

GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2023 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE
Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ



SPIS TREŚCI

1	ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI.....	4
2	SKONSOLIDOWANY BILANS	5
3	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	6
4	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
5	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	8
6	ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	9
7	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	10
7.1	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ORAZ O GRUPIE	11
7.2	PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	12
7.3	OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI.....	13
7.4	ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	14
7.5	KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW	19
7.6	WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	20
7.7	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	21
7.8	NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE.....	21
7.9	ZAPASY	22
7.10	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI.....	22
7.11	POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE.....	23
7.12	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	23
7.13	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	24
7.14	KAPITAŁ ZAKŁADOWY.....	24
7.15	NADWYŻKA ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ	26
7.16	DODATKOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE KAPITAŁÓW WŁASNYCH.....	26
7.17	DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU	27
7.18	KREDYTY	27
7.19	OBLIGACJE.....	29
7.20	ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30
7.21	REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	31
7.22	REZERWY DŁUGOTERMINOWE.....	33
7.23	POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE.....	33
7.24	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	33
7.25	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	34
7.26	REZERWY KRÓTKOTERMINOWE.....	34
7.27	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	35
7.28	ŚWIADCZENIA PO OKRESIE ZATRUDNIENIA.....	35
7.29	AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE.....	35

7.30	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	35
7.31	ZYSK NA AKCJĘ.....	38
7.32	PODATEK DOCHODOWY.....	39
7.33	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA	40
7.34	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY.....	41
7.35	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	41
7.36	KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH I ZATRUDNIENIE.....	41
7.37	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	42
7.38	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	42
7.39	PRZYCHODY FINANSOWE	42
7.40	KOSZTY FINANSOWE	43
7.41	KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK.....	43
7.42	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	43
7.43	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI	44
7.44	WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI.....	46
7.45	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	46
7.46	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 R.....	47
7.47	ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ PODMIOTU DOMINUJĄCEGO GRUPY.....	47
7.48	DODATKOWA INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ GRUPY	48
7.49	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	50
7.50	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ZA ROK 2022	50
7.51	PROGNOZY	50
7.52	INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	50
7.53	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO	51

1 ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

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

- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 roku,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku,
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku,
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego 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 skonsolidowane 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 Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. 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 SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	7.6	20 210	20 535
Rzeczowe aktywa trwałe	7.7	62 146	47 113
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	7.21	31 902	52 721
Należności długoterminowe	7.8	7 313	8 817
Nieruchomości inwestycyjne		23 497	22 887
Pozostałe aktywa długoterminowe		11 597	23 235
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		156 665	175 308
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.9	3 837 118	3 442 969
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.10	85 695	87 679
Pozostałe aktywa obrotowe	7.11	77 357	7 549
Należności z tytułu podatku dochodowego	7.32	2 645	3 052
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.12	117 560	91 163
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.13	286 274	304 236
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		4 406 649	3 936 648
AKTYWA RAZEM		4 563 314	4 111 956
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.14	25 698	25 548
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.15	271 558	264 208
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		765 143	670 640
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		5 484	16 444
Kapitał rezerwowy z tytułu obowiązku wykupu udziałów niekontrolujących		-	-
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		381 065	435 864
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		1 449 458	1 413 214
Udziały niekontrolujące		82	59
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 449 540	1 413 273
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.18	-	-
Obligacje – część długoterminowa	7.19	470 000	260 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.21	28 012	34 005
Rezerwy długoterminowe	7.22	45 610	36 032
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.24	38 450	30 321
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7.23	107 906	80 005
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		689 978	440 363
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	7.25	484 222	407 542
Kredyty – część krótkoterminowa	7.18	-	59 177
Obligacje – część krótkoterminowa	7.19	50 000	50 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.20	7 191	2 550
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.24	95 295	78 964
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		24 351	75 919
Rezerwy krótkoterminowe	7.26	29 080	32 842
Przychody przyszłych okresów	7.27	1 733 657	1 551 326
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		2 423 796	2 258 320
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		3 113 774	2 698 683
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		4 563 314	4 111 956

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	7.34	2 550 313	2 419 308
Koszt własny sprzedaży	7.34	(1 735 262)	(1 663 537)
Zysk brutto ze sprzedaży		815 051	755 771
Koszty sprzedaży	7.35	(77 010)	(76 536)
Koszty ogólnego zarządu	7.35	(167 636)	(157 321)
Pozostałe przychody operacyjne	7.37	24 559	18 130
Pozostałe koszty operacyjne	7.38	(36 771)	(38 505)
Zysk na działalności operacyjnej		558 193	501 539
Przychody finansowe	7.39	23 024	23 291
Koszty finansowe	7.40	(7 962)	(12 210)
Zysk brutto		573 255	512 620
Podatek dochodowy	7.32	(113 005)	(102 323)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		460 250	410 297
Zysk netto z działalności zaniechanej *)		-	-
Zysk netto		460 250	410 297
Zysk netto przypadający na:			
Udziały niekontrolujące		23	33
Akcjonariuszy jednostki dominującej		460 227	410 264
Zysk na jedną akcję zwykłą przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Podstawowy (w PLN)	7.31	17,94	16,07
Rozwodniony (w PLN)	7.31	17,86	16,04

*) W roku 2023 oraz 2022 Grupa nie zaniechała żadnej działalności

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

4 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Zysk netto	460 250	410 297
Inne całkowite dochody:		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(13 531)	10 861
Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat	(13 531)	10 861
Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat	-	-
Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem	(13 531)	10 861
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	2 571	(2 064)
Inne całkowite dochody netto	(10 960)	8 797
Całkowite dochody netto	449 290	419 094
Całkowite dochody netto przypadające na:		
Udziały niekontrolujące	23	33
Akcjonariuszy jednostki dominującej	449 267	419 061

