



DOM DEVELOPMENT S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku

SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI.....	2
2.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS	3
3.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	4
4.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	5
5.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH.....	6
6.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	7
7.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	8
7.1.	Podstawowe informacje o Dom Development S.A. i o Grupie Kapitałowej Dom Development S.A.....	8
7.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych	9
7.3.	Zasady rachunkowości	9
7.4.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków	11
7.5.	Zapasy.....	11
7.6.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	12
7.7.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12
7.8.	Kapitał zakładowy.....	13
7.9.	Kredyty	14
7.10.	Obligacje	15
7.11.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	16
7.12.	Sprawozdawczość segmentowa	16
7.13.	Przychody z działalności operacyjnej.....	16
7.14.	Koszty działalności operacyjnej.....	17
7.15.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	17
7.16.	Zysk na akcję	18
7.17.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	18
7.18.	Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich.....	20
7.19.	Zobowiązania warunkowe	20
7.20.	Istotne sprawy sądowe	21
7.21.	Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Grupy	21
7.22.	Dywidenda	21
7.23.	Istotne zdarzenia po dacie bilansowej	22
7.24.	Prognozy	22
7.25.	Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro	22

1. ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 030 738 tys. zł;
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku wykazujący zysk netto w wysokości 23 521 tys. zł;
- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku wykazujące całkowity zysk netto w wysokości 23 210 tys. zł;
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 30 czerwca 2016 roku w wysokości 826 555 tys. zł;
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku, wykazujący na dzień 30 czerwca 2016 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 328 894 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 23 sierpnia 2016 roku.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Małgorzata Kolarska, Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu



2. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	30.06.2016 <i>(niebadane)</i>	31.12.2015
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		3 803	3 504
Rzeczowe aktywa trwałe		7 739	7 032
Należności długoterminowe		1 523	1 523
Pozostałe aktywa długoterminowe		6 289	6 651
Aktywa trwałe razem		19 354	18 710
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.5	1 620 758	1 478 660
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		34 158	27 528
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pozostałe aktywa obrotowe		3 559	2 668
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.6	24 015	3 747
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.7	328 894	221 640
Aktywa obrotowe razem		2 011 384	1 734 243
Aktywa razem		2 030 738	1 752 953

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	30.06.2016 <i>(niebadane)</i>	31.12.2015
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.8	24 782	24 771
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.8	234 986	234 534
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		517 570	517 466
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje		25 126	25 126
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(229)	82
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		24 001	81 115
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		826 746	883 604
Udziały niekontrolujące		(191)	(179)
Kapitał własny razem		826 555	883 425
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty - część długoterminowa	7.9	50 000	100 000
Obligacje - część długoterminowa	7.10	150 000	270 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		8 740	20 064
Rezerwy długoterminowe		12 301	11 354
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		32 186	30 729
Zobowiązania długoterminowe razem		253 227	432 147
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		235 150	190 523
Kredyty - część krótkoterminowa	7.9	30 000	-
Obligacje - część krótkoterminowa	7.10	120 000	-
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.11	3 330	3 403
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		12 486	1 183
Zobowiązania z tytułu dywidendy	7.22	80 543	-
Rezerwy krótkoterminowe		5 388	7 262
Przychody przyszłych okresów		464 059	235 010
Zobowiązania krótkoterminowe razem		950 956	437 381
Zobowiązania razem		1 204 183	869 528
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 030 738	1 752 953



Dom Development S.A.

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

3. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony	
		30.06.2016 (niebadane)	30.06.2015 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	7.13	367 715	230 295
Koszt własny sprzedaży	7.14	(287 856)	(173 841)
Zysk brutto ze sprzedaży		79 859	56 454
Koszty sprzedaży	7.14	(22 856)	(23 173)
Koszty ogólnego zarządu	7.14	(25 525)	(23 986)
Pozostałe przychody operacyjne		2 959	1 835
Pozostałe koszty operacyjne		(3 860)	(3 658)
Zysk na działalności operacyjnej		30 577	7 472
Przychody finansowe		587	814
Koszty finansowe		(1 613)	(1 847)
Zysk brutto		29 551	6 439
Podatek dochodowy	7.15	(6 030)	(1 303)
Zysk netto		23 521	5 136
Zysk netto przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		23 533	5 152
Udziały niekontrolujące		(12)	(16)
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.16	0,95	0,21
Rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.16	0,95	0,21



