

DOM DEVELOPMENT S.A.

**JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2025 ROKU**

**SPORZĄDZONE ZGODNIE
Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**



SPIS TREŚCI

1	ZATWIERDZENIE JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI	4
2	JEDNOSTKOWY BILANS	5
3	JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	6
4	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
5	JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	8
6	JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	9
7	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	10
7.1	PODSTAWOWE INFORMACJE O DOM DEVELOPMENT S.A.	11
7.2	PODSTAWA SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	11
7.3	OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI	12
7.4	ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	13
7.5	KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW	17
7.6	WARTOŚCI NIEMATERIALNE	18
7.7	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.....	19
7.8	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH	20
7.9	POŻYCZKI UDZIELONE (DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE) ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	21
7.10	ZAPASY	22
7.11	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	23
7.12	POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	24
7.13	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	24
7.14	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	24
7.15	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	24
7.16	NADWYŻKA ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ.....	26
7.17	DODATKOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE KAPITAŁÓW WŁASNYCH	26
7.18	DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU	26
7.19	KREDYTY	27
7.20	OBLIGACJE	29
7.21	ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	31
7.22	REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO.....	31
7.23	REZERWY DŁUGOTERMINOWE.....	32
7.24	POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE.....	33
7.25	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	33
7.26	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	34
7.27	REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	34
7.28	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	34
7.29	ŚWIADCZENIA PO OKRESIE ZATRUDNIENIA	35

7.30	AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	35
7.31	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	35
7.32	ZYSK NA AKCJĘ	39
7.33	PODATEK DOCHODOWY	39
7.34	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA	41
7.35	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	41
7.36	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	41
7.37	KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH I ZATRUDNIENIE	42
7.38	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	42
7.39	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	42
7.40	PRZYCHODY FINANSOWE	42
7.41	KOSZTY FINANSOWE	43
7.42	KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	43
7.43	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	43
7.44	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI	45
7.45	WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI	46
7.46	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	46
7.47	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 R.	47
7.48	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ZA ROK 2024	47
7.49	ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI	47
7.50	DODATKOWA INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ SPÓŁKI	48
7.51	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	49
7.52	PROGNOZY	50
7.53	INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	50
7.54	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO	51

1 ZATWIERDZENIE JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

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

- Jednostkowy bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2025 roku,
- Jednostkowy rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku,
- Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku,
- Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku,
- Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego 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 jednostkowe 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 Spółki oraz jej wynik finansowy.

Mikołaj Konopka
Prezes Zarządu

Monika Dobosz
Wiceprezes Zarządu

Justyna Wilk
Członek Zarządu

Grzegorz Smoliński
Członek Zarządu

Terry R. Roydon
Członek Zarządu

2 JEDNOSTKOWY BILANS

AKTYWA	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	7.6	24 365	21 081
Rzeczowe aktywa trwałe	7.7	52 408	21 562
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.8	466 594	449 328
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	7.22	3 743	-
Należności długoterminowe	7.9	6 542	5 742
Pożyczki udzielone długoterminowe	7.9	580 296	154 500
Pozostałe aktywa długoterminowe		-	7 768
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		1 133 948	659 981
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.10	2 446 584	2 124 970
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.11	52 702	56 472
Pozostałe aktywa obrotowe	7.12	10 179	22 525
Należności z tytułu podatku dochodowego	7.33	-	48 425
Pożyczki udzielone krótkoterminowe	7.9	-	360 750
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.13	148 153	142 315
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.14	68 517	129 874
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		2 726 135	2 885 331
AKTYWA RAZEM		3 860 083	3 545 312

PASYWA	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.15	25 798	25 798
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.16	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 obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		400 220	264 229
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 683 567	1 470 324
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.19	-	-
Obligacje – część długoterminowa	7.20	535 000	510 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.22	-	17 437
Rezerwy długoterminowe	7.23	13 225	14 956
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.25	37 610	7 270
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7.24	24 476	30 432
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		610 311	580 095
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	7.26	424 885	464 969
Kredyty – część krótkoterminowa	7.19	10 000	-
Obligacje – część krótkoterminowa	7.20	110 000	100 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.21	6 214	6 863
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.25	46 935	43 093
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	7.33	47 764	-
Zobowiązania z tytułu dywidendy		-	-
Rezerwy krótkoterminowe	7.27	14 965	19 005
Przychody przyszłych okresów	7.28	905 442	860 963
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		1 566 205	1 494 893
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		2 176 516	2 074 988
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		3 860 083	3 545 312

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Przychody ze sprzedaży	7.35	1 608 862	1 782 984
Koszt własny sprzedaży	7.35	(1 090 944)	(1 281 915)
Zysk brutto ze sprzedaży		517 918	501 069
Koszty sprzedaży	7.36	(66 944)	(63 476)
Koszty ogólnego zarządu	7.36	(107 525)	(112 167)
Pozostałe przychody operacyjne	7.38	2 617	11 508
Pozostałe koszty operacyjne	7.39	(11 843)	(22 650)
Zysk na działalności operacyjnej		334 223	314 284
Przychody finansowe	7.40	354 157	209 464
Koszty finansowe	7.41	(40 349)	(41 381)
Zysk brutto		648 031	482 367
Podatek dochodowy	7.33	(67 222)	(63 347)
Zysk netto		580 809	419 020
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy (w PLN)	7.32	22,51	16,25
Rozwodniony (w PLN)	7.32	22,51	16,25

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

4 JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Zysk netto	580 809	419 020
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	574 421	418 227

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		648 031	482 367
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		15 686	14 399
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		-	(715)
(Zysk)/strata na inwestycjach		(297 869)	(153 350)
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		(15 749)	(15 039)
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		-	1 962
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		(5 772)	6 285
Zmiany stanu zapasów		(308 721)	(80 006)
Zmiany stanu należności		535	(3 777)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(50 590)	158 199
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		49 440	(122 735)
Inne korekty		-	715
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		34 991	288 305
Odsetki otrzymane		7 739	2 482
Odsetki zapłacone		(44 031)	(34 163)
Zapłacony podatek dochodowy		9 284	(92 560)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		7 983	164 064
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		861	548
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)		299 890	155 743
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		266 356	228 153
Inne wpływy/(wydatki) z aktywów finansowych		13 500	22 952
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(285 514)	(235 000)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(16 268)	(12 660)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		(31 976)	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		246 849	159 736
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.15	-	5 000
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		145 000	251 154
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.20	135 000	140 000
Wydatki z tytułu spłaty kredytów		(135 000)	(251 154)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.20	(100 011)	(50 000)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.18	(361 178)	(323 030)
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu		-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(316 189)	(228 030)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(61 357)	95 770
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.14	129 874	34 104
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.14	68 517	129 874

