

GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

**SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 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 KAPITAŁE 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 I POŻYCZKI UDZIELONE	21
7.9	ZAPASY	22
7.10	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI.....	23
7.11	POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE.....	24
7.12	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	24
7.13	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	24
7.14	KAPITAŁ ZAKŁADOWY.....	25
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	28
7.19	OBLIGACJE	29
7.20	ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	31
7.21	REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	32
7.22	REZERWY DŁUGOTERMINOWE.....	34
7.23	POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE.....	34
7.24	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	34
7.25	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	35
7.26	REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	35
7.27	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	36
7.28	ŚWIADCZENIA PO OKRESIE ZATRUDNIENIA.....	36

7.29	AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	36
7.30	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	36
7.31	ZYSK NA AKCJĘ.....	40
7.32	PODATEK DOCHODOWY.....	40
7.33	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA	41
7.34	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	43
7.35	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	43
7.36	KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH I ZATRUDNIENIE	43
7.37	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	44
7.38	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	44
7.39	INWESTYCJE WE WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	44
7.40	PRZYCHODY FINANSOWE	46
7.41	KOSZTY FINANSOWE	46
7.42	KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	47
7.43	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	47
7.44	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI	47
7.45	WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI.....	48
7.46	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	49
7.47	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 R.....	49
7.48	ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ PODMIOTU DOMINUJĄCEGO GRUPY.....	49
7.49	DODATKOWA INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ GRUPY	51
7.50	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	53
7.51	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ZA ROK 2025	53
7.52	PROGNOZY	53
7.53	INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	54
7.54	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO	55

1 ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku, na które składa się:

- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2025 roku,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku,
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku,
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 16 marca 2026 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2025 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.

Nikołaj Konopka
Prezes Zarządu

Monika Dobosz
Wiceprezes Zarządu

Justyna Wilk
Członek Zarządu

Grzegorz Smoliński
Członek Zarządu

Terry R. Roydon
Członek Zarządu

2 SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	7.6	25 993	22 742
Rzeczowe aktywa trwałe	7.7	96 081	66 760
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	7.21	39 305	26 167
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	7.39	-	-
Należności długoterminowe	7.8	9 134	8 090
Pożyczki udzielone długoterminowe	7.8	59 424	52 408
Nieruchomości inwestycyjne		22 712	23 326
Pozostałe aktywa długoterminowe		91	8 015
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		252 740	207 508
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.9	5 087 117	4 301 204
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.10	101 349	109 740
Pozostałe aktywa obrotowe	7.11	7 865	26 103
Należności z tytułu podatku dochodowego	7.32	3 815	50 118
Pożyczki udzielone krótkoterminowe	7.8	215	2 875
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.12	259 552	230 124
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.13	268 689	360 846
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		5 728 602	5 081 010
AKTYWA RAZEM		5 981 342	5 288 518
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.14	25 798	25 798
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.15	276 458	276 458
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		982 278	898 638
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(1 697)	4 691
Kapitał rezerwowy z tytułu obowiązku wykupu udziałów niekontrolujących		-	-
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		704 931	495 567
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		1 988 278	1 701 662
Udziały niekontrolujące		127	174
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 988 405	1 701 836
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.18	42 572	-
Obligacje – część długoterminowa	7.19	535 000	510 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.21	38 335	62 113
Rezerwy długoterminowe	7.22	71 799	65 249
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.24	64 756	35 163
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7.23	102 181	93 832
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		854 643	766 357
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	7.25	749 871	697 175
Kredyty – część krótkoterminowa	7.18	10 000	-
Obligacje – część krótkoterminowa	7.19	110 000	100 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.20	6 215	6 863
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.24	84 092	89 852
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	7.32	94 725	14 564
Rezerwy krótkoterminowe	7.26	36 081	37 659
Przychody przyszłych okresów	7.27	2 047 310	1 874 212
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		3 138 294	2 820 325
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		3 992 937	3 586 682
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		5 981 342	5 288 518

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Przychody ze sprzedaży	7.34	3 255 594	3 168 177
Koszt własny sprzedaży	7.34	(2 134 460)	(2 149 016)
Zysk brutto ze sprzedaży		1 121 134	1 019 161
Koszty sprzedaży	7.35	(118 606)	(106 064)
Koszty ogólnego zarządu	7.35	(182 022)	(187 351)
Pozostałe przychody operacyjne	7.37	12 130	20 966
Pozostałe koszty operacyjne	7.38	(30 229)	(48 479)
Udziały w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności	7.39	(1 437)	(990)
Zysk na działalności operacyjnej		800 970	697 243
Przychody finansowe	7.40	24 110	20 661
Koszty finansowe	7.41	(14 977)	(11 472)
Zysk brutto		810 103	706 432
Podatek dochodowy	7.32	(155 968)	(137 275)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		654 135	569 157
Zysk netto z działalności zaniechanej *)		-	-
Zysk netto		654 135	569 157
Zysk netto przypadający na:			
Udziały niekontrolujące		(47)	92
Akcjonariuszy jednostki dominującej		654 182	569 065
Zysk na jedną akcję zwykłą przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Podstawowy (w PLN)	7.31	25,36	22,07
Rozwodniony (w PLN)	7.31	25,36	22,07

*) W roku 2025 oraz 2024 Grupa nie zaniechała żadnej działalności

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

4 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Zysk netto	654 135	569 157
Inne całkowite dochody:		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(7 886)	(979)
Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat	(7 886)	(979)
Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat	-	-
Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem	(7 886)	(979)
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	1 498	186
Inne całkowite dochody netto	(6 388)	(793)
Całkowite dochody netto	647 747	568 364
Całkowite dochody netto przypadające na:		
Udziały niekontrolujące	(47)	92
Akcjonariuszy jednostki dominującej	647 794	568 272

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		810 103	706 432
Korekta o pozycje:			
Udziały w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności		1 437	990
Amortyzacja		26 776	24 761
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		-	(715)
(Zysk)/strata na inwestycjach		5 248	2 209
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		5 082	6 736
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		-	1 962
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		4 988	28 218
Zmiany stanu zapasów		(778 215)	(465 005)
Zmiany stanu należności		6 621	(24 828)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		64 654	198 189
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		159 964	77 596
Inne korekty		-	715
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		306 658	557 260
Odsetki otrzymane		15 394	8 908
Odsetki zapłacone		(44 032)	(34 163)
Zapłacony podatek dochodowy		(64 936)	(153 533)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		213 084	378 472
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		1 769	1 894
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		3 396	35 570
Inne wpływy/(wydatki) z aktywów finansowych		-	6
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(3 800)	(88 345)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(24 462)	(21 528)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		(5 230)	(100)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(28 327)	(72 503)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.14	-	5 000
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.18	187 572	251 154
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.19	135 000	140 000
Wydatki z tytułu spłaty kredytów		(135 000)	(251 154)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.19	(100 113)	(50 000)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.17	(361 178)	(323 030)
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu		(3 195)	(3 367)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(276 914)	(231 397)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(92 157)	74 572
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.13	360 846	286 274
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.13	268 689	360 846

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 niekontrolowanych	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		25 798	276 458	898 638	510	-	4 691	495 567	1 701 662	174	1 701 836
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.14, 7.15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	7.17	-	-	83 640	-	-	-	(83 640)	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.17	-	-	-	-	-	-	(361 178)	(361 178)	-	(361 178)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-	-	-	-	-	-	654 182	654 182	(47)	654 135
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-	-	(6 388)	-	(6 388)	-	(6 388)
Całkowite dochody netto		-	-	-	-	-	(6 388)	654 182	647 794	(47)	647 747
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego		-	-	83 640	-	-	(6 388)	209 364	286 616	(47)	286 569
Kapitał własny na koniec okresu		25 798	276 458	982 278	510	-	(1 697)	704 931	1 988 278	127	1 988 405

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 niekontrolowanych	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		25 698	271 558	765 143	510	-	5 484	381 065	1 449 458	82	1 449 540
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.14, 7.15	100	4 900	-	-	-	-	-	5 000	-	5 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	7.17	-	-	131 533	-	-	-	(131 533)	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.17	-	-	-	-	-	-	(323 030)	(323 030)	-	(323 030)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.44	-	-	1 962	-	-	-	-	1 962	-	1 962
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-	-	-	-	-	-	569 065	569 065	92	569 157
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-	-	(793)	-	(793)	-	(793)
Całkowite dochody netto		-	-	-	-	-	(793)	569 065	568 272	92	568 364
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego		100	4 900	133 495	-	-	(793)	114 502	252 204	92	252 296
Kapitał własny na koniec okresu		25 798	276 458	898 638	510	-	4 691	495 567	1 701 662	174	1 701 836

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 2025 r. posiadała 54,81% 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.à r.l., który z kolei jest większościowym udziałowcem Groupe Belleforet S.à r.l.

Skonsolidowane sprawozdanie najwyższego szczebla sporządzane jest przez SCOP Luxembourg 2007 S.à r.l., który jest większościowym udziałowcem 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 2025 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 Myśliborska sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Fundacja Nasz Dom	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 2024 roku spółka Euro Styl S.A. zawarła dwie umowy inwestycyjne dotyczące zamiaru realizacji przedsięwzięć deweloperskich w spółkach celowych utworzonych specjalnie dla tych projektów. Na mocy tych umów o wspólne przedsięwzięcia, Euro Styl S.A. będzie wraz z partnerami biznesowymi realizować projekty deweloperskie na gruntach nabywanych bezpośrednio przez te wspólne przedsięwzięcia. Obydwa wspólne przedsięwzięcia oraz przedmiot ich działalności zostały szerzej opisane w notcie 7.39.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2025 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.

- Zakup spółki GH Development 9 Sp. z o.o. (obecnie Dom Development Myśluborska Sp. z o.o.)