4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres sześciu miesięcy zakończony	
	30.06.2016 <i>(niebadane)</i>	30.06.2015 <i>(niebadane)</i>
Zysk netto	23 521	5 136
Inne całkowite dochody		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(384)	-
Podatek dochodowy	73	-
Inne całkowite dochody netto	(311)	-
Całkowite dochody netto	23 210	5 136
Całkowite dochody netto przypadający na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	23 222	5 152
Udziały niekontrolujące	(12)	(16)

**5. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK
PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony	
		30.06.2016 (niebadane)	30.06.2015 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		29 551	6 439
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		2 572	2 063
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych		21	117
Zysk/strata na inwestycjach		60	(81)
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		6 607	5 576
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		(928)	(2 722)
Zmiany stanu zapasów		(142 832)	(283 455)
Zmiany stanu należności		(6 630)	(17 925)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		25 558	61 209
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		227 950	193 654
Inne korekty		(22)	(117)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		141 907	(35 242)
Odsetki otrzymane		1 981	3 536
Odsetki zapłacone		(7 721)	(10 625)
Zapłacony podatek dochodowy		(5 978)	(3 463)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		130 189	(45 794)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		98	64
Utworzenie i/lub likwidacja lokat bankowych z terminem zapadalności powyżej trzech miesięcy	7.6	-	30 000
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(3 497)	(2 760)
Nabycie aktywów finansowych		-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(3 399)	27 304
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacja opcji na akcje)		464	-
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.9	-	60 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	7.10	-	100 000
Spłata kredytów	7.9	(20 000)	(84 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.10	-	(100 000)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)		-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(19 536)	(24 000)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		107 254	(42 490)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.7	221 640	318 341
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.7	328 894	275 851



Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

6. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy			Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje				
Saldo na dzień 1 stycznia 2016	24 771	234 534	517 466	510	82	25 126	81 115	883 604	(179)	883 425
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.8)	11	452	-	-	-	-	-	463	-	463
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	104	-	-	-	(104)	-	-	-
Przyznanie dywidendy dla akcjonariuszy (nota 7.22)	-	-	-	-	-	-	(80 543)	(80 543)	-	(80 543)
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	23 533	23 533	(12)	23 521
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(311)	-	-	(311)	-	(311)
Saldo na dzień 30 czerwca 2016 (niebadane)	24 782	234 986	517 570	510	(229)	25 126	24 001	826 746	(191)	826 555

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy			Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje				
Saldo na dzień 1 stycznia 2015	24 770	234 520	517 379	510	-	25 126	56 212	858 517	(246)	858 271
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.8)	1	14	-	-	-	-	-	15	-	15
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	87	-	-	-	(87)	-	-	-
Przyznanie dywidendy dla akcjonariuszy (nota 7.22)	-	-	-	-	-	-	(55 735)	(55 735)	-	(55 735)
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	5 152	5 152	(16)	5 136
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30 czerwca 2015 (niebadane)	24 771	234 534	517 466	510	0	25 126	5 542	807 949	(262)	807 687



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7.1. Podstawowe informacje o Dom Development S.A. i o Grupie Kapitałowej Dom Development S.A.

Podstawowe informacje o spółce dominującej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) jest Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”/„jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie (00-078 Warszawa, Plac Piłsudskiego 3) wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Według Polskiej Klasyfikacji Działalności przedmiotem działalności spółek należących do Grupy jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 4110Z. Miejscem prowadzenia działalności Grupy jest przede wszystkim Warszawa i jej okolice oraz Wrocław.

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 30 czerwca 2016 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 59,42% akcji Spółki.

Podstawowe informacje o Grupie i wspólnych przedsięwzięciach

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 czerwca 2016 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
Vratislavia Dom Development sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Ponadto Grupa jest zaangażowana we wspólne przedsięwzięcie:				
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Polska	49%	49%	konsolidacja metodą praw własności

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Przedmiotem działalności spółki zależnej Dom Development Grunty sp. z o.o. jest zakup nieruchomości na potrzeby działalności deweloperskiej Grupy. Spółka ta jest konsolidowana metodą pełną z uwagi na fakt kierowania jej polityką finansową i operacyjną przez członków zarządu powoływanych przez Dom Development S.A.

Wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych i za wyjątkiem spółki Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji oraz spółki Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji czas ich trwania jest nieograniczony.

Dnia 22 marca 2016 r. zarejestrowana została w KRS nowo utworzona spółka zależna Vratislavia Dom Development sp. z o.o., w której Dom Development S.A. objął 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki w wysokości 4 000 tys. zł został w całości opłacony. Przedmiotem działalności spółki będzie działalność deweloperska w ramach Grupy. Do dnia 30 czerwca 2016 r. spółka nie rozpoczęła działalności operacyjnej.



Poza utworzeniem ww. spółki zależnej, w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 r. Grupa nie dokonała żadnych innych istotnych zmian w swojej strukturze w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji czy zaniechania działalności.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

7.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

Niektóre informacje i ujawnienia, które zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską („UE”), są zwykle prezentowane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zostały w niniejszym sprawozdaniu finansowym skrócone bądź pominięte zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” (MSR 34).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej spółek Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

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

Prezentowany śródroczny skrócony skonsolidowany bilans, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta, były natomiast przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta. Niniejsze niezbadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 23 sierpnia 2016 roku.

7.3. Zasady rachunkowości

Polskie regulacje prawne nakładają na Grupę obowiązek sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską („UE”) a dotyczącymi sporządzania śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34). Obecnie ze względu na proces akceptacji MSSF przez UE i rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę nie istnieją różnice w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości zgodnie z MSSF, a MSSF przyjętymi przez UE.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie przy sporządzaniu śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34) oraz zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2016 roku:

- Zmiany do MSR 19 *Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze* (opublikowano 21 listopada 2013 roku),
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012 (opublikowano dnia 12 grudnia 2013 roku),
- Zmiany do MSSF 11 *Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności* (opublikowano dnia 6 maja 2014 roku),



- Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 *Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji* (opublikowano 12 maja 2014 roku),
- Zmiany do MSR 16 i MSR 41 *Rolnictwo: rośliny produkcyjne* (opublikowano dnia 30 czerwca 2014 roku),
- Zmiany do MSR 27 *Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym* (opublikowano dnia 12 sierpnia 2014 roku),
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014 (opublikowano dnia 25 września 2014 roku),
- Zmiany do MSR 1 *Ujawnienia* (opublikowano dnia 18 grudnia 2014 roku).

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

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

Następujące standardy, interpretacje i zmiany zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 9 *Instrumenty Finansowe* (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- MSSF 15 *Przychody z tytułu umów z klientami* (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku), obejmujący zmiany do MSSF 15 *Data wejścia w życie MSSF 15* (opublikowano dnia 11 września 2015 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 *Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku dotyczącego konsolidacji* (opublikowano dnia 18 grudnia 2014 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- MSSF 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 12 *Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych* (opublikowano dnia 19 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później,
- Zmiany do MSR 7 *Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji* (opublikowano dnia 29 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później,
- Wyjaśnienia do MSSF 15 *Przychody z tytułu umów z klientami* (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

- Zmiany do MSSF 2 *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji* (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

7.4. 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 budowlanych

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:

- Bieżącej oceny rentowności projektów
- Weryfikacji potrzeby ewentualnego utworzenia (lub zmiany) 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, miejsc garażowych itp.) są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny kadry zarządzającej Spółki następuje to w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości.

Sezonowość

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

7.5. Zapasy

ZAPASY	30.06.2016 <i>(niebadane)</i>	31.12.2015
Zaliczki na dostawy	36 595	22 347
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	36 764	22 516
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(169)	(169)
Półprodukty i produkcja w toku	1 287 267	1 127 277
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 298 203	1 138 213
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(10 936)	(10 936)
Wyroby gotowe	296 896	329 036
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	303 029	334 691
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 133)	(5 655)
Razem	1 620 758	1 478 660

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01 - 30.06.2016 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 30.06.2015 <i>(niebadane)</i>
Stan na początek okresu	16 760	15 699
Zwiększenia	576	649
Zmniejszenia	(98)	(6 942)
Stan na koniec okresu	17 238	9 406

Spisanie zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania jest rezultatem przeprowadzonych przez Grupę analiz oraz testów na utratę wartości.