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		573 255	512 620
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		20 704	16 507
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		(907)	1 205
(Zysk)/strata na inwestycjach		(2 066)	1 440
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		10 177	8 960
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		3 501	5 393
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		5 816	13 209
Zmiany stanu zapasów		(371 676)	(191 939)
Zmiany stanu należności		3 488	(11 444)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		96 487	23 716
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		85 579	(56 162)
Inne korekty		907	(1 316)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		425 265	322 189
Odsetki otrzymane		10 726	8 201
Odsetki zapłacone		(21 215)	(17 130)
Zapłacony podatek dochodowy		(147 051)	(109 677)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		267 725	203 583
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		1 262	2 584
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		-	-
Inne wpływy/(wydatki) z aktywów finansowych		340	24 000
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		-	(412)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(17 294)	(29 327)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		-	(212 635)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(15 692)	(215 790)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.14	5 000	8 500
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.18	425 456	113 409
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.19	260 000	-
Wydatki z tytułu spłaty kredytów		(484 633)	(87 591)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.19	(50 000)	(56 298)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.17	(424 024)	(268 258)
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu		(1 794)	(360)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(269 995)	(290 598)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(17 962)	(302 805)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.13	304 236	607 041
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.13	286 274	304 236

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

6 ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Rok bieżący										
Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwy (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwy z tyt. obowiązku wykupu udziałów niekontrol.	Kapitał rezerwy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	25 548	264 208	670 640	510	-	16 444	435 864	1 413 214	59	1 413 273
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.14, 7.15	150	7 350	-	-	-	-	7 500	-	7 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	7.17	-	-	91 002	-	-	(91 002)	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.17	-	-	-	-	-	(424 024)	(424 024)	-	(424 024)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.43	-	-	3 501	-	-	-	3 501	-	3 501
Udziały niekontrolujące i kapitał rezerwy powstałe w wyniku nabycia spółki zależnej		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-	-	-	-	-	460 227	460 227	23	460 250
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-	(10 960)	-	(10 960)	-	(10 960)
Całkowite dochody netto		-	-	-	-	(10 960)	460 227	449 267	23	449 290
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego		150	7 350	94 503	-	(10 960)	(54 799)	36 244	23	36 267
Kapitał własny na koniec okresu		25 698	271 558	765 143	510	5 484	381 065	1 449 458	82	1 449 540

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

Rok poprzedni										
Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwy (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwy z tyt. obowiązku wykupu udziałów niekontrol.	Kapitał rezerwy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	25 398	258 358	626 738	510	(10 568)	7 647	332 367	1 240 450	8 728	1 249 178
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.14, 7.15	150	5 850	-	-	-	-	6 000	-	6 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	7.17	-	-	38 509	-	-	(38 509)	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.17	-	-	-	-	-	(268 258)	(268 258)	-	(268 258)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.43	-	-	5 393	-	-	-	5 393	-	5 393
Udziały niekontrolujące i kapitał rezerwy powstałe w wyniku nabycia spółki zależnej		-	-	-	10 568	-	-	10 568	(8 702)	1 866
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-	-	-	-	-	410 264	410 264	33	410 297
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-	8 797	-	8 797	-	8 797
Całkowite dochody netto		-	-	-	-	8 797	410 264	419 061	33	419 094
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego		150	5 850	43 902	-	10 568	8 797	172 764	(8 669)	164 095
Kapitał własny na koniec okresu		25 548	264 208	670 640	510	16 444	435 864	1 413 214	59	1 413 273

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

7 DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO



7.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ORAZ O GRUPIE

PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

Nazwa jednostki: Dom Development S.A.

Siedziba: Plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa, Polska

Forma prawna: Spółka Akcyjna

Państwo rejestracji: Polska

Adres zarejestrowania biura jednostki: Plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności gospodarczej: Polska

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) jest Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”/„jednostka dominująca”) wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Według Polskiej Klasyfikacji Działalności przedmiotem działalności Spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 4110Z. Miejscem prowadzenia działalności Spółki jest przede wszystkim Warszawa.

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.14), 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.à r.l.

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

PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2023 r. prezentuje poniższa tabela:

PODMIOT	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Land sp. z o.o.	Polska	-	-	konsolidacja pełna
Euro Styl S.A.*)	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Construction sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kraków sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna

*) Euro Styl S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Spółka Dom Development Grunty sp. z o.o. (gdzie 46% udziału w kapitale podstawowym posiada jednostka dominująca) jest konsolidowana metodą pełną z uwagi na fakt kierowania jej polityką finansową i operacyjną przez członków zarządu powoływanych przez Dom Development S.A. Przedmiotem działalności tej spółki zależnej jest zakup nieruchomości na potrzeby działalności deweloperskiej Grupy.

Spółka nie posiada udziałów w Dom Land sp. z o.o., jednak poprzez osoby zasiadające w zarządzie tej spółki sprawuje nad nią kontrolę. Spółka Dom Land sp. z o.o. posiada 54% udziałów w Dom Development Grunty sp. z o.o.

Wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych a czas ich trwania jest nieograniczony.

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

ISTOTNE ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI CZY ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI.

- 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.

Poza ww. transakcjami, w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2023 r. Grupa nie dokonała żadnych innych istotnych zmian w strukturze inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

7.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego wszystkie inwestycje Grupy 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 Grupy i jej długofalowych zamierzeń. W ocenie Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, spełnione są wszelkie przesłanki do założenia kontynuacji działalności gospodarczej Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest złoty polski. Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich („PLN”, „zł”). Dane finansowe prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyrażone są w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Prezentowane w informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zasady wyceny aktywów i zobowiązań oraz pomiaru wyniku finansowego są zgodne z zasadami rachunkowości przyjętymi przez jednostkę dominującą.

7.3 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI

Polskie regulacje prawne nakładają na Grupę obowiązek sporządzania skonsolidowanego 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 Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe 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”).

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określonymi przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych ww. jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy 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 Grupę

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa 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 udziału innych inwestorów. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego 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 skonsolidowanego 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 Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Zarząd Spółki nie przewiduje aby nowe standardy oraz zmiany do obecnie obowiązujących standardów mogły mieć istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

7.4 ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

ZASADY KONSOLIDACJI

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych, po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF, sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy posiada ona bezpośrednio lub pośrednio, poprzez swoje jednostki zależne, więcej niż połowę liczby głosów w danej spółce, chyba że możliwe jest do udowodnienia, że taka własność nie stanowi o sprawowaniu kontroli. Sprawowanie kontroli ma miejsce również wtedy, gdy Spółka ma możliwość kierowania polityką finansową i operacyjną danej jednostki.

