117
Kaucje z tytułu usług budowlanych	7 754	4 427	6 291	6 494	8 858	13 608	47 432
Kaucje z innych tytułów	80	9	14	0	128	127	358
Należności z tytułu pozostałych podatków	37 914	0	0	0	0	0	37 914
Inne należności	518	96	0	121	0	0	735
<b>Należności przeterminowane</b>	<b>296 715</b>	<b>61 448</b>	<b>48 085</b>	<b>12 197</b>	<b>17 875</b>	<b>15 673</b>	<b>451 993</b>

## 7.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
<b>Należności handlowe</b>	<b>256 378</b>	<b>67 285</b>	<b>31 421</b>	<b>15 135</b>	<b>28 635</b>	<b>9 978</b>	<b>408 832</b>
Przedpłaty i zaliczki	30 282	457	0	0	9	0	30 747
Kaucje z tytułu usług budowlanych	11 203	3 692	858	405	7 124	3 171	26 453
Kaucje z innych tytułów	163	14	18	102	4	8	309
Należności z tytułu pozostałych podatków	41 318	0	0	0	0	0	41 318
Inne należności	517	4	0	0	0	0	521
<b>Należności przeterminowane</b>	<b>339 861</b>	<b>71 451</b>	<b>32 297</b>	<b>15 642</b>	<b>35 771</b>	<b>13 157</b>	<b>508 180</b>

## 7.9. Rozliczenia międzyokresowe aktywne

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Ubezpieczenia	692	790
Gwarancje	347	452
Prowizje od sprzedaży lokali	3 777	2 221
Koszty realizacji kontraktów	1 199	3 969
Pozostałe	1 983	2 154
<b>Rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>7 998</b>	<b>5 617</b>

## 8. Środki pieniężne

### 8.1. Specyfikacja środków pieniężnych

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Rachunki bankowe	146 533	188 923
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	13 625	17 383
Gotówka w kasie	2	318
Depozyty krótkoterminowe	80 493	10
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	2 430	1 376
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>229 458</b>	<b>190 627</b>

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

## 9. Kapitały

### 9.1. Kapitał podstawowy

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

Kapitał własny	Ilość wyemitowa- nych akcji na dzień 31.12.2022	Ilość wyemitowa- nych akcji na dzień 31.12.2021	Ilość akcji zatwier- dzonych do emisji na dzień 31.12.2022	Ilość akcji zatwier- dzonych 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
<b>Razem:</b>	<b>8 326 549</b>	<b>8 326 549</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 9.2. 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%
<b>Razem:</b>	<b>8 362 549</b>	<b>100%</b>

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

# 10. Rezerwy

## 10.1. Specyfikacja rezerw

Opis	31.12.2022	31.12.2021
<b>Rezerwy na odpisy emerytalne - krótkoterminowe</b>	<b>46</b>	<b>46</b>
Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe	46	46
<b>Rezerwy na odpisy emerytalne- długoterminowe*</b>	<b>334</b>	<b>147</b>
Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe	334	147
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	3 056	3 384
Rezerwy na sprawy sądowe	1 726	1 253
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	7 252	5 719
Rezerwy na koszty kontraktów	32 227	44 227
Rezerwy na premie pracownicze	4 257	2 099
Inne rezerwy	2 939	11 695
<b>Pozostałe rezerwy krótkoterminowe</b>	<b>51 458</b>	<b>68 377</b>
<b>Rezerwy</b>	<b>51 838</b>	<b>68 570</b>

\*Przyjęta przez aktuarium stopa dyskontowa wynosiła 6,7%, a wskaźnik wzrostu wynagrodzeń 4,4-4,5%.



## 10.2. 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	436	3 383	1 253	5 719	0	44 227	2 099	11 452	68 570
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	352	2 366	480	1 578	0	27 904	2 407	3 584	38 671
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-180	-930	-7	0	0	-39 897	-1 195	-534	-42 743
Wykorzystanie rezerw (-)	-139	-1 763	0	-46	0	-7	0	-10 707	-12 661
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>470</b>	<b>3 056</b>	<b>1 726</b>	<b>7 252</b>	<b>0</b>	<b>32 227</b>	<b>3 311</b>	<b>3 795</b>	<b>51 838</b>

### 10.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Na koszty kontraktów	Na premie pracownicze	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	196	2 271	906	5 058	0	52 433	3 091	487	64 441
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	241	1 142	424	661	0	44 227	0	11 685	58 380
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	-30	-77	0	0	0	-161	-402	-669
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	0	0	0	-52 433	-831	-317	-53 581
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>436</b>	<b>3 383</b>	<b>1 253</b>	<b>5 719</b>	<b>0</b>	<b>44 227</b>	<b>2 099</b>	<b>11 452</b>	<b>68 570</b>

# Zobowiązania odsetkowe

## 11.1. Specyfikacja zobowiązań odsetkowych

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	184 922	200 315
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe</b>	<b>11 814</b>	<b>5 824</b>
<b>Zobowiązania finansowe długoterminowe</b>	<b>196 736</b>	<b>206 139</b>
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	7 214
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	123 443	113 786
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	6 557	4 537
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	130 001	125 537
Zobowiązania finansowe razem	326 737	331 676

## 11.2. Warunki zobowiązań odsetkowych

### Z tytułu pożyczek i kredytów

Kredyty i pożyczki na dzień: 31.12.2022	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe:</b>						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483 <sup>1</sup>	Dekpol S.A.	617	617	EUR	EURIBOR 1M +marża	16.07.2026
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808 <sup>2</sup>	Dekpol S.A.	2 577	2 577	EUR	EURIBOR 1M +marża	24.08.2030
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169 4459 <sup>3</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	1 811	1 811	EUR	EURIBOR 3M +marża	26.10.2032
Pozostałe			0	PLN		
<b>RAZEM długoterminowe</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
		<b>5 005</b>	<b>5 005</b>	<b>EUR</b>		
<b>Krótkoterminowe:</b>						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483 <sup>1</sup>	Dekpol S.A.	259	259	EUR	EURIBOR 1 M +marża	16.07.2026
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808 <sup>2</sup>	Dekpol S.A.	161	161	EUR	EURIBOR 1 M +marża	24.08.2030

PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169 4459 <sup>3</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	224	224	EUR	EURIBOR 3 M+marża	26.10.2032
PKO BP, kredyt obrotowy w ramach umowy linii wielocelowej umowa numer LKW 11 1020 1462 0000 7902 0401 1631 <sup>4</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	25 000	24 745	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	27.06.2024
ING- ALEO umowa dyskonta numer 891/2020/00001802/00	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	2 500	1 475	PLN	WIBOR 1M +marża	31.12.2022
mBank, kredyt obrotowy, umowa numer 10/034/19/Z/LF	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	6 080	PLN	WIBOR 1M +marża	30.06.2023
mBank, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 10/033/19/Z/VV <sup>4</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	0	PLN	WIBOR O/N / ESTR O/N+marża	30.06.2023
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K01263/17 <sup>4,5</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	2	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	22.02.2023
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4551 <sup>4</sup>	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	18 000	1 954	PLN	WIBOR 3M +marża	15.11.2023
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4551 <sup>4</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	6 000	0	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	15.11.2023
BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer WAR/8803/21/497/CB <sup>4,6</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	15.01.2023
mBank S.A., kredyt odnawialny, umowa numer 10/003/22/Z/LF <sup>4</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	30.06.2023
mBank S.A., kredyt odnawialny, umowa numer 10/003/22/Z/PX <sup>4,7</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	30 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	30.06.2023
SGB-Bank S.A, kredyt rewolwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	13	PLN	WIBOR 3M +marża	14.07.2025
SGB-Bank S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 3M +marża	14.07.2025
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer S/53/07/2022/1098/K/LKW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M +marża	30.09.2024
PKO Faktoring Sp. z o.o., umowa numer 2464/08/2021 <sup>8</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	2 000	0	EUR	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	bezterminowo
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900 <sup>4</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	20 000	11 123	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	15.11.2023
CITI Bank Handlowy S.A., kredyt handlowy, umowa ramowa RWK/URHK/DS./04/2022 <sup>4</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	5 000	0	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	bezterminowo

Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 3673/5447/2019 <sup>4,9</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	12 000	2 618	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	31.10.2023
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 4305/7131/2022 <sup>4</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	33 000	9 137	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	27.12.2023
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 18 1020 1462 0000 7402 0378 6613	Betpref Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 3M +marża	19.04.2023
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897 <sup>4,10</sup>	Intek Sp. z o.o.	7 000	6 908	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	26.01.2023
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694 <sup>4</sup>	Kombet Działowo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	13.09.2025
Pozostałe			72	PLN		
<b>RAZEM krótkoterminowe</b>		<b>277 500</b>	<b>64 127</b>	<b>PLN</b>	-	-
		<b>2 644</b>	<b>3 288</b>	<b>EUR</b>	-	-

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

<sup>2</sup>Pierwotna kwota kredytu wynosiła dla części długoterminowej oraz krótkoterminowej 2 738 tys. EUR

<sup>3</sup>Pierwotna kwota kredytu wynosiła dla części długoterminowej oraz krótkoterminowej wynosiła 2 035 tys. EUR.

<sup>4</sup>Limit dwuwalutowy z możliwością wykorzystania w walucie PLN oraz EUR

<sup>5</sup>Wg stanu na dzień publikacji umowa została zamieniona na umowę multiliniową, a termin jej obowiązywania to 14 lutego 2024 roku.

<sup>6</sup>Wg stanu na dzień publikacji umowa linii wielocelowej została przedłużona do dnia 16 stycznia 2024 roku. Limit na kredyt w rachunku bieżącym nie uległ zmianie.