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	30.06.2016 <i>(niebadane)</i>	31.12.2015
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	300 000	205 494
Hipoteki:		
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	4 200
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych (kwota maksymalna)	300 000	300 000

7.6. Krótkoterminowe aktywa finansowe

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.06.2016 <i>(niebadane)</i>	31.12.2015
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	48	48
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	22 736	3 496
Środki pieniężne na pozostałych rachunkach powierniczych	1 231	203
Razem	24 015	3 747

W pozycji „Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy” prezentowane są lokaty bankowe z okresem zapadalności powyżej trzech miesięcy na dzień ich utworzenia.

Grupa tworzy lokaty bankowe o różnym okresie zapadalności w oparciu o bieżącą analizę potrzeb gotówkowych Grupy oraz możliwej do uzyskania stopy zwrotu na oferowanych przez banki lokatach.

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

7.7. 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 sześciu miesięcy na dzień ich utworzenia. Wartość księgowa tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.06.2016 <i>(niebadane)</i>	31.12.2015	30.06.2015 <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	1 315	9 727	12 143
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	327 538	211 871	263 677
Inne	41	42	31
Razem	328 894	221 640	275 851



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.8. Kapitał zakładowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 30.06.2016								
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	-	-	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	07.05.2012
M	Na okaziciela	-	-	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
N	Na okaziciela	-	-	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
O	Na okaziciela	-	-	26 000	26 000	gotówka	05.03.2013	17.05.2013
P	Na okaziciela	-	-	925	925	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
R	Na okaziciela	-	-	11 000	11 000	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
S	Na okaziciela	-	-	17 075	17 075	gotówka	20.03.2014	02.05.2014
T	Na okaziciela	-	-	1 000	1 000	gotówka	14.01.2015	27.03.2015
U	Na okaziciela	-	-	10 320	10 320	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
V	Na okaziciela	-	-	1 000	1 000	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
Liczba akcji razem				24 782 592				
Kapitał zakładowy razem					24 782 592			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku

Zmiana w okresie sprawozdawczym	Kapitał zakładowy		Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
	Liczba akcji	Wartość wg wartości nominalnej	
Stan na dzień 31.12.2015	24 771 272	24 771	234 534
Zmiana	11 320	11	452
Stan na dzień 30.06.2016	24 782 592	24 782	234 986

W dniu 21 marca 2016 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii U oraz serii V, w ramach kapitału docelowego z dotychczasowej kwoty 24 771 272,00 zł do kwoty 24 782 592,00 zł to jest o kwotę 11 320,00 zł, w drodze emisji 10 320 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii U, o wartości nominalnej 1,00 zł każda oraz emisji 1 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii V, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Emisja akcji serii U oraz serii V nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestników Programu II Opcji Menedżerskich. W dniu 17 maja 2016 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował powyższe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki. Rejestracja przedmiotowych akcji zwykłych na okaziciela w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. oraz ich wprowadzenie w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym nastąpiło w dniu 1 czerwca 2016 roku.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień sporządzenia i zatwierdzenia przez Zarząd Spółki niniejszego sprawozdania finansowego.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji kwartalnego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2016
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	14 726 172	59,42	14 726 172	59,42	-
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,19	1 534 050	6,19	-
Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,30	1 313 383	5,30	bd
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,17	1 280 750	5,17	-

*) Stan posiadania akcji przez Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK S.A. podano według ostatniego zawiadomienia z dnia 11.07.2011r., jakie otrzymała Spółka od Aviva PTE Aviva BZ WBK S.A.

Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development S.A. na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania i zatwierdzenia przez Zarząd Spółki niniejszego sprawozdania finansowego.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego			Zmiana w okresie od publikacji kwartalnego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2016	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
Zarząd					
Jarosław Szanajca	1 534 050	-	1 534 050	-	-
Janusz Zalewski	311 000	69 000	380 000	-	-
Małgorzata Kolarska	6 500	-	6 500	-	-
Janusz Stolarczyk	105 200	16 830	122 030	-	-
Terry Roydon	58 500	-	58 500	-	-
Rada Nadzorcza					
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-
Mark Spiteri	900	-	900	-	-

7.9. Kredyty

Opis istotnych zmian w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 r.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 roku Spółka nie dokonała istotnych zmian w strukturze kredytów bankowych.