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

6 JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Rok bieżący

	Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu		25 798	276 458	898 638	510	4 691	264 229	1 470 324
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.15 i 7.16	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	7.18	-	-	83 640	-	-	(83 640)	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.18	-	-	-	-	-	(361 178)	(361 178)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.44	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-	-	-	-	-	580 809	580 809
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-	(6 388)	-	(6 388)
Całkowite dochody netto		-	-	-	-	(6 388)	580 809	574 421
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego		-	-	83 640	-	(6 388)	135 991	213 243
Kapitał własny na koniec okresu		25 798	276 458	982 278	510	(1 697)	400 220	1 683 567

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

Rok poprzedni

	Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu		25 698	271 558	765 143	510	5 484	299 772	1 368 165
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.15 i 7.16	100	4 900	-	-	-	-	5 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	7.18	-	-	131 533	-	-	(131 533)	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.18	-	-	-	-	-	(323 030)	(323 030)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.44	-	-	1 962	-	-	-	1 962
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-	-	-	-	-	419 020	419 020
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-	(793)	-	(793)
Całkowite dochody netto		-	-	-	-	(793)	419 020	418 227
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego		100	4 900	133 495	-	(793)	(35 543)	102 159
Kapitał własny na koniec okresu		25 798	276 458	898 638	510	4 691	264 229	1 470 324

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

7 DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO



7.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O DOM DEVELOPMENT S.A.

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

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

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.15), która na dzień 31 grudnia 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.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2025 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

7.2 PODSTAWA SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

Niniejsze jednostkowe 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 jednostkowego sprawozdania finansowego wszystkie inwestycje Spółki postępowały zgodnie z planem lub nawet wyprzedzały zakładany harmonogram. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ, zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Spółki oraz jej długofalowych zamierzeń. W ocenie Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

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

Spółka sporządziła również skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 16 marca 2026 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie najwyższego szczebla sporządzane jest przez SCOP Luxembourg 2007 S.à r.l., który jest większościowym udziałowcem Groupe Belleforet S.à r.l.

7.3 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI

Polskie regulacje prawne nakładają na Spółkę obowiązek sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską („UE”). Biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Spółkę działalność, w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE dla roku finansowego zakończonego 31 grudnia 2025 roku.

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

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

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki 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 Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

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

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

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego 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 udział innych inwestorów. Na dzień sporządzenia niniejszego jednostkowego 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 Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Zarząd Spółki nie przewiduje, aby nowe standardy oraz zmiany do obecnie obowiązujących standardów mogły mieć istotny wpływ na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

7.4 ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

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

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

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

ZAPASY

Wyroby gotowe

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

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

Produkcja w toku

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

Test na utratę wartości zapasów

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

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

Budżety projektów opracowywane są z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny.

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

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

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

- a) wszelkie przyszłe etapy projektu traktowane są jako jeden projekt dla celów badania utraty wartości.

b) każdy etap projektu, w którym rozpoczęto sprzedaż i proces budowy, zostaje odłączony od reszty projektu (budowy) i dla celów badania utraty wartości rozpatruje się go osobno.

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

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

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

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

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

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

LOKATY BANKOWE POWYŻEJ TRZECH MIESIĘCY

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I EKWIWALENTY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

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

OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE, POŻYCZKI I PAPIERY DŁUŻNE

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

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

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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

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

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

REZERWY

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

UJMOWANIE PRZYCHODÓW

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

Sprzedaż produktów

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

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

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

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

Sprzedaż usług budowlanych

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

Sprzedaż pozostałych usług

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

PODATKI

Podatek bieżący

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

Podatek odroczony

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

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

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do

wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

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

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

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

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

DYWIDENDY

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

ZYSK NETTO NA AKCJĘ

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

LEASING

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

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

Prawo do użytkowania powierzchni biurowych

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

Prawa wieczystego użytkowania gruntów

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

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

Zobowiązanie – zobowiązanie zostało wykazane w całości w zobowiązaniach krótkoterminowych.

Powyższy sposób alokacji opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów wynika z faktu, że prawa te dotyczą nieruchomości, na których Spółka realizuje swoje projekty deweloperskie. Dlatego koszty leasingu prawa wieczystego użytkowania odnoszone są do zapasów (*Produkcja w toku*) a następnie, wraz z kosztem sprzedaży wyrobów gotowych odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie, w którym dane wyroby gotowe są przekazywane klientom (czyli w momencie rozpoznania sprzedaży).

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

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

Generalnie, prawa do wieczystego użytkowania gruntów, na których prowadzone są projekty deweloperskie, klasyfikowane są jako zapasy. Zobowiązania do zapłaty za te prawa zostaną rozliczone poprzez ich przeniesienie na nabywców mieszkań, z którymi te prawa są związane. Zobowiązania dotyczące tych praw klasyfikuje się jako zobowiązania krótkoterminowe co jest spójne z klasyfikacją zapasów, których te zobowiązania dotyczą (wykazanych jako aktywa obrotowe). Klasyfikacja zobowiązań i zapasów do krótkoterminowych wynika z faktu, iż ich rozliczenie (tj. zbycie lokali i przeniesienie związanych z nimi zobowiązań)

następuje w ciągu okresu stanowiącego tzw. „cykl operacyjny” Spółki. Cykl operacyjny to okres od dnia rozpoczęcia projektu deweloperskiego do realizacji zapasów w postaci środków pieniężnych.