<sup>7</sup>Wg stanu na dzień publikacji umowa została zmieniona na umowę ramową w ramach, której spółka może korzystać z limitu 50 mln PLN (do 50 mln PLN na kredyt obrotowy oraz do 20 mln PLN z przeznaczeniem na gwarancję bankowe). Umowa została przedłużona do dnia 29 grudnia 2023 roku.

<sup>8</sup>Wg stanu na dzień publikacji umowa została zmieniona w zakresie wysokości limitu. Limit wynosi obecnie 18 mln PLN

<sup>9</sup>Wg stanu na dzień publikacji umowa została zmieniona w wysokości limitu. Limit obecnie wynosi 9,8 mln PLN<sup>10</sup>Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do dnia 27 kwietnia 2023 roku

Kredyty na dzień 31.12.2022	Spółka	Zabezpieczenie
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	Dekpol S.A.	hipoteka, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	hipoteka, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
kredyt inwestycyjny w PKO BP umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169 4459	Dekpol Steel Sp. z o.o.	hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
PKO BP, kredyt obrotowy w ramach umowy linii wielocelowej umowa numer LKW 11 1020 1462 0000 7902 0401 1631	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC, cesja z kontraktów, gwarancja płynnościowa BGK, weksel in blanco na rzecz BGK

ING- ALEO umowa dyskonta numer 891/2020/00001802/00	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Poręczenie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy i Poręczyciela
mBank, kredyt obrotowy, umowa numer 10/034/19/Z/LF	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, poręczenie
mBank, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 10/033/19/Z/VV	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, poręczenie
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K01263/1	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, poręczenie, cesja z kontraktów
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym i kredyt odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4551	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, cesja z kontraktów, gwarancja płynnościowa BGK, weksel in blanco na rzecz BGK
BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer WAR/8803/21/497/CB	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, poręczenie, hipoteka na nieruchomości
mBank S.A., kredyt odnawialny, umowa numer 10/003/22/Z/LF	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, poręczenie
mBank S.A., kredyt odnawialny, umowa numer 10/003/22/Z/PX	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, poręczenie
SGB-Bank S.A, kredyt rewolwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, cesja z kontraktów, weksel in blanco
SGB-Bank S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, hipoteka na nieruchomości, weksel in blanco
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer S/53/07/2022/1098/K/LKW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KCP, hipoteka na nieruchomości, weksel in blanco, zabezpieczenie na nieruchomościach, gwarancja BKG, cesja z kontraktów
PKO Faktoring Sp. z o.o., umowa numer 2464/08/2021	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Poręczenie
kredyt w rachunku bieżącym w PKO BP S.A. umowa nr 40 1020 1462 0000 7102 0389 01900	Dekpol Steel Sp. z o.o.	gwarancja BGK, weksel in blanco na rzecz BGK, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
Kredyt handlowy w Bank Handlowy CITI w Warszawie S.A. umowa nr BWH/URHK/DS./04/2022	Dekpol Steel Sp. z o.o.	Weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
Umowa faktoringowa w Santander Factoring Sp. z o.o. -umowa nr 3673/5447/2019	Dekpol Steel Sp. z o.o.	Weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Umowa faktoringowa w Santander Factoring Sp. z o.o. umowa nr 4305/7131/2022	Dekpol Steel Sp. z o.o.	Gwarancja BGK, weksel in blanco na rzecz BGK, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Kredyt w rachunku bieżącym, PKO BP S.A. umowa numer 18 1020 462 0000 7402 0378 6613	Betpref Sp. z o.o.	hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, poręczenie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897	Intek Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości weksel in blanco, przystąpienie do długu Dekpol Steel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694	Kombet Działdowo Sp. z o.o.	Hipoteka na nieruchomości, cesja praw z umowy ubezpieczeniowej zabezpieczonej nieruchomości, poręczenie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC

<b>Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2021 r.</b>	<b>Spółka</b>	<b>Wartość kredytu</b>	<b>Saldo</b>	<b>Waluta</b>	<b>Stopa procentowa</b>	<b>Data spłaty</b>
<b>Długoterminowe</b>						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483 <sup>1</sup>	Dekpol S.A.	5 817	4 240	PLN	WIBOR1M+marża	16.07.2026
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		5 817	4 240	PLN	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>						
SGB-Bank S.A. kredyt rewingowy, umowa nr REW/2200155/2020/2	Dekpol S.A.	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	Dekpol S.A.	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	Dekpol S.A.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M + marża	15.07.2022
PKO BP kredyt obrotowy, umowa LKW 38 1020 1462 0000 7102 0368 2028	Dekpol S.A.	22 000	19 795	PLN	WIBOR 1M + marża	15.07.2022
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483 <sup>1</sup>	Dekpol S.A.	1 183	1 183	PLN	WIBOR 1M + marża	16.07.2026
ING - ALEO umowa dyskonta Nr 891/2020/00001802/00	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	2 500	1 759	PLN	WIBOR 1M+marża	2021-12-31 <sup>2</sup>
mBank kredyt obrotowy, umowa 10/034/19/Z/LF	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	25 000 <sup>3</sup>	8 418	PLN	WIBOR 1M+marża	2022-06-30
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa 10/033/19/Z/VV	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	0	PLN	WIBOR O/N+ marża	2022-06-30
Santander kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr K01263/17	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	599	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2022-12-22
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW 32 1020 1462 0000 7502 0388 9326	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2023-11-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW 32 1020 1462 0000 7502 0388 9326	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	15 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2023-11-15
BNP Paribas kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium nr WAR/8803/21/497/CB	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M + marża	2022-09-22
BPS Faktor S.A. faktoring umowa nr 377/377/2020	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	1 960	PLN	WIBOR 1M/ EURIBOR 1M + marża	2022-06-29
PKO Factoring Sp. z o.o.	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	2 000	0	EUR	EURIBOR 1M /WIBOR 1M + marża	bezterminowo
Santander Faktoring Sp. z o.o.	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	7 000	0	PLN	WIBOR 1M/ EURIBOR 1M +marża	2022-01-15
PKO BP S.A. kredyt w rachunku bieżącym umowa	Dekpol Steel Sp. z o.o.	20 000	15 907	PLN	WIBOR 3M /EURIBOR 3M+marża	2023-11-15

LKW 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900						
Santander Factoring sp. z o.o. faktoring umowa nr 3673/5447/2019						
Dekpol Steel Sp. z o.o.	27 000 <sup>4</sup>	19 695	PLN	WIBOR 1M/ EURIBOR 1M + marża	2022-10-31	
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa 18 1020 1462 0000 7402 0378 6613						
Betpref Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2022-04-19 <sup>5</sup>	
mBank S.A. kredyt obrotowy, umowa numer 10/073/21/Z/OB						
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień sp. k	22 806	0	PLN	WIBOR 1M+ marża	2023-08-31	
mBank S.A. kredyt w ra- chunku bieżącym, umowa ramowa numer 05/014/19/Z/PX <sup>5</sup>						
Intek Sp. z o.o.	860	294	PLN	WIBOR O/N+ marża	2022-02-05	
mBank S.A. kredyt odna- wialny, umowa numer 05/004/19/Z/LI <sup>6</sup>						
Intek Sp. z o.o.	800	800	PLN	WIBOR 1M+ marża	2022-02-21	
pożyczki						
Intek Sp. z o.o.	600	600	PLN	stałe	2022-11-10	
pozostałe						
		18	PLN			
<b>Razem kredyty</b>						
<b>i pożyczki krótkoterminowe</b>						
	<b>236 749</b>	<b>104 743</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>EUR</b>			

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

<sup>2</sup>wg stanu na dzień publikacji raportu umowa została zmieniona w zakresie terminu obowiązywania (przedłużenie do 31.12.2022r.)

<sup>3</sup>wg stanu na dzień publikacji raportu umowa została zmieniona w zakresie wysokości limitu (obniżenie na wniosek Kredytobiorcy do 15 000 tys. PLN)

<sup>4</sup>wg stanu na dzień publikacji raportu umowa została zmieniona w zakresie wysokości limitu (zwiększenie do kwoty 35.450 tys. PLN)

<sup>5</sup>wg stanu na dzień publikacji raportu umowa została zmieniona w zakresie terminu obowiązywania (przedłużenie do 19.04.2023r.)

<sup>6</sup>wg stanu na dzień publikacji raportu umowy zostały rozwiązane na wniosek Kredytobiorcy.