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.06.2016 (niebadane)	31.12.2015
Do 1 roku	30 000	-
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	30 000
Powyżej 2 lat do 5 lat	50 000	70 000
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	80 000	100 000
W tym: długoterminowe	50 000	100 000
krótkoterminowe	30 000	-



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

KREDYTY BANKOWE NA DZIEŃ 30.06.2016

Bank	Siedziba banku	Kwota i waluta kredytu wg umowy	Kwota i waluta kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Termin spłaty
mBank	Warszawa	50 000*) PLN	30 000 PLN	03.02.2017
mBank	Warszawa	50 000*) PLN	50 000 PLN	21.05.2019
PKO BP SA	Warszawa	100 000*) PLN	- PLN	26.07.2019
Razem kredyty bankowe			80 000 PLN	

*) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym

Na dzień 30 czerwca 2016 r. i na dzień 31 grudnia 2015 r. wszystkie zaciągnięte przez Grupę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

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

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

7.10. Obligacje

OBLIGACJE	30.06.2016 (niebadane)	31.12.2015
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	150 000	270 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	120 000	-
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji razem	270 000	270 000

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 przez Spółkę obligacji

W dniu 5 listopada 2007 r. została podpisana Umowa o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji pomiędzy Spółką a Bankiem BPH S.A. (obecnie Bank Pekao S.A.), na podstawie której Dom Development S.A. może emitować obligacje średnioterminowe (z terminem zapadalności powyżej 1 roku, jednak nie dłuższym niż 7 lat) o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji w każdym dniu trwania Programu.

W dniu 5 listopada 2014 r., pomiędzy Spółką a Bankiem Pekao S.A. został podpisany Aneks do Umowy o przeprowadzenie programu emisji obligacji z dnia 5 listopada 2007 r., na podstawie którego okres Programu Emisji Obligacji został wydłużony o 7 lat (do 5 listopada 2021 r.).

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Opis istotnych zmian w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 r.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniły się terminy ich zapadalności.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30.06.2016				
Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
III	02.02.2012	120 000	PLN	02.02.2017
IV	26.03.2013	50 000	PLN	26.03.2018
V	12.06.2015	100 000	PLN	12.06.2020
Razem:		270 000	PLN	

7.11. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30.06.2016	31.12.2015
	<i>(niebadane)</i>	
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	3 330	3 403
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	3 330	3 403

7.12. Sprawozdawczość segmentowa

Grupa nie sporządza informacji segmentowej z uwagi na fakt, iż prowadzi jednorodną działalność w obrębie jednego segmentu.

7.13. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01 - 30.06.2016	01.01 - 30.06.2015
	<i>(niebadane)</i>	
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	352 913	224 246
Przychody ze sprzedaży usług	9 302	6 049
Przychody ze sprzedaży gruntów	5 500	-
Razem	367 715	230 295

**7.14. Koszty działalności operacyjnej**

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01 - 30.06.2016	01.01 - 30.06.2015
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(271 792)	(173 760)
Koszty sprzedaży usług	(10 763)	(6 374)
Koszty sprzedaży gruntów	(4 823)	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	(478)	6 293
Razem koszt własny sprzedaży	(287 856)	(173 841)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	(22 856)	(23 173)
Koszty ogólnego zarządu	(25 525)	(23 986)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(48 381)	(47 159)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	(2 572)	(2 063)
Zużycie materiałów i energii	(5 539)	(7 710)
Usługi obce	(12 239)	(12 190)
Podatki i opłaty	(65)	(82)
Wynagrodzenia	(22 129)	(19 549)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(3 393)	(3 233)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 444)	(2 332)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(48 381)	(47 159)

7.15. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

PODATEK DOCHODOWY	01.01 - 30.06.2016	01.01 - 30.06.2015
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podatek dochodowy bieżący	17 281	2 707
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	(11 251)	(1 404)
Razem	6 030	1 303

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.16. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01 - 30.06.2016 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 30.06.2015 <i>(niebadane)</i>
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk/(strata) do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	23 533	5 152
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 774 009	24 771 195
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	0,95	0,21
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk/(strata) do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	23 533	5 152
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programów Opcji Menadżerskich	29 987	28 484
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 803 996	24 799 679
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,95	0,21

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

7.17. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2015 i 2016 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi.