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach są ujmowane metodą praw własności. Są to jednostki, na które jednostka dominująca bezpośrednio lub poprzez spółki zależne wywiera znaczący wpływ i które nie są jej jednostkami zależnymi. Sprawozdania finansowe jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć są podstawą wyceny posiadanych przez jednostkę dominującą udziałów metodą praw własności. Rok obrotowy tych jednostek i jednostki dominującej jest jednakowy. Jednostki te stosują zasady rachunkowości zawarte w Ustawie. Przed obliczeniem udziału w aktywach netto jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach dokonuje się odpowiednich korekt w celu doprowadzenia danych finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF stosowanymi przez Grupę. Inwestycje w tych jednostkach są wykazywane w bilansie według ceny nabycia powiększonej o późniejsze zmiany udziału jednostki dominującej w aktywach netto tych jednostek, pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Udział w zyskach lub stratach tych jednostek odzwierciedlany jest w skonsolidowanym zysku lub stracie. Korekta wartości bilansowej może być także konieczna ze względu na zmiany proporcji udziału w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, wynikające ze zmian w innych całkowitych dochodach tej jednostki. Udział Grupy w tych zmianach ujmuje się w innych całkowitych dochodach Grupy.

Ocena inwestycji w jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia pod kątem utraty wartości ma miejsce, kiedy istnieją przesłanki wskazujące na to, że nastąpiła utrata wartości lub odpis z tytułu utraty wartości dokonany w latach poprzednich już nie jest wymagany.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Wszystkie 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 to 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 Grupy: 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 spółkach Grupy 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 Grupa 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.

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 Grupy. 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.

Grupa 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

Grupa 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 i apartamentów serwisowanych

Prawo do użytkowania powierzchni biurowych i apartamentów serwisowanych jest amortyzowane oraz rozpoznawane są koszty finansowe z tytułu leasingu. Aktywo z tego tytułu wykazywane jest 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 Grupa 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 Grupa 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.

Grupa 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 Grupy. 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 Grupę okresu, w którym Grupa 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 Grupy 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
Wartość brutto na początek okresu	9 640	35 602	6 990	314	52 546
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	1 153	4 968	-	6 408	12 529
Przeniesienia	30	-	-	-	30
(Zmniejszenia)	(483)	-	-	(6 217)	(6 700)
Wartość brutto na koniec okresu	10 340	40 570	6 990	505	58 405
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	7 733	17 288	6 990	-	32 011
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	1 078	5 393	-	-	6 471
(Zmniejszenia)	(287)	-	-	-	(287)
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	8 524	22 681	6 990	-	38 195
Wartość netto na koniec okresu	1 816	17 889	-	505	20 210

Rok poprzedni

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Znak towarowy	Wartości niematerialne w realizacji	Razem
Wartość brutto na początek okresu	8 596	30 100	6 990	326	46 012
Zwiększenia - nabycie spółek	38	107	-	-	145
Zwiększenia pozostałe	1 006	-	-	5 487	6 493
Przeniesienia	-	5 499	-	(5 499)	-
(Zmniejszenia)	-	(104)	-	-	(104)
Wartość brutto na koniec okresu	9 640	35 602	6 990	314	52 546
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	6 596	12 932	6 291	-	25 819
Zwiększenia - nabycie spółek	21	107	-	-	128
Zwiększenia pozostałe	1 116	4 353	699	-	6 168
(Zmniejszenia)	-	(104)	-	-	(104)
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	7 733	17 288	6 990	-	32 011
Wartość netto na koniec okresu	1 907	18 314	-	314	20 535

Wartości niematerialne są amortyzowane przez okres ich szacunkowej, ekonomicznej użyteczności, wynosi przeciętnie od 2 do 5 lat. W pozycji znak towarowy ujęta jest wartość znaku towarowego Euro Styl, nabytego i wycenionego w momencie nabycia w 2017 roku Grupy Kapitałowej Euro Styl, który amortyzowany jest przez okres 5 lat.

Nie występują wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa winna utworzyć odpisy aktualizujące na wartości niematerialne. Na wartościach niematerialnych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

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

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
Wartość brutto na początek okresu	56 224	2 512	15 179	18 954	92 869
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe (Zmniejszenia)	17 793	2 508	3 783	4 133	28 217
Wartość brutto na koniec okresu	74 017	5 020	16 499	21 539	117 075
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	21 284	805	8 571	15 096	45 756
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe (Zmniejszenia)	6 706	255	2 218	2 748	11 927
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	27 990	1 060	8 695	17 184	54 929
Wartość netto na koniec okresu	46 027	3 960	7 804	4 355	62 146

Rok poprzedni					
RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Prawo do użytkowania lokali	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	39 823	1 388	12 749	18 456	72 416
Zwiększenia - nabycie spółek	-	16	366	1 722	2 104
Zwiększenia pozostałe (Zmniejszenia)	16 401	1 470	5 758	1 200	24 829
Wartość brutto na koniec okresu	56 224	2 512	15 179	18 954	92 869
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	15 309	462	8 294	13 085	37 150
Zwiększenia - nabycie spółek	-	2	327	1 364	1 693
Zwiększenia pozostałe (Zmniejszenia)	5 975	531	2 176	2 567	11 249
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	21 284	805	8 571	15 096	45 756
Wartość netto na koniec okresu	34 940	1 707	6 608	3 858	47 113

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych nastąpiły w wyniku nabycia.

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

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

7.8 NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31.12.2023	31.12.2022
Należności z tytułu sprzedaży aktywów finansowych	-	3 414
Należności z tytułu ustanowionych kaucji	4 108	3 689
Pozostałe należności długoterminowe	3 205	1 714
Razem	7 313	8 817

Wszystkie te należności są denominowane w polskich złotych.

Nie ma konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych.

