



DOM DEVELOPMENT S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku

SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI	2
2.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS.....	3
3.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	4
4.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
5.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
6.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
7.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	8
7.1.	Podstawowe informacje o spółce Dom Development S.A.	8
7.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	8
7.3.	Zasady rachunkowości	9
7.4.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków	12
7.5.	Rzeczowe aktywa trwałe	13
7.6.	Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	13
7.7.	Zapasy.....	14
7.8.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	15
7.9.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15
7.10.	Kapitał zakładowy.....	16
7.11.	Kredyty.....	17
7.12.	Obligacje	19
7.13.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	19
7.14.	Zobowiązania z tytułu leasingu	20
7.15.	Przychody przyszłych okresów	20
7.16.	Sprawozdawczość segmentowa	20
7.17.	Przychody z działalności operacyjnej.....	21
7.18.	Koszty działalności operacyjnej.....	21
7.19.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	21
7.20.	Zysk na akcję	22
7.21.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	22
7.22.	Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich.....	24
7.23.	Zobowiązania warunkowe	26
7.24.	Istotne sprawy sądowe	26
7.25.	Czynniki i zdarzenia mające istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe.....	26
7.26.	Przychody finansowe	27
7.27.	Dywidenda.....	27
7.28.	Istotne zdarzenia po dacie bilansowej.....	27
7.29.	Prognozy	27
7.30.	Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro	28



1. ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2019 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 343 175 tys. zł;
- śródroczny skrócony rachunek zysków i strat za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 195 712 tys. zł;
- śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku, wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 195 316 tys. zł;
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 30 czerwca 2019 roku w wysokości 1 003 919 tys. zł;
- śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych, za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku, wykazujący na dzień 30 czerwca 2019 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 168 422 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 21 sierpnia 2019 roku.

Zarząd Spółki oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy, półroczne skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Małgorzata Kolarska, Wiceprezes Zarządu

Mikołaj Konopka, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu



2. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS

AKTYWA	Nota	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		5 191	5 329
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	34 133	7 511
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.6	446 963	371 458
Należności długoterminowe		1 538	1 538
Pozostałe aktywa długoterminowe		383	626
Aktywa trwałe razem		488 208	386 462
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.7	1 637 025	1 622 336
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		27 604	27 017
Pozostałe aktywa obrotowe		6 969	4 083
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.8	14 947	20 501
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.9	168 422	209 393
Aktywa obrotowe razem		1 854 967	1 883 330
Aktywa razem		2 343 175	2 269 792
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.10	25 068	24 968
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.10	245 188	241 788
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		539 985	551 395
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(2 544)	(2 148)
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		195 712	214 098
Kapitał własny razem		1 003 919	1 030 611
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty - część długoterminowa	7.11	-	-
Obligacje - część długoterminowa	7.12	210 000	310 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		9 705	15 000
Rezerwy długoterminowe		15 572	14 771
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.14	23 472	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		56 092	56 652
Zobowiązania długoterminowe razem		314 841	396 423
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		291 578	278 831
Kredyty - część krótkoterminowa	7.11	-	50 000
Obligacje - część krótkoterminowa	7.12	100 000	-
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.13	1 205	1 180
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.14	84 425	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		16 760	30 052
Rezerwy krótkoterminowe		5 576	6 009
Przychody przyszłych okresów	7.15	524 871	476 686
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 024 415	842 758
Zobowiązania razem		1 339 256	1 239 181
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 343 175	2 269 792

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat
za okres trzech i sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

3. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
		30.06.2019 <i>(niebadane)</i>	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	30.06.2019 <i>(niebadane)</i>	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	7.17	675 477	515 196	202 993	324 175
Koszt własny sprzedaży	7.18	(481 527)	(360 481)	(135 095)	(227 684)
Zysk brutto ze sprzedaży		193 950	154 715	67 898	96 491
Koszty sprzedaży	7.18	(24 750)	(30 042)	(10 814)	(15 301)
Koszty ogólnego zarządu	7.18	(31 776)	(31 542)	(14 767)	(17 622)
Pozostałe przychody operacyjne		3 035	1 251	1 310	741
Pozostałe koszty operacyjne		(6 143)	(5 016)	(2 810)	(3 332)
Zysk na działalności operacyjnej		134 316	89 366	40 817	60 977
Przychody finansowe	7.26	89 352	19 961	89 087	19 819
Koszty finansowe		(2 061)	(794)	(828)	(392)
Zysk brutto		221 607	108 533	129 076	80 404
Podatek dochodowy	7.19	(25 895)	(17 691)	(7 995)	(11 909)
Zysk netto		195 712	90 842	121 081	68 495
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy (PLN)	7.20	7,82	3,65	4,83	2,74
Rozwodniony (PLN)	7.20	7,78	3,62	4,80	2,73

**Dom Development S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres trzech i sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres sześciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
	30.06.2019 <i>(niebadane)</i>	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	30.06.2019 <i>(niebadane)</i>	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>
Zysk netto	195 712	90 842	121 081	68 495
Inne całkowite dochody/(strata)				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(489)	(1 170)	83	87
Podatek dochodowy	93	222	(16)	(7)
Inne całkowite dochody/(strata) netto	(396)	(948)	67	80
Całkowite dochody netto	195 316	89 894	121 148	68 575

**Dom Development S.A.**Śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)**5. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH**