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

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

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

7.5 KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW

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

BUDŻETY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

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

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

UJMOWANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW

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

SEZONOWOŚĆ

Działalność operacyjna Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

7.6 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Rok bieżący

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Znak towarowy	Wartości niematerialne w realizacji	Razem
Wartość brutto na początek okresu	8 110	46 965	-	2 101	57 176
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	449	7 926	-	10 468	18 843
Przeniesienia	-	-	-	(7 986)	(7 986)
(Zmniejszenia)	(2 870)	-	-	-	(2 870)
Wartość brutto na koniec okresu	5 689	54 891	-	4 583	65 163
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	7 109	28 986	-	-	36 095
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	483	6 992	-	-	7 475
(Zmniejszenia)	(2 772)	-	-	-	(2 772)
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	4 820	35 978	-	-	40 798
Wartość netto na koniec okresu	869	18 913	-	4 583	24 365

Rok poprzedni

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Znak towarowy	Wartości niematerialne w realizacji	Razem
Wartość brutto na początek okresu	7 486	40 503	-	415	48 404
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	246	23	-	8 549	8 818
Przeniesienia	424	6 439	-	(6 863)	-
(Zmniejszenia)	(46)	-	-	-	(46)
Wartość brutto na koniec okresu	8 110	46 965	-	2 101	57 176
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	6 575	22 615	-	-	29 190
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	534	6 371	-	-	6 905
(Zmniejszenia)	-	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	7 109	28 986	-	-	36 095
Wartość netto na koniec okresu	1 001	17 979	-	2 101	21 081

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

Na dzień 31 grudnia 2025 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące na wartości niematerialne.

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

Na wartościach niematerialnych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

7.7 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rok bieżący

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Prawo do użytkowania lokali	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	36 403	4 130	9 107	10 606	60 246
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	35 457	84	2 462	1 572	39 575
(Zmniejszenia)	(29 406)	-	(2 124)	(447)	(31 977)
Wartość brutto na koniec okresu	42 454	4 214	9 445	11 731	67 844
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	24 518	502	5 344	8 320	38 684
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	5 249	396	1 406	1 166	8 217
(Zmniejszenia)	(29 406)	-	(1 631)	(428)	(31 465)
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	361	898	5 119	9 058	15 436
Wartość netto na koniec okresu	42 093	3 316	4 326	2 673	52 408

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	32 966	2 406	7 937	12 138	55 447
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	3 437	6 218	1 928	2 522	14 105
(Zmniejszenia)	-	(4 494)	(758)	(4 054)	(9 306)
Wartość brutto na koniec okresu	36 403	4 130	9 107	10 606	60 246
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	19 624	-	5 128	10 834	35 586
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	4 894	502	974	1 297	7 667
(Zmniejszenia)	-	-	(758)	(3 811)	(4 569)
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	24 518	502	5 344	8 320	38 684
Wartość netto na koniec okresu	11 885	3 628	3 763	2 286	21 562

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych nastąpiły w wyniku nabycia.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące na rzeczowe aktywa trwałe.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

7.8 INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	31.12.2025	31.12.2024
Udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	466 594	449 328
Stan na koniec okresu	466 594	449 328

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU

Na dzień 31 grudnia 2025 i 2024 roku Spółka nie posiadała inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach.

Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych przedstawiono w poniższej tabeli:

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	Stan na 31.12.2025			Stan na 31.12.2024		
	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość bilansowa inwestycji netto	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość bilansowa inwestycji netto
Dom Development Grunty sp. z o.o.	46%	24	24	46%	24	24
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	100%	4 002	4 002	100%	17 502	17 502
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	100%	505	505	100%	505	505
Euro Styl S.A.	100%	265 472	265 472	100%	265 472	265 472
Dom Construction sp. z o.o.	100%	3 103	3 103	100%	3 103	3 103
Dom Development Kraków sp. z o.o.	100%	166 476	166 476	100%	162 722	162 722
Dom Development Myśluborska sp. z o.o.	100%	27 012	27 012	-	-	-
Fundacja Nasz Dom	100%	-	-	100%	-	-
Razem		466 594	466 594		449 328	449 328

- Grupa Kapitałowa Euro Styl S.A.

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

Skład Grupy Euro Styl na dzień 31 grudnia 2025 r. przedstawia poniższa tabela:

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

Ponadto na dzień 31 grudnia 2025 roku Euro Styl S.A. posiada po 50% udziałów we wspólnych przedsięwzięciach (w których realizowane będą projekty deweloperskie) wycenianych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Są to:

- Bysewska Sp. z o.o.
- DOKI V Sp. z o.o.

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

- Dom Development Wrocław sp. z o.o.

Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Wrocławia.

- Dom Development Kraków Sp. z o.o.
Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Krakowa.
- Dom Development Kredyty sp. z o.o.
W ramach swojej działalności statutowej spółka ta prowadzi usługi pośrednictwa kredytowego na rzecz instytucji finansowych.
- Dom Development Grunty sp. z o.o.
Spółka posiada 46,00% udziału w kapitale spółki Dom Development Grunty sp. z o.o. - spółce uczestniczącej w transakcjach obrotu nieruchomościami w ramach Grupy.
- Dom Construction sp. z o.o.
Spółka Dom Construction Sp. z o.o. realizuje budowę inwestycji mieszkaniowych w formie generalnego wykonawstwa. Dom Construction Sp. z o.o. świadczy usługi wyłącznie dla spółek Grupy (poza spółkami z Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A., w których budowy realizowane są przez spółkę Euro Styl Construction Sp. z o.o.).
- Fundacja Nasz Dom
Cele i zakres działań Fundacji są związane z prowadzoną przez Spółkę i Grupę działalnością, czyli tworzeniem miejsc do życia, rozwiązywaniem problemów mieszkaniowych oraz wspieraniem strategii zrównoważonego rozwoju Grupy. Działania Fundacji obejmowały będą pomoc rodzinom i osobom w trudnej sytuacji życiowej, w tym poza granicami kraju, np. w Ukrainie, zaangażowanie w życie lokalnych społeczności poprzez projekty prospołeczne oraz wsparcie dla inicjatyw charytatywnych.

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2025 ROKU

- 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 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. Spółka ta nie prowadziła wcześniej działalności operacyjnej. Jako część tej transakcji, w dniu nabycia, Dom Development S.A. wstąpiła w miejsce GH INTERNATIONAL INVESTMENTS 2 NV (dotychczasowego pożyczkodawcy) na mocy umowy subrogacji jako pożyczkodawca.
- 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.