7.9 ZAPASY

ZAPASY	31.12.2023	31.12.2022
Zaliczki na dostawy	121 445	101 606
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	121 445	101 606
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	3 511 016	3 054 616
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	3 460 500	3 026 982
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	81 425	68 539
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(30 909)	(40 905)
Wyroby gotowe	204 657	286 747
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	210 886	292 976
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 229)	(6 229)
Razem	3 837 118	3 442 969

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

Określenie wartości odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wynikiem przeprowadzonych przez Grupę 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
HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:		
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	1 775	2 297

7.10 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	43 279	31 553
Należności od jednostek powiązanych	-	-
Należności z tytułu podatków	27 037	44 109
Pozostałe należności	15 379	12 017
Razem	85 695	87 679

Należności z tytułu podatków stanowią należności z tytułu podatku VAT.

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

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

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	31.12.2023	31.12.2022
Do 3 miesięcy	40 156	28 520
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 304	720
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 910	1 672
Powyżej 1 roku	5 990	8 192
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	49 360	39 104
Odpisy aktualizujące wartość należności	(6 081)	(7 551)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	43 279	31 553

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
Stan na początek okresu	7 551	5 974
Zwiększenia	4 284	1 662
(Zmniejszenia)	(5 754)	(85)
Stan na koniec okresu	6 081	7 551

Na dni bilansowe 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.

7.11 POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.12.2023	31.12.2022
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	6 978	7 419
Rozliczenie kontraktów długoterminowych	68 837	-
Naliczone przychody finansowe od lokat	28	130
Pozostałe	1 514	-
Razem	77 357	7 549

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

7.12 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.12.2023	31.12.2022
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	102 623	69 594
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	14 937	21 569
Razem	117 560	91 163

W pozycji *Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych* prezentowane są otrzymane od klientów Grupy 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.

7.13 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 księgową tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2023	31.12.2022
Środki pieniężne w banku i kasie	28 232	36 747
Lokaty krótkoterminowe	258 042	267 489
Inne	-	-
Razem	286 274	304 236

7.14 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 początek okresu	25 548 422	25 548	264 208
Zmiana	150 000	150	7 350
Stan na koniec okresu	25 698 422	25 698	271 558

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
Razem	7 500	6 000

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	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
Razem		25 698 422	25 698 422		

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

Żadna z akcji Spółki nie jest uprzywilejowana oraz nie podlega ograniczeniom 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 UPRAWNIENI 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
ZARZĄD						
Jarosław Szanajca	1 454 050	1 454	-	1 454 050	-	-
Małgorzata Kolarska	285 066	285	-	285 066	(118 478)	-
Leszek Stankiewicz ^{*)} , ^{**)}	100 000	100	150 000	250 000	100 000	(100 000)
Mikołaj Konopka ^{*)}	170 061	170	50 000	220 061	31 080	(50 000)
Terry Roydon	58 500	59	-	58 500	-	-
RADA NADZORCZA						
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	-	-	-	-	-	-

^{*)} 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.

^{**)} 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.

7.15 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 7.14.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r. wartość nadwyżki ze sprzedaży akcji własnych powyżej ich wartości nominalnej wyniosła odpowiednio 271 558 tys. zł i 264 208 tys. zł.

7.16 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.

7.17 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.

Dywidendy:	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli na jedną akcję (w zł)	11,00	10,50

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.

7.18 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	-	59 177
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	-	59 177
w tym: długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	-	59 177

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 31.12.2023

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	0	PLN	26.02.2027
mBank S.A.	Warszawa	200 000	PLN	0	PLN	29.01.2027
Bank Millennium S.A.	Warszawa	60 000	PLN	0	PLN	17.12.2024
ING Bank Śląski S.A.	Katowice	50 000	PLN	0	PLN	14.11.2026
VeloBank S.A.	Warszawa	50 000	PLN	0	PLN	30.11.2025
Razem kredyty bankowe				0		

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 Grupa 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.

7.19 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
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	520 000	310 000

W pozycji *Obligacje* Grupa 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
Razem			520 000		

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 uchynieniem 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.

7.20 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	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	7 191	2 550

7.21 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
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Różnice kursowe	29	(28)	1
Odsetki naliczone	604	(147)	457
Dyskontowanie zobowiązań	3 292	578	3 870
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym na sprzedanych produktach z uwzględnieniem rezerw na koszty	50 273	653	50 926
Koszty finansowe skapitalizowane	4 053	(325)	3 728
Wycena aktywów finansowych	3 983	(2 712)	1 271
Leasing	-	31	31
Znak towarowy	-	-	-
Pozostałe	144	163	307
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	62 378	(1 787)	60 591
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
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	(1 021)	7 935
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	1 158	77	1 235
Rezerwa na świadczenia pracownicze	9 539	(581)	8 958
Rezerwa na koszty	22 196	(577)	21 619
Eliminacja marży na transakcjach wewnątrzgrupowych	11 785	1 266	13 051
Koszt nabycia spółek zależnych	1 318	-	1 318
Koszty finansowe	584	2 843	3 427
Zdyskontowanie należności	249	400	649
Wycena aktywów finansowych	-	326	326
Strata podatkowa możliwa do rozliczenia	3 553	1 520	5 073
Pozostałe	162	670	832
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	81 094	(16 613)	64 481

Rok poprzedni

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
Rzerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Różnice kursowe	-	29	29
Odsetki naliczone	386	218	604
Dyskontowanie zobowiązań	2 098	1194	3 292
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym na sprzedanych produktach z uwzględnieniem rezerw na koszty	34 142	16 131	50 273
Koszty finansowe skapitalizowane	3 187	866	4 053
Wycena aktywów finansowych	1 745	2238	3 983
Leasing	3	(3)	-
Znak towarowy	133	(133)	-
Pozostałe	125	19	144
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	41 819	20 559	62 378
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
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	7 050	1 906	8 956
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	768	390	1158
Rezerwa na świadczenia pracownicze	5 146	4 393	9 539
Rezerwa na koszty	14 589	7 607	22 196
Eliminacja marży na transakcjach wewnątrzgrupowych	14 303	(2 518)	11 785
Koszt nabycia spółek zależnych	1 088	230	1 318
Koszty finansowe	17	567	584
Zdyskontowanie należności	772	(523)	249
Wycena aktywów finansowych	-	0	-
Strata podatkowa możliwa do rozliczenia	546	3 007	3 553
Pozostałe	1 479	(1 317)	162
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	46 450	34 644	81 094
	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022	
Zmiana rezerwy na podatek odroczonej wynikająca z nabycia spółek zależnych ustalona na dzień nabycia	-	18 725	
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące rachunku zysków i strat	17 397	(34 874)	
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące innych całkowitych dochodów netto	(2 571)	2 064	
	31.12.2023	31.12.2022	
Wykazane w bilansie aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31 902	52 721	
Wykazana w bilansie rezerwa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28 012	34 005	