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 30.06.2016 <i>(niebadane)</i>	01.01- 30.06.2015 <i>(niebadane)</i>
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI:			
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r. wraz z aneksem	912	902
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 2 stycznia 2001 r. wraz z aneksami	138	148
Hansom Property Company Limited	Pozostałe	250	262
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	48	182
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 marca 2012 r.	-	43
Kirkley Advisory Limited	pozostałe	124	125
DOM DEVELOPMENT S.A. ŚWIADCZĄCY USŁUGI (SPRZEDAJĄCY):			
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	48	62
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	3	3
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	2	2
Vratslavia Dom Development sp. z o.o.	Pozostałe	14	-
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI:			
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Naliczone odsetki od pożyczki	8	12
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WPLACAJĄCY KAPITAŁ DO SPÓŁKI ZALEŻNEJ:			
Vratslavia Dom Development sp. z o.o.	Wpłata kapitału zakładowego	4 000	-
Vratslavia Dom Development sp. z o.o.	Dopłata do kapitału	8 645	-

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 30.06.2016 <i>(niebadane)</i>	01.01- 30.06.2015 <i>(niebadane)</i>
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY ZALICZKI W RAMACH UMOWY POŚREDNICTWA:			
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Zaliczka (netto) przekazana w celu nabycia gruntu w ramach umowy zlecenia	1 205	-
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO NABYWAJĄCY PRAWO DO NIERUCHOMOŚCI:			
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Zakup prawa do nieruchomości	7 512	814

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki				
Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015
Saldo razem	10 246	1 570	47 863	269
Jednostki zależne	10 207	1 547	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji dopłaty do kapitału	1 147	1 147	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	408	400	-	-
Vratslavia Dom Development Sp. z o.o. dopłaty do kapitału	8 645	-	-	-
Vratslavia Dom Development Sp. z o.o. pozostałe	7	-	-	-
Jednostki współzależne	39	23	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	39	23	-	-
Pozostałe podmioty	-	-	47 863	269
Dom Development B.V. – zobowiązanie z tyt. dywidendy	-	-	47 860	-
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	3	41
Woodsford Consulting Limited	-	-	-	205
Kirkley Advisory Limited	-	-	-	23

WYNAGRODZENIA I HONORARIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A.			
Druga strona transakcji	01.01- 30.06.2016 <i>(niebadane)</i>	01.01- 30.06.2015 <i>(niebadane)</i>	
Zarząd	4 495	4 112	
Rada Nadzorcza	634	642	

Poza wymienionymi wyżej, Spółka nie zawierała innych transakcji z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej.

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

Wykazane wyżej transakcje obejmują również transakcje z podmiotami zależnymi, które zostały odpowiednio wyeliminowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.18. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich

Struktura przydzielonych i niezrealizowanych opcji na akcje na dzień 30 czerwca 2016 r.:

Program	Data przyznania	Data początku okresu realizacji	Data zapadalności	Liczba opcji	Cena realizacji jednej opcji (PLN)
Program II	10.12.2009	10.12.2012	10.12.2016	139 090	40,64
Razem				139 090	

Wygaśnięcie opcji na akcje

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 r. liczba opcji uprawniających do wzięcia udziału w Programie II Opcji Menadżerskich nie uległa zmianie.

Wykonanie opcji na akcje

W dniu 21 marca 2016 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 10 320 akcji zwykłych na okaziciela serii U oraz 1 000 akcji zwykłych na okaziciela serii V. Emisja akcji serii U oraz serii V nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestników Programu II Opcji Menadżerskich.

W dniu 17 maja 2016 r. zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 10 320 akcji zwykłych na okaziciela serii U oraz 1 000 akcji zwykłych na okaziciela serii V (patrz nota 7.8).

Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Zmiany w Programach Opcji Menadżerskich

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 r. nie dokonano żadnych zmian w Programie Opcji Menadżerskich.

7.19. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.06.2016 <i>(niebadane)</i>	31.12.2015
Gwarancje	111	111
Poręczenia	-	-
Razem	111	111

Ponadto niektóre zobowiązania spółek Grupy zabezpieczone są wekslami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ GRUPY	30.06.2016 <i>(niebadane)</i>	31.12.2015
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP SA wynikających z udzielonego kredytu	100 000	100 000
Razem	100 000	100 000

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 r. spółki Grupy nie udzieliły poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliły gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Grupy byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.