## Kredyty i pożyczki na dzień

31.12.2021

### Zabezpieczenie

Dekpol S.A.	PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	hipoteka (łącznie z kredytem w rachunku bieżącym oraz kredytem obrotowym w ramach LKW numer 38 1020 1462 0000 7102 0368 2028) na nieruchomościach, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
Dekpol S.A.	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
Dekpol S.A.	SGB-Bank S.A. kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr KRB/2200155/2020/1	hipoteka na nieruchomości, 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
Dekpol S.A.	PKO BP, umowa Linii Wielocelowej Kredytowej 38 1020 1462 0000 7102 0368 2028 (w jej ramach kredyt w rachunku bieżącym i kredyt obrotowy)	hipoteka na nieruchomości, 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
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	ING- Aleo- umowa dyskonta numer 891/2020/00001802/00	poręczenie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy i Poręczyciela



Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	mBank -Umowa ramowa nr 10/031/19/Z/PX (w jej ramach kr obrotowy umowa 10/034/19/Z/LF oraz kredyt w rachunku bieżącym umowa 10/033/19/Z/V)	hipoteka (łącznie z kredytem obrotowym umowa numer 10/033/19/Z/LF) na nieruchomości, poręczenie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy, Poręczyciela i Dłużnika hipotecznego,
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Santander- kredyt w rachunku bieżącym umowa numer K01263/17	poręczenie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy i Poręczyciela, cesja wierzytelności z kontraktów GW
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	PKO BP S.A.-, umowa Linii Wielocelowej Kredytowej 32 1020 1462 0000 7502 0388 9326	hipoteka na nieruchomościach, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie spółki Dekpol S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy i Poręczyciela, gwarancja PLG-FGP BGK, cesja wierzytelności z kontraktów GW
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	BNP - umowa wielocelowej linii kredytowej premium nr WAR/8803/21/497/CB	hipoteka łączna na nieruchomościach, poręczenie, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy, weksel, cesja wierzytelności z kontraktów GW, przejęcie kwoty na zabezpieczenie(kaucja w kwocie 1 752 292,15 PLN oraz 182 281,96 EUR)
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	BPS Faktor S.A. faktoring umowa nr 377/377/2020	weksel, pełnomocnictwo do rachunku, cesja wierzytelności z kontraktów zgłoszonych do faktora, poręczenie
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	PKO Faktoring umowa nr 2464/08/2021	weksel, pełnomocnictwo do rachunku, cesja wierzytelności, poręczenie
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Santander Factoring Sp. z o.o. faktoring umowa nr 4089/6703/2021	weksel, pełnomocnictwo do rachunku, cesja wierzytelności, poręczenie
Dekpol Steel Sp. z o.o.	PKO BP S.A.- kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW 40 1020 1462 0000 7102 0389 400	gwarancja PLG-FGP BGK, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
Dekpol Steel Sp. z o.o.	Santander Factoring sp. z o.o. faktoring umowa nr 3673/5447/2019	weksel, pełnomocnictwo do rachunku, cesja wierzytelności
Betpref Sp. z o.o.	PKO BP S.A.- kredyt w rachunku bieżącym umowa 18 1020 1462 0000 7402 0378 6613	hipoteka na nieruchomościach, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, poręczenie spółki Dekpol S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp.k	mBank S.A.- kredyt obrotowy, umowa numer 10/073/21/Z/OB.	hipoteka na nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Kredytobiorcy, cesja z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, cesja z wierzytelności od nabywców lokali, cesja wierzytelności od generalnego wykonawcy, zastaw finansowy z pierwszeństwem zaspokożenia na rachunkach bankowych Kredytobiorcy, podporządkowanie pożyczek, umowa wsparcia z Dekpol Deweloper Sp. z o.o.
Intek Sp. z o.o.	mBank S.A.- kredyt w rachunku bieżącym, umowa ramowa nr 05/014/19/Z/PX <sup>1</sup>	hipoteka umowna na nieruchomości, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksle
Intek Sp. z o.o.	mBank S.A.- kredyt odnawialny, umowa numer 05/004/19/Z/LI <sup>2</sup>	weksel

## Z tytułu obligacji

Obligacje na dzień: 31.12.2022	Spółka	Wartość nominalna	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe:						
Obligacje serii J	Dekpol S.A.	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6M+marża	22.06.2024
Obligacje serii K <sup>1</sup>	Dekpol S.A.	39 150	39 150	PLN	WIBOR 6M+marża	23.08.2024
Obligacje serii P2021A	Dekpol S.A.	25 000	25 000	PLN	WIBOR 6M+marża	13.02.2025
Obligacje serii P2021B	Dekpol S.A.	12 102	12 102	PLN	WIBOR 6M+marża	22.09.2025
Obligacje serii 2022AC <sup>2</sup>	Dekpol S.A.	2 400	2 400	EUR	EURIBOR 6M+marża	29.03.2027
Obligacje serii 2022BC <sup>3</sup>	Dekpol S.A.	3 800	3 800	EUR	EURIBOR 6M+marża	29.03.2027
Obligacje serii B	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+marża	01.08.2024
Obligacje serii A	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+marża	30.04.2025
Obligacje serii B	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	30.10.2025
RAZEM obligacje długotermin.		132 252	132 252	PLN	-	-
		6 200	6 200	EUR		
Krótkoterminowe:						
Obligacje serii I	Dekpol S.A.	50 000	50 000	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Razem obligacje krótkotermin.		50 000	50 000	PLN	-	-

<sup>1</sup>W dniu 08.09.2021 nastąpiła asymilacja serii K i L i aktualnie obie występują pod nazwą i kodem ISIN serii K

<sup>2</sup>Obligacje serii 2022AC podlegają częściowej amortyzacji w dniu 29.03.2022 (0,36 mln EUR) oraz w dniu 29.09.2026 (0,36 mln EUR)

<sup>3</sup>Obligacje serii 2022BC podlegają częściowej amortyzacji w dniu 29.03.2026 (0,57 mln EUR) oraz w dniu 29.03.2026 (0,57 mln EUR)..

Obligacje na dzień 31.12.2022	Zabezpieczenie
Obligacje serii I	hipoteka na nieruchomości 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	Przelew wierzytelności z pożyczek
Obligacje serii 2022BC	Przelew wierzytelności z pożyczek
Obligacje serii A i B (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)	hipoteka na nieruchomości, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej w/w nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Emitenta i Dłużnika hipotecznego
Obligacje serii B (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)	Poręczenie oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC poręczyciela

**Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego**
**31.12.2021**

	Wartość*	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
obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	12 500	12 500	PLN	WIBOR 6M+ marża*	30.08.2023
obligacje serii B (Dekpol Deweloper sp. z o.o.)	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+ marża*	01.08.2024
obligacje serii C (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	15 650	15 650	PLN	stała	24.06.2025
obligacje serii A (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+ marża*	30.04.2025
obligacje serii B (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+ marża*	30.10.2025
Razem obligacje długoterminowe	198 300	198 300	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	9 000	9 000	PLN	WIBOR 6M+ marża*	19.06.2022
Razem obligacje krótkoterminowe	9 000	9 000	PLN	-	-

**\*od 19.06.2022 r. zmiana oprocentowania na stałe**

Zabezpieczenie	
Obligacje serii I	hipoteka na nieruchomości 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 A (Dekpol Deweloper sp. z o.o.)	Poręczenie Dekpol S.A., Dekpol Budownictwo sp. z o.o. oraz Dekpol Steel sp. z o.o. oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Poręczycieli
Obligacje serii B (Dekpol Deweloper sp. z o.o.)	Poręczenie oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Poręczycieli
Obligacje serii C (Dekpol Deweloper sp. z o.o.)	Poręczenie, przelew wierzytelności z pożyczek oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC poręczyciela i pożyczkobiorców
Obligacje serii A i B (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)	hipoteka na nieruchomości, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej w/w nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Emitenta i Dłużnika hipotecznego

Wartość skapitalizowanych odsetek na dzień bilansowy wynosi 1.812 tys. zł.

## Jednostka dominująca

### 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 marża + 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 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.

## II Program Emisji Obligacji

W dniu 7 grudnia 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) 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.

## Spółki zależne

### Umowa kredytu inwestycyjnego spółki zależnej z PKO BP

W dniu 26 stycznia 2022 roku Dekpol Steel Sp. z o.o. zawarła z PKO Bank Polski S.A. (dalej: PKO BP) umowę kredytu inwestycyjnego w walucie wymiennej w wysokości 2,03 mln EUR, Przeznaczeniem kredytu było finansowanie i refinansowanie związane z zakupem 100% udziałów w spółce Intek Sp. z o.o. Kredyt został udzielony na okres do dnia 26 stycznia 2032 roku. Kredyt jest wypłacany w transzach. Ponadto w dniu 31 stycznia 2022 roku, Dekpol Steel Sp. z o.o. zawarła z PKO BP transakcje typu swap procentowy (IRS), celem ograniczenia niekorzystnego wpływu zmian rynkowych stóp procentowych na przepływy pieniężne oraz minimalizacji kosztów finansowych.

### Umowa limitu kredytowego wielocelowego spółki zależnej z PKO BP

W dniu 27 stycznia 2022 roku spółka Intek Sp. z o.o. zawarła z PKO BP umowę limitu kredytowego wielocelowego w wysokości 7 mln zł, w tym kredyt w rachunku bieżącym do maksymalnej wysokości 7 mln zł, który mógł być wykorzystany w walutach PLN i EUR oraz gwarancje bankowe do maksymalnej wysokości 1 mln zł. Przeznaczeniem udzielonej linii jest finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności oraz wystawianie gwarancji bankowych. Spółka Intek Sp. z o.o. była uprawniona do korzystania z limitu przez okres 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Następnie przedłużono dostępny limit do dnia 27 kwietnia 2023 roku.

### Umowa o kredyt odnawialny i aneksy do umów spółki zależnej z mBank SA

W dniu 16 lutego 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. umowę o kredyt odnawialny wielowalutowy na wykup faktur w wysokości 20 mln zł. Przeznaczeniem kredytu jest finansowanie bieżącej działalności spółki. Pierwotnie Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. była uprawniona do korzystania z kredytu do 30 września 2022 roku. W dniu 27 września 2022 roku strony zawarły aneks, na podstawie którego Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. jest uprawniony do korzystania z kredytu do 30 czerwca 2023 roku, zaś ostateczny termin spłaty zadłużenia to 29 września 2023 roku.

Jednocześnie w dniu 16 lutego 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy ramowej z dnia 26 czerwca 2019 roku wraz z późn.zm. Na podstawie aneksu zmniejszeniu uległa wartość limitu z 35 mln PLN do 25 mln zł i udzielonego w ramach tego limitu kredytu odnawialnego na wykup faktur z kwoty 25 mln zł do 15 mln zł. Kwota udzielonego w ramach Limitu kredytu w rachunku bieżącym pozostała na niezmienionym poziomie tj. 10 mln zł. Ponadto w dniu 30 czerwca 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneks do ww. umowy ramowej przedłużający dostępność linii do dnia 30 czerwca 2023 roku.