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony	
		30.06.2019 <i>(niebadane)</i>	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		221 607	108 533
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		5 335	3 428
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych		(4)	(38)
Zysk/(strata) na inwestycjach		(87 881)	(269)
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		4 849	5 259
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		1 361	2 892
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		368	(114)
Zmiany stanu zapasów		(14 965)	(52 010)
Zmiany stanu należności		2 426	(3 703)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		95 959	(63 145)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		47 034	201 385
Inne korekty		4	38
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		276 093	202 256
Odsetki otrzymane		1 522	719
Odsetki zapłacone		(6 607)	(6 002)
Zapłacony podatek dochodowy		(44 389)	(39 203)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		226 619	157 770
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		7	254
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)	7.26	88 266	-
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		305	-
Inne wpływy z aktywów finansowych		-	484
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(73 000)	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(3 844)	(4 020)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału spółek zależnych		(5 955)	(103)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		5 779	(3 385)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacja opcji na akcje)	7.10	3 500	3 500
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.11	-	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	7.12	-	-
Splata kredytów	7.11	(50 000)	(50 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.12	-	(50 000)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.27	(226 869)	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(273 369)	(96 500)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(40 971)	57 885
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.9	209 393	202 083
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.9	168 422	259 968

**Dom Development S.A.**

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

6. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy		Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		
Saldo na dzień 1 stycznia 2019	24 968	241 788	551 395	510	(2 148)	214 098	1 030 611
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.10)	100	3 400	-	-	-	-	3 500
Przeniesienie części kapitału zapasowego do niepodzielonego wyniku finansowego	-	-	(12 771)	-	-	12 771	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.27)	-	-	-	-	-	(226 869)	(226 869)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.22)	-	-	1 361	-	-	-	1 361
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	195 712	195 712
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(396)	-	(396)
Saldo na dzień 30 czerwca 2019 (niebadane)	25 068	245 188	539 985	510	(2 544)	195 712	1 003 919

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy		Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		
Saldo na dzień 1 stycznia 2018	24 868	238 388	549 257	510	184	186 113	999 320
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	100	3 400	-	-	-	-	3 500
Przeniesienie części kapitału zapasowego do niepodzielonego wyniku finansowego	-	-	(3 647)	-	-	3 647	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.27)	-	-	-	-	-	(189 760)	(189 760)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.22)	-	-	2 892	-	-	-	2 892
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	90 842	90 842
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(948)	-	(948)
Saldo na dzień 30 czerwca 2018 (niebadane)	24 968	241 788	548 502	510	(764)	90 842	905 846

7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7.1. Podstawowe informacje o spółce Dom Development S.A.

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

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

Spółka jest w większości własnością SCOP Poland S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.10). Na dzień 30 czerwca 2019 r. SCOP Poland S.à r.l. posiadała 56,47% akcji Spółki.

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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

7.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone 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 sprawozdaniem finansowym, zostały w niniejszym sprawozdaniu finansowym skrócone bądź pominięte zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” (MSR 34).

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

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

Prezentowany śródroczny skrócony bilans, śródroczny skrócony rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta ale były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta. Niniejsze niezbadane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je analizować łącznie ze zbadanym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 21 sierpnia 2019 roku.

7.3. Zasady rachunkowości

Polskie regulacje prawne nakładają na Spółkę obowiązek sporządzania śródrocznego skróconego 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 Spółkę nie istnieją różnice w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości zgodnie z MSSF, a MSSF przyjętymi przez UE.

Śródroczne skrócone 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 sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2019 roku:

- MSSF 16 *Leasing*
Nowy standard ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę.
- KIMSF 23 *Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego*
- Zmiany do MSSF 9 *Prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem*
- Zmiany do MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*
- KIMSF 23 *Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego*
- Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze*
- Roczne zmiany do MSSF 2015 – 2017 (poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny).

Wprowadzone wszystkie ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki. Poza wprowadzeniem zmian wynikających z zastosowania MSSF 16 *Leasing*, który Spółka wdrożyła od 1 stycznia 2019 r. (co zostało opisane w niniejszej notcie), Zarząd Spółki uważa że pozostałe ww. zmiany nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym.

Spółka 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:

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy investorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem*. Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Data obowiązywania zmienionych przepisów nie została ustalona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską,
- MSSF 3 *Połączenia przedsięwzięć*. W wyniku zmiany do MSSF 3 zmodyfikowana została definicja „przedsięwzięcia”. Aktualnie wprowadzona definicja została zawężona i prawdopodobnie spowoduje, że więcej transakcji przejęć zostanie zakwalifikowanych jako nabycie aktywów. Zmiany do MSSF 3 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.
- MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* oraz MSR 8 *Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów*. Rada opublikowała nową definicję terminu „istotność”. Zmiana jest obowiązkowa dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie. Na dzień



sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.

Zastosowanie MSSF 16 *Leasing* po raz pierwszy

Informacje ogólne o nowym standardzie w odniesieniu do Spółki

Spółka wdrożyła MSSF 16 *Leasing* od 1 stycznia 2019 roku.

Standard ten ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego określone dotychczas przez MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę. Obecnie leasingobiorca jest zobowiązany ująć:

- 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.

W wyniku przeprowadzonej przez Zarząd analizy, na dzień zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy, w bilansie Spółki rozpoznane zostały nowe, istotne składniki aktywów, spełniające kryteria nowego standardu. Są to:

- prawo do użytkowania powierzchni biurowych (na podstawie umów najmu),
- prawa wieczystego użytkowania gruntów.