7.22 REZERWY DŁUGOTERMINOWE

REZERWY DŁUGOTERMINOWE	31.12.2023	31.12.2022
Rezerwa na koszty napraw – część długoterminowa	44 502	35 481
Rezerwa na świadczenia emerytalne	1 108	551
Razem	45 610	36 032

REZERWY DŁUGOTERMINOWE – ZMIANY	31.12.2023	31.12.2022
Stan na początek okresu	36 032	26 573
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	13 995	13 593
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(4 417)	(4 134)
Stan na koniec okresu	45 610	36 032

7.23 POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2023	31.12.2022
Kaucje gwarancyjne - część długoterminowa	55 332	50 483
Zobowiązanie z tytułu obowiązku wykupu udziałów niekontrolujących	-	-
Pozostałe	52 574	29 522
Stan na koniec okresu	107 906	80 005

W pozycji Pozostałe ujęte są między innymi długoterminowe zobowiązania z tytułu realizacji projektów infrastrukturalnych wspólnie z podmiotami trzecimi. Projekty te są realizowane w związku z prowadzonymi przez Grupę inwestycjami deweloperskimi. Na dzień 31 grudnia 2023 r. zobowiązania z tego tytułu wyniosły 40 108 tys. zł.

7.24 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

- prawa do użytkowania powierzchni biurowych i apartamentów serwisowanych,
- prawa wieczystego użytkowania gruntów.

W nocie 7.4 *Istotne zasady rachunkowości* opisano zasady rachunkowości dotyczące leasingu, a w szczególności objaśniono sposób klasyfikacji tych zobowiązań jako długoterminowe lub krótkoterminowe.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	95 295	78 964
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	84 953	70 387
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	10 028	8 577
Pozostałe	314	-
	38 450	30 321
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:		
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	38 450	30 321
Pozostałe	-	-
Razem	133 745	109 285

Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 84 953 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe, z czego:

- kwota 7 016 tys. zł podlega zapłacie przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 10 579 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Grupę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 67 358 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

7.25 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)	243 802	197 054
Zobowiązania z tytułu podatków	8 126	5 459
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	218 345	178 386
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	540	417
Pozostałe zobowiązania	13 409	26 226
Razem zobowiązania	484 222	407 542
Struktura rozliczeń międzyokresowych kosztów:	218 345	178 386
- koszty budowanych osiedli	169 413	127 007
- koszty pracownicze	35 632	40 121
- koszty czynszu za powierzchnię biurową	974	1 308
- pozostałe	12 326	9 950

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	42 726	42 292
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część długoterminowa	55 332	50 483
Zatrzymane kaucje gwarancyjne razem	98 058	92 775

7.26 REZERWY KRÓTKOTERMINOWE

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2023	31.12.2022
Rezerwa na koszty napraw – część krótkoterminowa	11 130	11 180
Rezerwa emerytalna	64	102
Rezerwa na sprawy sporne i pozostałe	17 886	21 560
Razem	29 080	32 842
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE - ZMIANY	31.12.2023	31.12.2022
Stan na początek okresu	32 842	35 996
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	10 164	14 482
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(13 926)	(17 636)
Stan na koniec okresu	29 080	32 842

7.27 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	1 733 657	1 551 326
Pozostałe	-	-
Razem	1 733 657	1 551 326

7.28 ŚWIADCZENIA PO OKRESIE ZATRUDNIENIA

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

7.29 AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

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

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.12.2023	31.12.2022
AKTYWA FINANSOWE		
Długoterminowe należności	7 313	8 817
Pożyczki udzielone	-	-
Należności handlowe i pozostałe	58 658	43 570
Należności od jednostek powiązanych	-	-
Pożyczki i należności razem	65 971	52 387
Pozostałe	-	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)	-	-
Środki pieniężne w banku i kasie	28 232	36 747
Lokaty krótkoterminowe	258 042	267 489
Krótkoterminowe aktywa finansowe	117 560	91 163
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	469 805	447 786
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Zobowiązania z tytułu kredytów	-	59 177
Obligacje własne wyemitowane	527 191	312 550
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, rozliczenia międzyokresowe i pozostałe	583 462	481 671
Zobowiązania z tytułu leasingu	133 745	109 285
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	1 244 398	962 683

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

7.30 ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Grupa 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 Grupy 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, Grupa 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. Grupa 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 Grupę na ryzyko zmiany wartości godziwej kredytów. Kredyty i pożyczki zaciągnięte po zmiennych stopach procentowych powodują ryzyko przepływów pieniężnych.

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

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

Ryzyko stopy procentowej w większości 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 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:

INSTRUMENTY ZMIENNOPROCENTOWE	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa finansowe	403 835	395 399
Zobowiązania finansowe	527 191	371 727
Razem netto	(123 356)	23 672

Jako aktywa finansowe wykazane są oprocentowane aktywa finansowe, tj. lokaty bankowe. 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		Aktywa netto	
	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb
Aktywa zmiennoprocentowe	3 271	(3 271)	3 271	(3 271)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *)	(3 416)	3 416	(3 416)	3 416
Wrażliwość netto	(145)	145	(145)	145

Rok poprzedni

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA ZMIANĘ STOPY PROCENTOWEJ	Rachunek zysków i strat		Aktywa netto	
	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb
Aktywa zmiennoprocentowe	1 068	(1 068)	1 068	(1 068)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *)	(1 004)	1 004	(1 004)	1 004
Wrażliwość netto	64	(64)	64	(64)

*) Koszty finansowe dotyczące kredytów i obligacji są kapitalizowane przez Grupę do produkcji w toku. Koszty te przenoszone są stopniowo do rachunku zysków i strat razem z kosztami wytworzenia sprzedanych zapasów.