### Umowa oraz aneksy do umowy o kredyt odnawialny spółki zależnej z mBank S.A.

W dniu 21 marca 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. umowę ramową w wysokości 30 mln zł, która określa zasady korzystania z linii na finansowanie bieżącej działalności. W ramach linii mBank S.A. może udzielać kredytów odnawialnych w walucie PLN i EUR. Pierwotnie Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. była uprawniona do korzystania z kredytu do 30 września 2022 roku, zaś termin ważności linii przypadał do 31 marca 2023 roku. W dniu 27 września 2022 roku strony zawarły aneks, na podstawie którego Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. jest uprawniony do korzystania z linii do 30 czerwca 2023 roku, zaś termin ważności linii to 29 grudnia 2023 roku.

Następnie w dniu 7 marca 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) strony zawarły aneks, w wyniku którego wysokość limitu linii została podwyższona do kwoty 50 mln zł, przy czym w ramach linii Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może korzystać z kredytów odnawialnych (sublimit do kwoty 50 mln zł) oraz gwarancji kontraktowych (sublimit do kwoty 20 mln zł). Wysokość oprocentowania dla kredytów obrotowych jest równa stawce WIBOR/EURIBOR 1M powiększonej o marżę banku. Umowa zawiera zobowiązania w okresie obowiązywania Umowy m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia na określonych poziomach. Zabezpieczenie wierzytelności banku wynikających z Umowy stanowi m.in. hipoteka umowna łączna na nieruchomościach gruntowych oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych.

O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 7/2023 z dnia 7 marca 2023 roku.

### **Umowa o kredyt obrotowy spółki zależnej z mBank S.A.**

W dniu 6 kwietnia 2022 roku Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pastelowa sp.k zawarła z mBank S.A. umowę o kredyt obrotowy w wysokości 39,06 mln zł. Kredyt został udzielony na finansowanie i refinansowanie wydatków związanych z realizacją projektu deweloperskiego pod nazwą Osiedle Pastelowe – Etap 2 w Gdańsku. Kredyt zostanie wypłacony w transzach, natomiast termin spłaty kredytu przypada na dzień 30 listopada 2023 roku.

Następnie w dniu 13 grudnia 2022 roku umowa została zakończona na wniosek kredytobiorcy.

### **Transakcje Opcji CAP**

W dniu 5 maja 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zawarła w Santander Bank Polska S.A. transakcję CAP na kwotę 20 mln zł. Celem zawarcia transakcji CAP jest ograniczenie ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki.

### **Umowa kredytowa spółki zależnej z PKO BP**

W dniu 28 czerwca 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z PKO BP umowę limitu kredytowego wielocelowego w kwocie 50 mln zł. W ramach limitu udzielone zostały sublimity na kredyt obrotowy odnawialny do kwoty 30 mln zł oraz na kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 30 mln zł, które to kredyty mogą zostać wykorzystane na finansowanie zobowiązań powstałych w wyniku realizacji kontraktów z zakresu generalnego wykonawstwa, a także sublimit na gwarancje bankowe wystawiane na zabezpieczenie zobowiązań Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. do kwoty 25 mln zł. Limit został udzielony na okres do czerwca 2024 roku (okres kredytowania i wykorzystania limitu). Limit kredytowy może być wykorzystany w walucie PLN oraz EUR. Oprocentowanie kredytów udzielanych w ramach limitu jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki WIBOR1M/EURIBOR1M, powiększonej o marżę banku. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. wynikających z umowy stanowią między innymi hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Toruniu oraz cesja wierzytelności z tytułu kontraktów gospodarczych. Umowa zawiera zobowiązania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia na określonych poziomach.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 30/2022 z dnia 28 czerwca 2022 roku.

### **Aneks do umowy faktoringowej oraz nowa umowa faktoringowa spółki zależnej z Santander Faktoring Sp. z o.o.**

W dniu 28 czerwca 2022 roku Dekpol Steel Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy faktoringowej z Santander Faktoring Sp. z o.o. Na podstawie aneksu zmieniła wysokość dostępnego limitu faktoringowego z 34,45 mln zł na 12 mln zł. Limit obowiązywał do dnia 31 października 2022 roku. Jednocześnie w dniu 28 czerwca 2022 roku Dekpol Steel Sp. z o.o.

zawarła nową umowę faktoringu z Santander Faktoring Sp. z o.o. Wysokość dostępnego limitu faktoringowego wynosi 33 mln zł, a termin obowiązywania umowy to 27 grudnia 2023 roku.

### **Umowa o kredyt rewolwingowy oraz kredyt w rachunku bieżącym spółki zależnej z SGB Bank S.A.**

W dniu 15 lipca 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z SGB Bank S.A. umowę o kredyt rewolwingowy w wysokości 20 mln zł oraz umowę o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 15 mln zł. Kredyt rewolwingowy udzielony został na finansowanie wydatków związanych z realizacją kontraktów generalnego wykonawstwa, natomiast kredyt w rachunku bieżącym został udzielony na bieżące finansowanie działalności spółki. Spółka uprawniona jest do korzystania z kredytu rewolwingowego oraz kredytu w rachunku bieżącym do dnia 14 lipca 2025 roku.

### **Umowa ramowa o udzielanie kredytów handlowych spółce zależnej z Bankiem Handlowym S.A. w Warszawie**

W dniu 15 lipca 2022 roku Dekpol Steel Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Handlowym w Warszawie S.A. umowę ramową o udzielanie kredytów handlowych z limitem finansowania w wysokości 5 mln zł. Kredyt został udzielony na finansowanie bieżącej działalności. Spółka zależna jest uprawniona do korzystania z limitu bezterminowo.

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

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

### **Aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego spółki zależnej z PKO BP**

W dniu 11 sierpnia 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z PKO BP aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego z dnia 19 kwietnia 2021 roku. Na podstawie aneksu spółka przedłużyła możliwość wykorzystywania przyznanego limitu kredytowego w wysokości 18 mln PLN o zarówno w walucie PLN jak i EUR. Limit jest dostępny do dnia 15 listopada 2023 roku.

### **Aneks do umowy limitu skarbowego spółki zależnej z PKO BP**

W dniu 11 sierpnia 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy o limit skarbowy z PKO BP z dnia 15 września 2020 roku zwiększający dostępny limit na realizację transakcji skarbowych z 36,9 mln PLN na 63,9 mln PLN. Obecnie limit dostępny jest do dnia 11 sierpnia 2023 roku.

### **Umowa kredytowa spółki zależnej z PKO BP**

W dniu 15 września 2022 roku Kombet Działdowo Sp. z o.o. zawarła z PKO BP umowę limitu kredytowego wielocelowego w kwocie 3,5 mln zł. W ramach limitu udzielone zostały sublimity na kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 3 mln zł, który to kredyt może zostać wykorzystany na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności, a także sublimit na gwarancje bankowe wystawiane na zabezpieczenie zobowiązań Kombet do kwoty 0,5 mln zł. Limit został udzielony na okres do 13 września 2025 roku. Limit kredytowy może być wykorzystany w walucie PLN oraz EUR. Oprocentowanie kredytów udzielanych w ramach limitu jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki WIBOR1M/EURIBOR1M, powiększonej o marżę banku.

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

W dniu 29 września 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. dokonał częściowego wcześniejszego dobrowolnego wykupu obligacji serii C na łączną kwotę ok. 11,45 mln zł. Następnie w dniu 3 października 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. dokonała wcześniejszego dobrowolnego wykupu pozostałej części obligacji serii C za łączną kwotę około 3,81 mln zł.



Tym samym całość obligacji serii C Dekpol Deweloper Sp. z o.o. została wykupiona przed terminem wykupu, a następnie umorzona uchwałą zarządu spółki.

### **Zawarcie przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. umowy linii wielocelowej z Bankiem Ochrony Środowiska S.A.**

W dniu 5 grudnia 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę linii wielocelowej w kwocie 50 mln zł. Celem pozyskanego finansowania jest finansowanie bieżących potrzeb związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. W ramach Linii wielocelowej Dekpol Budownictwo może skorzystać z kredytu obrotowego odnawialnego w rachunku kredytowym z limitem 20 mln zł oraz limitu na gwarancje w wysokości 50 mln zł, przy czym łączna kwota wykorzystanych środków nie może przekroczyć 50 mln zł. Oprocentowanie kredytu udzielanego w ramach Linii wielocelowej będzie ustalane według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki WIBOR3M powiększonej o marżę banku. Linia wielocelowa ma charakter odnawialny. Dzień ostatecznej spłaty (dzień ważności Umowy) przypada na dzień 30 września 2024 roku. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. wynikających z Umowy stanowią między innymi gwarancja PLG FGK Banku Gospodarstwa Krajowego, hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomościach gruntowych położonych w Starogardzie Gdańskim i we Wrocławiu, zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych lub praw przedsiębiorstwa Intek Sp. z o.o., cesja wierzytelności z tytułu kontraktów gospodarczych oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa zawiera zobowiązania kredytobiorcy w okresie obowiązywania Umowy m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia na określonych poziomach.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 42/2022 z dnia 6 grudnia 2022 roku.

### **Aneks do umowy wielocelowej linii kredytowej premium spółki zależnej z BNP Paribas**

W dniu 16 stycznia 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z 2021 roku wielocelowej linii kredytowej premium z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. Na podstawie aneksu do umowy spółka zależna uprawniona jest do korzystania z linii wielocelowej w wysokości 40 mln zł (poprzednio 30 mln zł) W ramach dostępnego limitu spółka może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym, udzielać gwarancji bankowych oraz akredytyw. Limit dostępny jest do dnia 16 stycznia 2024 roku.