Sposób wdrożenia MSSF 16 przez Spółkę oraz wpływ na bilans otwarcia

Spółka podjęła decyzję o wdrożeniu MSSF 16 przy zastosowaniu uproszczonego podejścia tj. retrospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania niniejszego standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania. Pozwala to na nieprzekształcanie danych porównawczych, oraz ujęcie efektu zastosowania niniejszego standardu jako korekty bilansu otwarcia zysków zatrzymanych w dniu pierwszego zastosowania.

W wyniku przeprowadzonej analizy umów leasingowych, Zarząd Spółki ustalił że zastosowanie nowego standardu nie miało wpływu na prezentowane dotychczas przez Spółkę wyniki finansowe i nie było potrzeby korygowania bilansu otwarcia zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2019 roku.

Sposób wyceny i prezentacji Leasingu w sprawozdaniach finansowych Spółki

Na dzień 1 stycznia 2019 r. Spółka jako leasingobiorca ujęła zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowych stóp procentowych Spółki oraz ujęła składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu.

Spółka podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w ramach której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością Spółki (leasingobiorcy). I tak:

- *prawo do użytkowania powierzchni biurowych*
Koszty - prawo do użytkowania powierzchni biurowej jest amortyzowane oraz rozpoznawane są koszty finansowe z tytułu leasingu.
Aktywo – aktywo z tego tytułu wykazane zostało w bilansie w pozycji *Rzeczowe aktywa trwałe*.
Zobowiązanie - 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 zapasów (w pozycji Półprodukty i produkcja w toku) w trakcie realizacji projektu deweloperskiego - tak jak to miało miejsce dotychczas).

Aktywo – aktywo z tytułu wykazane zostało w bilansie w pozycji Zapasy lub Należności krótkoterminowe (patrz opis poniżej).

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. W stosunku do gruntów, na których na dzień 1 stycznia były już zrealizowane budynki mieszkalne do których wydane zostało Pozwolenie na Użytkowanie przed tym dniem, następuje przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności tych gruntów. Odnośnie gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, które nie zostały oddane do użytkowania przed dniem 1 stycznia 2019 r., momentem przekształcenia będzie dla takich nieruchomości dzień uprawomocnienia się decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku.

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.

Przyczyna klasyfikacji zobowiązań z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntów jako zobowiązania krótkoterminowe

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.

Sposób wyłączenia zobowiązań z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntów z bilansu

Zobowiązania z tyt. leasingu objęte są zakresem MSSF 9 w odniesieniu do ustalania, kiedy zobowiązania te spełniają kryteria usunięcia ich z bilansu. Zobowiązanie zgodnie z MSSF 9 par. B.3.31–B.3.34 usuwa się z bilansu gdy zostało uregulowane, wygasło lub dłużnik został prawnie zwolniony z długu np. poprzez przeniesienie długu na inną stronę.

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, zobowiązania z tyt. leasingu gruntu pozostaje na 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.

**Wpływ zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy na dzień 1 stycznia 2019 r.**

Wpływ zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy na dzień 1 stycznia 2019 roku przedstawia poniższe zestawienie:

Aktywa	01.01.2019	korekty	31.12.2018
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	36 910	29 399	7 511
Aktywa obrotowe			
Zapasy	1 708 766	86 430	1 622 336

Kapitał własny i zobowiązania	01.01.2019	korekty	31.12.2018
Kapitał własny			
Niepodzielony wynik finansowy	214 098	-	214 098
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu leasingu – część długoterminowa	25 072	25 072	-
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa, w tym:	90 757	90 757	-
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	86 430	86 430	-
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	4 327	4 327	-

Jak wyżej opisano, wynikiem zastosowania MSSF 16 jest rozpoznanie aktywa i zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów w wartości bieżącej pozostałych opłat z tytułu wieczystego użytkowania.

Zgodnie z nowym standardem, Spółka jest zobligowana zdyskontować 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). 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.

Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 1 stycznia 2019 r. Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 86 430 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 3 507 tys. zł podlega zapłacie przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia 1 stycznia 2019 r.,
- kwota 3 126 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Spółkę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia 1 stycznia 2019 r.,
- kwota 79 797 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

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 Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

7.5. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.06.2019	31.12.2018
	<i>(niebadane)</i>	
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
- Urządzenia techniczne i maszyny	748	946
- Środki transportu	3 673	4 055
- Inne rzeczowe aktywa trwałe	2 169	2 510
- Prawo do użytkowania powierzchni biurowych *)	27 543	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	34 133	7 511

*) Spółka wdrożyła MSSF 16 *Leasing* od 1 stycznia 2019 roku. W wyniku zastosowania tego standardu na dzień 1 stycznia 2019 roku rozpoznano w bilansie aktywo w postaci *prawa do użytkowania powierzchni biurowych*. Aktywo to jest wykazane w bilansie w pozycji *Rzeczowe aktywa trwałe*.

Szczegóły dotyczące wdrożenia MSSF 16 *Leasing* opisano w nocie 7.3 *Zasady rachunkowości*.

Prawo do użytkowania powierzchni biurowych amortyzowane jest przez okres trwania umowy najmu.