RYZYKO KREDYTOWE

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

Ryzyko kredytowe Grupy 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.

W celu utrzymania płynności finansowej oraz dostępności środków finansowych na zakładanym poziomie, w Grupie 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 Grupy przed ryzykiem kredytowym.

Grupa nie posiada znaczącej koncentracji ryzyka kredytowego. Ryzyko rozłożone jest na dużą ilość partnerów i klientów. Ponadto należy zauważyć, że należności dotyczące głównej działalności Grupy, 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 7.10 *Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności*.

RYZYKO PŁYNNOŚCI

Ryzyko płynności jest to ryzyko polegające na braku możliwości regulowania przez Grupę swoich zobowiązań finansowych w terminie ich zapadalności. Celem Grupy 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 Grupy.

Poniższa tabela przedstawia całkowitą wartość przyszłych niezdykontowanych przepływów pieniężnych z tytułu zobowiązań finansowych Grupy 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	443 687	29 555	55 960	54 260	583 462
Zobowiązania z tytułu leasingu	12 131	4 991	15 591	101 032	133 745
Razem	469 309	99 323	197 479	577 520	1 343 631

Rok poprzedni					
STRUKTURA ZAPADALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ	0 – 6 miesięcy	6-12 miesięcy	1 – 2 lata	2 – 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu kredytów	59 188	-	-	-	59 188
Obligacje własne wyemitowane	7 363	56 769	62 251	220 746	347 129
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	396 239	5 427	44 055	35 950	481 671
Zobowiązania z tytułu leasingu	9 324	4 381	12 240	83 340	109 285
Razem	472 114	66 577	118 546	340 036	997 273

Zarządzanie płynnością Grupy odbywa się głównie poprzez:

- krótko, średnio i długo-terminowe planowanie przepływów gotówkowych; szczegółowe plany krótkoterminowe aktualizowane są przynajmniej raz na miesiąc,
- dobór odpowiednich źródeł finansowania na podstawie analizy potrzeb Grupy 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 Grupy.

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 32,2% i 30,8%. W tym czasie średni ważony koszt oprocentowania zadłużenia Grupy wynosił 5,52% w 2023 roku i 4,34% 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 8,5 % i (1,7)%.

Spółki Grupy nie podlegają żadnym zewnętrznym określonym wymogom kapitałowym z wyjątkiem wymogów ustawowych określonych w Kodeksie Sądów Handlowych.

7.31 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	460 227	410 264
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 657 874	25 523 354
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	17,94	16,07
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	460 227	410 264
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
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	17,86	16,04

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

7.32 PODATEK DOCHODOWY

PODATEK DOCHODOWY	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Podatek dochodowy bieżący	(95 608)	(137 197)
Podatek dochodowy odroczony	(17 397)	34 874
Razem	(113 005)	(102 323)

Zobowiązanie spółek Grupy z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych na dzień 31 grudnia 2023 i 2022 roku wynosiło odpowiednio 24 351 tys. PLN i 75 919 tys. PLN. Jednocześnie należności spółek Grupy z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych na dzień 31 grudnia 2023 i 2022 roku wynosiły odpowiednio 2 645 tys. PLN i 3 052 tys. PLN.

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 Grupy zaprezentowane jest poniżej.

UZGODNIENIE	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Zysk brutto	573 255	512 620
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	108 918	97 398
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym (z wyłączeniem kosztu opcji menedżerskich)	4 269	4 010
Efekt podatkowy opcji menedżerskich trwale niestanowiących kosztu uzyskania przychodów	665	1 025
Inne	(847)	(110)
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	113 005	102 323
Efektywna stawka podatkowa (w %)	19,71%	19,96%

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 spółki Grupy prowadziły i prowadzą 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.

7.33 SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA

Działalność Grupy 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.

Ocena wyników działalności na poszczególnych rynkach dokonywana jest głównie w oparciu o przychody ze sprzedaży oraz zysk i marżę brutto ze sprzedaży uzyskane na tych rynkach.

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

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

Poniżej zaprezentowano dane finansowe zgrupowane w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektów deweloperskich Grupy.

Rok bieżący

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Wartości nieprzypisane do segmentu	Razem
Przychody ze sprzedaży	1 483 811	299 917	629 472	137 113	-	2 550 313
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia	500 936	51 912	242 364	40 822	-	836 034
Alokacja ceny nabycia nabytych spółek	-	-	-	(20 983)	-	(20 983)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	500 936	51 912	242 364	19 838	-	815 051
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	-	-	-	-	(244 646)	(244 646)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto	-	-	-	-	(12 212)	(12 212)
Zysk na działalności operacyjnej	-	-	-	-	558 193	558 193
Przychody i koszty finansowe, netto	-	-	-	-	15 062	15 062
Zysk brutto	-	-	-	-	573 255	573 255
Podatek dochodowy	-	-	-	-	(113 005)	(113 005)
Zysk netto	-	-	-	-	460 250	460 250

Rok poprzedni

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Wartości nieprzypisane do segmentu	Razem
Przychody ze sprzedaży	1 405 532	177 085	530 768	305 923	-	2 419 308
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia	494 212	47 218	205 842	54 316	-	801 588
Alokacja ceny nabycia nabytych spółek	-	-	(2 341)	(43 476)	-	(45 817)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	494 212	47 218	203 501	10 840	-	755 771
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	-	-	-	-	(233 857)	(233 857)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto	-	-	-	-	(20 375)	(20 375)
Zysk na działalności operacyjnej	-	-	-	-	501 539	501 539
Przychody i koszty finansowe, netto	-	-	-	-	11 081	11 081
Zysk brutto	-	-	-	-	512 620	512 620
Podatek dochodowy	-	-	-	-	(102 323)	(102 323)
Zysk netto	-	-	-	-	410 297	410 297