### **Zawarcie umowy faktoringowej spółki zależnej z Santander Faktoring Sp. z o.o.**

W dniu 26 stycznia 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Steel Sp. z o.o. zawarła z bankiem Santander Faktoring Sp. z o.o. umowę faktoringową. Na podstawie umowy, spółka może korzystać z limitu faktoringowego w wysokości 2,2 mln zł. Spółka uprawniona jest do korzystania z limitu do dnia 31 października 2023 roku.

### **Zawarcie umowy o multiliniję spółki zależnej z Santander Bank Polska**

W dniu 28 lutego 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła umowę o multiliniję z bankiem Santander Bank Polska S.A. Na podstawie umowy spółka zależna uprawniona jest do korzystania, w ramach limitu w wysokości 55 mln zł, z kredytu w rachunku bieżącym oraz udzielać gwarancji bankowych. Limit dostępny jest do dnia 14 lutego 2024 roku.

### **Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym z PKO BP S.A.**

W dniu 18 kwietnia 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Intek Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z 2021 roku limitu kredytowego wielocelowego z bankiem Powszechna Kasa Opieki Bank Polski S.A. Na podstawie aneksu do umowy spółka zależna uprawniona jest do korzystania z kredytu w rachunku bieżącym oraz do udzielania gwarancji bankowych do wysokości 7 mln zł. Limit dostępny jest do dnia 27 kwietnia 2024 roku.

### **Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym z PKO BP S.A.**

W dniu 18 kwietnia 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Betpref Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z 2022 roku o kredyt w rachunku bieżącym z bankiem Powszechna Kasa Opieki Bank Polski S.A. Na podstawie aneksu do umowy spółka zależna uprawniona jest do korzystania z kredytu w rachunku bieżącym w wysokości 5 mln zł. Limit dostępny jest do dnia 19 kwietnia 2025 roku.

### 11.3. Wymagalność zobowiązań odsetkowych w okresie sprawozdawczym

Opis	Przeterminowane	do 1 m-ca	1-3 mcy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>Zobowiązania pochodne długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Obligacje długoterminowe	0	0	0	0	98 135	63 220	0	161 355
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	2 171	5 020	17 132	24 323
Leasingi długoterminowe	351	0	0	0	7 011	3 371	1 049	11 782
<b>Zobowiązania pochodne krótkoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Leasingi krótkoterminowe	244	481	930	4 934	0	0	0	6 589
Obligacje krótkoterminowe	0	0	525	50 751	0	0	0	51 276
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	4 006	0	0	0	0	4 006
Kredyty krótkoterminowe	0	8 663	12 116	48 585	0	0	0	69 364
<b>Zobowiązania odsetkowe - wymagalność</b>	<b>595</b>	<b>9 144</b>	<b>17 577</b>	<b>104 270</b>	<b>107 317</b>	<b>71 611</b>	<b>18 181</b>	<b>328 695</b>

## 11.4. Wymagalność zobowiązań odsetkowych w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Przeterminowane	do 1 m-ca	1-3 mcy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>Zobowiązania pochodne długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Obligacje długoterminowe	0	0	0	0	12 500	183 576	0	196 076
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	4 239	0	0	4 239
Leasingi długoterminowe	0	0	0	0	2 694	3 131	0	5 824
<b>Zobowiązania pochodne krótkoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 214</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 214</b>
Leasingi krótkoterminowe	0	0	0	4 537	0	0	0	4 537
Obligacje krótkoterminowe	0	0	0	9 000	0	0	0	9 000
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty krótkoterminowe	0	0	0	104 786	0	0	0	104 786
<b>Zobowiązania odsetkowe - wymagalność</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>125 537</b>	<b>19 433</b>	<b>186 706</b>	<b>0</b>	<b>331 676</b>

## 12. Zobowiązania handlowe

### 12.1. Zobowiązania długoterminowe

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Kaucje otrzymane	43 560	29 809
Inne zobowiązania (długoterminowe)	0	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	43 560	29 809
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe</b>	<b>43 560</b>	<b>29 809</b>

### 12.2. Zobowiązania krótkoterminowe

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	204 593	328 261
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	171 585	104 905
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	25 086	22 323
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	15 753	22 655
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	4 859	4 070
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	303	3 296
<b>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>422 179</b>	<b>485 509</b>
<b>Przychody przyszłych okresów</b>	<b>12 832</b>	<b>4 152</b>
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>435 012</b>	<b>489 662</b>

## 12.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym

Opis	Przetermino- 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	300	564	486	894	29 163	828	11 325	43 560
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne ty- tuły	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>300</b>	<b>564</b>	<b>486</b>	<b>894</b>	<b>29 163</b>	<b>828</b>	<b>11 325</b>	<b>43 560</b>
Zobowiązania handlowe	85 705	76 588	42 300	0	0	0	0	0	204 593
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	76	130 612	218	40 679	0	0	0	0	171 585
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	16 896	757	3 808	2 664	961	0	0	0	25 086
Zobowiązania z tytułu innych podatków	718	13 641	702	417	275	0	0	0	15 753
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	464	4 395	0	0	0	0	0	0	4 859
Inne zobowiązania krótkoterminowe	66	228	0	0	9	0	0	0	303
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>103 925</b>	<b>226 221</b>	<b>47 028</b>	<b>43 760</b>	<b>1 245</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>422 179</b>

## 12.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Przetarmino- wane	Do 1 mie- siąca	Od 1 do 3 miesiące	Od 3 do 6 miesiące	Od 6 mie- siący do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	7	0	0	0	0	2 222	18 312	9 267	29 809
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 222</b>	<b>18 312</b>	<b>9 267</b>	<b>29 809</b>
Zobowiązania handlowe	128 767	137 937	34 361	20 220	6 875	101	0	0	328 260
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	333	20 582	256	0	83 734	0	0	0	104 905
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	13 914	217	2 088	3 895	2 209	0	0	0	22 323
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	19 982	286	429	850	1 108	0	0	22 657
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	4 070	0	0	0	0	0	0	4 070
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	2 380	177	500	239	0	0	0	3 296
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>143 014</b>	<b>185 167</b>	<b>37 168</b>	<b>25 044</b>	<b>93 907</b>	<b>1 209</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>485 509</b>

## 12.5. Przeternowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzeternowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	118 888	62 290	16 731	1 204	4 770	710	<b>204 593</b>
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	171 509	76	0	0	0	0	<b>171 585</b>
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	8 190	838	1 580	2 181	3 493	8 804	<b>25 086</b>
Zobowiązania z tytułu innych podatków	15 035	718	0	0	0	0	<b>15 753</b>
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	4 395	464	0	0	0	0	<b>4 859</b>
Inne zobowiązania krótkoterminowe	237	62	4	0	0	0	<b>303</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>318 254</b>	<b>64 448</b>	<b>18 315</b>	<b>3 385</b>	<b>8 263</b>	<b>9 514</b>	<b>422 179</b>

## 12.6. Przeternowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Nieprzeternowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	199 494	86 498	30 873	7 769	2 791	835	328 261
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	104 572	0	0	0	333	0	104 905
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	8 409	1 388	924	1 029	4 371	6 201	22 323
Zobowiązania z tytułu innych podatków	22 655	0	0	0	0	0	22 655
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	4 070	0	0	0	0	0	4 070
Inne zobowiązania krótkoterminowe	3 296	0	0	0	0	0	3 296
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>342 496</b>	<b>87 887</b>	<b>31 798</b>	<b>8 798</b>	<b>7 494</b>	<b>7 036</b>	<b>485 509</b>

## 12.7. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	357	3 279	3 636
Przychody przyszłych okresów	0	9 196	9 196
Inne rozliczenia	0	0	0
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>357</b>	<b>12 476</b>	<b>12 832</b>

## 12.8. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	857	3 175	4 031
Przychody przyszłych okresów	0	0	0
Inne rozliczenia	121	0	121
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>978</b>	<b>3 175</b>	<b>4 152</b>

# 13. Leasing

### Leasingi – Spółka jako leasingodawca

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

### Specyfikacja przychodów z umów leasingu operacyjnego:

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

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

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



## Leasingi – Spółka jako leasingobiorca

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 nie zawierają opcji przedłużenia lub wypowiedzenia, gwarancji wartości końcowej ani kowenantów. Wystąpiła jedna nierozpoczęta umowa leasingu, do której Spółka byłaby zobowiązana jako leasingobiorca.

### Dodatkowe ujawnienia dotyczące prawa do użytkowania aktywów zostały przedstawione poniżej:

Dane w tys. zł	2022 r.	2021 r.
Maszyny i urządzenia (netto)	4 761	4 935
Pozostałe środki trwałe (netto)	708	1 094
Środki transportu (netto)	7 460	7 331
Amortyzacja praw do użytkowania aktywów	2 441	2 839
Zwiększenia praw do użytkowania aktywów w okresie	9 009	6 451
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	678	211

Na dzień bilansowy Grupa posiada salda dla leasingu krótkoterminowego na kwotę 6.557 tys. zł oraz dla długoterminowego na kwotę 11.814 tys. zł.

