

DOM DEVELOPMENT S.A.

# SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2023 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE  
Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ



# SPIS TREŚCI

<b>1</b>	<b>ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>BILANS .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....</b>	<b>10</b>
7.1	PODSTAWOWE INFORMACJE O DOM DEVELOPMENT S.A. ....	11
7.2	PODSTAWA SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH .....	11
7.3	OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI .....	11
7.4	ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....	13
7.5	KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW .....	17
7.6	WARTOŚCI NIEMATERIALNE .....	18
7.7	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.....	19
7.8	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH .....	20
7.9	POŻYCZKI UDZIELONE (DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE) ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE .....	22
7.10	ZAPASY .....	22
7.11	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI.....	23
7.12	POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE.....	24
7.13	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	24
7.14	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	24
7.15	KAPITAŁ ZAKŁADOWY .....	25
7.16	NADWYŻKA ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ.....	27
7.17	DODATKOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE KAPITAŁÓW WŁASNYCH.....	27
7.18	DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU.....	28
7.19	KREDYTY .....	28
7.20	OBLIGACJE .....	30
7.21	ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI .....	31
7.22	REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO.....	32
7.23	REZERWY DŁUGOTERMINOWE.....	34
7.24	POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE.....	34
7.25	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU.....	34
7.26	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA .....	35
7.27	REZERWY KRÓTKOTERMINOWE .....	35
7.28	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW .....	35
7.29	ŚWIADCZENIA PO OKRESIE ZATRUDNIENIA.....	36

7.30	AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE .....	36
7.31	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM .....	36
7.32	ZYSK NA AKCJĘ .....	40
7.33	PODATEK DOCHODOWY .....	40
7.34	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA .....	41
7.35	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY .....	41
7.36	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU .....	42
7.37	KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH I ZATRUDNIENIE .....	42
7.38	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE .....	42
7.39	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE .....	43
7.40	PRZYCHODY FINANSOWE .....	43
7.41	KOSZTY FINANSOWE .....	43
7.42	KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK .....	44
7.43	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI .....	44
7.44	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI .....	47
7.45	WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI .....	48
7.46	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE .....	49
7.47	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 R. ....	49
7.48	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ZA ROK 2022 .....	49
7.49	ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI .....	49
7.50	DODATKOWA INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ SPÓŁKI .....	50
7.51	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ .....	51
7.52	PROGNOZY .....	52
7.53	INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH .....	52
7.54	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO .....	52

# 1 ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku, na które składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 roku,
- rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku,
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku,
- rachunek przepływów pieniężnych za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 18 marca 2024 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze roczne sprawozdanie finansowe za rok 2023 i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

---

**Jarosław Szanajca**  
Prezes Zarządu

---

**Leszek Stankiewicz**  
Wiceprezes Zarządu

---

**Monika Perekitko**  
Członek Zarządu

---

**Mikołaj Konopka**  
Członek Zarządu

---

**Terry R. Roydon**  
Członek Zarządu

## 2 BILANS

AKTYWA	Nota	31.12.2023	31.12.2022
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne	7.6	19 214	19 659
Rzeczowe aktywa trwałe	7.7	19 861	19 566
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.8	472 613	486 050
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	7.22	12 050	35 832
Należności długoterminowe	7.9	5 009	6 512
Pożyczki udzielone długoterminowe	7.9	462 337	303 045
Pozostałe aktywa długoterminowe		11 126	22 563
<b>AKTYWA TRWAŁE RAZEM</b>		<b>1 002 210</b>	<b>893 227</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	7.10	2 050 861	1 930 509
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.11	52 790	42 782
Pozostałe aktywa obrotowe	7.12	74 836	4 409
Należności z tytułu podatku dochodowego	7.22	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.13	82 358	57 025
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.14	34 104	184 078
<b>AKTYWA OBROTOWE RAZEM</b>		<b>2 294 949</b>	<b>2 218 803</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>3 297 159</b>	<b>3 112 030</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	7.15	25 698	25 548
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.16	271 558	264 208
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		765 143	670 640
Kapitał rezerwowý z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		5 484	16 444
Kapitał rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		299 772	373 684
<b>KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>		<b>1 368 165</b>	<b>1 351 034</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty – część długoterminowa	7.19	-	-
Obligacje – część długoterminowa	7.20	470 000	260 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.22	-	-
Rezerwy długoterminowe	7.23	11 910	10 649
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.25	10 175	14 126
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7.24	58 787	57 478
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM</b>		<b>550 872</b>	<b>342 253</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	7.26	270 501	273 748
Kredyty – część krótkoterminowa	7.19	-	50 000
Obligacje – część krótkoterminowa	7.20	50 000	50 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.21	7 191	2 550
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.25	48 049	50 172
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	7.33	10 462	63 990
Zobowiązania z tytułu dywidendy		-	-
Rezerwy krótkoterminowe	7.27	15 767	17 637
Przychody przyszłych okresów	7.28	976 152	910 646
<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM</b>		<b>1 378 122</b>	<b>1 418 743</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>		<b>1 928 994</b>	<b>1 760 996</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>		<b>3 297 159</b>	<b>3 112 030</b>

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

### 3 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	7.35	1 487 820	1 414 704
Koszt własny sprzedaży	7.35	(999 495)	(952 407)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>488 325</b>	<b>462 297</b>
Koszty sprzedaży	7.36	(50 283)	(45 437)
Koszty ogólnego zarządu	7.36	(96 177)	(96 378)
Pozostałe przychody operacyjne	7.38	11 729	7 907
Pozostałe koszty operacyjne	7.39	(19 679)	(19 041)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>333 915</b>	<b>309 348</b>
Przychody finansowe	7.40	208 547	144 971
Koszty finansowe	7.41	(32 483)	(17 622)
<b>Zysk brutto</b>		<b>509 979</b>	<b>436 697</b>
Podatek dochodowy	7.33	(68 865)	(63 013)
<b>Zysk netto</b>		<b>441 114</b>	<b>373 684</b>
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą:</b>			
Podstawowy (w PLN)	7.32	17,19	14,64
Rozwodniony (w PLN)	7.32	17,12	14,61

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej.

## 4 SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Zysk netto</b>	<b>441 114</b>	<b>373 684</b>
<b>Inne całkowite dochody:</b>		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(13 531)	10 861
<b>Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat</b>	<b>(13 531)</b>	<b>10 861</b>
<b>Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem</b>	<b>(13 531)</b>	<b>10 861</b>
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	2 571	(2 064)
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>(10 960)</b>	<b>8 797</b>
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>430 154</b>	<b>382 481</b>

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

## 5 RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk przed opodatkowaniem		509 979	436 697
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		12 429	11 063
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		(907)	1 205
(Zysk)/strata na inwestycjach		(161 601)	(117 673)
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		(18 928)	(4 485)
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		3 501	5 393
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		(609)	(5 127)
Zmiany stanu zapasów		(122 498)	(13 403)
Zmiany stanu należności		(8 498)	(5 549)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(8 025)	52 999
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		(29 680)	(161 683)
Inne korekty		907	(1 205)
<b>Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej</b>		<b>176 070</b>	<b>198 232</b>
Odsetki otrzymane		8 589	7 793
Odsetki zapłacone		(20 809)	(16 098)
Zapłacony podatek dochodowy		(96 040)	(53 611)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>67 810</b>	<b>136 316</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		512	394
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)		160 605	117 276
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		234 019	270 833
Inne wpływy/(wydatki) z aktywów finansowych		22 555	28 000
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(355 950)	(335 785)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(11 129)	(7 338)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		(9 372)	(130 254)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>		<b>41 240</b>	<b>(56 874)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.15	5 000	8 500
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		346 000	50 000
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.20	260 000	-
Wydatki z tytułu spłaty kredytów		(396 000)	-
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.20	(50 000)	(50 000)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.18	(424 024)	(268 258)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej</b>		<b>(259 024)</b>	<b>(259 758)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>(149 974)</b>	<b>(180 316)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	7.14	<b>184 078</b>	<b>364 394</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	7.14	<b>34 104</b>	<b>184 078</b>

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.



## 6 ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Rok bieżący

	Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowý z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielon y wynik finansowy	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>		25 548	264 208	670 640	510	16 444	373 684	1 351 034
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.15 i 7.16	150	7 350	-	-	-	-	7 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	7.18	-	-	91 002	-	-	(91 002)	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.18	-	-	-	-	-	(424 024)	(424 024)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.44	-	-	3 501	-	-	-	3 501
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-	-	-	-	-	441 114	441 114
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-	(10 960)	-	(10 960)
<b>Całkowite dochody netto</b>		-	-	-	-	(10 960)	441 114	430 154
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego</b>		150	7 350	94 503	-	(10 960)	(73 912)	17 131
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>		25 698	271 558	765 143	510	5 484	299 772	1 368 165

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

Rok poprzedni

	Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowý z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielon y wynik finansowy	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>		25 398	258 358	626 738	510	7 647	306 767	1 225 418
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.15 i 7.16	150	5 850	-	-	-	-	6 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	7.18	-	-	38 509	-	-	(38 509)	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.18	-	-	-	-	-	(268 258)	(268 258)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.44	-	-	5 393	-	-	-	5 393
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-	-	-	-	-	373 684	373 684
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-	8 797	-	8 797
<b>Całkowite dochody netto</b>		-	-	-	-	8 797	373 684	382 481
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego</b>		150	5 850	43 902	-	8 797	66 917	125 616
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>		25 548	264 208	670 640	510	16 444	373 684	1 351 034

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

## 7 DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO



## 7.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O DOM DEVELOPMENT S.A.

Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”) jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”). Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (00-078 Warszawa, Pl. Piłsudskiego 3). Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Według Polskiej Klasyfikacji Działalności przedmiotem działalności Spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 4110Z. Miejszem prowadzenia działalności Spółki jest przede wszystkim Warszawa i jej okolice. Spółka posiada również podmioty zależne prowadzące działalność deweloperską na rynku wrocławskim, trójmiejskim i krakowskim.

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.15), która na dzień 31 grudnia 2023 r. posiadała 55,02% akcji Spółki. Jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. jest SCOP 2003 Trust, podmiot ustanowiony zgodnie z prawem Anglii i Walii. SCOP 2003 Trust jest jedynym akcjonariuszem SCOP Luxembourg 2007 S.a r.l., który z kolei jest większościowym udziałowcem Groupe Belleforet S.a r.l.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych a czas jej trwania jest nieograniczony.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2023 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

## 7.2 PODSTAWA SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości.

Dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku rosyjska inwazja na Ukrainę jest w dalszym ciągu czynnikiem destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie. Spółka i jej podmioty zależne prowadzą działalność wyłącznie na terenie Polski. W ocenie Zarządu Spółki, wojna w Ukrainie może wywierać wpływ na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego wszystkie inwestycje Spółki postępowały zgodnie z planem lub nawet wyprzedzały zakładany harmonogram. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ, zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Spółki oraz jej długofalowych zamierzeń. W ocenie Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski. Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich („PLN”, „zł”). Dane finansowe prezentowane w sprawozdaniu finansowym wyrażone są w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Spółka sporządziła również skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 18 marca 2024 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie najwyższego szczebla sporządzane jest przez Groupe Belleforet S.a r.l.

## 7.3 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI

Polskie regulacje prawne nakładają na Spółkę obowiązek sporządzania sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską („UE”). Biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Spółkę działalność, w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE dla roku finansowego zakończonego 31 grudnia 2023 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe stanowi jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki w rozumieniu MSR 27 i zostało sporządzone zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2023 roku:

- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce. Zmiana do MSR 1 wprowadza wymóg ujawniania istotnych informacji dotyczących zasad rachunkowości, które zostały zdefiniowane w standardzie. Zmiana wyjaśnia, że informacje na temat polityk rachunkowości są istotne, jeżeli w przypadku ich braku, użytkownicy sprawozdania finansowego nie byłoby w stanie zrozumieć innych istotnych informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym. Ponadto, dokonano również zmian wytycznych Rady w zakresie stosowania koncepcji istotności w praktyce, aby zapewnić wytyczne dotyczące stosowania pojęcia istotności do ujawnień dotyczących zasad rachunkowości.
- Zmiany do MSR 8 *Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów*. W lutym 2021 r. Rada opublikowała zmianę do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” w zakresie definicji wartości szacunkowych. Zmiana do MSR 8 wyjaśnia, w jaki sposób jednostki powinny odróżniać zmiany zasad rachunkowości od zmian wartości szacunkowych.
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”. Opublikowane w 2021 r. zmiany do standardu precyzują, w jaki sposób rozliczać podatek odroczony od transakcji takich jak leasing i zobowiązania z tytułu wycofania z eksploatacji. Przed zmianą do standardu istniały niejasności co do tego, czy ujęcie równych kwot aktywa i zobowiązania dla celów księgowych (np. początkowe ujęcie leasingu) pozostające bez wpływu na bieżące rozliczenia podatkowe powoduje konieczność ujęcia sald podatku odroczonego czy też zastosowanie ma tzw. zwolnienie z początkowego ujęcia (ang. initial recognition exemption), które mówi, że nie ujmuje się sald podatku odroczonego, jeśli ujęcie składnika aktywów lub zobowiązań nie ma wpływu na wynik księgowy lub podatkowy na moment tego ujęcia. Zmieniony MSR 12 reguluje tę kwestię wymagając ujęcia podatku odroczonego w powyższej sytuacji poprzez wprowadzenie dodatkowego zapisu, że zwolnienie z początkowego ujęcia nie ma zastosowania, jeżeli jednostka jednocześnie rozpoznaje składnik aktywów i równoznaczny składnik zobowiązań i każdy z nich tworzy różnice przejściowe.