W dniu 15 grudnia 2025 roku Spółka nabyła za kwotę 27 012 tys. zł 100% udziałów w spółce GH Development 9 Sp. z o.o.. Celem nabycia tej spółki jest realizacja wieloetapowego projektu deweloperskiego na gruncie przy ul. Myśluborskiej w Warszawie, (którego wartość księgowa wraz z dotychczas poniesionymi nakładami wynosiła 85 838 tys. zł) będącym w posiadaniu tej spółki. Oprócz tego, spółka posiadała pożyczkę zaciągniętą na nabycie tego gruntu, której wartość księgowa wraz z naliczonymi odsetkami wynosiła 87 313 tys. zł. Na dzień nabycia spółka nie posiadała żadnych innych istotnych aktywów ani pasywów. Jako część transakcji, w dniu nabycia Dom Development S.A. wstąpiła na mocy umowy subrogacji jako pożyczkodawca w miejsce GH INTERNATIONAL INVESTMENTS 2 NV (dotychczasowego pożyczkodawcy). Spółka GH Development 9 Sp. z o.o. nie zatrudniała pracowników i nie prowadziła wcześniej działalności operacyjnej. Na moment nabycia spółka nie była stroną żadnych istotnych umów ani nie posiadała żadnych zidentyfikowanych procesów operacyjnych. Na tej podstawie, dla celów konsolidacji, zarząd Spółki postanowił sklasyfikować tę transakcję jako nabycie aktywów a nie jako nabycie przedsiębiorstwa. W rezultacie wartość aktywów i pasywów w skonsolidowanym bilansie Grupy na dzień transakcji uległa następującej zmianie:

113 613 tys. zł – zapasy (nabyta nieruchomość)
725 tys. zł – należności (z tytułu podatku VAT)
(114 325) tys. zł – środki pieniężne (zapłata za udziały oraz subrogacja pożyczki)
(16) tys. zł - rezerwa na podatek odroczony

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

W dniu 12 maja 2025 r. Spółka otrzymała od Dom Development Wrocław Sp. z o.o. zwrot dopłaty do kapitału w kwocie 13 500 tys. zł.

Poza ww. transakcjami, w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2025 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 skonsolidowane 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 oraz eskalacja konfliktu na Bliskim Wschodzie są czynnikami destabilizującymi otoczenie gospodarcze w całym regionie. Spółka i jej podmioty zależne prowadzą działalność wyłącznie na terenie Polski. W ocenie Zarządu Spółki, wojna w Ukrainie oraz eskalacja konfliktu na Bliskim Wschodzie mogą 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 2025 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 2024 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2025 roku:

- Zmiany do MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*. W sierpniu 2023 r. Rada opublikowała zmiany do MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*. Wprowadzone zmiany mają ułatwić jednostkom ustalenie, czy dana waluta jest wymierna na inną walutę oraz oszacowanie natychmiastowego kursu wymiany, w przypadku braku wymiennalności danej waluty. Ponadto, zmiany do standardu wprowadzają dodatkowe ujawnienia w przypadku braku wymiennalności walut na temat sposobu ustalenia alternatywnego kursu wymiany.

Wprowadzone ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki i nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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 jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami. Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business). W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykazuje pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z tylko w zakresie części stanowiącej udziały innych inwestorów. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską,
- MSSF 18 *Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych*. W kwietniu 2024 r. Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 *Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych*. Standard ma zastąpić MSR 1 – *Prezentacja sprawozdań finansowych* i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 r. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub strat, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych. Opublikowany standard obowiązywał będzie dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie.

- Roczne zmiany MSSF. Roczne zmiany MSSF wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy, MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji, MSSF 9 Instrumenty finansowe, MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe oraz MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych. Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny. Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie.
- Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych – Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7. W maju 2024 roku RMSR opublikowała zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 mające na celu: a/ doprecyzowanie daty ujęcia i zaprzestania ujmowania niektórych aktywów i zobowiązań finansowych, ze zwolnieniem dla niektórych zobowiązań finansowych rozliczanych za pośrednictwem elektronicznego systemu przekazów pieniężnych; b/ wyjaśnienie i dodanie dalszych wytycznych dotyczących oceny, czy składnik aktywów finansowych spełnia kryteria SPPI; c/ dodanie nowych ujawnień dotyczących niektórych instrumentów, których warunki umowne mogą zmieniać przepływy pieniężne; oraz d/aktualizuje ujawnienia dotyczące instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI). Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie.

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 jednostkowe sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych. 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 oraz 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 odpowiednie 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 ZALÉŻNE

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 Grupy/spółek z Grupy, 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 księgowaniem 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 Grupy/spółek z Grupy 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.

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 spółek z Grupy (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” Grupy/spółek z Grupy. 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 spółek z Grupy. 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 Grupy 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.

OKREŚLENIE WSPÓŁKONTROLI WE WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU

Grupa sprawuje współkontrolę nad jednostką, jeśli wraz ze wszystkimi współinwestorami musi współdziałać w celu kierowania jej istotną działalnością, co oznacza tym samym, że żaden ze współinwestorów pojedynczo nie sprawuje nad nią kontroli i bez współdziałania z pozostałymi nie może nią kierować. Na podstawie własnego osądu Grupa określa rodzaj wspólnego ustalenia umownego, którego jest stroną, biorąc pod uwagę swoje prawa i obowiązki, uwzględniając strukturę i formę prawną oraz uzgodnione przez strony warunki umowy.

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	11 456	47 008	6 990	2 322	67 776
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	1 200	7 926	-	11 130	20 256
Przeniesienia	-	-	-	(8 087)	(8 087)
(Zmniejszenia)	(2 946)	-	-	(424)	(3 370)
Wartość brutto na koniec okresu	9 710	54 934	6 990	4 941	76 575
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	9 016	29 028	6 990	-	45 034
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	1 387	6 993	-	-	8 380
(Zmniejszenia)	(2 832)	-	-	-	(2 832)
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	7 571	36 021	6 990	-	50 582
Wartość netto na koniec okresu	2 139	18 913	-	4 941	25 993

Rok poprzedni

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Znak towarowy	Wartości niematerialne w realizacji	Razem
Wartość brutto na początek okresu	10 340	40 570	6 990	505	58 405
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	1 124	23	-	9 449	10 596
Przeniesienia	674	6 439	-	(7 632)	(519)
(Zmniejszenia)	(682)	(24)	-	-	(706)
Wartość brutto na koniec okresu	11 456	47 008	6 990	2 322	67 776
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	8 524	22 681	6 990	-	38 195
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	1 113	6 371	-	-	7 484
(Zmniejszenia)	(621)	(24)	-	-	(645)
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	9 016	29 028	6 990	-	45 034
Wartość netto na koniec okresu	2 440	17 980	-	2 322	22 742

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 Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A.

Nie występują wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania.

Na dzień 31 grudnia 2025 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	78 793	7 327	19 152	22 855	128 127
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	40 216	384	4 116	3 602	48 318
(Zmniejszenia)	(31 252)	(6)	(3 202)	(1 466)	(35 926)
Wartość brutto na koniec okresu	87 757	7 705	20 066	24 991	140 519
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	34 357	1 387	9 706	15 917	61 367
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	10 554	674	3 383	3 226	17 837
(Zmniejszenia)	(31 252)	(6)	(2 443)	(1 065)	(34 766)
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	13 659	2 055	10 646	18 078	44 438
Wartość netto na koniec okresu	74 098	5 650	9 420	6 913	96 081

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	74 017	5 020	16 499	21 539	117 075
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	8 402	7 646	5 065	6 243	27 356
(Zmniejszenia)	(3 626)	(5 339)	(2 412)	(4 927)	(16 304)
Wartość brutto na koniec okresu	78 793	7 327	19 152	22 855	128 127
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	27 990	1 060	8 695	17 184	54 929
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	9 993	750	2 841	3 356	16 940
(Zmniejszenia)	(3 626)	(423)	(1 830)	(4 623)	(10 502)
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	34 357	1 387	9 706	15 917	61 367
Wartość netto na koniec okresu	44 436	5 940	9 446	6 938	66 760

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych nastąpiły w wyniku nabycia.

Na dzień 31 grudnia 2025 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 I POŻYCZKI UDZIELONE

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31.12.2025	31.12.2024
Należności z tytułu sprzedaży aktywów finansowych	-	-
Należności z tytułu ustanowionych kaucji	3 308	2 701
Pozostałe należności długoterminowe	5 826	5 389
Razem	9 134	8 090

Wszystkie te należności są denominowane w polskich złotych.

Nie ma konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych.

POŻYCZKI UDZIELONE

POŻYCZKI UDZIELONE	31.12.2025	31.12.2024
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	59 424	52 408
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa	215	2 875
Razem	59 639	55 283

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

UDZIELONE POŻYCZKI DO WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ

Poniższa tabela przedstawia pożyczki udzielone przez spółkę Euro Styl S.A. do wspólnych przedsięwzięć – opisanych w nocie 7.39) oraz ich stan na dzień 31 grudnia 2025 r. wraz z naliczonymi odsetkami:

Data zawarcia umowy	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki (bez odsetek)	Termin spłaty	Stan na koniec okresu
01.07.2024	Bysewska Sp. z o.o.	24 700	02.07.2029	27 562
11.07.2024	DOKI V Sp. z o.o.	25 000	31.12.2029	27 846
13.08.2024	Bysewska Sp. z o.o.	200	30.11.2026	215
25.02.2025	DOKI V Sp. z o.o.	1 800	31.12.2029	1 910
04.04.2025	Bysewska Sp. z o.o.	2 000	04.04.2030	2 106
Razem		53 700		59 639

7.9 ZAPASY

ZAPASY	31.12.2025	31.12.2024
Zaliczki na dostawy	163 494	156 413
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	163 494	156 413
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	4 421 291	3 840 631
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	4 382 744	3 798 541
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	69 455	72 998
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(30 908)	(30 908)
Wyroby gotowe	502 332	304 160
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	508 561	310 389
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 229)	(6 229)
Razem	5 087 117	4 301 204

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Stan na początek okresu	37 137	37 137
Zwiększenia	-	-
(Zmniejszenia)	-	-
Stan na koniec okresu	37 137	37 137

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	31.12.2025	31.12.2024
HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:		
Wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	1 155 000	900 000

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	31.12.2025	31.12.2024
Prace przygotowawcze	3 396	2 533

7.10 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	31.12.2025	31.12.2024
Należności handlowe	34 369	57 994
Należności od jednostek powiązanych	-	-
Należności z tytułu podatków	55 911	33 895
Pozostałe należności	11 069	17 851
Razem	101 349	109 740

Należności z tytułu podatków stanowią należności z tytułu podatku VAT.