7.6. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu

Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	30.06.2019	31.12.2018
	<i>(niebadane)</i>	
Udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	376 963	371 458
Udzielone pożyczki do podmiotów powiązanych	70 000	-
Stan na koniec okresu	446 963	371 458

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu przedstawiono w poniższej tabeli:

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	Stan na 30.06.2019				Stan na 31.12.2018			
	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość odpisu aktualizującego	Wartość bilansowa inwestycji netto	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość odpisu aktualizującego	Wartość bilansowa inwestycji netto
Dom Development Grunty sp. z o.o.	46%	24	24	-	46%	24	24	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji **)	-	-	-	-	100%	50	-	50
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	100%	79 002	-	79 002	100%	73 447	-	73 447
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	100%	505	-	505	100%	505	-	505
Mirabelle Investments sp. z o.o.	100%	58	-	58	100%	58	-	58
Euro Styl S.A. *)	100%	265 473	-	265 473	100%	265 473	-	265 473
Euro Styl Development sp. z o.o. *)	100%	252	-	252	100%	252	-	252
Dom Construction sp. z o.o.	100%	3 103	-	3 103	100%	3 103	-	3 103
M2 Biuro sp. z o.o.	100%	17 504	-	17 504	100%	17 504	-	17 504
M2 Hotel sp. z o.o.	100%	11 066	-	11 066	100%	11 066	-	11 066
Razem		376 987	24	376 963		371 482	24	371 458

*) Euro Styl S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Euro Styl, w której udziały niekontrolujące posiada Euro Styl Development sp. z o.o. W wyniku nabycia obydwu tych spółek, Dom Development S.A. posiada pełną kontrolę nad Grupą Kapitałową Euro Styl

***) Dnia 28 czerwca 2019 r. zakończona została likwidacja spółki zależnej Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji

Opis istotnych zmian w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. Spółka nie dokonała żadnych istotnych zmian w strukturze inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

7.7. Zapasy

ZAPASY	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
Zaliczki na dostawy	98 712	83 431
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	98 712	83 431
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	1 342 594	1 229 864
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 296 943	1 262 558
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	78 345	-
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(32 694)	(32 694)
Wyroby gotowe	195 719	309 041
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	203 717	317 615
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(7 998)	(8 574)
Razem	1 637 025	1 622 336



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01 - 30.06.2019	01.01 - 30.06.2018
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Stan na początek okresu	41 268	41 763
Zwiększenia	-	281
Zmniejszenia	(576)	(636)
Stan na koniec okresu	40 692	41 408

Odpisy aktualizujące wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania są rezultatem przeprowadzonych przez Spółkę analiz oraz testów na utratę wartości.

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	30.06.2019	31.12.2018
	<i>(niebadane)</i>	
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	13 669	-
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych spółki	-	352 500
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych spółki oraz spółek z Grupy	502 500	-

7.8. Krótkoterminowe aktywa finansowe

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.06.2019	31.12.2018
	<i>(niebadane)</i>	
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	50	50
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	14 897	20 451
Środki pieniężne na pozostałych rachunkach powierniczych	-	-
Razem	14 947	20 501

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

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.

7.9. 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 trzech miesięcy na dzień ich utworzenia. Wartość księgowa tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
	<i>(niebadane)</i>		<i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	93 860	6 075	6 918
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	74 524	203 300	253 000
Inne	38	18	50
Razem	168 422	209 393	259 968



7.10. Kapitał zakładowy

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku

Zmiana w okresie sprawozdawczym	Kapitał zakładowy		Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
	Liczba akcji	Wartość wg wartości nominalnej	
Stan na dzień 01.01.2019	24 968 422	24 968	241 788
Zmiana	100 000	100	3 400
Stan na dzień 30.06.2019	25 068 422	25 068	245 188

W dniu 24 stycznia 2019 roku Zarząd Spółki podwyższył kapitał zakładowy Spółki z dotychczasowej kwoty 24 968 422,00 zł do kwoty 25 068 422,00 zł, to jest o kwotę 100 000,00 zł, w drodze emisji 100 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii Z, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Emisja akcji serii Z nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej. Celem emisji akcji serii Z jest umożliwienie Spółce wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Programu IV Opcji Menedżerskich dla Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu, dotyczących 500 000 Akcji Dom Development S.A. (patrz nota 7.22). Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na całkowite pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru przedmiotowych 100 000 akcji zwykłych na okaziciela serii Z. Wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy uzasadnione jest okolicznością, że emisja akcji serii Z jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu IV, Pani Małgorzaty Kolarskiej i w celu umożliwienia jej wykonania jej praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych.

W dniu 1 lutego 2019 r. Pani Małgorzata Kolarska dokonała realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na akcje. Cena emisyjna akcji serii Z wynosiła 35,00 zł za jedną akcję. W dniu 4 lutego 2019 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 100 000 akcji serii Z Pani Małgorzacie Kolarskiej. Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28 lutego 2019 roku.

W dniu 24 kwietnia 2019 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. wydał oświadczenie o rejestracji w depozycie papierów wartościowych 100 000 akcji serii Z.

Informacja o akcjonariuszu większościowym

Spółka SCOP Poland S.à r.l. przekroczyła 50% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Dom Development S.A.

Nabycie akcji Spółki nastąpiło w wyniku transgranicznego połączenia Dom Development B.V. z siedzibą w Rotterdamie („Dom Development B.V.”, dotychczasowy większościowy akcjonariusz Spółki), z większościowym wspólnikiem Dom Development B.V. tj. SCOP Poland S.à r.l., przeprowadzonego w rozumieniu Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1132 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie niektórych aspektów prawa spółek, w wyniku którego:

- i. Dom Development B.V. przestała istnieć,
- ii. nastąpiło przeniesienie całego majątku Dom Development B.V., jako spółki przejmowanej na SCOP Poland S.à r.l., jako spółkę przejmującą,
- iii. SCOP Poland S.à r.l. wstąpiła we wszelkie prawa i obowiązki Dom Development B.V. jako spółki przejmowanej.