7.20. Istotne sprawy sądowe

Według stanu na dzień 30 czerwca 2016 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2016 r. nie występowały dwa lub więcej postępowań przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2016 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 26 518 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 25 003 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 1 514 tys. zł.

Postępowania, których stroną jest Spółka, nie mają istotnego wpływu na działalność Grupy.

7.21. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Grupy

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca 2016 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich:

Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 30 czerwca 2016 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Ursynovia (Anody) etap 1	Popularny	72	7
Ursynovia (Anody) etap 2	Popularny	111	0
Premium etap 2	Popularny	236	0
Palladium etap 1	Popularny	214	0
Saska III	Popularny	347	12
Osiedle Pod Różami etap 3	Popularny	47	3
Żoliborz Artystyczny etap 5	Popularny	117	9
Żoliborz Artystyczny etap 6	Popularny	125	12
Żoliborz Artystyczny etap 7	Popularny	127	13
Wilno III etap 2	Popularny	125	4
Moderna etap 2	Popularny	194	0
Razem:		1 715	60

Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 30 czerwca 2016 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Klasyków Wille Miejskie etap I	Popularny	231	4
Aura etap Ib (Wrocław)	Popularny	64	0
Wilno II etap 2	Popularny	249	14
Apartamenty Saska nad Jeziorem etap 3	Popularny	236	0
Razem:		780	18

7.22. Dywidenda

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 2 czerwca 2016 r. o przeznaczeniu 80 543 424,00 PLN z zysku Spółki za 2015 rok na wypłatę dywidendy, co oznacza wypłatę w wysokości 3,25 PLN na akcję. Kwotę 103 942,31 PLN postanowiono przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Jako dzień dywidendy ustalono 22 czerwca 2016 r., zaś dzień wypłaty dywidendy ustalono na 6 lipca 2016 r. Dywidenda została wypłacona zgodnie z podjętą uchwałą.

W roku poprzednim na dywidendę przeznaczono 55 735 362,00 PLN, co dało wypłatę w wysokości 2,25 PLN na akcję, natomiast 86 610,22 PLN przeznaczono na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

7.23. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 28 lipca 2016 r. Spółka zawarła z Qualia Development Sp. z o.o. umowę sprzedaży 100% udziałów w spółce Fort Mokotów Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „FMI”) za kwotę 133,5 mln zł netto. Zawarcie ww. umowy miało na celu nabycie przez Spółkę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w rejonie ulicy Żwirki i Wigury oraz Raławickiej w dzielnicy Mokotów w Warszawie. Spółka nie zamierza prowadzić działalności operacyjnej w ramach FMI.

Powierzchnia przedmiotowej nieruchomości wynosi 9,3996 ha, z czego większość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową, około 20% pod tereny zielone, natomiast pozostała część nieruchomości przeznaczona jest pod inwestycje o charakterze hotelowym i biurowo-usługowym.

Spółka zamierza na części nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową zrealizować wieloetapowy projekt inwestycyjny z około 750 lokalami, w tym około 100 apartamentami. Plan działań w odniesieniu do pozostałej części nieruchomości jest obecnie analizowany przez Zarząd i obejmuje możliwość sprzedaży gruntu przeznaczonego pod zabudowę hotelową i biurowo-usługową.

7.24. Prognozy

Zarząd Dom Development S.A. nie publikuje prognoz finansowych Grupy.

7.25. Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro

Następujące dane finansowe Grupy zostały przeliczone na Euro:

WYBRANE DANE Z BILANSU	30.06.2016	31.12.2015
	(niebadane)	(niebadane)
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	454 499	406 956
Aktywa razem	458 872	411 346
Kapitał własny razem	186 771	207 304
Zobowiązania długoterminowe	57 220	101 407
Zobowiązania krótkoterminowe	214 881	102 635
Zobowiązania razem	272 101	204 042
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,4255	4,2615

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01 - 30.06.2016	01.01 - 30.06.2015
	(niebadane)	(niebadane)
	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	83 944	55 706
Zysk brutto ze sprzedaży	18 231	13 656
Zysk/(strata) na działalności operacyjnej	6 980	1 807
Zysk/(strata) brutto	6 746	1 558
Zysk/(strata) netto	5 369	1 242
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,3805	4,1341