Grupa utworzyła odpisy aktualizujące wartość należności, które zostały ujęte w *pozostałych kosztach operacyjnych*. Odpisy te zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem spółek Grupy w oparciu o szacunek oczekiwanych strat kredytowych.

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	31.12.2025	31.12.2024
Należności niewymagalne oraz przeterminowane do 3 miesięcy	22 503	48 359
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	10 893	952
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 408	4 085
Powyżej 1 roku	6 899	7 920
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	41 703	61 316
Odpisy aktualizujące wartość należności	(7 334)	(3 322)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	34 369	57 994

Odpisy aktualizacyjne przedstawione w poniższej tabeli dotyczą w całości należności handlowych przeterminowanych.

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Stan na początek okresu	3 322	6 081
Zwiększenia	6 540	1 588
(Zmniejszenia)	(2 528)	(4 347)
Stan na koniec okresu	7 334	3 322

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	31.12.2025	31.12.2024
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	7 027	7 503
Rozliczenie kontraktów długoterminowych	-	17 057
Naliczone przychody finansowe od lokat	67	123
Pozostałe	771	1 420
Razem	7 865	26 103

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	31.12.2025	31.12.2024
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	253 087	216 608
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	6 465	13 516
Razem	259 552	230 124

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 księgowa tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2025	31.12.2024
Środki pieniężne w banku i kasie	23 999	23 843
Lokaty krótkoterminowe	244 690	337 003
Inne	-	-
Razem	268 689	360 846

7.14 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

OPIS ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2025 R.

ZMIANA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	Kapitał zakładowy - Liczba akcji	Kapitał zakładowy - Wartość wg wartości nominalnej	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
Stan na dzień 01.01.2025	25 798 422	25 798	276 458
Zmiana	-	-	-
Stan na koniec okresu	25 798 422	25 798	276 458

WPŁYWY Z TYTUŁU EMISJI AKCJI	31.12.2025	31.12.2024
Wpływy z tytułu emisji akcji – w wartości nominalnej	-	100
Wpływy z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	-	4 900
Razem	-	5 000

STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 R.

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	07.05.2012
M	Na okaziciela	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
N	Na okaziciela	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
O	Na okaziciela	26 000	26 000	gotówka	05.03.2013	17.05.2013
P	Na okaziciela	925	925	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
R	Na okaziciela	11 000	11 000	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
S	Na okaziciela	17 075	17 075	gotówka	20.03.2014	02.05.2014
T	Na okaziciela	1 000	1 000	gotówka	14.01.2015	27.03.2015
U	Na okaziciela	10 320	10 320	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
V	Na okaziciela	1 000	1 000	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
W	Na okaziciela	85 830	85 830	gotówka	10.01.2017	10.03.2017
Y	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	29.03.2018	21.05.2018
Z	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	28.02.2019	24.04.2019
AA	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	31.03.2020	28.05.2020
AB	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	31.03.2020	28.05.2020
AC	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	18.02.2021	23.04.2021
AD	Na okaziciela	80 000	80 000	gotówka	18.02.2021	23.04.2021
AE	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	02.03.2022	10.06.2022
AF	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	02.03.2022	10.06.2022
AG	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	26.01.2023	14.06.2023
AH	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	15.05.2023	14.06.2023
AI	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	15.05.2023	14.06.2023
AJ	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	13.02.2024	28.05.2024
AK	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	13.02.2024	28.05.2024
Razem		25 798 422	25 798 422			

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 2025 R.

	Akcje	Procent kapitału	Liczba głosów na WZA	Procent głosów na WZA
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 140 441	54,81	14 140 441	54,81
PTE Allianz Polska S.A. *	2 501 493	9,70	2 501 493	9,70
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,64	1 454 050	5,64

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

ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI DOM DEVELOPMENT S.A. LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE DOM DEVELOPMENT S.A. NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 R.

	STAN NA 31.12.2025				ZMIANA W OKRESIE 1.1.2025 - 31.12.2025	
	Akcje	Wartość nominalna akcji (tys. zł)	Opcje na akcje	Akcje i opcje razem	Akcje	Opcje na akcje
ZARZĄD						
Mikołaj Konopka	213 561	214	-	213 561	-	-
Grzegorz Smoliński	3 003	3	-	3 003	-	-
Terry Roydon	58 500	59	-	58 500	-	-
Monika Dobosz	-	-	-	-	-	-
Justyna Wilk	-	-	-	-	-	-
RADA NADZORCZA						
Jarosław Szanajca	1 454 050	1 454	-	1 454 050	-	-
Janusz Zalewski	70 000	70	-	70 000	(21 000)	-
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	1 281	-	1 280 750	-	-
Mark Spiteri	900	1	-	900	-	-
Anna Panasiuk	450	<1	-	450	450	-
Dorota Podedworna-Tarnowska	-	-	-	-	-	-
Edyta Wojtkiewicz	-	-	-	-	-	-
Philippe Bonavero	-	-	-	-	-	-

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 2025 roku po 20% udziałów każdy.

7.15 NADWYŻKA ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2025 r. wartość pozycji *Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej* nie uległa zmianie.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. i 31 grudnia 2024 r. wartość nadwyżki ze sprzedaży akcji własnych powyżej ich wartości nominalnej wyniosła 276 458 tys. zł.

7.16 DODATKOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE KAPITAŁÓW WŁASNYCH

Na dzień 31 grudnia 2025 r. i 31 grudnia 2024 r. akcje Spółki nie były własnością jej jednostek podporządkowanych.

W okresie dwunastu miesięcy kończącym się 31 grudnia 2025 r. i 31 grudnia 2024 r. Spółka nie posiadała akcji własnych.

7.17 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU

PODZIAŁ ZYSKU ZA ROK 2024

W dniu 6 listopada 2024 roku, w oparciu o zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku, Zarząd Spółki podjął decyzję (a Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę) o wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy za 2024 rok w kwocie 154 790 532,00 zł, co dało 6,00 zł na jedną akcję.

Zarząd określił dzień, według którego ustalono uprawnionych do zaliczki na poczet dywidendy za rok 2024 na 12 grudnia 2024 r. oraz termin wypłaty zaliczki na poczet dywidendy na 18 grudnia 2024 r. Wszystkie akcje Spółki w liczbie 25 798 422 objęte zostały zaliczką na poczet dywidendy. W dniu 18 grudnia 2024 r. zaliczka na poczet dywidendy została wypłacona.

W dniu 12 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2024 oraz ustalenia dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy.

Zgodnie z podjętą uchwałą, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło zysk netto Dom Development S.A. za rok 2024 w kwocie 419 019 575,12 zł, podzielić w następujący sposób:

- część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2024 w kwocie 335 379 486,00 zł, tj. 13,00 zł na jedną akcję, przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A., co powoduje - przy uwzględnieniu zaliczki na poczet dywidendy za 2024 rok w kwocie 154 790 532,00 zł, tj. 6,00 zł na jedną akcję, wypłaconej przez Spółkę w dniu 18 grudnia 2024 r. na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 6 listopada 2024 r., - że pozostająca do wypłaty dywidenda za rok 2024 dla akcjonariuszy wynosi 180 588 954,00 zł, tj. 7,00 zł na jedną akcję,
- część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2024 w kwocie 83 640 089,12 zł przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Dom Development S.A.

Wszystkie akcje Spółki w liczbie 25 798 422 zostały objęte dywidendą. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło dzień dywidendy na 25 czerwca 2025 roku, zaś dzień wypłaty dywidendy ustaliło na 3 lipca 2025 roku. Dywidenda została wypłacona w terminie.

Dywidenda za rok 2023 w kwocie 309 581 064,00 zł, tj. 12,00 zł na każdą akcję, została wypłacona przez Spółkę w następujący sposób:

- zaliczka na poczet dywidendy wypłacona w dniu 18 grudnia 2023 roku w kwocie 141 341 321,00 zł
- pozostała część dywidendy wypłacona w dniu 4 lipca 2024 roku w kwocie 168 239 743,00 zł.

Dywidenda z zysku za dany rok:	2024	2023
Dywidendy wypłacone na rzecz właścicieli - na jedną akcję (w zł)	13,00	12,00

ZALICZKA NA POCZET DYWIDENDY ZA ROK 2025

W dniu 6 października 2025 roku, w oparciu o zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku, Zarząd Spółki podjął decyzję (a Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę) o wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy za 2025 rok w kwocie 180 588 954 zł, co dało 7,00 zł na jedną akcję.

Zarząd określił dzień według którego ustalono uprawnionych do zaliczki na poczet dywidendy za rok 2025 na 2 grudnia 2025 r. oraz termin wypłaty zaliczki na poczet dywidendy na 9 grudnia 2025 r. Wszystkie akcje Spółki w liczbie 25 798 422 objęte zostały zaliczką na poczet dywidendy. W dniu 9 grudnia 2025 r. zaliczka na poczet dywidendy została wypłacona.

7.18 KREDYTY

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE DWUNASTU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2025

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2025 roku w Grupie nie wygasły oraz nie zostały podpisane żadne nowe umowy kredytowe.

W dniu 20 lutego 2025 roku, pomiędzy ING Bankiem Śląskim S.A. i Dom Development S.A., został zawarty aneks do umowy nr 881/2023/00002523/00 o kredyt złotowy w rachunku bankowym z dnia 15 listopada 2023 roku. W wyniku podpisanego aneksu, zwiększeniu uległa wysokość kwoty limitu kredytowego, która obecnie wynosi 75 000 tys. zł., a okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony do 14 listopada 2027 roku.

25 czerwca 2025 roku pomiędzy PKO Bank Polski S.A. oraz Dom Development S.A. i Euro Styl S.A. został zawarty aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego z dnia 27 lipca 2015 roku, z późniejszymi zmianami. Na podstawie tego aneksu, okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony do 26 lutego 2029 roku oraz zwiększeniu uległa kwota limitu kredytowego, która obecnie wynosi 300 000 tys. zł. Na podstawie ww. umowy z bankiem, Dom Development S.A. może korzystać z kwoty limitu kredytowego do wysokości 300 000 tys. zł a Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 000 tys. zł.