#### **Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę**

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem. Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business). W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykazuje pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z tylko w zakresie części stanowiącej udziały innych inwestorów. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.
- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych*. W 2020 roku Rada opublikowała zmiany do MSR 1, które wyjaśniają kwestię prezentacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe. W październiku 2022 r. Rada wydała kolejne poprawki do standardu MSR 1, które adresują kwestię klasyfikacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe, w odniesieniu do których jednostka zobowiązana jest spełniać określone wymogi umowne tzw. kowenanty. Zmieniony standard MSR 1 stanowi, że zobowiązania są klasyfikowane jako krótko- lub długoterminowe w zależności od praw istniejących na koniec okresu sprawozdawczego. Na klasyfikację nie mają wpływu ani oczekiwania jednostki ani zdarzenia po dniu sprawozdawczym (na przykład rezygnacja z kowenantu lub jego naruszenie). Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2024 r. lub po tej dacie.
- Zmiany do MSR 7 *Sprawozdanie z przepływów pieniężnych* i MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji* – ujawnianie informacji na temat umów finansowych z dostawcami („supplier finance arrangement”). W maju 2023 r. Rada opublikowała zmiany do MSR 7 *Sprawozdanie z przepływów pieniężnych* oraz MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji*. Zmiany do standardów wprowadzają wymogi w zakresie ujawnień w odniesieniu do umów finansowania zobowiązań wobec dostawców (tzw. faktoring odwrotny). Zmiany te wymagają ujawnienia specyficznych informacji dotyczących umów tego rodzaju, aby umożliwić użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę wpływu tych umów na zobowiązania i przepływy pieniężne oraz ekspozycję jednostki na ryzyko płynności. Niniejsze zmiany mają na celu zwiększenie przejrzystości ujawnianych informacji na temat umów dotyczących finansowania zobowiązań, lecz nie wpływają na zasady ujmowania i wyceny. Nowe obowiązki informacyjne będą obowiązywać dla rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- Zmiana do MSSF 16 „Leasing”. We wrześniu 2022 r. Rada zmieniła standard MSSF 16 „Leasing” uzupełniając wymogi dotyczące późniejszej wyceny obowiązania leasingowego w przypadku transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego, w sytuacji, gdy spełnione są kryteria MSSF 15 i gdy transakcję należy ująć jako sprzedaż. Zmiana wymaga od sprzedawcy-leasingobiorcy późniejszej wyceny zobowiązań leasingowych wynikających z leasingu zwrotnego w taki sposób, aby nie ujmować zysku lub straty związanej z zachowanym prawem do użytkowania. Nowy wymóg ma szczególne znaczenie w przypadku, gdy leasing zwrotny obejmuje zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, gdyż opłaty te są wyłączone z „płatności leasingowych” w myśl MSSF 16. Zmiana obowiązuje począwszy od 1 stycznia 2024 r.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Zarząd Spółki nie przewiduje, aby nowe standardy oraz zmiany do obecnie obowiązujących standardów mogły mieć istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

## 7.4 ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

### INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

Akcje i udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wykazywane są według kosztu historycznego po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty wartości.

### RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rzeczowe aktywa trwałe są wykazywane według ceny nabycia pomniejszonej o umorzenie (z wyjątkiem gruntów) oraz skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. W skład ceny nabycia wchodzi również koszt wymiany części składowych urządzeń w momencie poniesienia, jeśli jest to istotne. Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez okres użytkowania danego składnika aktywów. Budynki i budowle są amortyzowane stawkami od 2,5% do 4,5%, środki transportu są amortyzowane stawką 20% a urządzenia i pozostałe środki trwałe od 10% do 30%.

Prawo do użytkowania powierzchni biurowych wykazane jest zgodnie z zasadami określonymi w MSSF 16 *Leasing* i amortyzowane jest przez okres trwania umowy najmu.

### ZAPASY

#### Wyroby gotowe

Wyroby gotowe to przede wszystkim jednostki mieszkalne i miejsca parkingowe. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Cena sprzedaży netto jest to szacowana cena sprzedaży oceniana przez Zarząd Spółki na podstawie cen rynkowych.

#### Produkcja w toku

Produkcja w toku jest wyceniana wg niższej z dwóch wartości: cena nabycia/koszt wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. W przypadku rozbieżności dokonywany jest odpis aktualizacyjny. W przypadku projektów deweloperskich Spółki, ocena konieczności dokonania odpisu aktualizacyjnego dokonywana jest na podstawie opisanego niżej „testu na utratę wartości” opartego na analizie kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

#### Test na utratę wartości zapasów

Jeśli przewiduje się, że projekt deweloperski będzie generował stratę, skutkuje to odpisem aktualizującym wartość produkcji w toku, który ujmowany jest niezwłocznie w rachunku zysków i strat. Odpis aktualizacyjny może również dotyczyć nieruchomości, dla których proces deweloperski obciążony jest ryzykiem istotnego przesunięcia w czasie.

Dla każdego projektu deweloperskiego przygotowywane są budżety, które obejmują zarówno dokonane jak i przyszłe przepływy środków pieniężnych dla każdego realizowanego projektu. Budżety te aktualizowane są przynajmniej raz na kwartał. Dla celów badania utraty wartości budżety projektów obejmują wszelkie przeszłe i przewidywane przychody netto pomniejszone o bezpośrednie koszty nabycia gruntu, projektowania, budowy oraz inne koszty związane z przygotowaniem projektu, lokalami pokazowymi oraz biurem sprzedaży na terenie budowy. Budżety te są również obciążane powiązanymi z nimi przeszłymi i przewidywanymi kosztami finansowania zewnętrznego oraz przewidywanymi roszczeniami klientów (jeśli dotyczy do projektu).

#### Budżety projektów opracowywane są z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Jeśli marża na projekcie, wyliczona z uwzględnieniem wszystkich przychodów i ww. kosztów, jest dodatnia, wówczas nie ma potrzeby tworzenia odpisu z tytułu utraty wartości zapasów. Ujemna marża wskazuje na potencjalny problem utraty wartości, co po dokładnej weryfikacji przepływów środków pieniężnych dla danego projektu skutkuje zaksięgowaniem odpisu na utratę wartości zapasów w kwocie oszacowanej ujemnej wartości tej marży.

Odpis aktualizacyjny ujmowany jest w koszcie własnym sprzedaży w pozycji „Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania”. Ewentualne odwrócenie takiego odpisu na utratę wartości dla danego projektu jest możliwe, jeśli przewidywana wartość marży na tym projekcie przybierze wartość dodatnią.

Jeśli projekt składa się z kilku etapów, wówczas badanie utraty wartości zapasów przeprowadza się w następujący sposób:

- a) wszelkie przyszłe etapy projektu traktowane są jako jeden projekt dla celów badania utraty wartości.
- b) każdy etap projektu, w którym rozpoczęto sprzedaż i proces budowy, zostaje odłączony od reszty projektu (budowy) i dla celów badania utraty wartości rozpatruje się go osobno.

#### **KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO**

Koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w rachunku zysków i strat w okresie w którym je poniesiono z wyjątkiem kosztów aktywowanych, czyli kosztów które można przyporządkować do kosztów wytworzenia dostosowanych składników aktywów (w przypadku Spółki: do produkcji w toku) jako część ich kosztu wytworzenia.

Koszty finansowe aktywowane są do produkcji w toku tylko w okresie kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny, gdy dla zakupionych gruntów prowadzone są prace projektowe lub budowlane oraz podczas procesu uzyskiwania kluczowych decyzji administracyjnych potrzebnych do prowadzenia projektu.

Koszty finansowe przestają być aktywowane z chwilą, gdy zasadniczo wszystkie działania, których przeprowadzenie jest konieczne do przygotowania mieszkań do przekazania klientom zostały zakończone.

Aktywowanie kosztów finansowych jest zawieszane w przypadku wstrzymania działań związanych z działalnością inwestycyjną na projekcie, w tym prac związanych z projektowaniem, procesem budowlanym lub uzyskiwaniem odpowiednich zezwoleń i postanowień administracyjnych dotyczących projektu.

#### **NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI**

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności wyceniane są w oparciu o MSSF 9, który wprowadził koncepcję szacowania odpisów z tytułu utraty wartości aktywów finansowych z zastosowaniem modelu bazującym na stratach oczekiwanych.

#### **LOKATY BANKOWE POWYŻEJ TRZECH MIESIĘCY**

Lokaty bankowe z okresem zapadalności powyżej trzech miesięcy (na dzień ich utworzenia) prezentowane są w pozycji „Krótkoterminowe aktywa finansowe”.

#### **ŚRODKI PIENIĘŻNE I EKWIWALENTY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH**

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy (na dzień ich utworzenia) wykazane są w bilansie w wartości nominalnej i obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy. Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu w rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów pomniejszonych o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

#### **OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE, POŻYCZKI I PAPIERY DŁUŻNE**

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku z ich pozyskaniem.

Zaciągnięcia i spłaty dokonywane dla kredytów bankowych, pożyczek i papierów dłużnych, prezentowane są w rachunku przepływów pieniężnych odpowiednio jako wpływy lub wydatki w działalności finansowej i nie są ze sobą netowane w okresie sprawozdawczym. Wyjątek stanowią zaciągnięcia i spłaty dokonywane dla kredytów w rachunku bieżącym (typu „overdraft”) dla których zaciągnięcia i spłaty prezentowane są per saldo ze względu na krótkie terminy płatności, duże i szybkie kwoty spłat/zaciągnięć.

#### **ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA**

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny (w szczególności dotyczy to zatrzymanych kaucji gwarancyjnych), wartość zobowiązań jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie zobowiązania w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

## REZERWY

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

## UJMOWANIE PRZYCHODÓW

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Zanim przychody zostaną ujęte, muszą zostać spełnione następujące kryteria:

### Sprzedaż produktów

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny Spółki następuje to w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości.

W przypadku gdy projekt deweloperski związany ze sprzedażą nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) prowadzony jest na nieruchomości (gruncie) należącym do strony trzeciej, jednak realizacja projektu (marketing, sprzedaż, obsługa klienta i obsługa projektowo-budowlana) prowadzona jest przez Spółkę oraz ryzyka związane z prowadzeniem takiego projektu leżą po stronie Spółki, przychody ze sprzedaży takich nieruchomości są rozpoznawane analogicznie jak to zostało wyżej opisane w odniesieniu do projektów deweloperskich prowadzonych na nieruchomościach należących do Spółki lub będących w jej wieczystym użytkowaniu.

Spółka rozpoznaje przychody z tytułu usług budowlanych (budowa nieruchomości) w miarę upływu czasu. Przychody ustalone są metodą stopnia zaawansowania. Spółka określa stopień zaawansowania realizacji umowy poprzez ustalenie udziału kosztów, poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu, w szacowanych łącznych kosztach umowy.

Jeżeli nie można w wiarygodny sposób oszacować wyniku umowy wówczas przychody ujmuje się do wysokości poniesionych kosztów, co do których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania, przy czym koszty umowy ujmuje się jako koszty tego okresu, w którym zostały poniesione.

### Sprzedaż usług budowlanych

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata (nadwyżka łącznych szacowanych kosztów nad łącznymi szacowanymi przychodami) obciąża koszty okresu i wykazywana jest w koszcie własnym sprzedaży (koszt sprzedaży usług). W sytuacji, kiedy wartość oszacowanych przychodów metodą stopnia zaawansowania kontraktu przekracza przychody zafakturowane, powstałą różnicę ujmuje się w pozycji Przychody ze sprzedaży (Przychody ze sprzedaży usług) oraz rozpoznaje aktywa w pozycji Pozostałe aktywa obrotowe. Natomiast jeżeli wartość oszacowanych przychodów metodą stopnia zaawansowania kontraktu jest niższa niż przychody zafakturowane, powstałą różnicę ujmuje się w pozycji Przychody ze sprzedaży (Przychody ze sprzedaży usług) oraz rozpoznaje zobowiązanie w pozycji Przychody przyszłych okresów.

### Sprzedaż pozostałych usług

Przychody ze sprzedaży usług innych niż budowlane, w tym przychody z tytułu administrowania osiedlami, wykazywane są w okresie, w którym usługa jest świadczona.

## PRZELICZANIE POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUCIE OBCEJ

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane w złotych polskich, które są walutą funkcjonalną (wyceny) i walutą prezentacji Spółki. Transakcje wyrażone w walutach obcych są początkowo ujmowane według kursu waluty funkcjonalnej obowiązującego na dzień zawarcia transakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach obcych są przeliczane po kursie waluty funkcjonalnej obowiązującym na dzień bilansowy. Różnice kursowe są ujmowane w rachunku zysków i strat jako przychody/koszty finansowe.

## PODATKI

### Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które obowiązywały na dzień bilansowy.

## Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, ulgi i straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona w wysokości kwoty podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty w związku z występowaniem dodatnich przejściowych różnic, to jest różnic, które spowodują w przyszłości zwiększenia podstawy obliczenia podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) prawnie lub faktycznie obowiązujące na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z rezerwami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

## DYWIDENDY

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

## ZYSK NETTO NA AKCJĘ

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

## LEASING

Spółka ujmuje aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, za wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz amortyzację leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek od zobowiązania leasingowego w rachunku zysków i strat.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania ujęte są w bilansie w ramach tej samej pozycji, w ramach której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością Spółki (leasingobiorcy).

Prawo do użytkowania powierzchni biurowych

Prawo do użytkowania powierzchni biurowej jest amortyzowane oraz rozpoznawane są koszty finansowe z tytułu leasingu. Aktywo z tego tytułu wykazane zostało w bilansie w pozycji *Rzeczowe aktywa trwałe*. Zobowiązanie zostało wykazane odpowiednio w zobowiązaniach długo lub krótkoterminowych.

Prawa wieczystego użytkowania gruntów

Koszty – koszty związane z leasingiem prawa wieczystego użytkowania gruntów są odnoszone do pozycji *Zapasy* (w pozycji *Półprodukty i produkcja w toku*) w trakcie realizacji projektu deweloperskiego.

Aktywo – aktywo z tego tytułu wykazane zostało w bilansie w pozycji *Zapasy* lub *Należności krótkoterminowe*.

Zobowiązanie – zobowiązanie zostało wykazane w całości w zobowiązaniach krótkoterminowych.

Powyższy sposób alokacji opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów wynika z faktu, że prawa te dotyczą nieruchomości, na których Spółka realizuje swoje projekty deweloperskie. Dlatego koszty leasingu prawa wieczystego użytkowania odnoszone są do zapasów (*Produkcja w toku*) a następnie, wraz z kosztem sprzedaży wyrobów gotowych



odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie w którym dane wyroby gotowe są przekazywane klientom (czyli w momencie rozpoznania sprzedaży).

W dniu 20 lipca 2018 r. weszła w życie Ustawa o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Grunty objęte wyżej opisanym przekształceniem Spółka traktuje analogicznie do tych, w stosunku do których była dotychczas użytkownikiem wieczystym, traktując opłaty przekształceniowe analogicznie do opłat z tytułu wieczystego użytkowania.

#### **Uzasadnienie klasyfikacji aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntów w bilansie**

Generalnie, prawa do wieczystego użytkowania gruntów, na których prowadzone są projekty deweloperskie, klasyfikowane są jako zapasy. Zobowiązania do zapłaty za te prawa zostaną rozliczone poprzez ich przeniesienie na nabywców mieszkań, z którymi te prawa są związane. Zobowiązania dotyczące tych praw klasyfikuje się jako zobowiązania krótkoterminowe co jest spójne z klasyfikacją zapasów, których te zobowiązania dotyczą (wykazanych jako aktywa obrotowe). Klasyfikacja zobowiązań i zapasów do krótkoterminowych wynika z faktu, iż ich rozliczenie (tj. zbycie lokali i przeniesienie związanych z nimi zobowiązań) następuje w ciągu okresu stanowiącego tzw. „cykl operacyjny” Spółki. Cykl operacyjny to okres od dnia rozpoczęcia projektu deweloperskiego do realizacji zapasów w postaci środków pieniężnych.