# 14. Przychody i koszty operacyjne

## 14.1. Przychody ze sprzedaży

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Przychody ze sprzedaży produktów	1 307 680	1 223 163
Przychody ze sprzedaży usług	8 609	6 934
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	70 560	25 686
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>1 386 848</b>	<b>1 255 783</b>

## 14.2. Koszty według rodzaju

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	63 823	20 116
Koszty wynagrodzeń	78 819	49 733
Amortyzacja	15 519	11 889
Świadczenia pracownicze	18 561	12 166
Zużycie materiałów i energii	482 051	393 698
Usługi obce	683 775	629 058
Podatki i opłaty	5 516	4 356
Pozostałe koszty rodzajowe	14 102	12 755
Koszty rodzajowe	1 362 167	1 133 771
Koszty zarządu	-38 752	-31 308
Koszty sprzedaży	-45 272	-33 913
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	1 689	64 192
Zmiana stanu produktów	-97 445	-42 618
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>1 182 386</b>	<b>1 090 125</b>

## 14.3. Koszt własny sprzedaży

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Koszt sprzedanych produktów	1 104 108	1 066 728
Koszt sprzedanych usług	14 454	3 281
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	63 823	20 116
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>1 182 386</b>	<b>1 090 125</b>

## 14.4. Pozostałe przychody operacyjne

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	770	221
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	510	392
Rozwiązanie rezerw	7	77
Kary i odszkodowania	4 203	1 974
Dotacje	705	1 735
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0

Nadwyżki inwentaryzacyjne	127	947
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	285	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	4 599	2 566
Zysk z okazijnego nabycia	7 076	20 229
Inne tytuły	1 334	2 164
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>19 616</b>	<b>30 304</b>

## 14.5. Pozostałe koszty operacyjne

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	1 067	173
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	800
Utworzenie rezerw	1 941	424
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	221	26
Darowizny	411	471
Przekazanie inwestycji drogowej	990	2 072
Niedobory inwentaryzacyjne	715	625
Spisane należności	20	1 621
Kary umowne	188	51
Szkody majątkowe	2	15
Koszty sądowe	0	161
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	3 576	643
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	8 018	6 035
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	86	39
Inne tytuły	2 740	4 598
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>19 977</b>	<b>17 754</b>

## 15. Przychody i koszty finansowe

### 15.1. Przychody finansowe

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Odsetki	809	2 340
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0

Pozostałe przychody finansowe	4 297	12
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	4 122	1
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	4 369	179
<b>Przychody finansowe</b>	<b>13 597</b>	<b>2 532</b>

## 15.2. Koszty finansowe

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Pozostałe koszty finansowe	8 651	340
Odsetki	25 728	17 692
Odpisy aktualizujące	0	1 686
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	1 136	3 433
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	245	4 419
<b>Koszty finansowe</b>	<b>35 760</b>	<b>27 568</b>

## 16. Podatek dochodowy

### 16.1. Podatek dochodowy

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Bieżący podatek dochodowy	34 970	11 006
Odroczony podatek dochodowy	-15 992	2 906
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>18 978</b>	<b>13 912</b>

## 16.2. Efektywna stopa opodatkowania

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	-28	0
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>90 838</b>	<b>89 638</b>
Teoretyczny podatek dochodowy	16 179	17 031
Opłaty na rzecz PFRON	16	118
Dywidendy	0	-5 291
Koszty reprezentacji	284	46
Koszty kar i mandatów	407	114
Pozostałe koszty	1 254	1 894
Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	1 961	-3 119
Podatek dochodowy nie ujęte aktywa i rezerwy na ODPD	-5 330	0
Odliczenia od podatku dochodowego	6 196	0
<i>Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym</i>	<i>18 978</i>	<i>13 912</i>

## 17. Odroczonego podatek dochodowy

### 17.1. Podatek odroczonego

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu	14 219	3 618
Inne całkowite dochody (+/-)	1 787	1 143
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	0	0
Wynik finansowy (+/-)	-15 992	9 457
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	4 562	0
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu	4 576	14 218
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 055	31 757
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28 631	45 975

## 17.2. 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	2 648	422	0	0	0	3 070
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczone podatki	4 930	-371	-518	0	0	4 041
Rezerwy na świadczenia pracownicze	683	454	0	0	0	1 136
Pozostałe rezerwy	14 704	1 102	0	0	0	15 807
Inne zobowiązania	0	0	0	0	0	0
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>22 974</b>	<b>1 598</b>	<b>-518</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24 055</b>

## 17.3 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	8 580	0	0	0	8 580
Odpisy aktualizujące aktywa	2 072	1 458	-340	0	0	3 190
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczone podatki	5 190	4 027	-1 157	-1 502	0	6 559
Rezerwy na świadczenia pracownicze	751	257	0	0	0	1 008
Pozostałe rezerwy	20 113	1 888	0	-9 582	0	12 420
Inne zobowiązania	0	0	0	0	0	0
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>28 126</b>	<b>16 210</b>	<b>-1 497</b>	<b>-11 083</b>	<b>0</b>	<b>31 757</b>

## 17.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody cał- kowite	rozliczenie połą- czenia	inne zmiany	Razem
Podatek odroczonego od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	5 842	235	0	0	0	6 076
Amortyzowane aktywa trwałe	1 237	-502	0	3 559	0	4 294
Zapasy	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług	245	-124	0	0	0	121
Kontrakty budowlane	6 923	-8 502	0	0	1 579	0
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odro- czony podatek	9 695	-10 849	0	0	3 957	2 803
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	1 042	0	0	0	0	1 042
Rezerwy na świadczenia pracownicze	83	0	0	0	0	83
Pozostałe rezerwy	11 548	0	0	0	0	11 548
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	496	184	0	0	0	680
<b>Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)</b>	<b>374</b>	<b>-26</b>	<b>1 636</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 984</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>37 483</b>	<b>-19 584</b>	<b>1 636</b>	<b>3 559</b>	<b>5 536</b>	<b>28 631</b>

## 17.5. 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
Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	9 317	-3 475	0	0	0	5 842
Amortyzowane aktywa trwałe	1 405	186	-354	0	0	1 237
Należności z tytułu dostaw i usług	869	-625	0	0	0	244
Kontrakty budowlane	5 910	9 504	0	0	0	15 414
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	1 787	7 908	0	0	0	9 695
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	0	1 042	0	0	0	1 042
Rezerwy na świadczenia pracownicze	0	83	0	0	0	83
Pozostałe rezerwy	0	11 548	0	0	0	11 548
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	21	475	0	0	0	496
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	417	-43	0	0	0	374
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>19 726</b>	<b>26 603</b>	<b>-354</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45 975</b>



## 18. Instrumenty finansowe

### 18.1. Instrumenty finansowe - aktywa

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Należności długoterminowe	17 437	73 333
Należności handlowe oraz inne należności krótkoterminowe	414 078	466 862
Pożyczki i należności	4 544	4 216
Pozostałe aktywa finansowe	17 887	4 281
- Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	4 281	4 281
- Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	13 606	0
Akcje i udziały w jednostkach	40	376 490
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	229 458	190 627
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>683 445</b>	<b>1 115 810</b>

### 18.2. Instrumenty finansowe - zobowiązania

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	792 476	839 780
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>792 476</b>	<b>839 780</b>

## 19. Ryzyka instrumentów finansowych

### 19.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem	
Akcje i udziały		40	0	0	40
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	4 544		0	0	4 544
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	198 721	235 713		0	434 434
Pozostałe aktywa finansowe	17 887		0	0	17 887
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	153 898	75 555		5	229 458
Pochodne instrumenty finansowe	0		0	0	0
<b>Aktywa finansowe (+):</b>	<b>375 091</b>	<b>311 268</b>		<b>5</b>	<b>686 364</b>
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	243 365	65 001		0	308 366
Leasing finansowy	14 089	4 283		0	18 371

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	446 658	19 035	46	465 739
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
<b>Zobowiązania finansowe (-):</b>	<b>704 112</b>	<b>88 318</b>	<b>46</b>	<b>792 476</b>

Gdyby na dzień 31 grudnia 2022 roku kurs EUR był wyższy lub niższy o 3%, wówczas aktywa finansowe byłyby wyższe lub niższe o 9 338 tys. PLN, a zobowiązania finansowe wyższe lub niższe o 2.650 tys. PLN - w wyniku ujemnych lub dodatnich różnic kursowych wynikających z przeliczenia należności, udzielonej pożyczki, środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych oraz zobowiązań handlowych. W celu ograniczenia ryzyka wahań kursów walutowych, w rozliczeniach walutowych związanych ze sprzedażą eksportową i zakupami z importu.

## 19.2. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Akcje i udziały		0	0	0
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	4 216		0	4 216
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	177 264	336 450	83	513 797
Pozostałe aktywa finansowe	4 281		0	4 281
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	185 788	4 820	19	190 627
Pochodne instrumenty finansowe	0		0	0
Aktywa finansowe (+):	371 549	341 270	102	712 921
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	314 101		0	314 101
Leasing finansowy	10 361		0	10 361
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	467 432	21 882	348	489 662
Pochodne instrumenty finansowe	0		0	0
<b>Zobowiązania finansowe (-):</b>	<b>791 894</b>	<b>21 882</b>	<b>348</b>	<b>814 124</b>

## 19.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	161 666	35 071	196 736
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	127 005	2 995	130 001
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	-12 712	17 256	4 544

Zwiększenie zmiennej stopy bazowej o 0,5 p.p., spowodowałoby wzrost kosztów finansowych o ok. 1 443 tys. PLN, przy założeniu, że saldo zobowiązań opartych na zmiennej stopie procentowej pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy.

## 19.4. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	190 489	16 650	206 139
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	117 707	616	118 323
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	8 947	0	8 497

## 19.5. Rezultat zastosowania polityki zabezpieczeń

Spółka w okresie sprawozdawczym stosowała rachunkowość zabezpieczeń. W wyniku pomiaru efektywności zabezpieczenia rozpoznano część efektywną o wartości 9 859 tys. zł brutto prezentowanej na kapitale z aktualizacji wyceny w wartości netto 7 577 tys. PLN oraz część efektywną zabezpieczenia ujętą w poprzednim okresie na kwotę 4.368 tys. PLN rozpoznano w wyniku finansowym bieżącego okresu (przychód finansowy).