W dniu 27 czerwca 2025 roku pomiędzy mBank S.A., Dom Development S.A., Dom Development Wrocław Sp. z o.o. i Euro Styl S.A. został zawarty aneks do umowy ramowej „Umbrella Wieloproduktowa”. W wyniku podpisanego aneksu, okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony do 29 stycznia 2029 roku oraz zwiększeniu uległa kwota limitu kredytowego, która obecnie wynosi 250 000 tys. zł. Aktualnie na podstawie ww. umowy z bankiem, Dom Development S.A. może korzystać z kwoty limitu kredytowego do wysokości 250 000 tys. zł, 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.

W dniu 28 listopada 2025 roku oraz w dniu 23 grudnia 2025 roku, pomiędzy VeloBank S.A. i Dom Development S.A. zostały zawarte aneksy do umowy o kredyt obrotowy odnawialny z dnia 21.12.2023 roku. W wyniku podpisanych aneksów, okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony odpowiednio do 30 grudnia 2025 roku i 30 stycznia 2026 roku.

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2025	31.12.2024
Do 1 roku	10 000	-
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	42 572	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	52 572	-
w tym: długoterminowe	42 572	-
krótkoterminowe	10 000	-

Na dzień 31 grudnia 2025 r. i na dzień 31 grudnia 2024 r. wszystkie posiadane przez Grupę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

KREDYTY BANKOWE NA 31 GRUDNIA 2025 R.

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP S.A.	Warszawa	300 000	PLN	10 710	PLN	26.02.2029
mBank S.A.	Warszawa	250 000	PLN	31 862	PLN	29.01.2029
Bank Millennium S.A.	Warszawa	85 000	PLN	-	PLN	17.12.2026
ING Bank Śląski S.A.	Katowice	75 000	PLN	-	PLN	14.11.2027
VeloBank S.A.	Warszawa	60 000	PLN	10 000	PLN	30.01.2026
Razem kredyty bankowe		770 000		52 572		

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE POSIADANYCH PRZEZ GRUPĘ LINII KREDYTOWYCH

- Kredyt w PKO BP (udzielony Dom Development S.A i Euro Styl S.A.)

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 300 000 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 2025 r. Dom Development S.A. nie korzystała z tego limitu kredytowego, natomiast wykorzystanie tego limitu na dzień 31 grudnia 2025 r. przez Euro Styl S.A. wyniosło 10 710 tys. zł.
- Kredyt w mBank (udzielony Dom Development S.A, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. i Euro Styl S.A.)

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 250 000 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 2025 r. Dom Development S.A. nie korzystała z tego limitu kredytowego, natomiast wykorzystanie tego limitu na dzień 31 grudnia 2025 r. przez Euro Styl S.A. wyniosło 31 862 tys. zł.
- Kredyt w banku Millennium (udzielony Dom Development S.A)

Kredyt rewolwingowy do wysokości 85 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2025 r. spółka Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.
- Kredyt w banku ING Bank Śląski (udzielony Dom Development S.A)

Kredyt złotowy w rachunku bankowym do wysokości 75 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2025 r. spółka Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.
- Kredyt w banku VeloBank (udzielony Dom Development S.A)

Kredyt obrotowy odnawialny do wysokości 60 000 tys. zł. Wykorzystanie tego limitu na dzień 31 grudnia 2025 r. przez Dom Development S.A. wyniosło 10 000 tys. zł.

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	31.12.2025	31.12.2024
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	535 000	510 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	110 000	100 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	645 000	610 000

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 14 kwietnia 2025 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.

Kwestie dotyczące zakończenia programu emisji z dnia 7 lutego 2023 roku oraz ustanowienia przez Spółkę, w dniu 14 kwietnia 2025 roku, nowego programu emisji oraz podpisanej przez Dom Development S.A. z mBank S.A. nowej umowy emisyjnej zostały opisane poniżej.

EMISJE OBLIGACJI NA 31.12.2025

Seria	Emitent	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu
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
DOMDEM2051229	Dom Development S.A.	05.12.2024	140 000	PLN	05.12.2029
DOMDEM1160530	Dom Development S.A.	16.05.2025	135 000	PLN	16.05.2030
Razem			645 000		

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 2025

- Zakończenie dotychczasowego Programu Emisji Obligacji. Ustanowienie nowego programu emisji obligacji

W dniu 14 kwietnia 2025 roku Zarząd podjął uchwałę, zgodnie z którą postanowił zakończyć program emisji obligacji przewidujący maksymalną dopuszczalną łączną wartość nominalną wyemitowanych i niewykupionych obligacji do 400 000 tys. zł, ustanowiony uchwałą Zarządu z dnia 7 lutego 2023 roku („Dotychczasowy Program”). Spółka realizuje zgodnie z warunkami emisji obligacji obsługę wyemitowanych i nabytych przez inwestorów w ramach Dotychczasowego Programu następujących obligacji:

a) 260 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDEM1280928 o łącznej wartości nominalnej 260 000 tys. zł z datą wykupu przypadającą w dniu 28 września 2028 roku oraz

b) 140 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDEM2051229 o łącznej wartości nominalnej 140 000 tys. zł z datą wykupu przypadającą w dniu 5 grudnia 2029 roku.

W związku z zakończeniem Dotychczasowego Programu, Zarząd Spółki podjął w dniu 14 kwietnia 2025 roku uchwałę, zgodnie z którą wyraził zgodę na ustanowienie przez Spółkę nowego programu emisji obligacji Dom Development S.A. o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 mln zł, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji („Program”), która w każdym czasie trwania Programu nie może przekroczyć ww. wartości tego Programu (z zastrzeżeniem, że w danym dniu emisji do kwoty tej nie wlicza się obligacji, których dzień wykupu przypada w tym dniu emisji).

Wobec powyższego, Spółka zawarła w dniu 14 kwietnia 2025 roku z mBank S.A. umowę („Umowa Emisyjna”), 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:

- (i) emitowane (a) w trybie art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku 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 2017 roku 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;

- (ii) zwykłymi, niezabezpieczonymi obligacjami na okaziciela;
- (iii) posiadały termin zapadalności do 60 miesięcy;
- (iv) oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej; oraz
- (v) 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 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.

- **Przedterminowy wykup obligacji w celu umorzenia**

W dniu 12 maja 2025 roku Dom Development S.A. dokonała przedterminowego wykupu w celu umorzenia 663 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDET4250925 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i terminie wykupu przypadającym na 25 września 2025 roku. łączna wartość nominalna wykupionych obligacji to 663 tys. zł. Cena odkupu jednej obligacji wyniosła 669,58 zł. łączna cena wykupu ww. obligacji wyniosła 670 tys. zł.

- **Emisja obligacji**

W dniu 16 maja 2025 roku Spółka wyemitowała 135 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDEM1160530 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 135 000 tys. zł z datą wykupu przypadającą na dzień 16 maja 2030 roku. Wartość emisyjna odpowiada wartości nominalnej obligacji. Oprocentowanie obligacji serii DOMDEM1160530 ustalone zostało w oparciu o stopę bazową WIBOR 6M powiększoną o marżę w wysokości 1,40%. 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 25 września 2025 roku Spółka dokonała, przypadającego na tę datę, wykupu 99 337 obligacji na okaziciela serii DOMDET4250925 o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 99 337 tys. zł.

7.20 ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	6 215	6 863
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	6 215	6 863

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 zysków i strat / Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Wartość bilansowa na koniec okresu
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Różnice kursowe	79	-	79
Odsetki naliczone	2 255	2 362	4 617
Dyskontowanie zobowiązań	3 947	62	4 009
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym na sprzedanych produktach z uwzględnieniem rezerw na koszty	98 764	(27 422)	71 342
Koszty finansowe skapitalizowane	6 323	(661)	5 662
Wycena aktywów finansowych	871	(871)	-
Leasing	78	10	88
Znak towarowy	-	-	-
Pozostałe	2 575	8 615	11 190
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	114 892	(17 905)	96 987
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Różnice kursowe	-	-	-
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym na sprzedanych produktach z uwzględnieniem rezerw na koszty	-	3 844	3 844
Aktualizacja wyceny zapasów	7 937	-	7 937
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	882	695	1 577
Rezerwa na świadczenia pracownicze	11 932	855	12 787
Rezerwa na koszty	31 346	9 247	40 593
Eliminacja marży na transakcjach wewnątrzgrupowych	12 737	2 462	15 199
Koszt nabycia spółek zależnych	1 318	-	1 318
Koszty finansowe	6 165	(3 999)	2 166
Zdyskontowanie należności	584	(83)	501
Wycena aktywów finansowych	-	1 458	1 458
Strata podatkowa możliwa do rozliczenia	5 194	566	5 760
Pozostałe	851	3 966	4 817
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	78 946	19 011	97 957

Rok poprzedni

REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	Wartość bilansowa na początek okresu	Zmiana w okresie ujęta w Rachunku zysków i strat / Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Wartość bilansowa na koniec okresu
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Różnice kursowe	1	78	79
Odsetki naliczone	457	1 798	2 255
Dyskontowanie zobowiązań	3 870	77	3 947
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym na sprzedanych produktach z uwzględnieniem rezerw na koszty	50 926	47 838	98 764
Koszty finansowe skapitalizowane	3 728	2 595	6 323
Wycena aktywów finansowych	1 271	(400)	871
Leasing	31	47	78
Znak towarowy	-	-	-
Pozostałe	307	2 268	2 575
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	60 591	54 301	114 892
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Różnice kursowe	58	(58)	-
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym na sprzedanych produktach z uwzględnieniem rezerw na koszty	-	-	-
Aktualizacja wyceny zapasów	7 935	2	7 937
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	1 235	(353)	882
Rezerwa na świadczenia pracownicze	8 958	2 974	11 932
Rezerwa na koszty	21 619	9 727	31 346
Eliminacja marży na transakcjach wewnątrzgrupowych	13 051	(314)	12 737
Koszt nabycia spółek zależnych	1 318	-	1 318
Koszty finansowe	3 427	2 738	6 165
Zdyskontowanie należności	649	(65)	584
Wycena aktywów finansowych	326	(326)	-
Strata podatkowa możliwa do rozliczenia	5 073	121	5 194
Pozostałe	832	19	851
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	64 481	14 465	78 946

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Zmiana rezerwy na podatek odroczony wynikająca z nabycia spółek zależnych ustalona na dzień nabycia	16	0
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące rachunku zysków i strat	(35 432)	40 021
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące innych całkowitych dochodów netto	(1 498)	(186)

	31.12.2025	31.12.2024
Wykazane w bilansie aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	39 305	26 167
Wykazana w bilansie rezerwa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	38 335	62 113

7.22 REZERWY DŁUGOTERMINOWE

REZERWY DŁUGOTERMINOWE	31.12.2025	31.12.2024
Rezerwa na koszty napraw – część długoterminowa	71 177	64 607
Rezerwa na świadczenia emerytalne	622	642
Rezerwy na sprawy sporne i pozostałe	-	-
Razem	71 799	65 249

REZERWY DŁUGOTERMINOWE – ZMIANY	31.12.2025	31.12.2024
Stan na początek okresu	65 249	45 610
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	16 936	24 695
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(10 386)	(5 056)
Stan na koniec okresu	71 799	65 249

7.23 POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2025	31.12.2024
Kaucje gwarancyjne - część długoterminowa	70 125	56 903
Pozostałe	32 056	36 929
Stan na koniec okresu	102 181	93 832

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. Zobowiązania z tego tytułu wyniosły 18 837 tys. zł. na dzień 31 grudnia 2025 r. i 26 287 na dzień 31 grudnia 2024 r.