7.34 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	2 429 468	2 133 912
Przychody ze sprzedaży usług	119 688	90 789
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	1 157	194 607
Przychody ze sprzedaży - razem	2 550 313	2 419 308
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(1 617 513)	(1 430 657)
Koszty sprzedaży usług	(114 887)	(82 254)
Koszty sprzedaży towarów	(1 085)	(138 242)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	(1 777)	(12 384)
Koszt własny sprzedaży - razem	(1 735 262)	(1 663 537)
Zysk na sprzedaży brutto	815 051	755 771

7.35 KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Koszt własny sprzedaży	(1 735 262)	(1 663 537)
Koszty sprzedaży	(77 010)	(76 536)
Koszty ogólnego zarządu	(167 636)	(157 321)
Razem	(1 979 908)	(1 897 394)
Koszty według rodzaju		
Amortyzacja	(20 704)	(17 530)
Zużycie materiałów i energii	(769 441)	(718 322)
Usługi obce	(1 715 988)	(1 679 638)
Podatki i opłaty	(12 928)	(11 720)
Koszty świadczeń pracowniczych	(163 813)	(154 611)
Pozostałe koszty rodzajowe	(8 866)	(6 842)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(1 049)	(135 440)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	688 815	786 755
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	24 066	39 954
Razem	(1 979 908)	(1 897 394)

7.36 KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH I ZATRUDNIENIE

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH (wraz z kadrą zarządzającą)	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Koszty świadczeń pracowniczych		
Koszty wynagrodzeń, w tym m.in.:	139 876	132 146
- w tym koszty płatności w formie akcji (nota 7.44)	3 551	5 393
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	23 937	22 465
Koszty świadczeń pracowniczych - razem	163 813	154 611

ŚREDNI STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządczą)	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)	591	532
Kategoria – umysłowi	584	525
Kategoria – fizyczni	7	7

7.37 POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	5 970	3 327
Rozwiązanie rezerwy na koszty i roszczenia	5 734	12 649
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	743	546
Pozostałe	12 112	1 608
Razem	24 559	18 130

7.38 POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Rezerwa i koszty z tytułu kar i porozumień	2 338	866
Darowizny	8 269	2 262
Rezerwa na pozostałe koszty	4 131	6 563
Odpisane nieściągalne należności	9 077	2 321
Koszty napraw i usterek (w tym zmiana rezerwy)	9 545	13 974
Koszty zaniechanych projektów	-	-
Koszty nabycia spółek zależnych	-	6 436
Pozostałe	3 411	6 083
Razem	36 771	38 505

*) Patrz nota 7.1 i nota 7.43

7.39 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Odsetki od lokat bankowych	16 513	12 664
Przychody z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	2 996	9 679
Odsetki pozostałe	501	700
Wycena instrumentów zabezpieczających CAP	-	-
Pozostałe	3 014	248
Razem	23 024	23 291

7.40 KOSZTY FINANSOWE

KOSZTY FINANSOWE	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Odsetki od kredytów i obligacji (część nieskapitalizowana)	870	510
Odsetki pozostałe	464	1 742
Prowizje i opłaty	2 051	5 045
Koszty z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	1 550	1 077
Koszty finansowe leasingu	1 040	1 278
Różnice kursowe	85	1 013
Wycena instrumentów finansowych (opcje CAP)	1 346	-
Strata ze zbycia inwestycji	-	1 318
Pozostałe	556	227
Razem	7 962	12 210

7.41 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	26 073	17 762
Wartość kosztów finansowych (odsetek) ujętych w rachunku zysków i strat	1 334	2 252
Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek	27 407	20 014

*¹) Koszty finansowe poniesione w wyniku finansowania projektów deweloperskich są co do zasady kapitalizowane jako produkcja w toku i dotyczą odsetek, prowizji i opłat od obligacji oraz kredytów zaciągniętych na realizację projektów deweloperskich.

7.42 TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 i 2022 r. Grupa była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanyymi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia, ujęte zostały również w formie opisowej.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI:	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Usługi konsultingowe		
Woodsford Consulting Limited		3 162
Hansom Property Company Limited	1 889	1 678
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	37	197
Umowy o współpracy		
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	3 859	1 380
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ:	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Dywidenda wypłacona		
Groupe Belleforêt S.à r.l	233 317	148 637

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	31.12.2023	31.12.2022
Należności od podmiotów powiązanych		
Saldo razem	2 952	492
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	2 952	492

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
Saldo razem	130	346
Hansom Property Company Limited	130	135
Woodsford Consulting Limited		211

*1) dopłata do kapitałów spółek zależnych zostały ujęte w bilansie w pozycji „Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu”.

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.43 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	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)
Nazwa Programu						
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 nocie 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:

OPCJE NA AKCJE		01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	300 000	250 000
	Całkowita cena realizacji	15 000	11 000
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
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	200 000	300 000
	Całkowita cena realizacji	10 000	15 000
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 31 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 nocie 7.15.

KOSZT OPCJI NA AKCJE SPÓŁKI 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.

7.44 WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI

WYNAGRODZENIA KLUCZOWEJ KADRY MENEDŻERSKIEJ	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
ZARZĄD		
Wynagrodzenie	15 413	19 193
Świadczenia pozapłatowe	213	255
Wynagrodzenie razem	15 626	19 448
RADA NADZORCZA		
Wynagrodzenie	1 431	1 389
Świadczenia pozapłatowe	-	-
Wynagrodzenie razem	1 431	1 389

Powyższa tabela uwzględnia wartość wynagrodzeń (wraz z nagrodami) z tytułu pełnienia funkcji we władzach Spółki oraz we władzach jednostek podporządkowanych Grupy.

Powyższa tabela nie uwzględnia kosztu programu opcji menadżerskich, 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 7.47.

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

Wszyscy 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.

7.45 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

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

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.12.2023	31.12.2022
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	5 900	5 900
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	-	-
Razem	5 900	5 900

7.46 ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 R.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku spółki Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych.