Spółka zostaje prawnie zwolniona z długu wynikającego z obowiązku zapłaty opłat za wieczyste użytkowanie lub opłat przekształceniowych dopiero w momencie prawnego (notarialnego) przeniesienia na nabywcę udziału w gruncie przynależnym do sprzedanego lokalu. W związku z tym, do momentu przeniesienia ww. własności, zobowiązanie z tyt. leasingu gruntu pozostaje w bilansie Spółki. Z tego względu, w momencie przekazania nabywcy lokalu (który jest jednocześnie momentem ujęcia przychodu ze sprzedaży lokalu) następuje przeniesienie związanej z tym lokalem części aktywa z tytułu leasingu z *Zapasów* na *Należności* od nabywcy, w kwocie korespondującej z ujętym zobowiązaniem z tyt. leasingu danego gruntu.

Do momentu przeniesienia na nabywcę własności, zarówno należność jak i zobowiązanie wykazywane są jako krótkoterminowe gdyż, ich rozliczenie nastąpi poprzez przeniesienie na nabywcę w okresie „cyklu operacyjnego”. W dacie przeniesienia na nabywcę własności następuje wyksięgowanie zobowiązania z tytułu leasingu gruntu oraz należności z tego tytułu od nabywców lokali.

Wszystkie przyszłe płatności wynikające z posiadania prawa do wieczystego użytkowania, wynikające z okresu na jaki to prawo jest udzielone dla poszczególnych nieruchomości (może wynosić do 99 lat) są dyskontowane. Okres ten nie zależy od przewidywanego przez Spółkę okresu, w którym Spółka będzie właścicielem prawa do wieczystego użytkowania, czyli od planowanego wykorzystania tych nieruchomości pod inwestycje deweloperskie.

## **7.5 KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW**

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa i przyjęte założenia.

#### **BUDŻETY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH**

Podstawą do decyzji o zakupie nieruchomości (gruntów) są analizy, których jednym z najważniejszych elementów są tzw. budżety zakupowe sporządzane w celu oceny przyszłej zyskowności projektów. Od momentu zakupu nieruchomości, budżety dla tych projektów budowlanych są aktualizowane zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem kadry kierowniczej Spółki. Wszystkie budżety projektów budowlanych są weryfikowane i w razie potrzeby aktualizowane nie rzadziej niż co 3 miesiące. Aktualizowane budżety projektów stanowią podstawę do:

- weryfikacji ich rentowności i weryfikacji ewentualnego odpisu aktualizującego wartość zapasów,
- tworzenia prognoz finansowych, budżetów rocznych i planów średnioterminowych.

#### **UJMOWANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW**

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny kadry zarządzającej Spółki następuje to w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości.

#### **SEZONOWOŚĆ**

Działalność operacyjna Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

## 7.6 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Rok bieżący

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Znak towarowy	Wartości niematerialne w realizacji	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>7 033</b>	<b>35 535</b>	-	<b>182</b>	<b>42 750</b>
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	-	-	-	5 715	5 715
Przeniesienia (Zmniejszenia)	514 (61)	4 968 -	-	(5 482) -	- (61)
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>7 486</b>	<b>40 503</b>	-	<b>415</b>	<b>48 404</b>
<b>Skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	<b>5 864</b>	<b>17 227</b>	-	-	<b>23 091</b>
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	728	5 388	-	-	6 116
(Zmniejszenia)	(17)	-	-	-	(17)
<b>Skumulowana amortyzacja na koniec okresu</b>	<b>6 575</b>	<b>22 615</b>	-	-	<b>29 190</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>911</b>	<b>17 888</b>	-	<b>415</b>	<b>19 214</b>

Rok poprzedni

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Znak towarowy	Wartości niematerialne w realizacji	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>6 432</b>	<b>30 036</b>	-	<b>270</b>	<b>36 738</b>
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	601	-	-	5 411	6 012
Przeniesienia (Zmniejszenia)	-	5 499 -	-	(5 499) -	-
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>7 033</b>	<b>35 535</b>	-	<b>182</b>	<b>42 750</b>
<b>Skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	<b>5 193</b>	<b>12 886</b>	-	-	<b>18 079</b>
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	671	4 341	-	-	5 012
(Zmniejszenia)	-	-	-	-	-
<b>Skumulowana amortyzacja na koniec okresu</b>	<b>5 864</b>	<b>17 227</b>	-	-	<b>23 091</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>1 169</b>	<b>18 308</b>	-	<b>182</b>	<b>19 659</b>

Wartości niematerialne są amortyzowane przez okres ich szacunkowej, ekonomicznej użyteczności, który wynosi przeciętnie od 2 do 5 lat. Nie występują wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące na wartości niematerialne.

Koszty amortyzacji wartości niematerialnych zostały ujęte w kosztach sprzedaży i kosztach ogólnego zarządu.

Na wartościach niematerialnych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

## 7.7 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rok bieżący

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Prawo do użytkowania lokali	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>30 978</b>	-	<b>7 804</b>	<b>11 606</b>	<b>50 388</b>
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	1 988	2 406	1 369	897	6 660
(Zmniejszenia)	-	-	(1 236)	(365)	(1 601)
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>32 966</b>	<b>2 406</b>	<b>7 937</b>	<b>12 138</b>	<b>55 447</b>
<b>Skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	<b>15 296</b>	-	<b>5 513</b>	<b>10 013</b>	<b>30 822</b>
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	4 328	-	810	1 176	6 314
(Zmniejszenia)	-	-	(1 195)	(355)	(1 550)
<b>Skumulowana amortyzacja na koniec okresu</b>	<b>19 624</b>	-	<b>5 128</b>	<b>10 834</b>	<b>35 586</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>13 342</b>	<b>2 406</b>	<b>2 809</b>	<b>1 304</b>	<b>19 861</b>

Rok poprzedni

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Prawo do użytkowania lokali	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>30 354</b>	-	<b>7 669</b>	<b>11 104</b>	<b>49 127</b>
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	624	390	1 035	332	2 381
(Zmniejszenia)	-	-	(900)	(220)	(1 120)
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>30 978</b>	<b>390</b>	<b>7 804</b>	<b>11 216</b>	<b>50 388</b>
<b>Skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	<b>11 337</b>	-	<b>5 407</b>	<b>9 012</b>	<b>25 756</b>
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	3 959	133	910	1 047	6 049
(Zmniejszenia)	-	-	(804)	(179)	(983)
<b>Skumulowana amortyzacja na koniec okresu</b>	<b>15 296</b>	<b>133</b>	<b>5 513</b>	<b>9 880</b>	<b>30 822</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>15 682</b>	<b>257</b>	<b>2 291</b>	<b>1 336</b>	<b>19 566</b>

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych nastąpiły w wyniku nabycia.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące na rzeczowe aktywa trwałe.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

## 7.8 INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	31.12.2023	31.12.2022
Udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	472 613	486 050
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>472 613</b>	<b>486 050</b>

### UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU

Na dzień 31 grudnia 2023 i 2022 roku Spółka nie posiadała inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach.

Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych przedstawiono w poniższej tabeli:

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	Stan na 31.12.2023			Stan na 31.12.2022		
	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość bilansowa inwestycji netto	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość bilansowa inwestycji netto
Dom Development Grunty sp. z o.o.	46%	24	24	46%	24	24
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	100%	35 802	35 802	100%	51 002	51 002
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	100%	505	505	100%	505	505
Mirabelle Investments sp. z o.o.	-	-	-	100%	58	58
Euro Styl S.A.	100%	265 473	265 473	100%	265 473	265 473
Euro Styl Development sp. z o.o. w likwidacji	-	-	-	100%	252	252
Dom Construction sp. z o.o.	100%	3 103	3 103	100%	3 103	3 103
Sento S.A. *)	-	-	-	100%	42 865	42 865
Dom Development Kraków sp. z o.o.	100%	162 722	162 722	100%	113 970	113 970
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	100%	8 784	4 984	100%	8 784	8 784
Issogne sp. z o.o.	-	-	-	100%	14	14
<b>Razem</b>		<b>476 413</b>	<b>472 613</b>		<b>486 050</b>	<b>486 050</b>

\*) W drugim kwartale 2023 roku Sento S.A. (jako spółka przejmowana) zostało połączone z Dom Development Kraków Sp. z o.o. (jako spółką przejmującą).

- Grupa Kapitałowa Euro Styl S.A.

Euro Styl S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. Przedmiotem działalności tej grupy jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Trójmiasta i okolic.

Skład Grupy Euro Styl na dzień 31 grudnia 2023 r. przedstawia poniższa tabela:

Grupa Euro Styl S.A.	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosów
Euro Styl Construction sp. z o.o.	100%	100%
Euro Styl Montownia sp. z o.o.	100%	100%
Apartamenty Las Jastarnia sp. z o.o.	100%	100%
GGI Dolne Miasto sp. z o.o.	100%	100%
Your Destination sp. z o.o.	100%	100%

Grupa ta posiada w swoim portfelu spółkę Euro Styl Construction Sp. z o.o., która realizuje budowę inwestycji mieszkaniowych w formie generalnego wykonawstwa wyłącznie dla spółek Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A.

- Dom Development Wrocław sp. z o.o.

Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Wrocławia.

- Dom Development Kraków Sp. z o.o.

Dom Development Kraków Sp. z o.o. jest spółką powołaną w lutym 2022 r., w której następuje stopniowa konsolidacja działalności deweloperskiej na rynku krakowskim w ramach Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

- Dom Development Kraków 12 Sp. z o.o.

Dom Development Kraków 12 Sp. z o.o. (wcześniejsza nazwa to Buma Development 12 Sp. z o.o., spółka nabyta w 2022 roku wraz z innymi spółkami Grupy BUMA) jest spółką celową, powołaną do prowadzenia jednego projektu deweloperskiego na rynku krakowskim, którego realizacja została zakończona w 2022 roku. Na dzień 31 grudnia 2023 roku w spółce pozostało jeszcze kilka ostatnich lokali do sprzedaży. W spółce tej nie będą prowadzone inne projekty deweloperskie.

- Dom Development Kredyty sp. z o.o.

W ramach swojej działalności statutowej spółka ta prowadzi usługi pośrednictwa kredytowego na rzecz instytucji finansowych.

- Dom Development Grunty spółka z o.o.

Spółka posiada 46,00% udziału w kapitale spółki Dom Development Grunty spółka z o.o. - spółce uczestniczącej w transakcjach obrotu nieruchomościami w ramach Grupy.

- Dom Construction sp. z o.o.

Spółka Dom Construction Sp. z o.o. realizuje budowę inwestycji mieszkaniowych w formie generalnego wykonawstwa. Dom Construction Sp. z o.o. świadczy usługi wyłącznie dla spółek Grupy (poza spółkami z Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A., w których budowy realizowane są przez spółkę Euro Styl Construction Sp. z o.o.).

## OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2023 ROKU

- Kontynuacja koncentracji działalności deweloperskiej na rynku krakowskim w spółce Dom Development Kraków Sp. z o.o.

W dniu 20 marca 2023 roku. Zgromadzenie Wspólników Dom Development Kraków Sp. z o.o. oraz Walne Zgromadzenie Sento S.A. podjęło uchwały w przedmiocie połączenia Dom Development Kraków Sp. z o.o. jako spółki przejmującej ze spółką Sento S.A. jako spółką przejmowaną.

Ww. połączenie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 3 kwietnia 2023 r., w związku z czym, z dniem 3 kwietnia 2023, wszelkie prawa i obowiązki Sento S.A. zostały przeniesione na Dom Development Kraków Sp. z o.o., a spółka Sento S.A. przestała istnieć.

- Zwrot dopłaty do kapitału w Dom Development Wrocław Sp. z o.o.

W dniu 10 sierpnia 2023 r. Spółka otrzymała od Dom Development Wrocław Sp. z o.o. częściowy zwrot dopłaty do kapitału w kwocie 15 200 tys. zł.

- Sprzedaż spółki Issogne Sp. z o.o.

W dniu 10 listopada 2023 r. Spółka zbyła wszystkie udziały w kapitale zakładowym Issogne sp. z o.o.

## 7.9 POŻYCZKI UDZIELONE (DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE) ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31.12.2023	31.12.2022
Należności z tytułu sprzedaży aktywów finansowych	-	-
Należności z tytułu ustanowionych kaucji	1 804	-
Pozostałe należności długoterminowe	3 205	6 512
<b>Razem</b>	<b>5 009</b>	<b>6 512</b>

POŻYCZKI UDZIELONE	31.12.2023	31.12.2022
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	462 337	303 045
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa	-	-
<b>Razem</b>	<b>462 337</b>	<b>303 045</b>

Pożyczki prezentowane w powyższych zestawieniach wykazane są wraz z naliczonymi odsetkami na dzień bilansowy.

### POŻYCZKI UDZIELONE

Wszystkie udzielone przez Spółkę pożyczki są pożyczkami do podmiotów powiązanych.

Poniższa tabela przedstawia pożyczki udzielone przez Spółkę oraz ich stan na dzień 31 grudnia 2023 r. wraz z naliczonymi odsetkami:

Data zawarcia umowy	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki (bez odsetek)	Termin spłaty	Stan na koniec okresu
26.02.2019	Euro Styl S.A.	150 000	31.12.2025	119 250
27.09.2019	Dom Development Wrocław sp. z o.o.	230 000	31.12.2025	180 000
22.04.2021	Dom Development Kraków sp. z o.o.	17 350	31.12.2026	20 887
09.08.2022	Dom Development Kraków sp. z o.o.	75 000	31.12.2025	29 200
28.04.2023	Dom Development Kraków sp. z o.o.	165 100	31.12.2027	113 000
<b>Razem</b>				<b>462 337</b>

## 7.10 ZAPASY

ZAPASY	31.12.2023	31.12.2022
<b>Zaliczki na dostawy</b>	<b>77 386</b>	<b>71 694</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	77 386	71 694
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
<b>Półprodukty i produkcja w toku</b>	<b>1 833 538</b>	<b>1 824 319</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 823 899	1 820 217
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	40 548	45 007
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(30 909)	(40 905)
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>139 937</b>	<b>34 496</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	146 166	40 725
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 229)	(6 229)
<b>Razem</b>	<b>2 050 861</b>	<b>1 930 509</b>

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>47 134</b>	<b>34 751</b>
Zwiększenia	1 454	12 583
(Zmniejszenia)	(11 450)	(200)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>37 138</b>	<b>47 134</b>

Określenie wartości odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wynikiem przeprowadzonych przez Spółkę analiz i testów na utratę wartości.

