

DOM DEVELOPMENT S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY
31 MARCA 2022 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.....	9
7.2	PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	9
7.3	ZASADY RACHUNKOWOŚCI	10
7.4	KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW	11
7.5	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	12
7.6	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH	12
7.7	POŻYCZKI UDZIELONE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE.....	14
7.8	ZAPASY	15
7.9	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	16
7.10	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	16
7.11	KAPITAŁ ZAKŁADOWY.....	16
7.12	KREDYTY	18
7.13	OBLIGACJE	19
7.14	ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI.....	20
7.15	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	20
7.16	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	21
7.17	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA	21
7.18	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY.....	21
7.19	PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.....	22
7.20	ZYSK NA AKCJĘ.....	22
7.21	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	22
7.22	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI	25
7.23	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	26
7.24	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 MARCA 2022 R.....	26
7.25	CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI	27
7.26	DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU	28
7.27	ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ.....	28
7.28	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	28
7.29	PROGNOZY	28
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 trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony bilans sporządzony na dzień 31 marca 2022 roku,
- śródroczny skrócony rachunek zysków i strat za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku,
- śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku,
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku,
- śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego,

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 20 maja 2022 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Dom Development S.A. oraz jej wynik finansowy.

Jarosław Szanajca
Prezes Zarządu

Leszek Stankiewicz
Wiceprezes Zarządu

2 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS

AKTYWA	Nota	31.03.2022 (niebadane)	31.12.2021
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		18 443	18 659
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	22 531	23 371
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.6	507 323	383 796
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		3 015	11 365
Pożyczki udzielone oraz pozostałe należności długoterminowe	7.7	95 908	28 274
Pozostałe aktywa długoterminowe		21 378	11 550
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		668 598	477 015
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.8	1 777 509	1 921 213
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		51 974	38 149
Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		-	-
Pozostałe aktywa obrotowe		8 846	3 232
Pożyczki udzielone	7.7	108 096	197 760
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.9	52 276	32 604
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.10	269 170	364 394
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		2 267 871	2 557 352
AKTYWA RAZEM		2 936 469	3 034 367
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
	Nota	31.03.2022 (niebadane)	31.12.2021
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.11	25 548	25 398
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.11	264 208	258 358
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		626 902	626 738
Kapitał rezerwy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		15 715	7 647
Kapitał rezerwy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		421 434	306 767
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 354 317	1 225 418
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.12	-	-
Obligacje – część długoterminowa	7.13	310 000	310 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-	-
Rezerwy długoterminowe		12 392	12 645
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.15	15 769	16 717
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		68 990	69 390
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		407 151	408 752
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		235 259	200 064
Kredyty – część krótkoterminowa	7.12	-	-
Obligacje – część krótkoterminowa	7.13	50 000	50 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.14	3 287	1 584
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.15	43 887	52 796
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		39 589	28 057
Rezerwy krótkoterminowe		20 685	20 768
Przychody przyszłych okresów	7.16	782 294	1 046 928
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		1 175 001	1 400 197
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		1 582 152	1 808 949
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		2 936 469	3 034 367

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2022 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	7.18	591 336	620 413
Koszt własny sprzedaży	7.18	(408 734)	(425 325)
Zysk brutto ze sprzedaży	7.18	182 602	195 088
Koszty sprzedaży		(10 889)	(10 566)
Koszty ogólnego zarządu		(20 950)	(20 373)
Pozostałe przychody operacyjne		442	613
Pozostałe koszty operacyjne		(8 998)	(1 816)
Zysk na działalności operacyjnej		142 207	162 946
Przychody finansowe		3 204	3 059
Koszty finansowe		(2 680)	(1 455)
Zysk brutto		142 731	164 550
Podatek dochodowy	7.19	(28 064)	(31 602)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		114 667	132 948
Zysk netto z działalności zaniechanej *)		-	-
Zysk netto		114 667	132 948
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy (w PLN)	7.20	4,51	5,25
Rozwodniony (w PLN)	7.20	4,50	5,22