Połączenie stało się skuteczne w dniu 17 maja 2019 r., tj. w dniu publikacji w Luksemburgu, na oficjalnej elektronicznej platformie (Recueil Electronique des Sociétés et Associations), protokołu ze zgromadzenia wspólników SCOP Poland S.à r.l., zatwierdzającego ww. transgraniczne połączenie.

W wyniku zdarzeń, o których mowa powyżej SCOP Poland S.à r.l. posiada obecnie 14.155.941 akcji Spółki reprezentujących 56,47% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 14.155.941 głosów na jej walnym



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

zgromadzeniu, co stanowi 56,47% ogólnej liczby głosów, tj. tyle samo ile Dom Development B.V. posiadała przed opisanym powyżej połączeniem.

SCOP Poland S.à r.l., jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (société à responsabilité limitée), zawiązaną i działającą na mocy przepisów prawa Wielkiego Księstwa Luksemburga, z siedzibą przy 412F, Route d'Esch, L-2086 Luksemburg, Wielkie Księstwo Luksemburga, zarejestrowaną w Rejestrze Handlowym i Spółek Luksemburga (Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg) pod numerem B101812 („SCOP Poland S.à r.l.”).

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

	Stan na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2019
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
SCOP Poland S.à r.l.	14 155 941	56,47	14 155 941	56,47	-
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,80	1 454 050	5,80	-
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander*)	1 313 383	5,24	1 313 383	5,24	bd.
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	5,11	1 280 750	5,11	-

*) Stan posiadania akcji przez Aviva OFE Aviva Santander (dawniej Aviva OFE Aviva BZ WBK) podano według ostatniego zawiadomienia na dzień 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 publikacji niniejszego sprawozdania finansowego.

	Stan na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego			Zmiana w okresie od publikacji sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2019	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
Zarząd					
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050	-	-
Janusz Zalewski	350 000	-	350 000	-	-
Małgorzata Kolarska	231 500	300 000	531 500	-	-
Mikołaj Konopka	1 292	-	1 292	-	-
Terry Roydon	58 500	-	58 500	-	-
Rada Nadzorcza					
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-
Mark Spiteri	900	-	900	-	-

7.11. Kredyty

Opis istotnych zmian w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r.

W dniu 21 stycznia 2019 roku pomiędzy mBank S.A. oraz Dom Development S.A., został zawarty aneks do umowy kredytowej o kredyt odnawialny złotowy z dnia 18 maja 2015 r. Na podstawie tego aneksu został ustalony nowy termin spłaty kredytu przypadający na 22 stycznia 2019 roku. Przedmiotowa umowa wygasła z dniem 22 stycznia 2019 roku.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

W dniu 22 stycznia 2019 roku pomiędzy mBank S.A. oraz Dom Development S.A., Dom Development Wrocław Sp. z o.o. i Euro Styl S.A. został zawarty aneks do Umowy o linię wieloproduktową dla grupy podmiotów powiązanych „Umbrella Wieloproduktowa”. W wyniku podpisanego aneksu, okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony do 31 stycznia 2023 roku oraz zwiększeniu uległa kwota limitu kredytowego, która obecnie wynosi 185 mln PLN. Aktualnie na podstawie umowy z bankiem, Dom Development S.A. może korzystać z kwoty limitu kredytowego do wysokości 185 mln zł, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 60 mln zł, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 mln zł.

W dniu 27 lutego 2019 roku pomiędzy PKO Bank Polski S.A. oraz Dom Development S.A. i Euro Styl S.A. został zawarty aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym z dnia 27 lipca 2015 roku. W wyniku podpisanego aneksu, okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony do 26 lutego 2023 roku oraz zwiększeniu uległa kwota limitu kredytowego, która obecnie wynosi 150 mln PLN. Aktualnie na podstawie umowy z bankiem, Dom Development S.A. może korzystać z kwoty limitu kredytowego do wysokości 150 mln zł, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 mln zł.

Struktura zobowiązań z tytułu kredytów pod względem okresu wymagalności została przedstawiona w poniższej tabeli.

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.06.2019	31.12.2018
Do 1 roku	-	50 000
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	-	50 000
W tym: długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	-	50 000

KREDYTY BANKOWE NA DZIEŃ 30.06.2019

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP	Warszawa	150 000*)	PLN	-	PLN	26.02.2023
mBank	Warszawa	185 000**)	PLN	-	PLN	31.01.2023
Razem kredyty bankowe				-	PLN	

*) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 150 000 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 30 czerwca 2019 r., spółka Euro Styl S.A. wykorzystwała 39.520 tys. zł z ww. limitu kredytowego, natomiast Dom Development S.A. nie korzystała z tej linii kredytowej.

**) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 185 000 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 30 czerwca 2019 r. spółka Dom Development Wrocław Sp. z o.o. wykorzystwała 35 000 tys. zł z ww. limitu kredytowego, spółka Euro Styl S.A. wykorzystwała 50 000 tys. zł z ww. limitu kredytowego, natomiast Dom Development S.A. nie korzystała z tej linii kredytowej.