Metodologia badania zapasów pod kątem utraty wartości opisana została w nocie 7.4 „Istotne zasady rachunkowości”.

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	31.12.2023	31.12.2022
<b>HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:</b>		
Wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	765 000	585 000

### PRACE PRZYGOTOWAWCZE

W przypadku braku pewności co do możliwości zakupu ziemi dla potencjalnego projektu, koszty prac przygotowawczych związanych z tymi projektami obciążają rachunek zysków i strat Spółki w okresie, w którym powstały. Pozostałe prace przygotowawcze są aktywowane w produkcji w toku.

Poniższa tabela prezentuje koszt prac przygotowawczych rozpoznany w rachunku zysków i strat.

KOSZT PRAC PRZYGOTOWAWCZYCH ROZPOZNANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Prace przygotowawcze	1 108	1 288

## 7.11 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	31.12.2023	31.12.2022
Należności handlowe	31 173	19 016
Należności od jednostek powiązanych	6 307	4 624
Należności z tytułu podatków	2 092	9 588
Pozostałe należności	13 218	9 554
<b>Razem</b>	<b>52 790</b>	<b>42 782</b>

Należności z tytułu podatków stanowią należności z tytułu podatku VAT wynoszące na dzień 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku odpowiednio 2 081 tys. zł i 9 577 tys. zł.

Spółka utworzyła odpisy aktualizujące wartość należności, które zostały ujęte w *pozostałych kosztach operacyjnych*.

Odpisy aktualizujące zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Spółki w oparciu o indywidualną analizę poszczególnych sald.

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	31.12.2023	31.12.2022
Do 3 miesięcy	28 829	16 516
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	404	520
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 640	1 451
Powyżej 1 roku	4 655	7 098
<b>Należności z tytułu dostaw i usług brutto</b>	<b>35 528</b>	<b>25 585</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	(4 355)	(6 569)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług netto</b>	<b>31 173</b>	<b>19 016</b>

Odpisy aktualizacyjne dotyczą w całości należności handlowych przeterminowanych.

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>6 569</b>	<b>5 276</b>
Zwiększenia	3 504	1 377
(Zmniejszenia)	(5 718)	(84)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>4 355</b>	<b>6 569</b>

Saldo odpisu aktualizacyjnego na dzień 31 grudnia 2023 obejmowało odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 4 355 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2022 wartość ta wynosiła 6 569 tys. zł.

Na dzień bilansowy nie występowały należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności w walutach obcych.

Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących wartość należności rozpoznane są odpowiednio w *pozostałych kosztach operacyjnych* lub *pozostałych przychodach operacyjnych*.

## 7.12 POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.12.2023	31.12.2022
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	4 823	4 303
Rozliczenie kontraktów długoterminowych	68 837	-
Naliczone przychody finansowe od lokat	3	106
Pozostałe	1 173	-
<b>Razem</b>	<b>74 836</b>	<b>4 409</b>

Rozliczenie kontraktów długoterminowych dotyczy realizowanego przez Spółkę projektu budowlanego w formule generalnego wykonawstwa. Rozliczenia te stanowią różnicę między przychodem oszacowanym metodą stopnia zaawansowania kontraktu a przychodem zafakturowanym.

## 7.13 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.12.2023	31.12.2022
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	67 421	35 456
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	14 937	21 569
<b>Razem</b>	<b>82 358</b>	<b>57 025</b>

W pozycji *Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych* prezentowane są otrzymane od klientów Spółki środki pieniężne stanowiące zaliczki na sprzedaż produktów, które do momentu spełnienia odpowiednich wymogów określonych w „Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” zdeponowane są na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe stanowią środki zgromadzone na rachunku escrow w związku z realizacją infrastruktury zewnętrznej związanej z prowadzonymi przez Spółkę inwestycjami deweloperskimi na osiedlu mieszkaniowym Metro Zachód.

## 7.14 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

*Środki pieniężne i ich ekwiwalenty* są to środki pieniężne w banku i w kasie, w tym depozyty bankowe z okresem zapadalności do 3 miesięcy na dzień ich utworzenia. Wartość księgowa tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2023	31.12.2022
Środki pieniężne w banku i kasie	7 356	16 845
Lokaty krótkoterminowe	26 748	167 233
Inne	-	-
<b>Razem</b>	<b>34 104</b>	<b>184 078</b>



## 7.15 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

### OPIS ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2023 R.

ZMIANA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	Kapitał zakładowy - Liczba akcji	Kapitał zakładowy - Wartość wg wartości nominalnej	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
Stan na dzień początek okresu	25 548 422	25 548	264 209
Zmiana	150 000	150	7 350
Stan na koniec okresu	25 698 422	25 698	271 559

WPŁYWY Z TYTUŁU EMISJI AKCJI	31.12.2023	31.12.2022
Wpływy z tytułu emisji akcji – w wartości nominalnej	150	150
Wpływy z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	7 350	5 850
<b>Razem</b>	<b>7 500</b>	<b>6 000</b>

### REALIZACJA OPCJI NA AKCJE SPÓŁKI

- Rejestracja akcji serii AG w dniu 26 stycznia 2023 r.

W dniu 19 grudnia 2022 roku Zarząd podjął Uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AG. Cena emisyjna akcji serii AG została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję.

Emisja akcji serii AG nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do Pana Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu, uczestnika Programu VII Opcji Menedżerskich. W dniu 29 grudnia 2022 roku, Zarząd podjął uchwałę w sprawie przydzielenia ww. akcji Panu Leszkowi Stankiewiczowi.

W dniu 26 stycznia 2023 roku Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji ww. podwyższenia kapitału. Akcje serii AG zostały zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w depozycie papierów wartościowych oraz wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku podstawowym w dniu 14 czerwca 2023 roku.

- Realizacja opcji na akcje i podwyższenie kapitału w drodze emisji akcji serii AH i AI

W dniu 6 lutego 2023 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z dotychczasowej kwoty 25 598 422,00 zł do kwoty 25 698 422,00 zł, to jest o kwotę 100 000,00 zł, w drodze emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AH, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, oraz emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AI, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Cena emisyjna akcji serii AH i AI została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję. Emisja akcji serii AH oraz serii AI nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej. Celem emisji akcji serii AH oraz serii AI w ramach kapitału docelowego jest umożliwienie Spółce wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z:

- Programu V Opcji Menedżerskich dla Mikołaja Konopki, Członka Zarządu, dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A., oraz
- Programu VII Opcji Menedżerskich dla Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu, dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A., (patrz nota 7.23).

W dniu 8 lutego 2023 r.:

- Pan Mikołaj Konopka dokonał realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na 50 000 akcji. Cena emisyjna akcji serii AH wynosiła 50,00 zł za jedną akcję,
- Pan Leszek Stankiewicz dokonał realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na 50 000 akcji. Cena emisyjna akcji serii AI wynosiła 50,00 zł za jedną akcję.

Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie w dniu 15 maja 2023 roku. Akcje serii AH i AI zostały zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w depozycie papierów wartościowych oraz wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku podstawowym w dniu 14 czerwca 2023 roku.

**STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 R.**

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Wartość serii /Sposób pokrycia emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Data rejestracji kapitału	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006
F	Na okaziciela	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006
H	Na okaziciela	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007
I	Na okaziciela	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007
J	Na okaziciela	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007
L	Na okaziciela	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012
M	Na okaziciela	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012
N	Na okaziciela	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012
O	Na okaziciela	26 000	26 000	gotówka	05.03.2013
P	Na okaziciela	925	925	gotówka	31.10.2013
R	Na okaziciela	11 000	11 000	gotówka	31.10.2013
S	Na okaziciela	17 075	17 075	gotówka	20.03.2014
T	Na okaziciela	1 000	1 000	gotówka	14.01.2015
U	Na okaziciela	10 320	10 320	gotówka	17.05.2016
V	Na okaziciela	1 000	1 000	gotówka	17.05.2016
W	Na okaziciela	85 830	85 830	gotówka	10.01.2017
Y	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	29.03.2018
Z	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	28.02.2019
AA	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	31.03.2020
AB	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	31.03.2020
AC	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	18.02.2021
AD	Na okaziciela	80 000	80 000	gotówka	18.02.2021
AE	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	02.03.2022
AF	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	02.03.2022
AG	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	26.01.2023
AH	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	15.05.2023
AI	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	15.05.2023
<b>Razem</b>		<b>25 698 422</b>	<b>25 698 422</b>		

Każda akcja Dom Development S.A. ma wartość nominalną w wysokości 1 PLN.

Żadna z akcji Spółki nie jest uprzywilejowana oraz nie podlega ograniczonom praw do akcji.

**WYKAZ AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY („WZA”) NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 R.**

	Akcje	Procent kapitału	Liczba głosów na WZA	Procent głosów na WZA
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 140 441	55,02	14 140 441	55,02
PTE Allianz Polska S.A.*	2 501 493	9,73	2 501 493	9,73
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,66	1 454 050	5,66

\*) Stan posiadania akcji przez PTE Allianz Polska S.A. podano zgodnie z zawiadomieniem z dnia 15.05.2023 r. i obejmuje akcje w posiadaniu Allianz OFE

## ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI DOM DEVELOPMENT S.A. LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE DOM DEVELOPMENT S.A. NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 R.

	STAN NA 31.12.2023				ZMIANA W OKRESIE OD 31.12.2022	
	Akcje	Wartość nominalna akcji (tys. zł)	Opcje na akcje	Akcje i opcje razem	Akcje	Opcje na akcje
<b>ZARZĄD</b>						
Jarosław Szanajca	1 454 050	1 454	-	1 454 050	-	-
Małgorzata Kolarska	285 066	285	-	285 066	(118 478)	-
Leszek Stankiewicz <sup>*)</sup> , <sup>**)</sup>	100 000	100	150 000	250 000	100 000	(100 000)
Mikołaj Konopka <sup>*)</sup>	170 061	170	50 000	220 061	31 080	(50 000)
Terry Roydon	58 500	59	-	58 500	-	-
<b>RADA NADZORCZA</b>						
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	1 281	-	1 280 750	-	-
Janusz Zalewski	300 000	300	-	300 000	-	-
Mark Spiteri	900	1	-	900	-	-
Anna Panasiuk	-	-	-	-	-	-
Edyta Wojtkiewicz	-	-	-	-	-	-
Philippe Bonavero	-	-	-	-	-	-
Dorota Podedworna-Tarnowska	-	-	-	-	-	-

<sup>\*)</sup> W dniu 8 lutego 2023 roku Pan Leszek Stankiewicz oraz Pan Mikołaj Konopka dokonali realizacji po 50 000 akcji Dom Development S.A. każdy w ramach realizacji opcji na akcje Spółki. Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 15 maja 2023 r.

<sup>\*\*)</sup> W dniu 29 grudnia 2022 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie przydzielenia nowych akcji panu Leszkowi Stankiewiczowi w procesie realizacji 50 000 opcji na akcje. Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26 stycznia 2023 roku, dlatego realizacja tych opcji została wykazana w roku 2023.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie posiadali udziałów w innych podmiotach Grupy z wyjątkiem Dom Land Sp. z o.o., w której Panowie Jarosław Szanajca, Grzegorz Kiełpsz oraz Mark Spiteri posiadali na dzień 31 grudnia 2023 roku po 20% udziałów każdy.

### 7.16 NADWYŻKA ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2023 r. wartość pozycji *Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej* uległa zmianie o 7 350 tys. zł w wyniku podwyższenia kapitału akcyjnego opisanego w nocie 7.15.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r. wartość nadwyżki ze sprzedaży akcji własnych powyżej ich wartości nominalnej wyniosła odpowiednio 271 559 tys. zł i 264 208 tys. zł.

### 7.17 DODATKOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE KAPITAŁÓW WŁASNYCH

Na dzień 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r. akcje Spółki nie były własnością jej jednostek podporządkowanych.

W okresie dwunastu miesięcy kończącym się 31 grudnia 2023 i 2022 r. Spółka nie posiadała akcji własnych.

## 7.18 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU

### DYWIDENDA ZA ROK 2022

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w dniu 15 czerwca 2023 r. o przeznaczeniu zysku netto Spółki za rok 2022 na:

- wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki w kwocie 282 682 642,00 zł, co dało 11,00 zł na każdą akcję.
- powiększenie kapitału zapasowego Spółki o kwotę 91 001 662,08 zł.

Dywidenda za rok 2022 została wypłacona przez Spółkę w dniu 4 lipca 2023 roku.

Dywidenda za rok 2021 w kwocie 268 258 431,00 zł (tj. 10,50 zł na każdą akcję) została wypłacona przez Spółkę w dniu 16 sierpnia 2022 roku.

### ZALICZKA NA POCZET DYWIDENDY ZA ROK 2023

W dniu 6 listopada 2023 roku, w oparciu o zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku, Zarząd Spółki podjął decyzję (a Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę) o wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy za 2023 rok w kwocie 141 341 321,00 zł, co dało 5,50 zł na każdą akcję.

Zarząd określił dzień według którego ustalono uprawnionych do zaliczki na poczet dywidendy za rok 2023 na 12 grudnia 2023 r. oraz termin wypłaty zaliczki na poczet dywidendy na 18 grudnia 2023 r. Wszystkie akcje Spółki w liczbie 25 698 422 objęte zostały zaliczką na poczet dywidendy. W dniu 18 grudnia 2023 r. dywidenda została wypłacona.

## 7.19 KREDYTY

### OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE DWUNASTU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2023

W dniu 8 lutego 2023 roku pomiędzy PKO Bank Polski S.A. oraz Dom Development S.A. i Euro Styl S.A. został zawarty Aneks nr 4 do umowy kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym z dnia 27 lipca 2015 roku. Na podstawie tego aneksu wysokość kredytu została zwiększona z kwoty 150 000 tys. zł na 200 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do niezmienionej wysokości 50 000 tys. zł. Okres obowiązywania umowy został wydłużony do 26 lutego 2027 roku

15 listopada 2023 roku została podpisana pomiędzy ING Bankiem Śląskim S.A. i Dom Development S.A. umowa kredytowa określająca zasady korzystania przez Dom Development S.A. z limitu kredytowego do maksymalnej kwoty 50 000 tys. zł, w okresie do 14 listopada 2026 roku, z przeznaczeniem środków z kredytu na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej.

W dniu 17 grudnia 2023 roku pomiędzy Bankiem Millennium S.A. i Dom Development S.A., został zawarty aneks do Umowy o linię wielowalutową. W wyniku podpisanego aneksu, zwiększeniu uległa wysokość kwoty kredytu z 40 000 tys. zł na 60 000 tys. zł., a okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony do 17 grudnia 2024 roku.