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.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	84 092	89 852
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	72 149	78 200
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	11 518	11 305
Pozostałe	425	347
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	64 756	35 163
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	63 808	34 667
Pozostałe	948	496
Razem	148 848	125 015

Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 72 149 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe, z czego:

- kwota 6 254 tys. zł podlega zapłacie przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 7 506 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Grupę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 58 389 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	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym zatrzymane kaucje gwarancyjne (część krótkoterminowa)	327 626	348 450
Zobowiązania z tytułu podatków	8 264	18 919
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	411 638	326 557
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	1 324	540
Pozostałe zobowiązania	1 019	2 709
Razem zobowiązania	749 871	697 175
Struktura rozliczeń międzyokresowych kosztów:	411 638	326 557
- koszty budowanych osiedli	343 868	259 151
- koszty pracownicze	47 458	52 800
- koszty czynszu za powierzchnię biurową	1 052	1 712
- pozostałe	19 260	12 894

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	31.12.2025	31.12.2024
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część krótkoterminowa	60 429	58 015
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część długoterminowa	70 125	56 903
Zatrzymane kaucje gwarancyjne razem	130 554	114 918

7.26 REZERWY KRÓTKOTERMINOWE

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2025	31.12.2024
Rezerwa na koszty napraw – część krótkoterminowa	12 220	11 807
Rezerwa emerytalna	85	61
Rezerwa na sprawy sporne i pozostałe	23 776	25 791
Razem	36 081	37 659

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE - ZMIANY	31.12.2025	31.12.2024
Stan na początek okresu	37 659	29 080
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	12 657	27 227
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(14 235)	(18 648)
Stan na koniec okresu	36 081	37 659

7.27 PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	31.12.2025	31.12.2024
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	2 044 983	1 873 322
Pozostałe	2 327	890
Razem	2 047 310	1 874 212

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	31.12.2025	31.12.2024
AKTYWA FINANSOWE		
Długoterminowe należności	9 134	8 090
Pożyczki udzielone	59 639	55 283
Należności handlowe i pozostałe	45 438	89 755
Należności od jednostek powiązanych	-	-
Pożyczki i należności razem	114 211	153 128
Pozostałe	3 786	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)	-	-
Środki pieniężne w banku i kasie	23 999	23 843
Lokaty krótkoterminowe	244 690	337 003
Krótkoterminowe aktywa finansowe	259 552	230 124
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	646 238	744 098
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Zobowiązania z tytułu kredytów	52 572	-
Obligacje własne wyemitowane	651 214	616 863
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, rozliczenia międzyokresowe i pozostałe	842 464	771 548
Zobowiązania z tytułu leasingu	148 848	125 016
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	1 695 098	1 513 427

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 2025 r. oraz 31 grudnia 2024 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, chociaż ryzyko to jest ograniczane w sposób opisany poniżej.

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 dodatkowo zmniejszane poprzez stosowanie takich zabezpieczających instrumentów finansowych jak:

- opcje CAP, gdzie bank gwarantuje, że zwróci Spółce różnicę wynikającą 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	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa finansowe	587 880	646 253
Zobowiązania finansowe	703 787	616 863
Razem netto	(115 907)	29 390

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

Analiza wrażliwości wyniku finansowego na zmianę stopy procentowej

Zmiana o 100 punktów bazowych („pb”) w oprocentowaniu instrumentów na datę bilansową zwiększyłaby (zmniejszyłaby) aktywa netto i rachunek zysków i strat (po opodatkowaniu) o kwoty wykazane w poniższej tabeli. W ocenie Spółki, przyjęcie do analizy 100 pb jest założeniem racjonalnym, biorąc pod uwagę analizę otoczenia rynkowego. Analiza ta wykonana dla okresów dwunastu miesięcy kończących się 31 grudnia 2025 r. i 31 grudnia 2024 r. zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.

Rok bieżący

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA ZMIANĘ STOPY PROCENTOWEJ	Rachunek zysków i strat Wzrost o 100 pb	Rachunek zysków i strat Spadek o 100 pb	Aktywa netto Wzrost o 100 pb	Aktywa netto Spadek o 100 pb
Aktywa zmiennoprocentowe	4 762	(4 762)	4 762	(4 762)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *)	(4 561)	4 561	(4 561)	4 561
Wrażliwość netto	201	(201)	201	(201)

Rok poprzedni

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA ZMIANĘ STOPY PROCENTOWEJ	Rachunek zysków i strat Wzrost o 100 pb	Rachunek zysków i strat Spadek o 100 pb	Aktywa netto Wzrost o 100 pb	Aktywa netto Spadek o 100 pb
Aktywa zmiennoprocentowe	5 234	(5 234)	5 234	(5 234)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *)	(3 997)	3 997	(3 997)	3 997
Wrażliwość netto	1 237	(1 237)	1 237	(1 237)

*) 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, udzielone pożyczki, należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności, które reprezentują największą ekspozycję na ryzyko kredytowe w relacji do aktywów finansowych.

Ryzyko kredytowe 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, w tym środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami oraz krótkoterminowymi aktywami finansowymi, jest ograniczone, ponieważ stronami transakcji są banki o ustalonej reputacji, posiadające wysoki rating przyznany przez międzynarodowe agencje ratingowe, co prezentują poniższe tabele:

Rok bieżący

Agencja ratingowa	Rating	Kwota środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz krótkoterminowych aktywów finansowych
Moody's Ratings (Long Term deposit ratings)	A2	142 677
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	AA-	27 665
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	A-	23 541
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	BBB	217 495
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	BBB-	59 514
Brak rating'u banku	brak	57 166
Gotówka w kasie	n/d	183
Razem		528 241

Rok poprzedni

Agencja ratingowa	Rating	Kwota środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz krótkoterminowych aktywów finansowych
Moody's Ratings (Long Term deposit ratings)	A2	186 336
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	A+	23 830
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	A-	124 229
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	BBB-	163 361
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	BB+	92 770
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	BB-	152
Gotówka w kasie	n/d	292
Razem		590 970

Ryzyko kredytowe związane z udzielonymi pożyczkami jest ograniczone, ponieważ stronami transakcji są tylko podmioty współzależne od Grupy, nad którymi Grupa sprawuje współkontrolę operacyjną i finansową. Jednocześnie pożyczki te zabezpieczone są na nieruchomościach pożyczkobiorców, których wartość (rentowność prowadzonych na nich lub przyszłych projektów deweloperskich) jest na bieżąco przez Spółkę monitorowana.

W celu utrzymania płynności finansowej oraz dostępności środków finansowych na zakładanym poziomie, w 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 notce 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 niedyskontowanych 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	10 000	-	-	42 572	52 572
Obligacje własne wyemitowane	128 087	14 898	28 324	581 735	753 044
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	702 890	29 400	52 930	57 244	842 464
Zobowiązania z tytułu leasingu	12 194	6 239	14 968	115 447	148 848
Razem	853 171	50 537	96 222	796 998	1 796 928

Rok poprzedni

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ	0 – 6 miesięcy	6-12 miesięcy	1 – 2 lata	2 – 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu kredytów	-	-	-	-	-
Obligacje własne wyemitowane	18 113	117 995	137 662	456 362	730 132
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	630 140	33 721	43 031	64 656	771 548
Zobowiązania z tytułu leasingu	11 325	5 961	16 095	91 635	125 016
Razem	659 578	157 677	196 788	612 653	1 626 696

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 2025 i 2024 r. stopa zwrotu z kapitału (liczona jako zysk netto do średniorocznej wartości kapitałów własnych) wynosiła odpowiednio 35,5% i 36,1%. W tym czasie średni ważony koszt oprocentowania zadłużenia Grupy wynosił 5,96% w 2025 roku i 5,87% w 2024 roku.

Na dzień 31 grudnia 2025 i 2024 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 8,8% i 1,5%.

Spółka nie posiada zdefiniowanego planu wykupu akcji własnych.

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

7.31 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	654 182	569 065
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 798 422	25 786 400
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	25,36	22,07
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	654 182	569 065
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 798 422	25 786 400
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	25,36	22,07

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.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Podatek dochodowy bieżący	191 400	97 254
Podatek dochodowy odroczony	(35 432)	40 021
Razem	155 968	137 275

Zobowiązanie spółek Grupy z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych na dzień 31 grudnia 2025 i 2024 roku wynosiło odpowiednio 94 725 tys. zł i 14 564 tys. zł. Jednocześnie należności spółek Grupy z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych na dzień 31 grudnia 2025 i 2024 roku wynosiły odpowiednio 3 815 tys. zł i 50 118 tys. zł.