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

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31.12.2025	31.12.2024
Należności z tytułu sprzedaży aktywów finansowych	-	-
Należności z tytułu ustanowionych kaucji	2 718	2 480
Pozostałe należności długoterminowe	3 824	3 262
Razem	6 542	5 742

POŻYCZKI UDZIELONE	31.12.2025	31.12.2024
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	580 296	154 500
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa	-	360 750
Razem	580 296	515 250

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

POŻYCZKI UDZIELONE

Wszystkie udzielone przez Spółkę pożyczki są pożyczkami do podmiotów powiązanych.

Poniższa tabela przedstawia pożyczki udzielone przez Spółkę oraz ich stan na dzień 31 grudnia 2025 r. wraz z naliczonymi odsetkami:

Data zawarcia umowy	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki (bez odsetek)	Termin spłaty	Stan na koniec okresu
26.02.2019	Euro Styl S.A.	150 000	31.12.2030	119 250
27.09.2019	Dom Development Wrocław sp. z o.o.	270 000	31.12.2030	65 000
09.08.2022	Dom Development Kraków sp. z o.o.	220 000	31.12.2028	153 752
28.04.2023	Dom Development Kraków sp. z o.o.	165 100	31.12.2028	154 500
15.12.2025	Dom Development Myśliborska sp. z o.o.	100 000	31.12.2030	87 794
Razem				580 296

7.10 ZAPASY

ZAPASY	31.12.2025	31.12.2024
Zaliczki na dostawy	93 030	114 442
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	93 030	114 442
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	2 104 614	1 895 012
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	2 094 881	1 891 767
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	40 641	34 153
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(30 908)	(30 908)
Wyroby gotowe	248 940	115 516
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	255 169	121 745
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 229)	(6 229)
Razem	2 446 584	2 124 970

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Stan na początek okresu	37 137	37 138
Zwiększenia	-	-
(Zmniejszenia)	-	(1)
Stan na koniec okresu	37 137	37 137

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

Metodologia badania zapasów pod kątem utraty wartości opisana została w notcie 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 jednostkowy 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 jednostkowym rachunku zysków i strat.

KOSZT PRAC PRZYGOTOWAWCZYCH ROZPOZNANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Prace przygotowawcze	1 892	1 409

7.11 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	22 533	33 672
Należności od jednostek powiązanych	2 278	8 815
Należności z tytułu podatków	21 136	-
Pozostałe należności	6 755	13 985
Razem	52 702	56 472

Należności z tytułu podatków stanowią należności z tytułu podatku VAT wynoszące na dzień 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku odpowiednio 21 136 tys. zł i 0 tys. zł.

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

Odpisy te zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Spółki w oparciu o szacunek oczekiwanych strat kredytowych.

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	31.12.2025	31.12.2024
Należności niewymagalne oraz przeterminowane do 3 miesięcy	12 872	26 146
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	10 552	591
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	193	3 750
Powyżej 1 roku	4 118	4 306
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	27 735	34 793
Odpisy aktualizujące wartość należności	(5 202)	(1 121)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	22 533	33 672

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	31.12.2025	31.12.2024
Stan na początek okresu	1 121	4 355
Zwiększenia	5 137	1 056
(Zmniejszenia)	(1 056)	(4 290)
Stan na koniec okresu	5 202	1 121

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

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

7.12 POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.12.2025	31.12.2024
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	4 773	5 413
Rozliczenie kontraktów długoterminowych	-	17 057
Naliczone przychody finansowe od lokat	1	12
Pozostałe	5 405	43
Razem	10 179	22 525

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

7.13 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.12.2025	31.12.2024
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	141 688	128 798
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	6 465	13 517
Razem	148 153	142 315

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

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

7.14 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2025	31.12.2024
Środki pieniężne w banku i kasie	6 197	8 172
Lokaty krótkoterminowe	62 320	121 702
Inne	-	-
Razem	68 517	129 874

7.15 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 / Sposób pokrycia emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006
F	Na okaziciela	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006
H	Na okaziciela	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007
I	Na okaziciela	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007
J	Na okaziciela	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007
L	Na okaziciela	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012
M	Na okaziciela	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012
N	Na okaziciela	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012
O	Na okaziciela	26 000	26 000	gotówka	05.03.2013
P	Na okaziciela	925	925	gotówka	31.10.2013
R	Na okaziciela	11 000	11 000	gotówka	31.10.2013
S	Na okaziciela	17 075	17 075	gotówka	20.03.2014
T	Na okaziciela	1 000	1 000	gotówka	14.01.2015
U	Na okaziciela	10 320	10 320	gotówka	17.05.2016
V	Na okaziciela	1 000	1 000	gotówka	17.05.2016
W	Na okaziciela	85 830	85 830	gotówka	10.01.2017
Y	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	29.03.2018
Z	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	28.02.2019
AA	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	31.03.2020
AB	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	31.03.2020
AC	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	18.02.2021
AD	Na okaziciela	80 000	80 000	gotówka	18.02.2021
AE	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	02.03.2022
AF	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	02.03.2022
AG	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	26.01.2023
AH	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	15.05.2023
AI	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	15.05.2023
AJ	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	13.02.2024
AK	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	13.02.2024
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 ZALÉŻNE 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.

7.16 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.

7.17 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.

7.18 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.

7.19 KREDYTY

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE DWUNASTU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2025

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2025 roku w Spółce 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	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	10 000	-
w tym: długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	10 000	-

Na dzień 31 grudnia 2025 r. i na dzień 31 grudnia 2024 r. wszystkie posiadane przez Spółkę 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	-	PLN	26.02.2029
mBank S.A.	Warszawa	250 000	PLN	-	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		10 000		

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE POSIADANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ LINII KREDYTOWYCH

- Kredyt w PKO BP

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

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

Kredyt rewalwingowy 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

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

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

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

7.20 OBLIGACJE

OBLIGACJE	31.12.2025	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* Spółka wykazuje wartość nominalną zobowiązania z tytułu obligacji, natomiast naliczone na dzień bilansowy odsetki prezentowane są osobno w pozycji *Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji*.