21 grudnia 2023 roku została podpisana, pomiędzy VeloBank S.A. i Dom Development S.A., umowa kredytowa określająca zasady korzystania przez Dom Development S.A. z limitu kredytowego do maksymalnej kwoty 50 000 tys. zł, w okresie do 30 listopada 2025 roku, z przeznaczeniem środków z kredytu na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej z wyłączeniem finansowania zakupu gruntów.

Struktura tych zobowiązań pod względem okresu wymagalności została przedstawiona w poniższej tabeli.

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2023	31.12.2022
Do 1 roku	-	50 000
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
<b>Razem kredyty</b>	-	<b>50 000</b>
w tym: długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	-	50 000

Na dzień 31 grudnia 2023 r. i na dzień 31 grudnia 2022 r. wszystkie posiadane przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

KREDYTY BANKOWE NA 31 GRUDNIA 2023 r.

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP S.A.	Warszawa	200 000	PLN	-	PLN	26.02.2027
mBank S.A.	Warszawa	200 000	PLN	-	PLN	29.01.2027
Bank Millennium S.A.	Warszawa	60 000	PLN	-	PLN	17.12.2024
ING Bank Śląski S.A.	Katowice	50 000	PLN	-	PLN	14.11.2026
VeloBank S.A.	Warszawa	50 000	PLN	-	PLN	30.11.2025
<b>Razem kredyty bankowe</b>				-		

### PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE POSIADANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ LINII KREDYTOWYCH

- Kredyt w PKO BP

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 200 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2023 r. zarówno Dom Development S.A. jak i Euro Styl S.A. nie korzystały z tego limitu kredytowego.
- Kredyt w mBank

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 200 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 60 000 tys. zł a Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2023 r. Dom Development S.A. ani inne spółki Grupy nie korzystały z tej linii kredytowej.
- Kredyt w banku Millennium

Kredyt rewolwingowy do wysokości 60 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2023 r. spółka Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.
- Kredyt w banku ING Bank Śląski

Kredyt złotowy w rachunku bankowym do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2023 r. spółka Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.
- Kredyt w banku VeloBank
- Kredyt obrotowy odnawialny do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2023 r. spółka Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.

W pozycji *Kredyty* Spółka wykazuje wartość nominalną zobowiązania, natomiast naliczone na dzień bilansowy odsetki prezentowane są osobno w pozycji *Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji*.

Ze względu na fakt, że oprocentowanie kredytów jest powiązane z kształtowaniem się stawki WIBOR, Zarząd Spółki szacuje, że wartość godziwa kredytów zaciągniętych przez Spółkę jest w przybliżeniu równa wartości księgowej tych kredytów z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

## 7.20 OBLIGACJE

OBLIGACJE	31.12.2023	31.12.2022
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	470 000	260 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	50 000	50 000
<b>Wartość nominalna wyemitowanych obligacji</b>	<b>520 000</b>	<b>310 000</b>

W pozycji *Obligacje* Spółka wykazuje wartość nominalną zobowiązania z tytułu obligacji, natomiast naliczone na dzień bilansowy odsetki prezentowane są osobno w pozycji *Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji*.

Ze względu na fakt, że oprocentowanie obligacji jest powiązane z kształtowaniem się stawki WIBOR, Zarząd Spółki szacuje, że wartość godziwa obligacji wyemitowanych przez Spółkę jest w przybliżeniu równa wartości księgowej tych obligacji z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

### PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE EMITOWANYCH OBLIGACJI

- Umowa z Trigon Dom Maklerski S.A. oraz Trigon Investment Banking Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & Wspólnicy S.K.

Na podstawie tej umowy Dom Development S.A. może emitować obligacje o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Limit Programu ma charakter odnawialny. Zgodnie z umową obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii do dnia 17 listopada 2027 r.

- Umowa z mBank S.A.

Na podstawie umowy, zawartej 7 lutego 2023 roku, Dom Development S.A. może emitować obligacje o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów zł, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Zgodnie z umową, obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii, w czasie nieokreślonym od dnia podpisania Umowy Emisyjnej. Limit Programu ma charakter odnawialny.

### EMISJE OBLIGACJI NA 31.12.2023

Seria	Emitent	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu
DOMDET3121224	Dom Development S.A.	12.12.2019	50 000	PLN	12.12.2024
DOMDET4250925	Dom Development S.A.	25.09.2020	100 000	PLN	25.09.2025
DOMDET5120526	Dom Development S.A.	12.05.2021	110 000	PLN	12.05.2026
DOMDEM1280928	Dom Development S.A.	28.09.2023	260 000	PLN	28.09.2028
<b>Razem</b>			<b>520 000</b>		

Obligacje pozostające do wykupu, zostały wprowadzone do obrotu i notowania w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Podstawowe warunki emisji obligacji z przyszłym terminem zapadalności znajdują się na stronie:

<https://inwestor.domd.pl/pl/obligacje>

### OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE DWUNASTU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2023

- Nowa umowa z mBank S.A.

W dniu 7 lutego 2023 r. Zarząd Dom Development S.A. podjął Uchwałę, zgodnie z którą wyraził zgodę na ustanowienie przez Spółkę programu emisji obligacji Dom Development S.A. o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów zł, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Ponadto Zarząd Spółki wyraził zgodę na zawarcie przez Spółkę z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowy emisyjnej, w związku z tym programem („Umowa Emisyjna”).

W dniu 7 lutego 2023 r. Spółka zawarła z mBank S.A. Umowę Emisyjną, zgodnie z którą obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii, w czasie nieokreślonym od podpisania Umowy Emisyjnej. Obligacje emitowane w ramach Programu będą:

- emitowane:

(a) w trybie art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”), tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych, o której mowa w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub

dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchyleniem dyrektywy 2003/71/WE („Rozporządzenie Prospektowe”), z wyłączeniem obowiązku publikacji prospektu zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego lub art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego; albo

(b) art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty innej niż oferta publiczna papierów wartościowych, o której mowa w Rozporządzeniu Prospektowym, skierowanej wyłącznie do jednego inwestora;

- zwykłymi, niezabezpieczonymi obligacjami na okaziciela;

- posiadały termin zapadalności do 60 miesięcy;

- oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej;

- w dniu emisji zdematerializowane (zarejestrowane) w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod warunkiem wprowadzenia ich do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. albo zarejestrowane w takim depozycie za pośrednictwem agenta emisji oraz wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w określonym terminie od dnia emisji.

Umowa Emisyjna przewiduje także możliwość zawarcia umowy gwarancyjnej do każdej z serii obligacji emitowanych w ramach przedmiotowego Programu, na podstawie której mBank S.A. zobowiąże się do objęcia obligacji danej serii w ramach Programu, na zasadach wskazanych w umowie gwarancyjnej.

Również w dniu 7 lutego 2023 roku pomiędzy Dom Development S.A. i mBank S.A. została zawarta Umowa o wykonywanie funkcji Agenta Emisji w związku z emisją obligacji emitowanych w ramach programu emisji do kwoty 400 milionów zł.

- **Przedterminowy wykup obligacji w celu umorzenia**

W dniu 21 września 2023 roku Dom Development S.A. dokonała przedterminowego wykupu w celu umorzenia 10 500 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDET2091023 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i terminie wykupu przypadającym na 9 października 2023 roku. Łączna wartość nominalna wykupionych obligacji to 10 500 tys. zł. Cena odkupu jednej obligacji wyniosła 1 038,20 zł. Łączna cena wykupu ww. obligacji wyniosła 10 901 tys. zł.

- **Emisja obligacji**

W dniu 28 września 2023 roku Spółka wyemitowała 260 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDEM1280928 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 260 000 tys. zł z datą wykupu przypadającą na dzień 28 września 2028 roku. Wartość emisyjna odpowiada wartości nominalnej obligacji. Oprocentowanie obligacji serii DOMDEM1280928 ustalone zostało w oparciu o stopę bazową WIBOR 6M powiększoną o marżę w wysokości 1,55%. Odsetki od obligacji wypłacane będą w okresach półrocznych. Cel emisji nie został określony, zaś wpływy z emisji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki

- **Wykup obligacji w terminie**

W dniu 9 października 2023 roku Spółka dokonała przypadającego na tę datę wykupu 39 500 obligacji na okaziciela serii DOMDET2091023 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 39 500 tys. zł.

## 7.21 ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	7 191	2 550
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
<b>Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów</b>	<b>7 191</b>	<b>2 550</b>

## 7.22 REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Odroczony podatek dochodowy wynika z niniejszych pozycji:

Rok bieżący

REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	Wartość bilansowa na początek okresu	Zmiana w okresie ujęta w Rachunku Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Wartość bilansowa na koniec okresu
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>			
Różnice kursowe	29	(28)	1
Odsetki naliczone	587	(139)	448
Dyskontowanie zobowiązań	1 635	(379)	1 256
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym na sprzedanych produktach z uwzględnieniem rezerw na koszty	-	5 642	5 642
Koszty finansowe skapitalizowane	984	(984)	-
Wycena aktywów finansowych	3 983	(2 712)	1 271
Leasing	-	-	-
Pozostałe	-	-	-
<b>Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>7 218</b>	<b>1 400</b>	<b>8 618</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>			
Różnice kursowe	258	(200)	58
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym na sprzedanych produktach z uwzględnieniem rezerw na koszty	21 336	(21 336)	-
Aktualizacja wyceny zapasów	8 956	(1 116)	7 840
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	973	(147)	826
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 524	(839)	5 685
Rezerwa na koszty	4 407	502	4 909
Koszty finansowe	-	224	224
Zdyskontowanie należności	180	(35)	145
Wycena aktywów finansowych	416	(90)	326
Strata podatkowa możliwa do rozliczenia	-	-	-
Pozostałe	-	655	655
<b>Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>43 050</b>	<b>(22 382)</b>	<b>20 668</b>



**Rok poprzedni**

REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	Wartość bilansowa na początek okresu	Zmiana w okresie ujęta w Rachunku zysków i strat / Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Wartość bilansowa na koniec okresu
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>			
Różnice kursowe	-	29	29
Odsetki naliczone	372	215	587
Dyskontowanie zobowiązań	1 354	281	1 635
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym na sprzedanych produktach z uwzględnieniem rezerw na koszty	-	-	-
Koszty finansowe skapitalizowane	1 988	(1 004)	984
Wycena aktywów finansowych	1 745	2 238	3 983
Leasing	-	-	-
Pozostałe	-	-	-
<b>Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>5 459</b>	<b>1 759</b>	<b>7 218</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>			
Różnice kursowe	-	258	258
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym na sprzedanych produktach z uwzględnieniem rezerw na koszty	692	20 644	21 336
Aktualizacja wyceny zapasów	6 603	2 353	8 956
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	727	246	973
Rezerwa na świadczenia pracownicze	3 646	2 878	6 524
Rezerwa na koszty	4 740	(333)	4 407
Koszty finansowe	-	-	-
Zdyskontowanie należności	-	180	180
Wycena aktywów finansowych	-	-	-
Strata podatkowa możliwa do rozliczenia	416	-	416
Pozostałe	-	-	-
<b>Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>16 824</b>	<b>26 226</b>	<b>43 050</b>
	<b>01.01-31.12.2023</b>	<b>01.01-31.12.2022</b>	
Zmiana rezerwy na podatek odroczoney wynikająca z nabycia spółek zależnych ustalona na dzień nabycia	-	-	
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące rachunku zysków i strat	26 353	(26 531)	
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące innych całkowitych dochodów netto	(2 571)	2 064	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	
Wykazane w bilansie aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 050	35 832	
Wykazana w bilansie rezerwa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	

## 7.23 REZERWY DŁUGOTERMINOWE

REZERWY DŁUGOTERMINOWE	31.12.2023	31.12.2022
Rezerwa na koszty napraw – część długoterminowa	11 592	10 414
Rezerwa na świadczenia emerytalne	318	235
Rezerwy na sprawy sporne i pozostałe	-	-
<b>Razem</b>	<b>11 910</b>	<b>10 649</b>

REZERWY DŁUGOTERMINOWE – ZMIANY	31.12.2023	31.12.2022
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>10 649</b>	<b>12 645</b>
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	1 261	-
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	-	(1 996)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>11 910</b>	<b>10 649</b>

## 7.24 POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2023	31.12.2022
Kaucje gwarancyjne - część długoterminowa	23 827	29 447
Pozostałe	34 960	28 031
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>58 787</b>	<b>57 478</b>

## 7.25 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

Zgodnie z MSSF 16, w bilansie Spółki rozpoznane zostały zobowiązania z tytułu leasingu:

- prawa do użytkowania powierzchni biurowych,
- prawa wieczystego użytkowania gruntów.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	31.12.2023	31.12.2022
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>48 049</b>	<b>50 172</b>
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	42 856	45 204
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	5 193	4 968
Pozostałe	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:</b>	<b>10 175</b>	<b>14 126</b>
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	10 175	14 126
Pozostałe	-	-
<b>Razem</b>	<b>58 224</b>	<b>64 298</b>

Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 42 856 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe, z czego:

- kwota 4 029 tys. zł podlega zapłacie przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 6 240 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Spółkę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 32 587 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

## 7.26 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym zatrzymane kaucje gwarancyjne (część krótkoterminowa)	116 525	144 337
Zobowiązania z tytułu podatków	3 692	1 479
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	147 630	127 641
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	300	291
Pozostałe zobowiązania	2 354	-
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>270 501</b>	<b>273 748</b>
<b>Struktura rozliczeń międzyokresowych kosztów:</b>	<b>147 630</b>	<b>127 641</b>
- koszty budowanych osiedli	120 719	94 048
- koszty pracownicze	17 347	24 578
- koszty czyszczenia powierzchni biurowej	974	1 308
- pozostałe	8 590	7 707

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są zobowiązaniami nieodsetkowymi. Poza ujętymi w tej pozycji kaucjami gwarancyjnymi (opisanymi niżej) zobowiązania z tytułu dostaw i usług mają okres zapadalności od 14 do 30 dni.

Poniżej przedstawiono wartość bilansową zobowiązań z tytułu kaucji gwarancyjnych zatrzymanych w związku z realizacją projektów deweloperskich. Część krótkoterminowa i długoterminowa tych zobowiązań wykazane są w odpowiednich pozycjach zobowiązań krótkoterminowych i długoterminowych.