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Kapitał własny</b>	<b>479 325</b>	<b>387 268</b>
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny /instrumenty pochodne/	7 577	-2 305
Akcje własne (-)	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia	-5	-3
Udziały nie dające kontroli	18 924	18 679
Kapitał rezerwowy	0	0
Zyski zatrzymane:	418 157	336 225

## 20. Segmenty operacyjne

### 20.1. Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	1 001 546	183 802	157 404	44 096	1 386 848
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	19 616	19 616
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	19 977	19 977
Koszty operacyjne ogółem	929 930	142 978	147 635	45 895	1 266 438
<b>Wynik operacyjny</b>	<b>71 616</b>	<b>40 824</b>	<b>9 769</b>	<b>-2 160</b>	<b>120 049</b>
Przychody finansowe	0	0	0	13 597	13 597
Koszty finansowe	0	0	0	35 760	35 760
Podatek dochodowy	0	0	0	18 978	18 978
<b>Wynik netto</b>	<b>71 616</b>	<b>40 824</b>	<b>9 769</b>	<b>-43 301</b>	<b>78 908</b>

### 20.2. Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	849 764	253 860	120 349	31 810	1 255 783
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	30 304	30 304
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	17 754	17 754
Koszty operacyjne ogółem	800 115	204 581	107 729	42 921	1 155 346
<b>Wynik operacyjny</b>	<b>49 648</b>	<b>49 279</b>	<b>12 620</b>	<b>1 440</b>	<b>112 988</b>
Przychody finansowe	0	0	0	2 532	2 532
Koszty finansowe	0	0	0	25 883	25 883
Podatek dochodowy	0	0	0	13 912	13 912
<b>Wynik netto</b>	<b>49 648</b>	<b>49 279</b>	<b>12 620</b>	<b>-35 823</b>	<b>75 726</b>

Grupa nie prezentuje sumy aktywów i sumy zobowiązań dla każdego segmentu sprawozdawczego, ponieważ kwoty te nie są regularnie przedstawiane Zarządowi.

Przychody z tytułu transakcji sprzedaży z jednym zewnętrznym klientem (Klient 1) stanowi ok. 13 proc. łącznych przychodów w grupie. Przychód ten dotyczy segmentu generalnego wykonawstwa.

## 20.3. Struktura geograficzna

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Polska	1 129 528	1 146 689
Unia Europejska	219 217	83 031
Pozostałe kraje	38 103	26 063
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>1 386 848</b>	<b>1 255 783</b>
Polska	1 383 473	1 316 379
Unia Europejska	8 058	32 771
Pozostałe kraje	6 677	7 999
<b>Aktywa</b>	<b>1 398 208</b>	<b>1 357 149</b>

## 21. Umowy na usługi budowlane

### 21.1. Umowy na usługi budowlane

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Przychody z umów o budowę ujęte w okresie	891 221	1 042 339
Poniesione koszty umów o budowę w okresie	873 924	969 261
Koszty z tytułu rezerw na straty	0	0
Wynik ustalony na umowach o budowę w okresie	17 297	<b>73 078</b>
Kaucje zatrzymane przez kontrahentów	57 353	40 059
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o budowę	40 679	59 239
Należności z tytułu umów z klientami	0	<b>126 486</b>
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	12 795	0

Kontrakty budowlane są finansowo rozliczane z inwestorami w następujący sposób:

- w trakcie realizacji prac - częściowo zgodnie z postępem robót, w oparciu o dokumenty rozliczeniowe potwierdzające wykonanie określonych robót oraz innych zobowiązań umownych m.in. przejściowe świadectwa płatności, protokoły odbiorów częściowych - faktura częściowa oraz
- po zakończeniu realizacji prac - na podstawie dokumentów końcowych jak protokół odbioru końcowego, potwierdzających zakończenie realizacji prac oraz wypełnienie zobowiązań kontraktowych wymaganych do rozliczenia końcowego - faktura końcowa.

Terminy płatności za wykonane przez Spółkę usługi budowlane wynoszą najczęściej 30 dni, z tym zastrzeżeniem, że na niektórych kontraktach Spółka uzyskuje finansowanie przed rozpoczęciem prac w formie zaliczek, które są rozliczane sukcesywnie fakturami częściowymi oraz fakturą końcową.

Wartość zobowiązań *per saldo* z tytułu umów na usługi budowlane wynosi 12.795 i jest prezentowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej - pasywa, w pozycji zobowiązania z tytułu umów z klientami.

## Aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego

<b>Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną</b>	<b>01.01.-31.12.2022</b>	<b>01.01.-31.12.2021</b>
Stan na początek okresu	81 447	39 517
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	-81 447	-39 517
Wycena na koniec okresu	78 252	81 447
Stan na koniec okresu	78 252	81 447

<b>Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną</b>	<b>01.01.-31.12.2022</b>	<b>01.01.-31.12.2021</b>
Stan na początek okresu	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	0	0
Wycena na koniec okresu	91 047	0
Stan na koniec okresu	91 047	0

<b>Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami</b>	<b>01.01.-31.12.2022</b>	<b>01.01.-31.12.2021</b>
Stan na początek okresu	111 443	81 123
Wpłacone zaliczki	387 421	144 747
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-324 971	-111 707
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	173 892	114 163

<b>Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione</b>	<b>01.01.-31.12.2022</b>	<b>01.01.-31.12.2021</b>
Inne	0	0
Sprzedaż lokali	192 363	160 382
Umowy o usługę budowlaną	662 998	792 492

Spółka ocenia, iż wszystkie kontrakty zawarte w 2022 roku rozliczą się najpóźniej w latach 2023 - 2025 r.

## 22. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

### 22.1. Powiązania osobowe

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

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
City Apart Management Sp. z o.o.	0000300191	- 98% udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o., 2 % udziałów i głosów należy 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 należy do Mariusza Tuchlina	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych - podmiot skupiający także udziały spółek prowadzących działalność w branży hotelarskiej
OMT Serwis Mariusz Tuchlin Sp. j.	0000893460	- Mariusz Tuchlin posiada 90% udział w zyskach i stratach Spółki, jest także współnikiem uprawnionym do jej reprezentacji	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu pojazdu osobowych i dostawczych oraz maszyn i urządzeń budowlanych
City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o.	0000711010	- 100% udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.,	Spółka będzie prowadziła działalność w branży hotelarskiej
City Hotel Management Sp. z o.o.	0000589930	- 100 % udziałów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
OMT Holding Sp. z o.o.	0000852695	- 95% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
OMT Nieruchomości Sp. z o.o.	0000849933	- 90% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
City Apart Management Pszenna Sp. z o.o.	0000710859	- 90% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina (prokurent w Spółce), 90% głosów	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
CAM Pszenna Sp. z o.o. (dawniej, do 1.12.2022 r.: City Apart Management Pszenna Sp. z o.o. Sp. K.	0001004553	- 99,6 % udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Flats For Rent Sp. z o.o.	0000750704	- 100% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina,	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
Flats For Rent Sp. z o.o. Sp. K. - Spółka została rozwiązana uchwałą wspólników z 30.12.2021 r., wykreślenie z KRS nastąpiło w dniu 11.02.2022 r. (zdarzenie po dniu bilansowym)	0000751229	- Mariusz Tuchlin posiadał 99% udział w zyskach i stratach spółki	Spółka prowadziła działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami i wynajmu nieruchomości

## 22.2. 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
<b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</b>	<b>1 113</b>	<b>1 191</b>

## 22.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	3	3
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	328	328
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	1 185	1 185
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	815	815
Pożyczki otrzymane	0	0	0	2 048	2 048
Pożyczki udzielone	0	0	0	4 544	4 544
Należności krótkoterminowe	0	0	0	117	117
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	649	649
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0

## 22.4. Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	45	45
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	9 047	9 047
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	0	0	4 216	0	4 216



Należności krótkoterminowe	0	0	0	174	174
Należności długoterminowe	0	0	0	5 226	5 226
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0

## 23. Inne informacje

### 23.1. Przeciętne zatrudnienie

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Pracownicy umysłowi	459	354
Pracownicy fizyczni	480	432
<b>Przeciętne zatrudnienie</b>	<b>938</b>	<b>786</b>

\*zmiana wyniku głównie z nabycia spółki Kombet.

Emitent ponadto informuje, iż na dzień 31 grudnia 2022 roku w Dekpol S.A. i w spółkach zależnych pośrednio i bezpośrednio Emitentowi stan zatrudnienia wynosił:

- Dekpol S.A. – 98 osób,
- Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. – 234 osób,
- Dekpol Deweloper Sp. z o.o. – 33 osoby,
- Dekpol Steel Sp. z o.o. – 198 osób,
- Betpref Sp. z o.o. – 88 osób,
- Intek Sp. z o.o. – 171 osób,
- Kombet Działdowo Sp. z o.o. – 76 osób .

### 23.2. Wynagrodzenie audytora

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	94	79
Przegląd sprawozdań finansowych	55	42
Doradztwo podatkowe	0	0
Pozostałe usługi	0	0
<b>Razem wynagrodzenie audytora</b>	<b>149</b>	<b>121</b>

## 24. Zdarzenia po dniu bilansowym

### Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Wiślinka

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

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

### Zawarcie aneksu do umowy o roboty budowlane hal magazynowych w Koszalinie

W dniu 20 stycznia 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) otrzymała obustronnie podpisany aneks do umowy zawartej w październiku 2021 roku ze spółką z grupy Panattoni Development Europe Sp. z o.o. - Accolade PL XXV Sp. z o.o. (Zamawiający) o roboty budowlane obejmujące wykonanie hal magazynowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Koszalinie. Pierwotnie umowa obejmowała wykonanie dwóch hal magazynowych o łącznej powierzchni ok. 26,4 tys. m<sup>2</sup>, za wynagrodzeniem netto o równoważności ok. 2,6% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2022. Na mocy aneksu Zamawiający zlecił Wykonawcy realizację dodatkowej części jednej z ww. hal o powierzchni ok. 29,2 tys. m<sup>2</sup> wraz z niezbędną infrastrukturą oraz realizację dodatkowych prac ulepszeniowych hal, wskutek czego wartość wynagrodzenia netto za realizację przedmiotu Umowy wzrosła do łącznie ponad 9,9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2022 (wartości przeliczone według kursu euro z dnia zawarcia aneksu). Prace w zakresie pierwszej z hal zostały zakończone w 2022 roku, natomiast realizacja drugiej z hal wraz z pracami zleconymi aneksem zgodnie z postanowieniami aneksu powinna zostać zakończona w I kwartale 2023 roku. Obecnie strony są w trakcie procedowania aneksu do umowy zmieniającego wartość wynagrodzenia oraz przedłużającego terminy zakończenia prac. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych za opóźnienia w realizacji prac lub usunięciu wad, a także kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia za odstąpienie od Umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia umownego.