Na dzień 30 czerwca 2019 r. i na dzień 31 grudnia 2018 r. wszystkie dostępne i zaciągnięte przez Spółkę 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 Spółkę jest w przybliżeniu równa wartości księgowej tych kredytów z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

W pozycji „Kredyty” Spółka 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”.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.12. Obligacje

OBLIGACJE	30.06.2019 <i>(niebadane)</i>	31.12.2018
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	210 000	310 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	100 000	-
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji razem	310 000	310 000

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”.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30.06.2019

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
DOMDE5120620	12.06.2015	100 000	PLN	12.06.2020
DOMDE6151121	15.11.2016	110 000	PLN	15.11.2021
DOMDET1151222	15.12.2017	50 000	PLN	15.12.2022
DOMDET2091023	09.10.2018	50 000	PLN	09.10.2023
Razem		310 000	PLN	

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

- Umowa z Pekao S.A.,

Na podstawie tej umowy 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. Zgodnie z umową obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii do dnia 5 listopada 2021 r.

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

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

Opis istotnych zmian w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniły się terminy ich zapadalności.

7.13. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI.	30.06.2019 <i>(niebadane)</i>	31.12.2018
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	1 205	1 180
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	1 205	1 180

7.14. Zobowiązania z tytułu leasingu

Spółka wdrożyła MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku (patrz nota 7.3).

W wyniku zastosowania MSSF 16, w bilansie Spółki rozpoznane zostały zobowiązania z tytułu leasingu:

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

W nocie 7.3 *Zasady rachunkowości* szczegółowo opisano sposób wyceny zobowiązań z tytułu leasingu, a w szczególności objaśniono sposób klasyfikacji tych zobowiązań jako długoterminowe lub krótkoterminowe.

Zobowiązania z tytułu leasingu	30.06.2019 <i>(niebadane)</i>	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:		
- Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	80 098	-
- Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	4 327	-
- Pozostałe	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:		
- Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	23 472	-
- Pozostałe	-	-
Razem	107 897	-

Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 30 czerwca 2019 r. Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 80 098 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 2 501 tys. zł podlega zapłacie przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 760 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Spółkę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 76 837 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

7.15. Przychody przyszłych okresów

W pozycji przychody przyszłych okresów wykazywane są wpłaty klientów na poczet zakupu lokali i miejsc postojowych do momentu przekazania ich nabywcy i rozpoznania w rachunku zysków i strat w pozycji „przychody ze sprzedaży”. Kształtowanie się tej pozycji bilansowej w czasie jest ściśle uzależnione od relacji pomiędzy tempem sprzedaży zwiększającym wielkość tej pozycji a tempem przekazania które powodują jej zmniejszanie.

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	30.06.2019 <i>(niebadane)</i>	31.12.2018
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze nie zaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	524 871	476 686
Pozostałe	-	-
Razem	524 871	476 686

7.16. 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, której Spółka jest podmiotem dominującym, prowadzi również działalność na rynkach trójmiejskim i wrocławskim. Działalność na rynku wrocławskim i rynku trójmiejskim prowadzona jest poprzez spółki zależne Grupy.

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

- segment warszawski
- segment trójmiejski
- segment wrocławski



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 tylko na rynku warszawskim, czyli w obrębie jednego segmentu, niniejsze sprawozdanie finansowe nie zawiera informacji segmentowej.

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

7.17. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01 - 30.06.2019	01.01 - 30.06.2018
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	665 901	506 038
Przychody ze sprzedaży usług	6 441	9 158
Przychody ze sprzedaży gruntów	3 135	-
Razem	675 477	515 196

7.18. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01 - 30.06.2019	01.01 - 30.06.2018
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(474 319)	(352 133)
Koszty sprzedaży usług	(7 771)	(8 702)
Koszty sprzedaży gruntów	(13)	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	576	354
Razem koszt własny sprzedaży	(481 527)	(360 481)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	(24 750)	(30 042)
Koszty ogólnego zarządu	(31 776)	(31 542)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(56 526)	(61 584)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	(5 335)	(3 428)
Zużycie materiałów i energii	(5 852)	(8 579)
Usługi obce	(15 018)	(14 804)
Podatki i opłaty	(153)	(77)
Wynagrodzenia	(22 624)	(24 859)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(3 628)	(4 173)
Program opcji menadżerskich	(1 361)	(2 892)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 555)	(2 772)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(56 526)	(61 584)

7.19. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

PODATEK DOCHODOWY	01.01 - 30.06.2019	01.01 - 30.06.2018
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podatek dochodowy bieżący	(31 097)	(34 584)
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	5 202	16 893
Razem	(25 895)	(17 691)

**7.20. Zysk na akcję**

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01 - 30.06.2019 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 30.06.2018 <i>(niebadane)</i>
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	195 712	90 842
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 035 825	24 919 803
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	7,82	3,65
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	195 712	90 842
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programów Opcji Menadżerskich	122 042	149 035
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 157 867	25 068 838
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	7,78	3,62

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

7.21. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 i 2018 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi.