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

UZGODNIENIE	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Zysk brutto	810 103	706 432
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	153 920	134 222
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym (z wyłączeniem kosztu opcji menedżerskich)	2 297	2 071
Efekt podatkowy opcji menadżerskich trwale niestanowiących kosztu uzyskania przychodów	-	373
Inne	(249)	609
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	155 968	137 275
Efektywna stawka podatkowa (w %)	19,25	19,43

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	1 602 425	581 040	776 638	295 491	-	3 255 594
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia	533 899	180 990	308 323	97 922	-	1 121 134
Alokacja ceny nabycia nabytych spółek	-	-	-	-	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	533 899	180 990	308 323	97 922	-	1 121 134
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(300 628)	(300 628)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(19 536)	(19 536)
Zysk na działalności operacyjnej					800 970	800 970
Przychody i koszty finansowe, netto					9 133	9 133
Zysk brutto					810 103	810 103
Podatek dochodowy					(155 968)	(155 968)
Zysk netto					654 135	654 135

Rok poprzedni

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Wartości nieprzypisane do segmentu	Razem
Przychody ze sprzedaży	1 783 620	338 993	719 445	326 119	-	3 168 177
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia	533 053	107 064	282 663	96 381	-	1 019 161
Alokacja ceny nabycia nabytych spółek	-	-	-	-	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	533 053	107 064	282 663	96 381	-	1 019 161
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(293 415)	(293 415)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(28 503)	(28 503)
Zysk na działalności operacyjnej					697 243	697 243
Przychody i koszty finansowe, netto					9 189	9 189
Zysk brutto					706 432	706 432
Podatek dochodowy					(137 275)	(137 275)
Zysk netto					569 157	569 157

7.34 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

ANALIZA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	3 133 551	2 928 446
Przychody ze sprzedaży usług	107 614	180 893
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	14 429	58 838
Przychody ze sprzedaży - razem	3 255 594	3 168 177
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(2 047 976)	(1 944 467)
Koszty sprzedaży usług	(76 039)	(146 798)
Koszty sprzedaży towarów	(10 445)	(57 751)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Koszt własny sprzedaży - razem	(2 134 460)	(2 149 016)
Zysk na sprzedaży brutto	1 121 134	1 019 161

7.35 KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Koszt własny sprzedaży	(2 134 460)	(2 149 016)
Koszty sprzedaży	(118 606)	(106 064)
Koszty ogólnego zarządu	(182 022)	(187 351)
Razem	(2 435 088)	(2 442 431)
Koszty według rodzaju		
Amortyzacja	(26 776)	(24 761)
Zużycie materiałów i energii	(954 418)	(890 051)
Usługi obce	(2 209 817)	(1 999 835)
Podatki i opłaty	(15 592)	(16 898)
Koszty świadczeń pracowniczych	(204 853)	(201 836)
Pozostałe koszty rodzajowe	(9 302)	(10 590)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(10 445)	(57 644)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	985 083	750 003
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	11 032	9 181
Razem	(2 435 088)	(2 442 431)

7.36 KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH I ZATRUDNIENIE

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH (wraz z kadrą zarządzającą)	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Koszty świadczeń pracowniczych		
Koszty wynagrodzeń, w tym m.in.:	171 296	169 166
- w tym koszty płatności w formie akcji (nota 7.44)	-	1 963
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	33 557	32 670
Koszty świadczeń pracowniczych - razem	204 853	201 836

ŚREDNI STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządzającą)	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)	743	697
Kategoria – umysłowi	717	677
Kategoria – fizyczni	26	20

7.37 POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	5 085	3 769
Rozwiązanie rezerwy na koszty i roszczenia	4 363	9 862
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	847	1 004
Pozostałe	1 835	6 331
Razem	12 130	20 966

7.38 POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Rezerwa i koszty z tytułu kar i porozumień	2 929	9 457
Darowizny	4 103	4 373
Rezerwa na pozostałe koszty	4 373	16 647
Odpisane nieściągalne należności	1 457	3 053
Koszty napraw i usterek (w tym zmiana rezerwy)	15 734	12 657
Koszty zaniechanych projektów	-	-
Koszty nabycia spółek zależnych	-	44
Pozostałe	1 633	2 248
Razem	30 229	48 479

7.39 INWESTYCJE WE WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Grupa zaklasyfikowała jako wspólne przedsięwzięcia, które są wyceniane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, inwestycje w niżej wymienionych jednostkach, w ramach których umowy dają wszystkim stronom umowy (współinwestorom) łączną kontrolę nad przedsiębiorstwami, decyzje dotyczące znaczących działań wymagają jednomyślnej zgody wszystkich stron umowy, a forma prawna odrębnych jednostek nie daje stronom umowy prawa do ich aktywów i obowiązku spłaty zobowiązań.

- BYSEWSKA Sp. z o.o.

W dniu 2 lipca 2024 roku spółka Euro Styl S.A. podpisała ze spółką Activa JJ Sp. z o.o. umowę inwestycyjną dotyczącą zamiaru realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w postaci inwestycji mieszkaniowej polegającej na kompleksowym zagospodarowaniu i zabudowie kilkudziesięciu budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i kilkudziesięciu budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wraz z niezbędną infrastrukturą. Zakres obejmuje w szczególności zaprojektowanie, sfinansowanie, budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych w ramach wyżej opisanej inwestycji (ok. 550 jednostek mieszkalnych).

W tym celu utworzona została spółka Bysewska Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 100 tys. zł, w którym na dzień 31 grudnia 2025 roku każdy ze współwłaścicieli posiada 50 % udziałów.

Grunty, na których ma być realizowana powyższa inwestycja zostały w 2024 roku w całości nabyte przez spółkę Bysewska Sp. z o.o.

- DOKI V Sp. z o.o.

W dniu 12 lipca 2024 roku spółka Euro Styl S.A. podpisała z Grupą Torus Sp. z o.o. S.K.A. reprezentowaną przez Torus Sp. z o.o. (zarejestrowaną w Gdańsku) umowę inwestycyjną dotyczącą zamiaru realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w postaci

inwestycji mieszkaniowej polegającej na kompleksowym zagospodarowaniu i zabudowie budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wraz z niezbędną infrastrukturą oraz inwestycję towarzyszącą (o ile wystąpi). Zakres obejmuje w szczególności zaprojektowanie, sfinansowanie, budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych (oraz usługowych) w ramach wyżej opisanych nieruchomości (ok. 550 jednostek mieszkalnych i usługowych).

W tym celu utworzona została spółka DOKI V Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 100 tys. zł, w którym na dzień 31 grudnia 2025 roku każdy ze współwłaścicieli posiada 50 % udziałów.

Dla planowanego przedsięwzięcia wydana została przez Radę Miasta Gdańska uchwała w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Przeniesienie własności gruntu na powyższą spółkę zaplanowane zostało na rok 2026. Obecnie trwa proces projektowania.

DANE FINANSOWE DLA INWESTYCJI WE WSPÓŁNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

WARTOŚĆ INWESTYCJI WE WSPÓŁNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH PRZEDSIĘWZIĘCIU	31.12.2025	31.12.2024
Bysewska Sp. z o.o.	-	-
DOKI V Sp. z o.o.	-	-
Razem	-	-

UDZIAŁ W WYNIKU JEDNOSTEK WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	31.12.2025	31.12.2024
Bysewska Sp. z o.o.	(647)	(540)
DOKI V Sp. z o.o.	(790)	(450)
Razem	(1 437)	(990)

WYBRANE DANE FINANSOWE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	Bysewska Sp. z o.o.		DOKI V Sp. z o.o.	
	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Przychody ze sprzedaży	4	1	105	1
Koszt własny sprzedaży	-	-	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży	4	1	105	1
Koszty sprzedaży	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(729)	(125)	(733)	(139)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto	-	-	-	-
Zysk/(strata) na działalności operacyjnej	(725)	(124)	(628)	(138)
Przychody i koszty finansowe, netto	(694)	(456)	(99)	(227)
Zysk/ (strata) brutto	(1 419)	(580)	(727)	(365)
Podatek dochodowy	270	110	138	69
Zysk/ (strata) netto	(1 149)	(470)	(589)	(296)
Udział Grupy we wspólnym przedsięwzięciu (50%)	(575)	(235)	(295)	(148)
Eliminacja udziału w stracie we wspólnym przedsięwzięciu do wysokości wartości inwestycji Grupy we wspólnym przedsięwzięciu	575	185	295	98
Eliminacja wyników na wspólnych transakcjach *)	(647)	(490)	(790)	(400)
Udział Grupy w wyniku wspólnego przedsięwzięcia wycenianego metodą praw własności	(647)	(540)	(790)	(450)

WYBRANE DANE FINANSOWE Z BILANSU	Bysewska Sp. z o.o.		DOKI V Sp. z o.o.	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe	381	110	213	71
Zapasy	54 869	51 009	29 106	26 791
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	841	394	1 945	5 743
Inne aktywa obrotowe	693	352	612	463
Aktywa obrotowe razem	56 403	51 755	31 663	32 997
AKTYWA RAZEM	56 784	51 865	31 876	33 068
Pożyczki długoterminowe	56 938	51 761	31 660	25 987
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	1	-	5	2
Zobowiązania długoterminowe	56 939	51 761	31 665	25 989
Pożyczki krótkoterminowe	221	-	0	5 977
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 143	474	996	1 298
Zobowiązania krótkoterminowe	1 364	474	996	7 275
ZOBOWIĄZANIA RAZEM	58 303	52 235	32 661	33 264
AKTYWA NETTO	(1 519)	(370)	(785)	(196)
Udział Grupy we wspólnym przedsięwzięciu (50%)	(760)	(185)	(393)	(98)
Eliminacja udziału w stracie we wspólnym przedsięwzięciu do wysokości wartości inwestycji Grupy we wspólnym przedsięwzięciu	760	185	393	98
Eliminacja wyników na wspólnych transakcjach	(1 137)	(490)	(1 190)	(400)
Eliminacja wyników na wspólnych transakcjach odniesiona do zobowiązań Grupy *)	1 137	490	1 190	400
Udział Grupy w wyniku wspólnego przedsięwzięcia wycenianego metodą praw własności	-	-	-	-

*) Wartość bilansowa wyeliminowanych wyników na transakcjach ze wspólnymi przedsięwzięciami, w kwocie przekraczającej bilansową wartość netto inwestycji we wspólne przedsięwzięcie jest wykazywana w bilansie w pozostałych przychodach przyszłych okresów.