7.47 ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ PODMIOTU DOMINUJĄCEGO GRUPY

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. rezygnacje 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 Bonavero 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 Bonavero – Członek Rady Nadzorczej
Edyta Wojtkiewicz – Członek Rady Nadzorczej (Członek niezależny)
Annę Marię Panasiuk – Członek Rady Nadzorczej (Członek niezależny).

7.48 DODATKOWA INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ GRUPY

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

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

PROJEKT	SPÓŁKA	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Osiedle Urbino etap 2	Dom Development S.A.	Warszawa	180
Osiedle Jagiellońska etap 2	Dom Development S.A.	Warszawa	137
Osiedle Jagiellońska etap 3	Dom Development S.A.	Warszawa	45
Synteza AB	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	101
Lema ABC	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	189
Dynamika E-F-G	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	114
Osiedle Beauforta 2 bud. A5-A6	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	87
Osiedle Zielna etap 3 faza 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	72
Apartamenty nad Rzeką	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	152
29 Aleja etap B	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	151
Górka Narodowa C3	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	147
I KWARTAŁ 2023			1 375
Osiedle Przystanek Międzylesie faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	108
Apartamenty Białej Koniczyny faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	71
Osiedle Przy Alejach faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	122
Osiedle Urbino 2 faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	139
Przy Błoniach 3 bud. B1, B8	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	124
Osiedle Komedy etap 5	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	115
Osiedle Zielna etap 3	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	123
Osiedle Braniborska faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	187
Osiedle Międzyleska faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	159
II KWARTAŁ 2023			1 148
Dzielnica Mieszaniowa Metro Zachód etap 11 faza 3	Dom Development S.A.	Warszawa	89
Osiedle Przy Ryzowej faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	151
Osiedle Wilno VII faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	60
Osiedle Wilno VII faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	126
Apartamenty Literacka faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	100
Konstelacja bud. C4	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	51
Widoki bud. E,F	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	64
Osiedle Synteza bud. C	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	120
Osiedle Harmonia	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	173
III KWARTAŁ 2023			934
Osiedle Przy Ryzowej faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	257
Osiedle Harmonia Mokotów faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	157
Osiedle Beauforta 2 bud. A7-A9	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	45
Osiedle Zielna 3_3	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	7
Braniborska faza 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	210
Apartamenty nad Oławką faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	88
Górka Narodowa 4	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	125
IV KWARTAŁ 2023			889
PODSUMOWANIE: LOKALE Z BUDOWĄ ROZPOCZĘTĄ W 2023 ROKU	GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.		4 346
	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	1 742
	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	895
	DOM DEVELOPMENT WROCLAW SP. Z O.O.	Wrocław	1 286
	DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.	Kraków	423

*) Projekty przypisane do Euro Styl S.A. obejmują także inwestycje realizowane przez podmioty z Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. Do rynku trójmiejskiego Grupa zalicza także inwestycje realizowane na terenie Rumi i Jastarni.

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

PROJEKT	SPÓŁKA	RYNEK	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Osiedle Bokserska 71	Dom Development S.A.	Warszawa	234
Osiedle Ceramiczna	Dom Development S.A.	Warszawa	346
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 11 faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	88
Osiedle przy Błoniach	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	110
I KWARTAŁ 2023			778
Dom na Służewcu (Kłobucka)	Dom Development S.A.	Warszawa	108
DOKI - zadanie 2 (B)	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	134
Wydma	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	59
Dynamika C-D	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	106
Zielony Południk bud. 24-25	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	44
Osiedle Beauforta 2 bud. A1-A4	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	186
Osiedle Komedy faza 4	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	131
II KWARTAŁ 2023			768
Zielony Południk bud. 26-27	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	93
Osiedle Zielna etap 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	146
Osiedle Chociebuska	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	196
III KWARTAŁ 2023			435
Apartamenty Ludwika faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	105
Apartamenty Ludwika faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	327
Apartamenty Solipska faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	96
Apartamenty Solipska faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	91
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód 4 faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	110
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód 4 faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	172
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód 11 faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	148
Osiedle Przystanek Międzyzlesie faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	110
Konstelacja C1-C2	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	82
LAS	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	61
Górka Narodowa 3 faza 1	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	136
IV KWARTAŁ 2023			1 438
PODSUMOWANIE: LOKALE Z BUDOWĄ ZAKOŃCZONĄ W 2023 ROKU	GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.		3 419
	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	1 935
	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	875
	DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. ZO.O.	Wrocław	473
	DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.	Kraków	136

INFORMACJA NA TEMAT PRZEKAZAŃ LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI USŁUGOWYCH PRZEZ SPÓŁKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 31 GRUDNIA 2023 R.:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH			
SPÓŁKA	LOKALIZACJA	2023	2022
Dom Development S.A	Warszawa	1 928	1 921
Euro Styl S.A.	Trójmiasto	1 045	1 078
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	618	390
Dom Development Kraków Sp. z o.o	Kraków	240	277
RAZEM		3 831	3 666

7.49 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 Stankiewicza, 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.

7.50 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.

7.51 PROGNOZY

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

7.52 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..

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

RODZAJ USŁUGI	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Podmiot dominujący	542	420
- 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
Jednostki zależne Grupy Kapitałowej	504	523
- Badanie sprawozdań finansowych	401	423
- Przegląd półrocznych sprawozdań finansowych	103	100
- Pozostałe usługi	-	-
Razem	1 046	943

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.

7.53 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

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

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO BILANSU	31.12.2023 tys. EURO	31.12.2022 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	1 013 489	839 388
Aktywa razem	1 049 520	876 768
Kapitał własny razem	333 381	301 344
Zobowiązania długoterminowe	158 689	93 896
Zobowiązania krótkoterminowe	557 451	481 528
Zobowiązania razem	716 139	575 424
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,3480	4,6899

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01-31.12.2023 tys. EURO	01.01-31.12.2022 tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	563 182	516 031
Zysk brutto ze sprzedaży	179 988	161 204
Zysk na działalności operacyjnej	123 266	106 977
Zysk brutto	126 592	109 341
Zysk netto	101 637	87 515
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,5284	4,6883