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 30.06.2019 <i>(niebadane)</i>	01.01- 30.06.2018 <i>(niebadane)</i>
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY TOWARY LUB USŁUGI:			
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r. wraz z aneksem	1 442	1 152
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 2 stycznia 2001 r. wraz z aneksami	948	765
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 29 września 2017 r.	-	48
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	113	194
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Pozostałe	29	-
Dom Construction sp. z o.o.	Usługi budowlane	111 174	3 164
Dom Construction sp. z o.o.	Pozostałe	423	-
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Umowy o współpracy	-	252
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	-	5
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Umowy o współpracy	45	190

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-30.06.2019 <i>(niebadane)</i>	01.01-30.06.2018 <i>(niebadane)</i>
DOM DEVELOPMENT S.A. SPRZEDAJĄCY TOWARY I ŚWIADCZĄCY USŁUGI:			
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	-	32
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	3	3
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	2	2
Dom Land sp. z o.o.	Pozostałe	2	2
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Umowy o współpracy	424	226
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Umowy o współpracy	189	134
Dom Construction sp. z o.o.	Umowy o współpracy	1 115	72
Euro Styl S.A.	Umowy o współpracy	250	13
Euro Styl Construction sp. z o.o.	Umowy o współpracy	12	-
M2 Biuro sp. z o.o.	Pozostałe	2	-
M2 Hotel sp. z o.o.	Pozostałe	2	-
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Pozostałe	2	2
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WPLACAJĄCY KAPITAŁ DO SPÓŁEK ZALEŻNYCH:			
Dom Construction sp. z o.o.	Wpłata kapitału zakładowego *)	-	100
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Dopłata do kapitału *)	5 555	-
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO PRZEJMUJĄCY MAJĄTEK PO LIKWIDACJI SPÓŁEK ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH:			
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Zwrot z udziałów	-	484
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI:			
Euro Styl S.A.	Udzielona pożyczka	70 000	-
Euro Styl S.A.	Otrzymane odsetki od pożyczki	305	-
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY ZALICZEK:			
Dom Construction sp. z o.o.	Zaliczka (netto) na poczet usług budowlanych	(3 500)	500
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Zaliczka (netto) przekazana w celu nabycia gruntu	-	455
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY PRAWO DO NIERUCHOMOŚCI:			
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Rozwiązanie umowy sprzedaży udziału w nieruchomości	-	(10 802)
Dom Land sp. z o.o.	Rozwiązanie umowy sprzedaży udziału w nieruchomości	-	(2 478)
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO NABYWAJĄCY PRAWO DO NIERUCHOMOŚCI:			
Dom Development Grunty sp. z o.o.	zakup (netto) działek gruntu	-	3 661
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ:			
SCOP Poland S.à r.l.	Dywidenda wypłacona	128 111	-
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO OTRZYMUJĄCY DYWIDENDĘ:			
Euro Styl S.A.	Dywidenda otrzymana	87 694	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Dywidenda otrzymana	32	-
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Dywidenda otrzymana	540	-



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki				
Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
	<i>(niebadane)</i>		<i>(niebadane)</i>	
Saldo razem	156 609	81 667	31 433	8 225
Jednostki zależne	156 609	81 649	31 433	8 082
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji dopłaty do kapitału	-	1 147	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	1 482	1 482	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. dopłaty do kapitału*)	75 000	69 445	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	161	36	-	-
Euro Styl S.A.	230	65	-	-
Euro Styl S.A. udzielona pożyczka	70 000	-	-	-
Mirabelle Investments sp. z o.o.	-	-	-	23
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	30	1	-	-
Dom Construction sp. z o.o.	265	32	31 433	6 073
Dom Construction sp. z o.o. zatrzymane kaucje	-	-	-	1 586
Dom Construction sp. z o.o. dopłaty do kapitału*)	3 000	3 000	-	-
M2 Biuro sp. z o.o.	3 957	3 957	-	-
M2 Hotel sp. z o.o.	2 484	2 484	-	-
M2 Biuro sp. z o.o. wkład pieniężny na kapitał	-	-	-	200
M2 Hotel sp. z o.o. wkład pieniężny na kapitał	-	-	-	200
Pozostałe podmioty	-	18	-	143
Dom Land sp. z o.o.	-	18	-	-
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	-	3
Woodsford Consulting Limited	-	-	-	140

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

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.22. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 30 czerwca 2019 r. w Spółce istniał jeden aktywny Program Opcji Menedżerskich przyjęty w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

Nazwa Programu	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
	30.06.2019		
Program IV	500 000	500 000	200 000

Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
	31.12.2018	
500 000	500 000	100 000

Wykonanie opcji na akcje

W dniu 24 stycznia 2019 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 100 000 akcji na okaziciela serii Z. Emisja akcji nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu, uczestnika Programu IV Opcji Menedżerskich (co zostało szerzej opisane w nocie 7.10). W dniu 18 marca 2019 r. akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy.

**Przyznanie nowych opcji na akcje**

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Wygaśnięcie opcji na akcje

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. nie wygasły żadne opcje na akcje.

Koszt opcji menedżerskich odniesiony do rachunku zysków i strat i do kapitałów własnych

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 i 2018 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 1 361 tys. zł. oraz 2 892 tys. zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

Proponowane przyjęcie nowego programu opcji na akcje

Zarząd Spółki przyjął w dniu 8 kwietnia 2019 r. uchwałę dotyczącą umieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki sprawy dotyczącej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia Programu V Opcji Menedżerskich dla Członka Zarządu, Pana Mikołaja Konopki (dalej „Program V”).

Zgodnie z postanowieniami Programu V, Pan Mikołaj Konopka otrzymałby jednorazowo opcje uprawniające do objęcia łącznie 250 000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 50,00 złotych za akcję. Realizacja przedmiotowych opcji będzie limitowana do 50 000 akcji w jakimkolwiek okresie 12 kolejnych miesięcy, z tym że opcje niewykorzystane będzie można zrealizować w późniejszym terminie, lecz nie później niż do 31 grudnia 2029 roku.