O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 5/2023 z dnia 20 stycznia 2023 roku.

### Zakup nieruchomości gruntowej w Sopocie

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

### Zawarcie umowy generalnego wykonawstwa zakładu produkcyjnego w woj. pomorskim

W dniu 15 lutego 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zleceniodawca) umowę generalnego wykonawstwa zakładu produkcyjnego o powierzchni ok. 15 tys. m<sup>2</sup> wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w woj. pomorskim. W ramach Umowy Wykonawca przygotowuje wszelką niezbędną dokumentację wykonawczą, wykona prace budowlane oraz uzyska wszystkie wymagane zezwolenia, w tym pozwolenie na użytkowanie Inwestycji. Za wykonanie prac objętych Umową ustalono wynagrodzenie netto o równoważności ok. 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2022. Termin zakończenia realizacji

przedmiotu Umowy został określony na pierwszy kwartał 2024 roku. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji bądź odstąpienia od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Maksymalna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 12% wynagrodzenia. Zleceniodawca ma prawo żądać odszkodowania uzupełniającego w przypadku poniesienia szkody przekraczającej wysokość kary umownej. Zleceniodawca jest uprawniony do odstąpienia od Umowy bez podawania przyczyn w okresie jej obowiązywania, jednak nie później niż do końca 2023 roku i nie później niż do dnia odbioru końcowego - w takim przypadku Wykonawca otrzyma wynagrodzenie proporcjonalne do postępu robót.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 6/2023 z dnia 15 lutego 2023 roku.

### **Umowa przedwstępna zakupu nieruchomości gruntowej w Gdańsku Sobieszewie**

W dniu 3 marca 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni około 3 ha położonej w Gminie Miasta Gdańsk, obręb ewidencyjny Sobieszewo. Umowa przedwstępna zawiera warunki niezbędne do spełnienia w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Zawarcie umowy przyrzeczonej i przeniesienie własności gruntu planowane jest według obecnych szacunków na II kwartał 2023 roku. W przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej, nabycie gruntu będzie miało na celu realizację w przyszłości w tej lokalizacji projektu deweloperskiego.

### **Zawarcie umowy generalnego wykonawstwa obiektu handlowego w Koszalinie**

W dniu 21 marca 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zleceniodawca) umowy obejmujące generalne wykonawstwo obiektu handlowego o powierzchni ok. 10 tys. m<sup>2</sup> wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w tym drogą dojazdową, w Koszalinie. W ramach inwestycji Wykonawca przygotuje niezbędną dokumentację wykonawczą, wykona prace budowlane oraz uzyska wymagane zezwolenia, w tym pozwolenie na użytkowanie Inwestycji. Za wykonanie wszystkich prac związanych z Inwestycją ustalono wynagrodzenie netto o równowartości łącznie ok. 4,4% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2022. Termin zakończenia realizacji inwestycji został określony na pierwszy kwartał 2024 roku. Umowy dotyczące realizacji inwestycji zawierają zapisy w zakresie kar umownych m.in. w przypadku opóźnień (kary umowne za opóźnienia nie przekroczą 10% wartości wynagrodzenia) bądź odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy (kara umowna w wysokości 15% wartości wynagrodzenia). Zleceniodawca ma prawo żądać odszkodowania uzupełniającego w przypadku poniesienia szkody przekraczającej wysokość kary umownej.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 8/2023 z dnia 21 marca 2023 roku.

### **Zawarcie umowy o roboty budowlane w woj. śląskim - ujawnienie opóźnionej informacji poufnej**

W dniu 1 marca 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę o roboty budowlane obejmujące generalne wykonawstwo budynku magazynowego o powierzchni ok. 120 tys. m<sup>2</sup> wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie woj. śląskiego. Umowa została zawarta pod warunkiem zawieszającym nabycia przez Zamawiającego prawa do nieruchomości, na której zrealizowana ma zostać inwestycja oraz nabycia przez Zamawiającego prawa do dysponowania tą nieruchomością na cele budowlane. W dniu 22 marca 2023 roku Wykonawca otrzymał informację od Zamawiającego o spełnieniu się warunku zawieszającego umowy, wobec czego umowa weszła w życie.

W ramach umowy Wykonawca przygotowuje niezbędną dokumentację wykonawczą, wykona prace budowlane oraz uzyska wymagane zezwolenia, w tym pozwolenie na użytkowanie inwestycji. Za wykonanie prac objętych umową ustalono wynagrodzenie ryczałtowe netto o równowartości ok. 20,4% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2022. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy przypada na pierwsze półrocze 2024 roku. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji bądź odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia. Zamawiający ma możliwość dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego, w zakresie, w jakim szkoda przewyższa wysokość zastrzeżonej kary umownej.

O zawarciu umowy, a następnie spełnieniu warunku zawieszającego, Spółka informowała w raportach bieżących nr 9/2023 z dnia 21 marca 2023 roku oraz nr 10/2023 z dnia 22 marca 2023 roku.

## Informacja o sprzedaży lokali w I kwartale 2023 roku

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

- liczba sprzedanych lokali: 93 lokale wobec 70 lokali sprzedanych w I kwartale 2022 roku (na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych),
- liczba lokali, które zostaną rozpoznane w wyniku finansowym Grupy: 108 lokali wobec 73 lokali rozpoznanych w I kwartale 2022 roku.
- Na dzień 31 marca 2023 roku łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 714 lokali.
- W I kwartale 2023 roku Grupa prowadziła w głównej mierze sprzedaż następujących inwestycji:
- Grano Marina Hotel - budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej, wchodzący w skład inwestycji „Sol Marina etap I”,
- Sol Marina etap II - zespół 15 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 127, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Sol Marina etap III - zespół 16 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 140, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Baltic Line - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Porto - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Osiedle Pastelowe etap IIa - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 225, zlokalizowane w Gdańsku,
- Osiedle Pastelowe etap IIb - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap I - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 104, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap II - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 98, zlokalizowane w Gdańsku,
- Trimare etap I - 9 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 189, zlokalizowanych w Sztutowie,
- Osiedle Kociewskie etap II - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 129, zlokalizowane w Rokitkach koło Tczewa.

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

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

Powyższa informacja została przekazana przez Emitenta w raporcie bieżącym nr 11/2023 z dnia 11 kwietnia 2023 roku.

## 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.

## 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) dostępność 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 Grupy. Na chwilę obecną nie jest jednak możliwa do przewidzenia skala tego wpływu na Grupę, zależna w dużej mierze od czasu trwania konfliktu i dalszego rozwoju sytuacji na Ukrainie oraz w Europie Środkowo-Wschodniej.

## Wpływ związany ze wzrostem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Pozytywny dla rynku budowlanego koszt kapitału (związany z niskim poziomem stóp procentowych) obserwowany w ostatnich latach ustąpił z miejsca wyższym stopom procentowym. Cykl podwyżek ogłoszonych przez RPP doprowadził stopę referencyjną do poziomu 6,75% na koniec 2022 roku. W konsekwencji ma to wpływ na znaczny spadek liczby udzielanych kredytów mieszkaniowych.

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

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

## 25. Zobowiązania i aktywa warunkowe

### 25.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	157 848	90 521
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	64 471	28 811
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	126	126
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	14 532	14 532
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	236 976	133 990
<b>Zobowiązania warunkowe</b>	<b>236 976</b>	<b>133 990</b>
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe i i otrzymane gwarancje i poręczenia	0	0
Aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia od jednostek powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	5 680	3 208
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	6 715	5 446
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	96 800	86 200
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia od j. niepowiązanych	0	0
Aktywa warunkowe i i otrzymane gwarancje i poręczenia od j. niepowiązanych	109 195	94 855
<b>Aktywa warunkowe i i otrzymane gwarancje i poręczenia</b>	<b>109 195</b>	<b>94 855</b>

Grupa udziela też gwarancji na wykonane prace. W dużej części odpowiedzialność z tego tytułu spoczywa na podwykonawcach.

## 26. Zysk na akcję

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	88 671	77 111
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
<b>Podstawowy zysk na akcję (w zł)</b>	<b>10,60</b>	<b>9,22</b>
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	88 671	77 111
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
<b>Rozwodniony zysk na akcję (w zł)</b>	<b>10,60</b>	<b>9,22</b>
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	10,60	9,22
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	10,60	9,22
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	<b>88 671</b>	<b>77 111</b>
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	<b>8 363</b>	<b>8 363</b>
Rozwodniony zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	<b>10,60</b>	<b>9,22</b>

### Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki:

#### Mariusz Tuchlin

Prezes Zarządu  
Grupa Kapitałowa Depol

#### Katarzyna Szymczak-Dampc

Wiceprezes Zarządu  
Grupa Kapitałowa Depol

### Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

#### Anna Miksza

Główny Księgowy  
Grupa Kapitałowa Depol

**Grupa Kapitałowa Dekpol S.A.**

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

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