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

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE EMITOWANYCH OBLIGACJI

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

Na podstawie tej umowy Dom Development S.A. może emitować obligacje o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów zł 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 uchyleniem dyrektywy 2003/71/WE („Rozporządzenie Prospektowe”), z wyłączeniem obowiązku publikacji prospektu zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego lub art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego; albo (b) art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty innej niż oferta publiczna papierów wartościowych, o której mowa w Rozporządzeniu Prospektowym, skierowanej wyłącznie do jednego inwestora;
- (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.

7.21 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	6 214	6 863
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	6 214	6 863

7.22 REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Odroczony podatek dochodowy wynika z niniejszych pozycji:

Rok bieżący

REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	Wartość bilansowa na początek okresu	Zmiana w okresie ujęta w Rachunku zysków i strat / Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Wartość bilansowa na koniec okresu
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Różnice kursowe	79	-	79
Odsetki naliczone	-	-	-
Dyskontowanie zobowiązań	727	(184)	543
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym na sprzedanych produktach z uwzględnieniem rezerw na koszty	38 671	(22 602)	16 069
Koszty finansowe skapitalizowane	-	2 061	2 061
Wycena aktywów finansowych	871	(871)	-
Leasing	-	-	-
Pozostałe	-	1 424	1 424
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	40 348	(20 172)	20 176
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Różnice kursowe	-	-	-
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym na sprzedanych produktach z uwzględnieniem rezerw na koszty	-	-	-
Aktualizacja wyceny zapasów	7 840	-	7 840
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	212	472	684
Rezerwa na świadczenia pracownicze	7 096	1 107	8 203
Rezerwa na koszty	5 933	(1 142)	4 791
Koszty finansowe	412	(188)	224
Zdyskontowanie należności	110	(37)	73
Wycena aktywów finansowych	-	792	792
Strata podatkowa możliwa do rozliczenia	1 112	156	1 268
Pozostałe	196	(151)	45
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 911	1 009	23 920

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	448	(448)	-
Dyskontowanie zobowiązań	1 256	(529)	727
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym na sprzedanych produktach z uwzględnieniem rezerw na koszty	5 642	33 029	38 671
Koszty finansowe skapitalizowane	-	-	-
Wycena aktywów finansowych	1 271	(400)	871
Leasing	-	-	-
Pozostałe	-	-	-
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 618	31 730	40 348
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	7 840	-	7 840
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	826	(614)	212
Rezerwa na świadczenia pracownicze	5 685	1 411	7 096
Rezerwa na koszty	4 909	1 024	5 933
Koszty finansowe	224	188	412
Zdyskontowanie należności	145	(35)	110
Wycena aktywów finansowych	326	(326)	-
Strata podatkowa możliwa do rozliczenia	-	1 112	1 112
Pozostałe	655	(459)	196
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 668	2 243	22 911
	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024	
Zmiana rezerwy na podatek odroczony wynikająca z nabycia spółek zależnych ustalona na dzień nabycia	-	-	-
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące rachunku zysków i strat	(19 682)	29 673	
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące innych całkowitych dochodów netto	(1 499)	(186)	
	31.12.2025	31.12.2024	
Wykazane w bilansie aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 743	-	
Wykazana w bilansie rezerwa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	17 437	

7.23 REZERWY DŁUGOTERMINOWE

REZERWY DŁUGOTERMINOWE	31.12.2025	31.12.2024
Rezerwa na koszty napraw – część długoterminowa	12 862	14 603
Rezerwa na świadczenia emerytalne	363	353
Rezerwy na sprawy sporne i pozostałe	-	-
Razem	13 225	14 956

REZERWY DŁUGOTERMINOWE – ZMIANY	31.12.2025	31.12.2024
Stan na początek okresu	14 956	11 910
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	10	3 046
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(1 741)	-
Stan na koniec okresu	13 225	14 956

7.24 POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2025	31.12.2024
Kaucje gwarancyjne - część długoterminowa	6 245	9 684
Pozostałe	18 231	20 748
Stan na koniec okresu	24 476	30 432

7.25 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	46 935	43 093
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	40 835	37 107
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	5 962	5 847
Pozostałe	138	139
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	37 610	7 270
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	36 984	7 205
Pozostałe	626	65
Razem	84 545	50 363

Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 40 835 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe, z czego:

- kwota 3 824 tys. zł podlega zapłacie przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 3 094 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Spółkę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 33 917 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym zatrzymane kaucje gwarancyjne (część krótkoterminowa)	189 941	240 572
Zobowiązania z tytułu podatków	1 894	15 160
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	231 761	207 664
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	835	474
Pozostałe zobowiązania	454	1 099
Razem zobowiązania	424 885	464 969
Struktura rozliczeń międzyokresowych kosztów:	231 761	207 664
- koszty budowanych osiedli	197 093	170 304
- koszty pracownicze	23 142	27 622
- koszty czynszu za powierzchnię biurową	306	640
- pozostałe	11 220	9 098

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	13 968	18 855
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część długoterminowa	6 245	9 684
Zatrzymane kaucje gwarancyjne razem	20 213	28 539

7.27 REZERWY KRÓTKOTERMINOWE

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2025	31.12.2024
Rezerwa na koszty napraw – część krótkoterminowa	4 287	4 867
Rezerwa emerytalna	85	61
Rezerwa na sprawy sporne i pozostałe	10 593	14 077
Razem	14 965	19 005

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE - ZMIANY	31.12.2025	31.12.2024
Stan na początek okresu	19 005	15 767
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	6 504	16 003
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(10 544)	(12 765)
Stan na koniec okresu	14 965	19 005

7.28 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	905 442	860 963
Pozostałe	-	-
Razem	905 442	860 963

7.29 ŚWIADCZENIA PO OKRESIE ZATRUDNIENIA

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

7.30 AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

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

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.12.2025	31.12.2024
AKTYWA FINANSOWE		
Długoterminowe należności	6 542	5 742
Pożyczki udzielone	580 296	515 250
Należności handlowe i pozostałe	29 288	47 657
Należności od jednostek powiązanych	2 278	8 815
Pożyczki i należności razem	618 404	577 464
Pozostałe	-	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)	-	-
Środki pieniężne w banku i kasie	6 197	8 172
Lokaty krótkoterminowe	62 320	121 702
Krótkoterminowe aktywa finansowe	148 153	142 315
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	835 074	849 653
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Zobowiązania z tytułu kredytów	10 000	-
Obligacje własne wyemitowane	651 214	616 863
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, rozliczenia międzyokresowe i pozostałe	446 633	479 767
Zobowiązania z tytułu leasingu	84 545	50 363
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	1 192 392	1 146 993

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

7.31 ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Spółka posiada ekspozycje na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

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

RYZYKO RYNKOWE

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

Ryzyko rynkowe obejmuje głównie następujące rodzaje ryzyk:

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej

Ryzyko walutowe

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

Na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz 31 grudnia 2024 r. Spółka nie posiadała żadnych istotnych aktywów, zobowiązań oraz przyszłych płatności w walutach obcych, w związku z czym nie było potrzeby zawierania walutowych instrumentów pochodnych zabezpieczających.

Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

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

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

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

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

INSTRUMENTY ZMIENNOPROCENTOWE	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa finansowe	796 965	787 439
Zobowiązania finansowe	661 214	616 863
Razem netto	135 751	170 576

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	6 455	(6 455)	6 455	(6 455)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *)	(4 285)	4 285	(4 285)	4 285
Wrażliwość netto	2 170	(2 170)	2 170	(2 170)

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	6 378	(6 378)	6 378	(6 378)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *)	(3 997)	3 997	(3 997)	3 997
Wrażliwość netto	2 381	(2 381)	2 381	(2 381)

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

RYZYKO KREDYTOWE

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

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

Ryzyko kredytowe związane z funduszami płynnymi w tym środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami oraz krótkoterminowymi aktywami finansowymi, jest ograniczone, ponieważ stronami transakcji są banki o ustalonej reputacji, posiadające zwykle 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	41 965
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	AA-	24 045
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	A-	72
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	BBB	33 810
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	BBB-	59 514
Brak rating'u dla banku	brak	57 165
Gotówka w kasie	n/d	99
Razem		216 670

Rok poprzedni

Agencja ratingowa	Rating	Kwota środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz krótkoterminowych aktywów finansowych
Moody's Ratings (Long Term deposit ratings)	A2	19 237
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	A+	14 441
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	A-	101 756
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	BBB-	43 858
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	BB+	92 780
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	BB-	-
Gotówka w kasie	n/d	117
Razem		272 189

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

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

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

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

RYZYKO PŁYNNOŚCI

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

Poniższa tabela przedstawia całkowitą wartość przyszłych niezdyktowanych przepływów pieniężnych z tytułu zobowiązań finansowych Spółki w rozbiu 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	-	-	-	10 000
Obligacje własne wyemitowane	128 087	14 898	28 324	581 735	753 044
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	408 928	13 085	18 187	6 433	446 633
Zobowiązania z tytułu leasingu	7 000	3 071	5 267	69 207	84 545
Razem	554 015	31 054	51 778	657 375	1 294 222

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	432 161	8 087	29 642	9 877	479 767
Zobowiązania z tytułu leasingu	5 657	3 048	7 967	33 691	50 363
Razem	455 931	129 130	175 271	499 930	1 260 262

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

Zarządzanie płynnością Spółki odbywa się głównie poprzez:

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

Za lata kończące się 31 grudnia 2025 i 2024 r. stopa zwrotu z kapitału (liczona jako zysk netto do średniorocznej wartości kapitałów własnych) wynosiła odpowiednio 36,8% i 29,5%. W tym czasie średni ważony koszt oprocentowania zadłużenia Spółki wynosił 5,9% w 2025 roku i 5,9% 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 26,4% i 23,4%.

Spółka nie posiada zdefiniowanego planu wykupu akcji własnych.

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

7.32 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	580 809	419 020
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 798 422	25 786 400
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	22,51	16,25
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	580 809	419 020
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)	22,51	16,25

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

7.33 PODATEK DOCHODOWY

PODATEK DOCHODOWY	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Podatek dochodowy bieżący	86 904	33 674
Podatek dochodowy odroczony	(19 682)	29 673
Razem	67 222	63 347

Zobowiązanie Spółki z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosiło 47 764 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiadała zobowiązań z tego tytułu.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka nie posiadała należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych. Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółka posiadała należności z tego tytułu w kwocie 48 425 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 jednostkowym rachunku zysków i strat Spółki zaprezentowane jest poniżej.

UZGODNIENIE	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Zysk brutto	648 031	482 367
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	123 126	91 650
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym (z wyłączeniem kosztu opcji menedżerskich)	694	915
Efekt podatkowy opcji menadżerskich trwale niestanowiących kosztu uzyskania przychodów	-	373
Otrzymana dywidenda	(56 979)	(29 591)
Inne	381	-
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	67 222	63 347
Efektywna stawka podatkowa (w %)	10,37	13,13

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

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

W konsekwencji, pomimo iż Spółka prowadziła i prowadzi bardzo ostrożną politykę podatkową, chociaż jest to mało prawdopodobne to nie można wykluczyć, iż kwoty prezentowane i ujawniane w jednostkowych 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 znośzących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

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

7.34 SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA

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

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

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

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

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

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

7.35 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

ANALIZA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	1 522 073	1 589 252
Przychody ze sprzedaży usług	75 998	147 667
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	10 791	46 065
Przychody ze sprzedaży - razem	1 608 862	1 782 984
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(1 037 817)	(1 129 858)
Koszty sprzedaży usług	(45 270)	(106 324)
Koszty sprzedaży towarów	(7 857)	(45 733)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Koszt własny sprzedaży - razem	(1 090 944)	(1 281 915)
Zysk na sprzedaży brutto	517 918	501 069

7.36 KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Koszt własny sprzedaży	(1 090 944)	(1 281 915)
Koszty sprzedaży	(66 944)	(63 476)
Koszty ogólnego zarządu	(107 525)	(112 167)
Razem	(1 265 413)	(1 457 558)
Koszty według rodzaju		
Amortyzacja	(15 686)	(14 399)
Zużycie materiałów i energii	(446 330)	(236 528)
Usługi obce	(1 020 034)	(1 062 373)
Podatki i opłaty	(8 426)	(7 340)
Koszty świadczeń pracowniczych	(75 719)	(75 118)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 539)	(4 129)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(7 857)	(45 733)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	300 360	(20 525)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	10 818	8 587
Razem	1 265 413	1 457 558