ZATRZYMANE KAUCJE GWARANCYJNE	31.12.2023	31.12.2022
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część krótkoterminowa	14 197	22 862
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część długoterminowa	23 827	29 447
<b>Zatrzymane kaucje gwarancyjne razem</b>	<b>38 024</b>	<b>52 309</b>

## 7.27 REZERWY KRÓTKOTERMINOWE

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2023	31.12.2022
Rezerwa na koszty napraw – część krótkoterminowa	3 864	3 471
Rezerwa emerytalna	64	102
Rezerwa na sprawy sporne i pozostałe	11 839	14 064
<b>Razem</b>	<b>15 767</b>	<b>17 637</b>

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE - ZMIANY	31.12.2023	31.12.2022
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>17 637</b>	<b>20 768</b>
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	6 122	9 741
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(7 992)	(12 872)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>15 767</b>	<b>17 637</b>

## 7.28 PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	31.12.2023	31.12.2022
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	976 152	910 646
Pozostałe	-	-
<b>Razem</b>	<b>976 152</b>	<b>910 646</b>

## 7.29 ŚWIADCZENIA PO OKRESIE ZATRUDNIENIA

W Spółce nie ma specjalnych programów świadczeń dla pracowników po okresie zatrudnienia.

## 7.30 AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

KATEGORIE AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH ORAZ MAKSYMALNA EKSPOZYCJA NA RYZYKO KREDYTOWE

<b>AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>AKTYWA FINANSOWE</b>		
Długoterminowe należności	5 009	6 512
Pożyczki udzielone	462 337	-
Należności handlowe i pozostałe	44 391	28 570
Należności od jednostek powiązanych	6 307	4 624
<b>Pożyczki i należności razem</b>	<b>518 044</b>	<b>39 706</b>
Pozostałe	-	-
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Środki pieniężne w banku i kasie	7 356	16 845
Lokaty krótkoterminowe	26 748	167 233
Krótkoterminowe aktywa finansowe	82 358	57 025
<b>Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe</b>	<b>634 506</b>	<b>280 809</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE</b>		
Zobowiązania z tytułu kredytów	-	50 000
Obligacje własne wyemitowane	527 191	312 550
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, rozliczenia międzyokresowe i pozostałe	325 295	329 456
Zobowiązania z tytułu leasingu	58 224	64 298
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</b>	<b>910 710</b>	<b>756 304</b>

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych Spółki nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

## 7.31 ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Spółka posiada ekspozycje na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

- ryzyko rynkowe (ryzyko stopy procentowej)
- ryzyko kredytowe
- ryzyko płynności

### **RYZYKO RYNKOWE**

Ryzyko rynkowe jest takim rodzajem ryzyka, które odzwierciedla wpływ zmian cen rynkowych takich, jak kursy wymiany walut, stopy procentowe, czy ceny instrumentów kapitałowych, na wynik finansowy Spółki lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych.

Ryzyko rynkowe obejmuje głównie następujące rodzaje ryzyk:

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej

### Ryzyko walutowe

W przypadku istnienia znaczących pozycji walutowych, Spółka stosuje walutowe instrumenty pochodne typu forward i swap do zabezpieczania znaczących przyszłych transakcji walutowych.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r. Spółka nie posiadała żadnych istotnych aktywów, zobowiązań oraz przyszłych płatności w walutach obcych, w związku z czym nie było potrzeby zawierania walutowych instrumentów pochodnych zabezpieczających.

### Ryzyko stopy procentowej

Kredyty bankowe zaciągnięte przy zastosowaniu stałych stóp procentowych narażają Spółkę na ryzyko zmiany wartości godziwej kredytów. Kredyty i pożyczki zaciągnięte po zmiennych stopach procentowych powodują ryzyko przepływów pieniężnych.

Według aktualnej struktury finansowania Spółka nie posiada kredytów lub obligacji o stałym oprocentowaniu. Obecnie Spółka posiada krótko, średnio i długoterminowe kredyty i obligacje na zmienną stopę procentową, co powoduje ekspozycję na ryzyko przepływów pieniężnych.

Na datę bilansową Spółka nie posiadała długoterminowych instrumentów finansowych oprocentowanych wg stałej stopy procentowej.

Ryzyko stopy procentowej w znacznej części ograniczone jest w sposób naturalny poprzez posiadanie zarówno zobowiązań finansowych jak i aktywów finansowych oprocentowanych wg zmiennej stopy procentowej. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej dla zadłużenia z tytułu obligacji jest dodatkowo zmniejszane poprzez stosowanie takich zabezpieczających instrumentów finansowych jak:

- opcje CAP, gdzie bank gwarantuje, że zwróci Spółce różnice wynikające ze wzrostu rynkowych stop procentowych ponad poziom ustalony w opcji. Spółka zabezpiecza się w ten sposób przed wzrostem stóp, zachowując jednocześnie możliwość skorzystania z ewentualnego spadku ich poziomu,

- IRS (Interest Rate Swap) - Transakcja polega na wymianie z bankiem płatności odsetkowych liczonych według jednej stopy procentowej na płatności odsetkowe liczone według innej stopy procentowej. Spółka korzysta z zamiany zmiennej stopy procentowej na stałą. Obie płatności odsetkowe naliczane są od kwoty nominalnej uzgodnionej w transakcji, a ich rozliczenie odbywa się w wyznaczonych dniach przez porównanie odpowiedniej stawki referencyjnej z zakontraktowaną stopą procentową.

Struktura instrumentów finansowych oprocentowanych wg zmiennej stopy procentowej na datę bilansową przedstawiała się następująco:

<b>INSTRUMENTY ZMIENNOPROCENTOWE</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Aktywa finansowe	578 799	544 148
Zobowiązania finansowe	527 191	362 550
<b>Razem netto</b>	<b>51 608</b>	<b>181 598</b>

Jako aktywa finansowe wykazane są oprocentowane aktywa finansowe, tj. lokaty bankowe oraz pożyczki udzielone. Jako zobowiązania finansowe wykazane są oprocentowane zobowiązania finansowe, tj. kredyty oraz obligacje własne.

### Analiza wrażliwości wyniku finansowego na zmianę stopy procentowej

Zmiana o 100 punktów bazowych („pb”) w oprocentowaniu instrumentów na datę bilansową zwiększyłaby (zmniejszyłaby) aktywa netto i rachunek zysków i strat (po opodatkowaniu) o kwoty wykazane w poniższej tabeli. Analiza ta wykonana dla okresów dwunastu miesięcy kończących się 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r. zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.

## Rok bieżący

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA ZMIANĘ STOPY PROCENTOWEJ	Rachunek zysków i strat Wzrost o 100 pb	Rachunek zysków i strat Spadek o 100 pb	Aktywa netto 100 pb	Wzrost o 100 pb	Aktywa netto Spadek o 100 pb
Aktywa zmiennoprocentowe	4 688	(4 688)		4 688	(4 688)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *)	(3 416)	3 416		(3 416)	3 416
<b>Wrażliwość netto</b>	<b>1 272</b>	<b>(1 272)</b>		<b>1 272</b>	<b>(1 272)</b>

## Rok poprzedni

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA ZMIANĘ STOPY PROCENTOWEJ	Rachunek zysków i strat Wzrost o 100 pb	Rachunek zysków i strat Spadek o 100 pb	Aktywa netto 100 pb	Wzrost o 100 pb	Aktywa netto Spadek o 100 pb
Aktywa zmiennoprocentowe	1 469	(1 469)		1 469	(1 469)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *)	(979)	979		(979)	979
<b>Wrażliwość netto</b>	<b>490</b>	<b>(490)</b>		<b>490</b>	<b>(490)</b>

\*) Koszty finansowe dotyczące kredytów i obligacji, są częściowo kapitalizowane przez Spółkę do produkcji w toku. W przedstawionej wyżej analizie również przyjęto że część kosztów finansowych naliczonych w danym okresie jest odniesiona do rachunku zysków i strat, natomiast pozostała część jest skapitalizowana w zapasach i zostanie odniesiona do rachunku zysków i strat w kolejnych okresach rozliczeniowych.

## RYZYKO KREDYTOWE

Głównymi aktywami finansowymi Spółki są środki na rachunkach bankowych, gotówka, udzielone pożyczki, należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności, które reprezentują największą ekspozycję na ryzyko kredytowe w relacji do aktywów finansowych.

Ryzyko kredytowe Spółki jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto, czyli z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość wątpliwych należności oszacowanych przez Zarząd Spółki na podstawie wcześniejszych doświadczeń, specyfiki prowadzonej działalności i ich oceny obecnego otoczenia gospodarczego.

Ryzyko kredytowe związane z funduszami płynnymi i pochodnymi instrumentami finansowymi jest ograniczone, ponieważ stronami transakcji są banki o ustalonej reputacji, posiadające wysoki rating kredytowy przyznany przez międzynarodowe agencje ratingowe.

Ryzyko kredytowe związane z udzielonymi pożyczkami jest ograniczone, ponieważ stronami transakcji są tylko podmioty zależne od Spółki nad którymi Spółka sprawuje bieżącą kontrolę. Jednocześnie pożyczki te zabezpieczone są na nieruchomościach pożyczkobiorców, których wartość (rentowność prowadzonych na nich lub przyszłych projektów deweloperskich) jest na bieżąco przez Spółkę monitorowana.

W celu utrzymania płynności finansowej oraz dostępności środków finansowych na zakładanym poziomie, w Spółce istnieje wyspecjalizowana komórka, która monitoruje to zagadnienie. Komórka ta na bieżąco monitoruje stan płynnych funduszy oraz prognozowane wartości przepływów pieniężnych i na tej podstawie podejmuje decyzje o ich odpowiednim lokowaniu w celu maksymalizacji możliwych do osiągnięcia przychodów finansowych przy jednoczesnym zabezpieczeniu Spółki przed ryzykiem kredytowym.

Spółka nie posiada znaczącej koncentracji ryzyka kredytowego. Ryzyko rozłożone jest na dużą ilość partnerów i klientów. Ponadto należy zauważyć, że należności dotyczące głównej działalności Spółki tj. sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i garaży, są w pełni zabezpieczone gdyż wydanie przedmiotu sprzedaży następuje po zapłaceniu przez nabywców całkowitej ceny wynikającej z umowy przedwstępnej sprzedaży.

Struktura należności handlowych w podziale na okres przeterminowania przedstawiona jest w nocie 7.11 *Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności*.

### RYZYKO PŁYNNOSCI

Ryzyko płynności jest to ryzyko polegające na braku możliwości regulowania przez Spółkę swoich zobowiązań finansowych w terminie ich zapadalności. Celem Spółki jest zapewnienie, w najwyższym możliwym stopniu, że jej płynność będzie zawsze zachowana na poziomie pozwalającym na regulowanie zobowiązań w terminie ich zapadalności, bez ponoszenia niemożliwych do przyjęcia strat lub ryzyka narażenia na szwank reputacji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia całkowitą wartość przyszłych niedyskontowanych przepływów pieniężnych z tytułu zobowiązań finansowych Spółki w rozbiciu na kontraktowe terminy zapadalności:

#### Rok bieżący

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ	0 – 6 miesięcy	6-12 miesięcy	1 – 2 lata	2 – 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu kredytów	-	-	-	-	-
Obligacje własne wyemitowane	13 491	64 777	125 928	422 228	626 424
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	257 442	11 850	46 768	9 235	325 295
Zobowiązania z tytułu leasingu	6 682	2 653	8 708	40 181	58 224
<b>Razem</b>	<b>277 615</b>	<b>79 280</b>	<b>181 404</b>	<b>471 644</b>	<b>1 009 943</b>

#### Rok poprzedni

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ	0 – 6 miesięcy	6-12 miesięcy	1 – 2 lata	2 – 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu kredytów	50 011	-	-	-	50 011
Obligacje własne wyemitowane	7 363	56 769	62 251	220 746	347 129
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	268 322	3 656	38 304	19 174	329 456
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 538	2 538	8 486	50 736	64 298
<b>Razem</b>	<b>328 234</b>	<b>62 963</b>	<b>109 041</b>	<b>290 656</b>	<b>790 894</b>

Zobowiązania z tytułu leasingu obejmują również okres dłuższy niż 5 lat.

Zarządzanie płynnością Spółki odbywa się głównie poprzez:

- krótko, średnio i długo-terminowe planowanie przepływów gotówkowych bazujących na regularnie aktualizowanych prognozach działalności operacyjnej i finansowej; szczegółowe plany krótkoterminowe aktualizowane są przynajmniej raz na miesiąc,
- dobór odpowiednich źródeł finansowania na podstawie analizy potrzeb Spółki oraz analizy rynku,
- bieżący monitoring wskaźników wynikających z umów z bankami,
- dywersyfikację źródeł finansowania prowadzonej działalności deweloperskiej,
- współpracę z instytucjami finansowymi o ustalonej, wysokiej reputacji.

### ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Polityka Zarządu zakłada utrzymywanie silnej bazy kapitałowej w celu zachowania zaufania inwestorów, wierzycieli i rynku oraz w celu zapewnienia dalszego rozwoju działalności Spółki.

Za lata kończące się 31 grudnia 2023 i 2022 r. stopa zwrotu z kapitału (liczona jako zysk netto do średniorocznej wartości kapitałów własnych) wynosiła odpowiednio 32,4% i 29,0%. W tym czasie średni ważony koszt oprocentowania zadłużenia Spółki wynosił 5,4% w 2023 roku i 4,2% w 2022 roku.

Na dzień 31 grudnia 2023 i 2022 współczynnik dźwigni finansowej netto (liczony jako zadłużenie z tytułu kredytów i obligacji pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe podzielone przez kapitały własne) wynosił odpowiednio 30,0% i 9,0%.

Spółka nie posiada zdefiniowanego planu wykupu akcji własnych.

Spółka nie podlega żadnym zewnętrznym określonym wymogom kapitałowym z wyjątkiem wymogów ustawowych określonych w Kodeksie Sądów Handlowych.

## 7.32 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01.-31.12. 2023	01.01.-31.12. 2022
<b>PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ</b>		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	441 114	373 684
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 657 874	25 523 354
<b>Podstawowy zysk na akcję (PLN)</b>	<b>17,19</b>	<b>14,64</b>
<b>ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ</b>		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	441 114	373 684
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	114 132	54 796
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 772 006	25 578 150
<b>Rozwodniony zysk na akcję (PLN)</b>	<b>17,12</b>	<b>14,61</b>

W Spółce nie występuje działalność zaniechana, w związku z tym zysk na akcję z działalności kontynuowanej jest równy zyskowi na akcję wyliczonemu powyżej.

## 7.33 PODATEK DOCHODOWY

PODATEK DOCHODOWY	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Podatek dochodowy bieżący	(42 512)	(89 544)
Podatek dochodowy odroczony	(26 353)	26 531
<b>Razem</b>	<b>(68 865)</b>	<b>(63 013)</b>

Zobowiązanie Spółki z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiło 10 462 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2022 roku zobowiązanie Spółki z tego tytułu wyniosło 63 990 tys. zł.

Uzgodnienie pomiędzy podatkiem dochodowym obliczonym jako iloczyn zysku brutto przed opodatkowaniem i ustawowej stawki podatku a rzeczywistym obciążeniem z tytułu podatku dochodowego wykazanym w rachunku zysków i strat Spółki zaprezentowane jest poniżej.