7.40 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Odsetki od lokat bankowych	20 997	13 910
Przychody z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	2 645	5 286
Odsetki pozostałe	468	832
Wycena instrumentów zabezpieczających CAP	-	-
Pozostałe	-	633
Razem	24 110	20 661

7.41 KOSZTY FINANSOWE

KOSZTY FINANSOWE	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Odsetki od kredytów i obligacji (część nieskapitalizowana)	960	204
Odsetki pozostałe	182	274
Prowizje i opłaty	3 873	2 279
Koszty z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	1 930	4 285
Koszty finansowe leasingu	1 761	1 928
Różnice kursowe	295	-
Wycena instrumentów finansowych (opcje CAP)	5 774	2 380
Strata ze zbycia inwestycji	-	-
Pozostałe	202	122
Razem	14 977	11 472

7.42 KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Wartość kosztów finansowych (odsetek) aktywowanych w produkcji w toku	54 227	39 013
Wartość kosztów finansowych (odsetek) ujętych w rachunku zysków i strat	1 142	479
Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek	55 369	39 492

*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.

7.43 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2025 i 2024 r. Grupa była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanymi. Opisy transakcji przedstawione zostały w poniższych tabelach.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI:	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Usługi konsultingowe		
Hansom Property Company Limited	2 366	2 077

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ:	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Dywidenda wypłacona		
Groupe Belleforêt S.à r.l	197 966	176 756

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	31.12.2025	31.12.2024
Należności od podmiotów powiązanych		
Saldo razem	-	-

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
Saldo razem	126	133
Hansom Property Company Limited	126	133

Transakcje między podmiotami powiązanymi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.44 OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI

PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

Na dzień 31 grudnia 2025 r. i 31 grudnia 2024 r. Spółka nie realizowała już żadnych Programów Opcji Menedżerskich przyjętych w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

Przyznanie nowych opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2025 roku Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Wykonanie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2025 roku nie miało miejsca wykonanie opcji na akcje.

Wygaśnięcie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2025 roku 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.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość		200 000
	Całkowita cena realizacji		10 000
Opcje przyznane w okresie	Ilość		-
	Całkowita wartość wykonania opcji		-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość		100 000
	Całkowita wartość wykonania opcji		5 000
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość		100 000
	Całkowita wartość wykonania opcji		5 000
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)		50,00
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość		-
	Całkowita cena realizacji		-
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość		-
	Całkowita cena realizacji		-
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość		-
	Całkowita cena realizacji		-

KOSZT OPCJI NA AKCJE SPÓŁKI ODNIESIONY DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT I DO KAPITAŁÓW WŁASNYCH

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2025 i 2024 roku do jednostkowego rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 0 tys. zł. oraz 1 963 tys. zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

7.45 WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI

WYNAGRODZENIA KLUCZOWEJ KADRY MENEDŻERSKIEJ	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
ZARZĄD		
Wynagrodzenie	17 158	21 182
Świadczenia pozapłatowe	103	102
Wynagrodzenie razem	17 261	21 284
RADA NADZORCZA		
Wynagrodzenie	1 546	1 384
Świadczenia pozapłatowe	123	49
Wynagrodzenie razem	1 669	1 433

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 menedżerskich, który w latach zakończonych 31 grudnia 2025 r. i 31 grudnia 2024 r. wyniósł odpowiednio 0 zł i 1 963 tys. zł.

Składy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2025 r. przedstawione są w notcie 7.48.

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

Członkowie Zarządu Spółki wynagradzani są na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

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

7.46 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2025	31.12.2024
Gwarancje z tyt. umów handlowych	13 463	29 744
Poręczenia z tyt. umów handlowych	61 979	7 900
Razem	75 442	37 644

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.12.2025	31.12.2024
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	5 900	5 900
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	-	-
Razem	5 900	5 900

7.47 ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 R.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku spółki Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych.

7.48 ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ PODMIOTU DOMINUJĄCEGO GRUPY

ZARZĄD

Rezygnacja Pana Jarosława Szanajcy z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu oraz powołanie Pana Mikołaja Konopki na nowego Prezesa Zarządu Spółki

W dniu 28 sierpnia 2024 roku do Spółki wpłynęło oświadczenie Pana Jarosława Szanajcy o rezygnacji z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2024 roku. Intencją Pana Jarosława Szanajcy, po zakończeniu pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki, było dołączenie do Rady Nadzorczej Spółki i wspieranie Spółki w jej dalszym rozwoju z poziomu Rady Nadzorczej. Jednocześnie, Pan Jarosław Szanajca zarekomendował większościowemu akcjonariuszowi Spółki, tj. Group Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, aby funkcję Prezesa Zarządu Spółki z dniem 1 stycznia 2025 roku powierzyć Panu Mikołajowi Konopce, pełniącemu wówczas funkcję Członka Zarządu Spółki.

Groupe Belleforêt S.à r.l. działając na podstawie pkt 6.2.2 Statutu Spółki powołał, ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2025 roku, na wspólną trzyletnią kadencję, dotychczasowego Członka Zarządu Spółki Pana Mikołaja Konopkę na Prezesa Zarządu Spółki.

Powołanie Pani Justyny Wilk na Członka Zarządu Spółki

W dniu 29 października 2024 roku do Spółki wpłynęło oświadczenie Pani Moniki Perekitko o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 29 października 2024 roku.

Akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1 % akcji Spółki, tj. Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, działając na podstawie pkt 6.2.2 Statutu Spółki, powołał z dniem 1 stycznia 2025 roku Panią Justynę Wilk na Członka Zarządu Spółki. Ponadto Rada Nadzorcza Spółki powołała od dnia 29 października 2024 roku Pana Grzegorza Smolińskiego na Członka Zarządu Spółki. Zgodnie z pkt 6.2.3 Statutu Spółki, oboje Członkowie Zarządu zostali powołani na wspólną trzyletnią kadencję.

Rezygnacja Pana Leszka Stankiewicza z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki oraz powołanie Pani Moniki Dobosz na Członka Zarządu Spółki

W dniu 29 listopada 2024 roku do Spółki wpłynęło oświadczenie Pana Leszka Stankiewicza o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka i Wiceprezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 28 lutego 2025 roku.

Dodatkowo akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1 % akcji Spółki, tj. Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, działając na podstawie pkt 6.2.2 Statutu Spółki, powołał w dniu 29 listopada 2024 roku na wspólną trzyletnią kadencję, z dniem 1 marca 2025 roku, Panią Monikę Dobosz na Członka i Wiceprezesa Zarządu Spółki odpowiedzialnego, zgodnie z Regulaminem Zarządu, za finanse Dom Development S.A.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Zarząd spółki Dom Development S.A. liczył 5 Członków:

Mikołaj Konopka – Prezes Zarządu

Monika Dobosz – Wiceprezes Zarządu

Justyna Wilk – Członek Zarządu

Grzegorz Smoliński – Członek Zarządu

Terry Roydon – Członek Zarządu

RADA NADZORCZA

Uchwała w sprawie zmiany liczby członków Rady Nadzorczej

21 listopada 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Dom Development S.A. podjęło uchwałę o zmianie uchwały nr 24 Walnego Zgromadzenia Dom Development S.A. z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej Dom Development S.A. i postanowiło, iż od dnia 1 stycznia 2025 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. będzie składać się z ośmiu członków.

Uchwała w sprawie powołania z dniem 1 stycznia 2025 r. Pana Jarosława Szanajcy w skład Rady Nadzorczej Dom Development S.A.

21 listopada 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Dom Development S.A. powołało z dniem 1 stycznia 2025 r. Pana Jarosława Szanajcę w skład Rady Nadzorczej Spółki, na wspólną trzyletnią kadencję.

W dniu 22 listopada 2024 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki Pan Grzegorz Kiełpsz złożył z dniem 31 grudnia 2024 roku rezygnację z pełnionej funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej, pozostając jednocześnie Członkiem Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 29 listopada 2024 roku, Rada Nadzorcza Spółki wybrała z dniem 1 stycznia 2025 r. Pana Jarosława Szanajcę na Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 8 Członków:

Jarosław Szanajca - Przewodniczący Rady Nadzorczej

Janusz Zalewski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

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

Grzegorz Kiełpsz – Członek Rady Nadzorczej

Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej

Philippe Bonavero – Członek Rady Nadzorczej

Edyta Wojtkiewicz – Członek Rady Nadzorczej (Członek niezależny)

Anna Maria Panasiuk – Członek Rady Nadzorczej (Członek niezależny).

7.49 DODATKOWA INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ GRUPY

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2025 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 2025 R.:

PROJEKT	SPÓŁKA	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUG.
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 13 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	155
Osiedle Urbino Etap 1 Faza 4	Dom Development S.A.	Warszawa	137
Osiedle Locus 2 B1	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	63
Konstelacja C9	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	50
Konstelacja C10	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	36
Osiedle Leśna Góra	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	89
Hubska 100 Etap 1 Faza 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	139
Wille Biskupin Etap 1 Faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	54
Wille Biskupin Etap 1 Faza 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	54
Osiedle 29. Aleja Etap 2 Faza 2	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	133
I KWARTAŁ 2025			910
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	222
Dzielnica Mieszkaniowa Mokotów Sportowy Etap 1 Faza 1B	Dom Development S.A.	Warszawa	123
Apartamenty Beethovena Faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	77
Apartamenty Literacka Etap 2 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	115
Osiedle Synteza E-F	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	153
Osiedle Locus 2 B2	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	78
Osiedle Rapsodia Etap 2 Faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	129
Osobowicka 114 Etap 1 Faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	80
Wille Biskupin Etap 1 Faza 3	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	54
II KWARTAŁ 2025			1 031
Dzielnica Mieszkaniowa Mokotów Sportowy Etap 3 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	67
Osiedle Bokserska 71 Etap 2 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	80
Osiedle Urbino Etap 5 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	87
Osiedle Wilno Etap 7 Faza 3.2	Dom Development S.A.	Warszawa	192
Osiedle Myśliborska Etap 1 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	209
Apartamenty Grzybowska Etap 1 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	184
Osiedle Przy Błoniach	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	146
Osiedle Warszawska CD	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	96
Osiedle Arkadia Etap 1 Faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	51
Osiedle Zielna Etap 4 Faza 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	50
Apartamenty Park Matecznego Etap 2 Faza 2	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	105
Osiedle przy Wielickiej Faza 1	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	145
III KWARTAŁ 2025			1 412
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	213
Osiedle Urbino Etap 4 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	124
Osiedle Wilno Etap 8 Faza 1.1	Dom Development S.A.	Warszawa	56
Przystań Brzeźno bud. A	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	99
Konstelacja	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	106
Zajezdnia Motława	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	118
Osiedle Warszawska B	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	54
Osiedle Międzyleska Etap 3 Faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	116
Apartamenty Park Matecznego Etap 2 Faza 1	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	111
IV KWARTAŁ 2025			997
PODSUMOWANIE: LOKALE Z BUDOWĄ ROZPOCZĘTĄ W 2025 ROKU	GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.		4 350
	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	2 041
	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	1 087
	DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.	Wrocław	727
	DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.	Kraków	495

BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 31 GRUDNIA 2025 R.:

PROJEKT	SPÓŁKA	RYNEK	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUG.
Osiedle Urbino Etap 2 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	139
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 5 Faza 4	Dom Development S.A.	Warszawa	97
Osiedle Synteza AB	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	102
Braniborska 80 Etap 2 Faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	210
Osiedle Zielna Etap 3 Faza 3	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	7
I KWARTAŁ 2025			555
Osiedle Przy Ryżowej Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	151
Osiedle Przy Ryżowej Faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	254
DOKI - zadanie 4 (CD)	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	187
Perspektywa Etap 4 (bud. Łł)	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	102
II KWARTAŁ 2025			694
Osiedle Harmonia Mokotów Etap 1 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	157
Osiedle Harmonia Mokotów Etap 2 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	213
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 10 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	145
Osiedle Przy Alejach Etap 1 Faza 3	Dom Development S.A.	Warszawa	105
Osiedle Urbino Etap 2 Faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	100
Osiedle Beauforta Etap 2 bud. A7-A9	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	158
Widoki	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	64
Osiedle Lema	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	189
Osiedle Międzyzleska Etap 2 Faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	248
Osiedle Mieszkaniowe Górka Narodowa 4	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	125
III KWARTAŁ 2025			1 504
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 4	Dom Development S.A.	Warszawa	249
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 3	Dom Development S.A.	Warszawa	208
Osiedle Przy Alejach Etap 1 Faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	150
Apartamenty Rudnickiego Etap 1 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	143
Osiedle Przy Forcie Etap 1 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	124
Osiedle Harmonia Mokotów Etap 3 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	105
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 6 Faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	57
Osiedle Przy Alejach Etap 1 Faza 4	Dom Development S.A.	Warszawa	19
Osiedle Synteza C	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	120
Osiedle Przy Błoniach 3 bud. B7	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	56
Wzgórze Hoplity 1	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	58
Konstelacja C5-C6	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	84
Osiedle Zielna Etap 4 Faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	89
Apartamenty nad Oławką Etap 1 Faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	88
Hubska 100 Etap 1 Faza 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	129
Osiedle Mieszkaniowe Górka Narodowa Etap 5 Faza 1	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	113
Osiedle Mieszkaniowe Górka Narodowa Etap 5 Faza 2	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	111
Osiedle Mieszkaniowe Górka Narodowa Etap 5 Faza 3	Dom Development Kraków Sp z o.o.	Kraków	105
IV KWARTAŁ 2025			2 008
PODSUMOWANIE: LOKALE Z BUDOWĄ ZAKOŃCZONĄ W 2025 ROKU	GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.		4 761
	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	2 416
	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	1 120
	DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. ZO.O.	Wrocław	771
	DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.	Kraków	454

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.

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 2025 R.:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH			
SPÓŁKA	LOKALIZACJA	2025	2024
Dom Development S.A. *)	Warszawa	1 915	1 969
Euro Styl S.A.	Trójmiasto	1 075	950
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	874	522
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	364	475
RAZEM		4 228	3 916

*) W 2025 roku Spółka przekazała w sumie 2 012 lokali, w tym 1 915 lokali zostało przekazanych klientom detalicznym (co wykazano w powyższej tabeli) i 97 na rzecz inwestora PRS. W 2024 roku Spółka przekazała w sumie 2 169 lokali, w tym 1 969 lokali zostało przekazanych klientom detalicznym (co wykazano w powyższej tabeli) i 300 na rzecz inwestora PRS.

7.50 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

Zawarcie nowej umowy kredytowej

5 lutego 2026 roku pomiędzy VeloBank S.A. i Dom Development S.A. została zawarta umowa o kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 100 000 tys. zł. Umowa została zawarta na okres do 31 grudnia 2027 r.

Nowa emisja obligacji

W ramach programu emisji obligacji ustanowionego w dniu 14 kwietnia 2025 r. (szczegóły opisane w notcie 7.19), Spółka wyemitowała w dniu 4 marca 2026 r. 250.000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDEM2040331 o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 250.000.000 PLN z datą wykupu przypadającą w dniu 4 marca 2031 roku. Wartość emisyjna odpowiada ich wartości nominalnej.

Oprocentowanie obligacji serii DOMDEM2040331 ustalone zostało w oparciu o stopę bazową WIBOR 6M powiększoną o marżę w wysokości 1,2 %. Odsetki od obligacji wypłacane będą w okresach półrocznych.

Ww. obligacje zostaną wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst, zgodnie z warunkami emisji obligacji.

7.51 ZATWIERDZENIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ZA ROK 2025

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dom Development S.A. w dniu 12 czerwca 2025 r. zatwierdziło przedstawione przez Zarząd jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 r., sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2024 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku. Zwyczajne Walne Zgromadzenie udzieliło członkom Zarządu absolutorium za 2024 rok.

7.52 PROGNOZY

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

Zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach do czasu całkowitego wykupu obligacji Spółka publikuje na swojej stronie internetowej informacje dotyczące prognozy kształtowania się swoich zobowiązań finansowych (Art. 35 ww. ustawy).

Poniższa tabela prezentuje prognozy opublikowane przez Spółkę w dniu 23 grudnia 2024 roku na swojej stronie internetowej prognozy oraz faktyczne wartości wynikające z niniejszych skonsolidowanych sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Rodzaj zobowiązania finansowego Grupy	Prognoza na dzień 31.12.2025 r.		Wykonanie na dzień 31.12.2025r.	
	Wartość prognozowana zobowiązania	Prognozowany udział w sumie bilansowej	Wartość zobowiązania	Udział w sumie bilansowej
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	448 000	6,96%	52 572	0,88%
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	610 000	9,47%	651 214	10,89%
Zobowiązania z tytułu leasingu	122 870	1,91%	148 848	2,49%

Różnice pomiędzy niższym stanem faktycznym zobowiązań finansowych z tytułu kredytów, pożyczek i dłużnych papierów wartościowych (łącznie) na dzień 31 grudnia 2025 r. a prognozami opublikowanymi zgodnie z ww. Ustawą o obligacjach, wynikają z:

- niższego niż zakładano poziomu zadłużenia Grupy, będącego rezultatem wyższego niż planowano poziomu gotówki netto wypracowanej na działalności operacyjnej,
- nieco wolniejszego niż planowano tempa uruchomienia kolejnych projektów deweloperskich (i związanych z tym wydatków), wynikającego z dostosowania oferty spółek Grupy, do niższego niż planowano popytu na rynku,
- niższych od wcześniej planowanych wydatków na zakupy nowych nieruchomości pod przyszłe projekty deweloperskie oraz przesunięcia niektórych wydatków na rok 2026 z tego tytułu.

Wyższe od planowanego zadłużenie z tytułu leasingu to w głównej mierze wynik przedłużenia umowy najmu warszawskiego biura Spółki, w którym mieści się jej siedziba.

Ponadto Zarząd Spółki postanowił o zwiększeniu zadłużenia finansowego z tytułu obligacji w miejsce wcześniej planowanego zadłużenia kredytowego, emitując 16 maja 2025 roku obligacje o wartości 135 milionów zł.

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

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

Sprawozdania finansowe za rok 2025 oraz za rok 2024 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..

Wyplacone lub należne wynagrodzenie za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku i dnia 31 grudnia 2024 roku w podziale na rodzaje usług:

RODZAJ USŁUGI	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Podmiot dominujący	706	661
- Badanie sprawozdań finansowych	534	506
- Przegląd półrocznych sprawozdań finansowych	124	112
- Ocena sprawozdania o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej	48	43
Jednostki zależne Grupy Kapitałowej	550	823
- Badanie sprawozdań finansowych	550	529
- Przegląd półrocznych sprawozdań finansowych	-	19
- Pozostałe usługi	-	275
Razem	1 256	1 484

Pozostałe usługi obejmują usługę atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju w rozumieniu art. 64 ust. 7 Ustawy o rachunkowości.

Wynagrodzenia za badania sprawozdań finansowych podmiotu dominującego zawierają również wynagrodzenia za badanie jednostkowych skróconych sprawozdań finansowych Spółki za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku i 30 czerwca 2024 roku.

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z o.o. Audyt sp.k. świadczy także usługę badania pakietu konsolidacyjnego sporządzanego w celu sporządzenia sprawozdania skonsolidowanego przez SCOP Luxembourg 2007 S.à r.l. (patrz nota 7.1). Wynagrodzenie ustalone za tą usługę stanowi koszt ponoszony przez SCOP Luxembourg 2007 S.à r.l., który nie jest ujmowany w powyższym zestawieniu.

7.54 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

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

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO BILANSU	31.12.2025 tys. EURO	31.12.2024 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	1 355 337	1 189 097
Aktywa razem	1 415 133	1 237 659
Kapitał własny razem	470 439	398 277
Zobowiązania długoterminowe	202 201	179 349
Zobowiązania krótkoterminowe	742 493	660 034
Zobowiązania razem	944 694	839 383
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,2267	4,2730

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01.-31.12.2025 tys. EURO	01.01.-31.12.2024 tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	768 336	736 071
Zysk brutto ze sprzedaży	264 593	236 784
Zysk na działalności operacyjnej	189 033	161 993
Zysk brutto	191 188	164 127
Zysk netto	154 379	132 213
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,2372	4,3042