Rada Nadzorcza Spółki pozytywnie zaopiniowała projekt ww. uchwały oraz zarekomendowała Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki podjęcie uchwały o treści proponowanej przez Zarząd Spółki.

W dniu 30 maja 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej Spółki do przyjęcia na powyższych warunkach postanowień Programu V Opcji Menedżerskich, dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A. oraz upoważnienia Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki do realizacji Programu V Opcji Menedżerskich dla Członka Zarządu – Pana Mikołaja Konopki, dotyczących 250 000 akcji Dom Development S.A.

Do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego ww. opcje na akcje nie zostały przyznane.

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

OPCJE NA AKCJE		01.01-30.06.2019	01.01-30.06.2018
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	400 000	500 000
	Całkowita cena realizacji	14 000	17 500
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	100 000	100 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	3 500	3 500
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	35,00	35,00
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	300 000	400 000
	Całkowita cena realizacji	10 500	14 000
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	100 000	100 000
	Całkowita cena realizacji	3 500	3 500
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.23. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
Gwarancje	111	111
Poreczenia	42 823	21 743
Razem	42 934	21 854

Ponadto, niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	-	100 000
– weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	2 000	2 000
Razem	2 000	102 000

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 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.

7.24. Istotne sprawy sądowe

Na dzień 30 czerwca 2019 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

7.25. Czynniki i zdarzenia mające istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca 2019 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia 30 czerwca 2019 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Żoliborz Artystyczny etap 11	Popularny	372	9	I kw. 2019 r.
Żoliborz Artystyczny etap 12	Popularny	95	11	I kw. 2019 r.
Apartamenty Ogrodowa	Apartamenty	155	5	I kw. 2019 r.
Wilno VI etap 3/1	Popularny	197	-	I kw. 2019 r.
Włodarzewska 70/72	Popularny	102	-	II kw. 2019 r.
Osiedle Port Żerań etap 3	Popularny	152	-	II kw. 2019 r.
Razem		1 073	25	

Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia 30 czerwca 2019 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin zakończenia
Osiedla Amsterdam etap 2	Popularny	307	7	I kw. 2019 r.
Osiedle Cybernetyki 17 etap 3	Popularny	240	-	II kw. 2019 r.
Osiedle Regaty faza 2	Popularny	198	2	II kw. 2019 r.
Osiedle Forma etap 2 faza 2	Popularny	210	3	II kw. 2019 r.
Razem		955	12	

**Informacja na temat przekazania lokali mieszkalnych i lokali usługowych w okresie od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia 30 czerwca 2019 r.:**

Ilość lokali mieszkalnych i lokali usługowych przekazanych klientom w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. przedstawia poniższa tabela:

Liczba przekazanych mieszkań i lokali usługowych	01.01 - 30.06.2019 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 30.06.2018 <i>(niebadane)</i>
I kwartał	1 112	384
II kwartał	369	688
Razem	1 481	1 072

7.26. Przychody finansowe

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. Spółka wykazała przychody finansowe w wysokości 89 352 tys. zł. W kwocie tej ujęte zostały dywidendy od podmiotów zależnych: 87 694 tys. zł od Euro Styl S.A., 540 tys. od Dom Development Kredyty sp. z o.o. oraz 32 tys. zł od Dom Development Grunty sp. z o.o..

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. Spółka wykazała przychody finansowe w wysokości 19 961 tys. zł. W kwocie tej ujęte zostały dywidendy od podmiotów zależnych: 18 850 tys. zł od Euro Styl S.A. oraz 800 tys. zł od Mirabelle Investments sp. z o.o..

7.27. Dywidenda

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 30 maja 2019 r. o przeznaczeniu 226 869 219,10 zł na wypłatę dywidendy, w tym:

- zysk netto Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku w kwocie 214 098 396,63 zł oraz
- część kapitału zapasowego Dom Development S.A. pochodzącą z zysku z lat ubiegłych w kwocie 12 770 822,47 zł, to jest 9,05 zł na każdą akcję.

Jako dzień dywidendy ustalono 18 czerwca 2019 r., zaś dzień wypłaty dywidendy ustalono na 26 czerwca 2019 r.

Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą.

W roku poprzednim na dywidendę przeznaczono 189 760 007,20 zł, co dało wypłatę w wysokości 7,60 zł na akcję.

7.28. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

W Spółce nie wystąpiły istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

7.29. Prognozy

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.30. Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro

Następujące dane finansowe Spółki zostały przeliczone na Euro:

WYBRANE DANE Z BILANSU	30.06.2019	31.12.2018
	(niebadane)	(niebadane)
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	436 258	437 984
Aktywa razem	551 076	527 859
Kapitał własny razem	236 105	239 677
Zobowiązania długoterminowe	74 045	92 191
Zobowiązania krótkoterminowe	240 926	195 991
Zobowiązania razem	314 971	288 182
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,2520	4,3000

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01 - 30.06.2019	01.01 - 30.06.2018
	(niebadane)	(niebadane)
	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	157 527	121 523
Zysk brutto ze sprzedaży	45 231	36 494
Zysk na działalności operacyjnej	31 324	21 079
Zysk brutto	51 681	25 600
Zysk netto	45 642	21 428
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,2880	4,2395