UZGODNIENIE	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Zysk brutto</b>	<b>509 979</b>	<b>436 697</b>
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	96 896	82 972
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym (z wyłączeniem kosztu opcji menedżerskich)	1 578	1 298
Efekt podatkowy opcji menedżerskich trwale niestanowiących kosztu uzyskania przychodów	665	1 025
Otrzymana dywidenda	(30 274)	(22 282)
Inne	-	-
<b>Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>68 865</b>	<b>63 013</b>
<b>Efektywna stawka podatkowa (w %)</b>	<b>13,50</b>	<b>14,43</b>

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.



W konsekwencji, pomimo iż Spółka prowadziła i prowadzi bardzo ostrożną politykę podatkową, chociaż jest to mało prawdopodobne to nie można wykluczyć iż kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

### 7.34 SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA

Działalność Spółki jest co do zasady jednorodna i polega głównie na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali usługowych (komercyjnych) i powiązanych z tym działaniach wspierających. Spółka prowadzi swoją działalność tylko na rynku warszawskim, natomiast Grupa Kapitałowa Dom Development S.A., której Spółka jest podmiotem dominującym, prowadzi również działalność na rynkach trójmiejskim, wrocławskim i krakowskim. Działalność na rynku wrocławskim, rynku trójmiejskim i rynku krakowskim prowadzona jest poprzez spółki zależne Grupy.

W związku z powyższym segmentacja dla celów sprawozdawczych została dokonana w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej w ramach Grupy:

- segment warszawski
- segment trójmiejski
- segment wrocławski
- segment krakowski

Ocena wyników poszczególnych segmentów dokonywana jest głównie w oparciu o przychody ze sprzedaży oraz zysk i marżę brutto ze sprzedaży uzyskane przez poszczególne segmenty.

Z uwagi na to, że działalność operacyjna Spółki prowadzona jest na rynku warszawskim, czyli w obrębie jednego segmentu, niniejsze sprawozdanie finansowe nie zawiera informacji segmentowej.

Informacja dotycząca segmentów działalności przedstawiona jest w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki, które przedstawia działalność operacyjną na wszystkich wyżej wymienionych rynkach (segmentach operacyjnych i sprawozdawczych).

### 7.35 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

ANALIZA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	1 387 792	1 301 776
Przychody ze sprzedaży usług	99 028	26 311
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	1 000	86 617
<b>Przychody ze sprzedaży - razem</b>	<b>1 487 820</b>	<b>1 414 704</b>
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(921 919)	(893 645)
Koszty sprzedaży usług	(74 750)	(13 337)
Koszty sprzedaży towarów	(1 049)	(33 041)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	(1 777)	(12 384)
<b>Koszt własny sprzedaży - razem</b>	<b>(999 495)</b>	<b>(952 407)</b>
<b>Zysk na sprzedaży brutto</b>	<b>488 325</b>	<b>462 297</b>

## 7.36 KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Koszt własny sprzedaży	(999 495)	(952 407)
Koszty sprzedaży	(50 283)	(45 437)
Koszty ogólnego zarządu	(96 177)	(96 378)
<b>Razem</b>	<b>(1 145 955)</b>	<b>(1 094 222)</b>
<b>Koszty według rodzaju</b>		
Amortyzacja	(12 429)	(11 063)
Zużycie materiałów i energii	(253 360)	(384 892)
Usługi obce	(895 089)	(687 808)
Podatki i opłaty	(7 682)	(6 759)
Koszty świadczeń pracowniczych	(69 698)	(73 752)
Pozostałe koszty rodzajowe	(3 472)	(3 619)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(1 049)	(33 041)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	90 813	101 921
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	6 011	4 791
<b>Razem</b>	<b>(1 145 955)</b>	<b>(1 094 222)</b>

## 7.37 KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH I ZATRUDNIENIE

ŚREDNI STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządczą)	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)</b>	<b>191</b>	<b>193</b>
Kategoria – umysłowi	191	193
Kategoria – fizyczni	-	-

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH (wraz z kadrą zarządczą)	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Koszty świadczeń pracowniczych</b>		
Koszty wynagrodzeń, w tym m.in.:	61 069	65 884
- w tym koszty płatności w formie akcji (nota 7.44)	3 501	5 393
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	8 629	7 868
<b>Koszty świadczeń pracowniczych - razem</b>	<b>69 698</b>	<b>73 752</b>

## 7.38 POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	1 168	327
Rozwiązanie rezerwy na koszty i roszczenia	2 746	7 212
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	427	-
Pozostałe	7 388	368
<b>Razem</b>	<b>11 729</b>	<b>7 907</b>

## 7.39 POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Rezerwa i koszty z tytułu kar i porozumień	1 113	162
Darowizny	4 846	1 734
Rezerwa na pozostałe koszty	618	4 786
Odpisane nieściągalne należności	7 076	1 327
Koszty napraw i usterek (w tym zmiana rezerwy)	5 658	3 342
Koszty zaniechanych projektów	-	-
Koszty nabycia spółek zależnych	-	3 264
Pozostałe	368	4 426
<b>Razem</b>	<b>19 679</b>	<b>19 041</b>

## 7.40 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Odsetki od lokat bankowych i pożyczek	45 848	25 553
Otrzymane dywidendy	159 337	117 276
Przychody z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	504	1 480
Odsetki pozostałe	351	510
Wycena instrumentów zabezpieczających CAP	-	152
Pozostałe	2 507	-
<b>Razem</b>	<b>208 547</b>	<b>144 971</b>

## 7.41 KOSZTY FINANSOWE

KOSZTY FINANSOWE	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Odsetki od kredytów i obligacji (część nieskapitalizowana)	21 922	13 469
Odsetki pozostałe	163	207
Prowizje i opłaty	1 928	1 007
Koszty z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	2 311	946
Koszty finansowe leasingu	751	839
Różnice kursowe	-	1 012
Wycena instrumentów finansowych (opcje CAP)	1 345	-
Strata ze zbycia inwestycji	-	-
Pozostałe	4 063	142
<b>Razem</b>	<b>32 483</b>	<b>17 622</b>

## 7.42 KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Wartość kosztów finansowych (odsetek) aktywowanych w produkcji w toku	1 022	2 434
Wartość kosztów finansowych (odsetek) ujętych w rachunku zysków i strat	22 085	13 676
<b>Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek</b>	<b>23 107</b>	<b>16 110</b>

Koszty finansowe poniesione w wyniku finansowania projektów deweloperskich Spółki są co do zasady kapitalizowane jako produkcja w toku i dotyczą odsetek, prowizji i opłat od obligacji oraz kredytów. Koszty finansowe które nie zostały poniesione w celu finansowania projektów deweloperskich odnoszone są bezpośrednio do rachunków zysków i strat.

## 7.43 TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 i 2022 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanymi. Opisy transakcji przedstawione zostały w poniższych tabelach.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI:	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Usługi konsultingowe</b>		
Hansom Property Company Limited	1 889	1 678
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	37	197
<b>Zakup nieruchomości</b>		
Dom Development Grunty sp. z o.o.	-	9 987
<b>Umowy o współpracy</b>		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	55	22
Dom Development Kraków sp. z o.o.	78	20
Euro Styl S.A.	11	7
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	3 859	1 380
<b>Pozostałe</b>		
Dom Construction sp. z o.o.	457	1 018
<b>Usługi budowlane</b>		
Dom Construction sp. z o.o.	692 291	445 376

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY TOWARY I ŚWIADZĄCY USŁUGI:	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Umowy o współpracy</b>		
Dom Development Kraków 1 sp. z o.o.	3	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	24	24
Euro Styl S.A.	4 924	3 764
Euro Styl Construction sp. z o.o.	50	27
Dom Land sp. z o.o.	17	16
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	3 770	3 039
Dom Construction sp. z o.o.	18 675	11 333
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	856	399
Dom Development Kraków sp. z o.o.	3 217	2 077
Dom Development Kraków 21 sp. z o.o. sp. k.	-	373
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	21	9
Dom Development Kraków 2 sp. z o.o.	-	7
Buma Contractor 1 sp. z o.o.	-	19
Issogne sp. z o.o.	18	3
Mirabelle Investments sp. z o.o.	16	15
Sento S.A.	-	460
<b>Pozostałe</b>		
Nestobud sp. z o.o.	-	4

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO POŻYCZKODAWCA:</b>	<b>01.01-31.12.2023</b>	<b>01.01-31.12.2022</b>
<b>Udzielona pożyczka</b>		
Issogne sp. z o.o.	28 000	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	90 000	125 000
Euro Styl S.A.	77 767	90 000
Sento S.A. (w tym Sento 22 sp. z o.o.)	-	19 000
Dom Development Kraków sp. z o.o.	160 183	90 200
<b>Spłacona pożyczka</b>		
Issogne sp. z o.o.	(28 000)	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	(50 000)	(10 000)
Euro Styl S.A.	(48 517)	(108 000)
Sento S.A. (w tym Sento 22 sp. z o.o.)	-	(108 380)
Dom Development Kraków sp. z o.o.	(69 483)	(21 350)
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	-	(8 050)
<b>Otrzymane odsetki od pożyczki netto</b>		
Issogne sp. z o.o.	414	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	14 376	6 227
Euro Styl S.A.	10 273	2 896
Sento S.A. (w tym Sento 22 sp. z o.o.)	-	4 932
Dom Development Kraków sp. z o.o.	12 956	2 760
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	-	673

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WPŁACAJĄCY KAPITAŁ DO SPÓŁEK ZALEŻNYCH:</b>	<b>01.01-31.12.2023</b>	<b>01.01-31.12.2022</b>
--	-------------------------	-------------------------

<b>Zwrot dopłaty do kapitału</b>		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	(15 200)	(28 000)

Wpłaty na kapitał zakładowy oraz dopłaty do kapitałów spółek zależnych są ujmowane w bilansie Spółki w pozycji *Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu*.

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO NABYWAJĄCY UDZIAŁY/ AKCJE OD SPÓŁEK ZALEŻNYCH:</b>	<b>01.01-31.12.2023</b>	<b>01.01-31.12.2022</b>
---	-------------------------	-------------------------

<b>Nabycie akcji Sento S.A.</b>		
Dom Development Kraków sp. z o.o.	-	2 196

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY ZALICZEK:</b>	<b>01.01-31.12.2023</b>	<b>01.01-31.12.2022</b>
--	-------------------------	-------------------------

<b>Zaliczka (netto) przekazana w celu nabycia gruntu</b>		
Dom Development Grunty sp. z o.o.	-	(9 871)
Dom Land sp. z o.o.	-	10 938

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO ROZLICZAJĄCY KAUCJE:</b>	<b>01.01-31.12.2023</b>	<b>01.01-31.12.2022</b>
---	-------------------------	-------------------------

<b>Zatrzymane kaucje gwarancyjne</b>		
Dom Construction sp. z o.o.	2 888	4 252

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ:</b>	<b>01.01-31.12.2023</b>	<b>01.01-31.12.2022</b>
---	-------------------------	-------------------------

<b>Dywidenda wypłacona</b>		
Groupe Belleforêt S.à r.l	233 317	148 637

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO OTRZYMUJĄCY DYWIDENDĘ</b>	<b>01.01-31.12.2023</b>	<b>01.01-31.12.2022</b>
<b>Dywidenda otrzymana</b>		
Euro Styl S.A.	131 364	79 183
Dom Construction sp. z o.o.	16 856	33 859
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	-	-
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	801	4 234
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	11 584	-

<b>SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Należności od podmiotów powiązanych</b>		
<b>Saldo razem</b>	<b>516 950</b>	<b>368 713</b>
<b>Jednostki zależne</b>	<b>500 444</b>	<b>354 667</b>
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	13	-
Dom Development Kraków 1 sp. z o.o.	3	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. dopłaty do kapitału	31 800	47 000
Dom Development Wrocław sp. z o.o. udzielone pożyczki	180 000	140 000
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	1 007	1 326
Euro Styl S.A. udzielone pożyczki	119 250	90 000
Euro Styl S.A.	1 223	1 721
Euro Styl Construction sp. z o.o.	3	6
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	235	175
Dom Construction sp. z o.o.	2 859	655
Issogne sp. z o.o.	-	3
Sento S.A.	-	53
Dom Development Kraków sp. z o.o. udzielone pożyczki	163 087	73 045
Dom Development Kraków sp. z o.o.	964	607
Dom Development Kraków 21 sp. z o.o. sp. k.	-	62
Dom Development Kraków 2 sp. z o.o. sp. k.	-	9
Nestobud sp. z o.o.	-	5
<b>Pozostałe podmioty</b>	<b>16 506</b>	<b>14 046</b>
Dom Land sp. z o.o.	13 554	13 554
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	2 952	492

<b>SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych</b>		
<b>Saldo razem</b>	<b>83 407</b>	<b>70 490</b>
<b>Jednostki zależne</b>	<b>83 277</b>	<b>70 069</b>
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	-	-
Dom Construction sp. z o.o.	79 434	65 164
Dom Construction sp. z o.o. kaucje	2 575	4 905
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	1 268	-
<b>Pozostałe podmioty</b>	<b>130</b>	<b>421</b>
Hansom Property Company Limited	130	135
Woodsford Consulting Limited	-	145
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	-	141

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

## 7.44 OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI

### PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

Na dzień 31 grudnia 2023 r. w Spółce istniały dwa aktywne Programy Opcji Menedżerskich przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH Nazwa Programu	31.12.2023			31.12.2022		
	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
Program V	250 000	250 000	200 000	250 000	250 000	150 000
Program VII *)	250 000	250 000	100 000	250 000	250 000	50 000

\*) Na dzień 31 grudnia 2022 r. opcje na akcje w ramach Programu VII wykazują wykonanie 50 000 opcji dla których akcje zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w dniu 26 stycznia 2023 r. (patrz nota 7.15).

Aktywne programy opcji menedżerskich na dzień 31 grudnia 2023 r.

- Program V Opcji Menedżerskich

29 listopada 2019 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie upoważnienia udzielonego jej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Postanowień Programu V Opcji Menedżerskich dla Pana Mikołaja Konopki - Członka Zarządu, dotyczącego 250 000 akcji Dom Development S.A. („Program V”). Zgodnie z Programem V pan Mikołaj Konopka otrzymał jednorazowo opcje uprawniające do objęcia łącznie 250 000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 50,00 złotych za akcję. Realizacja przedmiotowych opcji będzie limitowana do 50 000 akcji w jakimkolwiek okresie 12 kolejnych miesięcy, począwszy od 1 stycznia 2021 roku, z tym że opcje niewykorzystane będzie można zrealizować w późniejszym terminie, lecz nie później niż do 31 grudnia 2029 roku.