7.37 KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH I ZATRUDNIENIE

ŚREDNI STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządzającą)	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)	214	195
Kategoria – umysłowi	207	195
Kategoria – fizyczni	7	-

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.:	64 411	63 666
- w tym koszty płatności w formie akcji (nota 7.44)	-	1 963
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	11 308	11 452
Koszty świadczeń pracowniczych - razem	75 719	75 118

7.38 POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	1 011	550
Rozwiązanie rezerwy na koszty i roszczenia	259	5 812
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	512	330
Pozostałe	835	4 816
Razem	2 617	11 508

7.39 POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Rezerwa i koszty z tytułu kar i porozumień	460	8 125
Darowizny	2 910	3 861
Rezerwa na pozostałe koszty	1 087	862
Odpisane nieściągalne należności	257	1 502
Koszty napraw i usterek (w tym zmiana rezerwy)	6 232	7 035
Koszty zaniechanych projektów	-	-
Koszty nabycia spółek zależnych	-	-
Pozostałe	897	1 265
Razem	11 843	22 650

7.40 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Odsetki od lokat bankowych i pożyczek (część nieskapitalizowana)	53 615	48 557
Otrzymane dywidendy	299 890	155 743
Przychody z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	510	183
Odsetki pozostałe	142	552
Wycena instrumentów zabezpieczających CAP	-	-
Pozostałe	-	4 429
Razem	354 157	209 464

7.41 KOSZTY FINANSOWE

KOSZTY FINANSOWE	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Odsetki od kredytów i obligacji (część nieskapitalizowana)	32 308	29 144
Odsetki pozostałe	123	111
Prowizje i opłaty	3 614	1 967
Koszty z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	1 283	2 783
Koszty finansowe leasingu	526	710
Różnice kursowe	21	-
Wycena instrumentów finansowych (opcje CAP)	2 272	2 380
Strata ze zbycia inwestycji	-	4 138
Pozostałe	202	148
Razem	40 349	41 381

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	8 038	2 972
Wartość kosztów finansowych (odsetek) ujętych w rachunku zysków i strat	32 432	29 256
Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek	40 470	32 228

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

7.43 TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI:	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Usługi konsultingowe		
Hansom Property Company Limited	2 366	2 077
Zakup nieruchomości		
Dom Land sp. z o.o.	-	11 073
Umowy o współpracy		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	-	164
Dom Development Kraków sp. z o.o.	85	94
Usługi budowlane		
Dom Construction sp. z o.o.	796 139	852 356
Pozostałe		
Dom Construction sp. z o.o.	58	89
Euro Styl Montownia sp. z o.o.	22	31

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY TOWARY I ŚWIADCZĄCY USŁUGI:	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Umowy o współpracy		
Dom Development Grunty sp. z o.o.	24	24
Dom Development Kraków 1 sp. z o.o.	-	3
Euro Styl S.A.	6 191	5 373
Euro Styl Construction sp. z o.o.	45	6
Dom Land sp. z o.o.	17	17
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	5 089	4 374
Dom Construction sp. z o.o.	13 385	11 148
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	721	675
Dom Development Kraków sp. z o.o.	4 359	3 648
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	-	21
Fundacja Nasz Dom	2	2

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO POŻYCZKODAWCA:	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Udzielona pożyczka		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	40 000	75 000
Dom Development Kraków sp. z o.o.	158 000	160 000
Dom Development Myśluborska sp. z o.o.	87 794	-
Spłacona pożyczka		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	(170 000)	(60 000)
Dom Development Kraków sp. z o.o.	(50 750)	(118 550)
Otrzymane odsetki od pożyczki netto		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	9 648	19 657
Euro Styl S.A.	9 040	9 743
Dom Development Kraków sp. z o.o.	26 918	20 204

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WPŁACAJĄCY KAPITAŁ DO SPÓŁEK ZALEŻNYCH:	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Zwrot dopłaty do kapitału		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	(13 500)	(18 300)

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

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

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO OTRZYMUJĄCY DYWIDENDĘ	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Dywidenda otrzymana		
Euro Styl S.A.	191 618	131 201
Dom Construction sp. z o.o.	29 146	20 875
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	35 489	-
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	5 445	2 399
Dom Development Kraków sp. z o.o.	38 192	-
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	-	1 268

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	31.12.2025	31.12.2024
Należności od podmiotów powiązanych		
Saldo razem	586 091	537 565
Jednostki zależne	586 091	537 565
Dom Development Wrocław sp. z o.o. dopłaty do kapitału	-	13 500
Dom Development Wrocław sp. z o.o. udzielone pożyczki	65 000	195 000
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	1 365	1 399
Euro Styl S.A. udzielone pożyczki	119 250	119 250
Euro Styl S.A.	1 430	1 973
Euro Styl Construction sp. z o.o.	12	2
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	210	203
Dom Construction sp. z o.o.	1 667	3 952
Dom Development Kraków sp. z o.o. udzielone pożyczki	308 252	201 000
Dom Development Kraków sp. z o.o.	1 102	1 286
Fundacja Nasz Dom	2	-
Dom Development Myśluborska sp. z o.o.	7	-
Dom Development Myśluborska sp. z o.o. udzielone pożyczki	87 794	-

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki		31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych			
Saldo razem		90 498	175 368
Jednostki zależne		90 372	175 235
Dom Construction sp. z o.o.		88 294	173 398
Dom Construction sp. z o.o. kaucje		2 077	1 837
Dom Development Kraków sp. z o.o.		1	-
Pozostałe podmioty		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 PRYZDZIELONE 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 MENEDŻERSKICH 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	17 097	18 221
Świadczenia pozapłatowe	102	62
Wynagrodzenie razem	17 199	18 283
RADA NADZORCZA		
Wynagrodzenie	1 546	1 384
Świadczenia pozapłatowe	123	49
Wynagrodzenie razem	1 669	1 433

Powyższa tabela nie uwzględnia kosztu programu opcji menedżerskich, który w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. wyniósł 1 963 tys. zł.

Składy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2025 r. przedstawione są w nocie 7.49.

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

Członkowie Zarządu Spółki wynagradzani są na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

Żadnemu z członków Zarządu Spółki nie przysługuje rekompensata w przypadku rezygnacji z zajmowanego stanowiska. Zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej, Członkom Zarządu: 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	12 983	29 744
Poręczenia z tyt. umów handlowych	7 039	7 900
Razem	20 022	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	3 900	3 900
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	-	-
Razem	3 900	3 900

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2025 roku, Spółka nie udzieliła poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliła gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Spółki byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

7.47 ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 R.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

7.48 ZATWIERDZENIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ZA ROK 2024

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

7.49 ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI

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).

7.50 DODATKOWA INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ SPÓŁKI

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2025 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich na rynku warszawskim:

BUDOWY ROZPOCZĘTE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 31 GRUDNIA 2025 R.:		
PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 13 Faza 1	Warszawa	155
Osiedle Urbino Etap 1 Faza 4	Warszawa	137
I KWARTAŁ 2025		292
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 1	Warszawa	222
Dzielnica Mieszkaniowa Mokotów Sportowy Etap 1 Faza 1B	Warszawa	123
Apartamenty Beethovena Faza 2	Warszawa	77
Apartamenty Literacka Etap 2 Faza 1	Warszawa	115
II KWARTAŁ 2025		537
Dzielnica Mieszkaniowa Mokotów Sportowy Etap 3 Faza 1	Warszawa	67
Osiedle Bokserska 71 Etap 2 Faza 1	Warszawa	80
Osiedle Urbino Etap 5 Faza 1	Warszawa	87
Osiedle Wilno Etap 7 Faza 3.2	Warszawa	192
Osiedle Myśliborska Etap 1 Faza 1	Warszawa	209
Apartamenty Grzybowska Etap 1 Faza 1	Warszawa	184
III KWARTAŁ 2025		819
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 2	Warszawa	213
Osiedle Urbino Etap 4 Faza 1	Warszawa	124
Osiedle Wilno Etap 8 Faza 1.1	Warszawa	56
IV KWARTAŁ 2025		393
RAZEM		2 041

BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 31 GRUDNIA 2025 R.:		
PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Osiedle Urbino Etap 2 Faza 1	Warszawa	139
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 5 Faza 4	Warszawa	97
I KWARTAŁ 2025		236
Osiedle Przy Ryżowej Faza 1	Warszawa	151
Osiedle Przy Ryżowej Faza 2	Warszawa	254
II KWARTAŁ 2025		405
Osiedle Harmonia Mokotów Etap 1 Faza 1	Warszawa	157
Osiedle Harmonia Mokotów Etap 2 Faza 1	Warszawa	213
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 10 Faza 1	Warszawa	145
Osiedle Przy Alejach Etap 1 Faza 3	Warszawa	105
Osiedle Urbino Etap 2 Faza 2	Warszawa	100
III KWARTAŁ 2025		720
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 4	Warszawa	249
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 3	Warszawa	208
Osiedle Przy Alejach Etap 1 Faza 2	Warszawa	150
Apartamenty Rudnickiego Etap 1 Faza 1	Warszawa	143
Osiedle Przy Forcie Etap 1 Faza 1	Warszawa	124
Osiedle Harmonia Mokotów Etap 3 Faza 1	Warszawa	105
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 6 Faza 1	Warszawa	57
Osiedle Przy Alejach Etap 1 Faza 4	Warszawa	19
IV KWARTAŁ 2025		1 055
RAZEM		2 416

Ponadto, w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2025 r. w ramach Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., poprzez podmioty zależne prowadzono projekty deweloperskie na rynku wrocławskim, trójmiejskim oraz krakowskim.

INFORMACJA NA TEMAT PRZEKAZAŃ LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI USŁUGOWYCH

Liczba lokali mieszkalnych i lokali usługowych przekazanych klientom w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2025 r. przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH	2025	2024
I kwartał	341	526
II kwartał **)	156	562
III kwartał	494	263
IV kwartał *)	924	618
Razem	1 915	1 969

*) W czwartym kwartale 2024 roku Spółka przekazała w sumie 918 lokali, w tym 618 lokali zostało przekazanych klientom detalicznym (co wykazano w powyższej tabeli) i 300 na rzecz inwestora PRS.

**) W drugim kwartale 2025 roku Spółka przekazała w sumie 253 lokale, w tym 156 lokali zostało przekazanych klientom detalicznym (co wykazano w powyższej tabeli) i 97 na rzecz inwestora PRS.

7.51 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 7.20), 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.

7.52 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 jednostkowych sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Rodzaj zobowiązania finansowego Spółki	Prognoza na dzień 31.12.2025 r.		Wykonanie na dzień 31.12.2025 r.	
	Wartość prognozowana zobowiązania	Prognozowany udział w sumie bilansowej	Wartość zobowiązania	Udział w sumie bilansowej
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	378 000	8,48%	10 000	0,26%
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	610 000	13,68%	651 214	16,87%
Zobowiązania z tytułu leasingu	50 270	1,13%	84 545	2,19%

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

- niższego niż zakładano poziomu zadłużenia Spółki, 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 Spółki, 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 siedziba Spółki.

Ponadto Spółka postanowiła 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..

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

Opis	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.

Wynagrodzenie za badanie sprawozdań finansowych Spółki zawiera również wynagrodzenie za badanie jednostkowych skróconych sprawozdań finansowych Spółki za okresy sześciu miesięcy zakończone 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 Spółki zostały przeliczone na EURO:

WYBRANE DANE Z JEDNOSTKOWEGO BILANSU	31.12.2025 tys. EURO	31.12.2024 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	644 980	675 247
Aktywa razem	913 262	829 701
Kapitał własny razem	398 317	344 096
Zobowiązania długoterminowe	144 394	135 758
Zobowiązania krótkoterminowe	370 550	349 846
Zobowiązania razem	514 944	485 603
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,2267	4,2730

WYBRANE DANE Z JEDNOSTKOWEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01.-31.12.2025 tys. EURO	01.01.-31.12.2024 tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	379 699	414 243
Zysk brutto ze sprzedaży	122 231	116 414
Zysk na działalności operacyjnej	78 878	73 018
Zysk brutto	152 939	112 069
Zysk netto	137 074	97 351
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,2372	4,3042