- Program VII Opcji Menedżerskich

4 października 2022 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie upoważnienia udzielonego jej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Postanowień Programu VII Opcji Menedżerskich dla Pana Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu – Dyrektora Finansowego, dotyczących 250 000 akcji Dom Development S.A. („Program VII”). Zgodnie z Programem VII, pan Leszek Stankiewicz otrzymał jednorazowo opcje uprawniające do objęcia łącznie 250 000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 50,00 złotych za akcję. Realizacja przedmiotowych opcji będzie limitowana do 50 000 akcji w roku kalendarzowym, począwszy od 2022 roku z tym, że opcje niewykorzystane będzie można zrealizować w późniejszym terminie, lecz nie później niż do 31 grudnia 2032 roku.

Przyznanie nowych opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2023 roku Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Wykonanie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W dniu 8 lutego 2023 r. dokonano realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych i dokonanie subskrypcji na 100 000 akcji, co zostało opisane w notce 7.15.

Wygaśnięcie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2023 r. nie wygasły żadne opcje na akcje.

Opcje na akcje przydzielone i możliwe do realizacji na poszczególne dni bilansowe oraz zmiany w prezentowanych okresach

<b>OPCJE NA AKCJE</b>		<b>01.01-31.12.2023</b>	<b>01.01-31.12.2022</b>
<b>Opcje niezrealizowane na początek okresu</b>	<b>Ilość</b>	<b>300 000</b>	<b>250 000</b>
	<b>Całkowita cena realizacji</b>	<b>15 000</b>	<b>11 000</b>
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	250 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	12 500
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje zrealizowane w okresie *)	Ilość	100 000	200 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	5 000	8 500
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	50,00	42,50
<b>Opcje niezrealizowane na koniec okresu</b>	<b>Ilość</b>	<b>200 000</b>	<b>300 000</b>
	<b>Całkowita cena realizacji</b>	<b>10 000</b>	<b>15 000</b>
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	100 000	150 000
	Całkowita cena realizacji	5 000	6 000
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

\*) Opcje zrealizowania w okresie dwunastu miesięcy zakończonych 3 grudnia 2022 r. zawierają również opcje na 50 000 akcji serii AG, które do dnia 31 grudnia 2022 roku nie były zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Akcje serii AG zostały zarejestrowane przez ww. sąd w dniu 26 stycznia 2023 r., co zostało opisane w notcie 7.15.

#### **KOSZT OPCJI MENEDŻERSKICH ODNIESIONY DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT I DO KAPITAŁÓW WŁASNYCH**

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 i 2022 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 3 501 tys. zł. oraz 5 393 tys. zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

## **7.45 WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI**

<b>WYNAGRODZENIA KLUCZOWEJ KADRY MENEDŻERSKIEJ</b>	<b>01.01-31.12.2023</b>	<b>01.01-31.12.2022</b>
<b>ZARZĄD</b>		
Wynagrodzenie	12 660	16 613
Świadczenia pozapłatcowe	183	230
<b>Wynagrodzenie razem</b>	<b>12 843</b>	<b>16 843</b>
<b>RADA NADZORCZA</b>		
Wynagrodzenie	1 384	1 322
Świadczenia pozapłatcowe	47	67
<b>Wynagrodzenie razem</b>	<b>1 431</b>	<b>1 389</b>

Powyższa tabela nie uwzględnia kosztu programu opcji menedżerskich, który w latach zakończonych 31 grudnia 2023 r. i 2022 r. wyniósł odpowiednio 3 501 tys. zł. oraz 5 393 tys. zł.

Składy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2023 r. przedstawione są w notcie 7.49.

#### **UMOWY ZAWARTE MIĘDZY SPÓŁKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA**

Członkowie Zarządu Spółki wynagradzani są na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

Żadnemu z członków Zarządu Spółki nie przysługuje rekompensata w przypadku rezygnacji z zajmowanego stanowiska. Zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej, Członkom Zarządu: Jarosławowi Szanajcy, Leszkowi Stankiewiczowi oraz Mikołajowi Konopce, w razie odwołania z innych przyczyn niż naruszenie podstawowych obowiązków albo niepowołania do pełnienia funkcji Członka Zarządu na kolejną kadencję, przysługuje świadczenie pieniężne w wysokości 6-krotności wynagrodzenia miesięcznego.



## 7.46 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2023	31.12.2022
Gwarancje	17 917	21 359
Poręczenia	12 651	6 571
<b>Razem</b>	<b>30 568</b>	<b>27 930</b>

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.12.2023	31.12.2022
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	3 900	3 900
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	-	-
<b>Razem</b>	<b>3 900</b>	<b>3 900</b>

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2023 roku, Spółka nie udzieliła poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliła gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Spółki byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

## 7.47 ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 R.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

## 7.48 ZATWIERDZENIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ZA ROK 2022

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A. w dniu 15 czerwca 2023 r. zatwierdziło przedstawione przez Zarząd sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 r., sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2022 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy udzieliło Zarządowi absolutorium za 2022 rok.

## 7.49 ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI

### ZARZĄD

W dniu 15 września 2023 roku do Spółki wpłynęło oświadczenie Pani Małgorzaty Kolarskiej o rezygnacji przez nią z powodów osobistych, z pełnienia funkcji Członka i Wiceprezes Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2023 roku.

W dniu 20 września 2023 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie pkt 6.2.2 Statutu Spółki, powołała z dniem 1 stycznia 2024 roku, na wspólną trzyletnią kadencję, Panią Monikę Perekitko na Członka Zarządu Spółki. Pani Monika Perekitko jest związana z rynkiem nieruchomości od 2004 roku, a od 2011 roku współtworzyła i była odpowiedzialna za działalność jednego z głównych deweloperów działających na polskim rynku, pełniąc funkcję członka zarządu.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Zarząd spółki Dom Development S.A. liczył 5 Członków:

Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu  
 Małgorzata Kolarska – Wiceprezes Zarządu  
 Leszek Stankiewicz – Wiceprezes Zarządu  
 Terry Roydon – Członek Zarządu  
 Mikołaj Konopka – Członek Zarządu

## RADA NADZORCZA

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 nastąpiły poniżej opisane zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Pan Marek Moczulski – Członek oraz Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki oraz Pan Krzysztof Grzyliński - Członek Rady Nadzorczej Spółki, złożyli w dniu 12 maja 2023 r., ze skutkiem od dnia 15 czerwca 2023 r. rezygnację z pełnionych funkcji członków Rady Nadzorczej.

Z dniem 14 czerwca 2023 roku Członek Rady Nadzorczej Spółki, Pan Markham Dumas, złożył rezygnację z pełnionej funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki.

Z dniem 15 czerwca 2023 roku akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1 % akcji Spółki powołał, na wspólną trzyletnią kadencję, Pana Philippe Bonaverona na Członka Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 15 czerwca 2023 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dom Development S.A. powołało Panią Edytę Wojtkiewicz oraz Panią Annę Marię Panasiuk w skład Rady Nadzorczej Spółki na wspólną trzyletnią kadencję.

Ponadto, w dniu 15 czerwca 2023 roku Rada Nadzorcza Spółki wybrała na Wiceprzewodniczącą Rady Nadzorczej dotychczasowego Członka Rady Nadzorczej, Panią Dorotę Podedworną-Tarnowską.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 7 Członków:

Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Janusz Zalewski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Dorota Podedworna-Tarnowska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej (Członek niezależny)

Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej

Philippe Bonaverona – Członek Rady Nadzorczej

Edyta Wojtkiewicz – Członek Rady Nadzorczej (Członek niezależny)

Annę Marię Panasiuk – Członek Rady Nadzorczej (Członek niezależny).

## 7.50 DODATKOWA INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ SPÓŁKI

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2023 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich na rynku warszawskim:

### BUDOWY ROZPOCZĘTE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2023 R. DO DNIA 31 GRUDNIA 2023 R.:

PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Osiedle Urbino etap 2	Warszawa	180
Osiedle Jagiellońska etap 2	Warszawa	137
Osiedle Jagiellońska etap 3	Warszawa	45
<b>I KWARTAŁ 2023</b>		<b>362</b>
Osiedle Przystanek Międzyzlesie etap 2	Warszawa	108
Apartamenty Białej Koniczyny etap 2	Warszawa	71
Osiedle Przy Alejach etap 1	Warszawa	122
Osiedle Urbino etap 2 faza 1	Warszawa	139
<b>II KWARTAŁ 2023</b>		<b>440</b>
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 11 faza 3	Warszawa	89
Osiedle Przy Ryżowej faza 1	Warszawa	151
Osiedle Wilno VII faza 1	Warszawa	60
Osiedle Wilno VII faza 2	Warszawa	126
Apartamenty Literacka faza 1	Warszawa	100
<b>III KWARTAŁ 2023</b>		<b>526</b>
Osiedle Przy Ryżowej faza 2	Warszawa	257
Osiedle Harmonia Mokotów faza 1	Warszawa	157
<b>IV KWARTAŁ 2022</b>		<b>414</b>
<b>RAZEM</b>		<b>1 742</b>

**BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2023 R. DO DNIA 31 GRUDNIA 2023 R.:**

PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Osiedle Bokserska 71	Warszawa	234
Osiedle Ceramiczna	Warszawa	346
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 11 faza 2	Warszawa	88
<b>I KWARTAŁ 2023</b>		<b>668</b>
Dom na Służewcu (Kłobucka)	Warszawa	108
<b>II KWARTAŁ 2023</b>		<b>108</b>
Brak	Warszawa	-
<b>III KWARTAŁ 2023</b>		<b>-</b>
Apartamenty Ludwiki faza 1	Warszawa	105
Apartamenty Ludwiki faza 2	Warszawa	327
Apartamenty Solipska faza 1	Warszawa	96
Apartamenty Solipska faza 2	Warszawa	91
Metro Zachód 4 faza 1	Warszawa	110
Metro Zachód 4 faza 2	Warszawa	172
Metro Zachód 11 faza 1	Warszawa	148
Osiedle Przystanek Międzyzlesie faza 1	Warszawa	110
<b>IV KWARTAŁ 2023</b>		<b>1 159</b>
<b>RAZEM</b>		<b>1 935</b>

Ponadto, w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2023 r. w ramach Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., poprzez podmioty zależne prowadzono projekty deweloperskie na rynku wrocławskim, trójmiejskim oraz krakowskim.

**INFORMACJA NA TEMAT PRZEKAZAŃ LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI USŁUGOWYCH**

Liczba lokali mieszkalnych i lokali usługowych przekazanych klientom w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2023 r. przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH	2023	2022
I kwartał	907	829
II kwartał	181	465
III kwartał	136	241
IV kwartał	704	386
<b>Razem</b>	<b>1 928</b>	<b>1 921</b>

## 7.51 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

**REALIZACJA OPCJI NA AKCJE SPÓŁKI**

W dniu 24 stycznia 2024 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AJ, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, oraz emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AK, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Cena emisyjna akcji serii AJ i AK została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję. Emisja akcji serii AJ oraz serii AK nastąpi w drodze subskrypcji prywatnej, której celem w ramach kapitału docelowego jest umożliwienie Spółce wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z:

- Programu V Opcji Menedżerskich dla Mikołaja Konopki, Członka Zarządu, dotyczącego 250 000 Akcji Dom Development S.A. (patrz nota 7.44).
- Programu VII Opcji Menedżerskich dla Leszka Stankiewiczza, Wiceprezesa Zarządu, dotyczącego 250 000 Akcji Dom Development S.A. (patrz nota 7.44).

W dniu 8 lutego 2024 Zarząd podjął uchwałę w sprawie przydzielenia nowych akcji Panu Leszkowi Stankiewiczowi w procesie realizacji 50 000 opcji na akcje oraz przydzielenia nowych akcji Panu Mikołajowi Konopce w procesie realizacji 50 000 opcji na akcje. Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 13 lutego 2024 roku, czyli po dniu bilansowym.

## 7.52 PROGNOZY

Zarząd Dom Development S.A. nie publikuje prognoz finansowych zarówno w odniesieniu do podmiotu dominującego, jak i Grupy.

## 7.53 INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych (w tym skonsolidowanych sprawozdań finansowych) Spółki.

Sprawozdania finansowe za rok 2023 oraz za rok 2022 zostały zbadane przez firmę PricewaterhouseCoopers Polska spółka z o.o. Audyt sp.k. oraz inne jednostki powiązane z PricewaterhouseCoopers Polska spółka z o.o. Audyt sp.k..

Wyłacone lub należne wynagrodzenie za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku i dnia 31 grudnia 2022 roku w podziale na rodzaje usług:

Opis	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Podmiot dominujący</b>	<b>542</b>	<b>420</b>
- Badanie sprawozdań finansowych	417	260
- Przegląd półrocznych sprawozdań finansowych	91	130
- Ocena sprawozdania o wynagrodzeniach zarządu i rady nadzorczej za lata 2021-2022	34	30
<b>Jednostki zależne Grupy Kapitałowej</b>	<b>504</b>	<b>523</b>
- Badanie sprawozdań finansowych	401	423
- Przegląd półrocznych sprawozdań finansowych	103	100
- Pozostałe usługi	-	-
<b>Razem</b>	<b>1 046</b>	<b>943</b>

Wynagrodzenie za badanie sprawozdań finansowych w roku 2023 zawiera również wynagrodzenie za badanie jednostkowego skróconego sprawozdania finansowego Spółki za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku w kwocie 125 tys. zł.

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z o.o. Audyt sp.k. świadczy także usługę badania pakietu konsolidacyjnego sporządzanego na cele konsolidacji jednostki dominującej Groupe Belleforêt S.à r.l.. Wynagrodzenie ustalone za tą usługę wynosi 7 000 EUR rocznie, i stanowi koszt ponoszony przez Groupe Belleforêt S.à r.l., który nie jest ujmowany w powyższym zestawieniu.

## 7.54 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

Zgodnie z wymogami sprawozdawczymi następujące dane finansowe Spółki zostały przeliczone na EURO:

WYBRANE DANE Z BILANSU	31.12.2023 tys. EURO	31.12.2022 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	527 817	473 102
Aktywa razem	758 316	663 560
Kapitał własny razem	314 665	288 073
Zobowiązania długoterminowe	126 695	72 977
Zobowiązania krótkoterminowe	316 955	302 510
Zobowiązania razem	443 651	375 487
<b>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</b>	<b>4,3480</b>	<b>4,6899</b>



<b>WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT</b>	<b>01.01-31.12.2023</b>	<b>01.01-31.12.2022</b>
	<b>tys. EURO</b>	<b>tys. EURO</b>
Przychody ze sprzedaży	328 553	301 753
Zysk brutto ze sprzedaży	107 836	98 607
Zysk na działalności operacyjnej	73 738	65 983
Zysk brutto	112 618	93 146
Zysk netto	97 411	79 706
<b><i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i></b>	<b><i>4,5284</i></b>	<b><i>4,6883</i></b>