*) W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 oraz 2021 roku Spółka nie zaniechała żadnej działalności

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

4 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2022 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2021 <i>(niebadane)</i>
Zysk netto	114 667	132 948
Inne całkowite dochody:		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	9 960	1 287
Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat	9 960	1 287
Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat		
Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem	9 960	1 287
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	(1 892)	(244)
Inne całkowite dochody netto	8 068	1 043
Całkowite dochody netto	122 735	133 991

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2022 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		142 731	164 550
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		2 777	2 625
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		(226)	1
(Zysk)/strata na inwestycjach		25	(11)
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		3 225	3 980
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		164	1 049
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		(336)	692
Zmiany stanu zapasów		140 918	85 097
Zmiany stanu należności		(13 824)	(16 804)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		25 468	8 930
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		(290 013)	(249 043)
Inne korekty		226	(1)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		11 135	1 065
Odsetki otrzymane		122	-
Odsetki zapłacone		(1 319)	(1 280)
Zapłacony podatek dochodowy		(10 074)	(10 499)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(136)	(10 714)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		217	51
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)	7.26	-	-
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		119 170	6 022
Inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
Lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy		-	-
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(94 585)	(25 000)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(2 362)	(3 900)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału spółek zależnych		(123 528)	(640)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(101 088)	(23 467)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.11	6 000	7 500
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.12	-	-
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.13	-	-
Wydatki z tytułu spłaty kredytów	7.12	-	-
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.13	-	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.26	-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		6 000	7 500
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(95 224)	(26 681)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.10	364 394	531 841
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.10	269 170	505 160

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

6 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowý z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2022	25 398	258 358	626 738	510	7 647	306 767	1 225 418
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.11)	150	5 850	-	-	-	-	6 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	-	-	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.22)	-	-	164	-	-	-	164
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	114 667	114 667
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	8 068	-	8 068
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	8 068	114 667	122 735
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	150	5 850	164	-	8 068	114 667	128 899
Saldo na dzień 31 marca 2022 (niebadane)	25 548	264 208	626 902	510	15 715	421 434	1 354 317

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowý z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2021	25 218	251 038	614 804	510	(3 591)	264 217	1 152 196
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	180	7 320	-	-	-	-	7 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	-	-	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.22)	-	-	1 049	-	-	-	1 049
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	132 948	132 948
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	1 043	-	1 043
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	1 043	132 948	133 991
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	180	7 320	1 049	-	1 043	132 948	142 540
Saldo na dzień 31 marca 2021 (niebadane)	25 398	258 358	615 853	510	(2 548)	397 165	1 294 736

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

7 DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO



7.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOM DEVELOPMENT S.A.

Nazwa jednostki:	Dom Development S.A.
Siedziba:	Plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Państwo rejestracji:	Polska
Adres zarejestrowania biura jednostki:	Plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa
Podstawowe miejsce prowadzenia działalności gospodarczej:	Polska

Od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego w nazwie jednostki sprawozdawczej lub innych danych identyfikacyjnych nie wystąpiły zmiany.

Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”) jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”). Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

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

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.11). Na dzień 31 marca 2022 r. Groupe Belleforêt S.à r.l. posiadała 55,41% 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 trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

7.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze 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 śródrocznym skróconym 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 przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku rosyjska inwazja na Ukrainę jest czynnikiem istotnie destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie. Spółka i jej podmioty zależne prowadzą działalność wyłącznie na terenie Polski. W ocenie Zarządu Spółki, wojna w Ukrainie może wpłynąć przede wszystkim na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego wszystkie inwestycje Spółki postępowały zgodnie z planem lub wyprzedzały zakładany harmonogram. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Spółki i jej długofalowych zamierzeń. W ocenie Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski („PLN”, „zł”). Skrócone śródroczne 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 oraz nie 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 2021 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 20 maja 2022 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 2021 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2022 roku:

- Roczne zmiany MSSF 2018-2020 wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy*, MSSF 9 *Instrumenty finansowe*, MSR 41 *Rolnictwo* oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 *Leasing*. Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”. Opublikowane w maju 2020 r. zmiany do standardu mają na celu zaktualizowanie stosownych referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF, nie wprowadzając zmian merytorycznych dla rachunkowości połączeń przedsięwzięć.
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”. Zmiany do MSR 37 dostarczają wyjaśnień odnośnie do kosztów, które jednostka uwzględni w analizie, czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia.

Wprowadzone ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki i nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym 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 i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie lub nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską:

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem. Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business). W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykazuje pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z tylko w zakresie części stanowiącej udziały innych inwestorów. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską,
- MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych*. Rada opublikowała zmiany do MSR 1, które wyjaśniają kwestię prezentacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe. Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską
- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce. Zmiana do MSR 1 wprowadza wymóg ujawniania istotnych informacji dotyczących zasad rachunkowości, które zostały zdefiniowane w standardzie. Zmiana wyjaśnia, że informacje na temat polityk rachunkowości są

istotne, jeżeli w przypadku ich braku, użytkownicy sprawozdania finansowego nie byłoby w stanie zrozumieć innych istotnych informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym. Ponadto, dokonano również zmian wytycznych Rady w zakresie stosowania koncepcji istotności w praktyce, aby zapewnić wytyczne dotyczące stosowania pojęcia istotności do ujawnień dotyczących zasad rachunkowości. Zmiana obowiązuje począwszy od 1 stycznia 2023 r.

- Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów. W lutym 2021 r. Rada opublikowała zmianę do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów w zakresie definicji wartości szacunkowych. Zmiana do MSR 8 wyjaśnia, w jaki sposób jednostki powinny odróżniać zmiany zasad rachunkowości od zmian wartości szacunkowych. Zmiana obowiązuje począwszy od 1 stycznia 2023 r.
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”. Zmiany do MSR 12 precyzują, w jaki sposób rozliczać podatek odroczony od transakcji takich jak leasing i zobowiązania z tytułu wycofania z eksploatacji. Przed zmianą do standardu istniały niejasności co do tego, czy zwolnienie dotyczące ujmowania podatku odroczonego rozpoznanego po raz pierwszy miało zastosowanie do tego typu transakcji, tj. w przypadku których ujmowane są zarówno aktywa, jak i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego. Wprowadzone zmiany do MSR 12 wyjaśniają, że zwolnienie nie ma zastosowania oraz że jednostki są zobowiązane do ujmowania podatku odroczonego od takich transakcji. Zmiany nakładają na spółki obowiązek ujmowania podatku odroczonego od transakcji, które w momencie początkowego ujęcia powodują powstanie jednakowych różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu i odliczeniu. Zmiana obowiązuje dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2023 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 śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym. Zarząd Spółki nie przewiduje aby nowe standardy oraz zmiany do obecnie obowiązujących standardów mogły mieć istotny wpływ na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

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 DEWELOPERSKICH

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

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

UJMOWANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW

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

SEZONOWOŚĆ

Działalność operacyjna Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

7.5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2022 (niebadane)	31.12.2021
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	1 968	2 092
Środki transportu	2 512	2 262
Grunty i budynki	-	-
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych	18 051	19 017
Razem	22 531	23 371

Na dzień 31 marca 2022 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące na rzeczowe aktywa trwałe.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

7.6 INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

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

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	Stan na 31.03.2022			Stan na 31.12.2021		
	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość bilansowa inwestycji netto	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość bilansowa inwestycji netto
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	46%	24	24	46%	24	24
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	100%	79 002	79 002	100%	79 002	79 002
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
Sento S.A.	77%	35 379	35 379	77%	35 379	35 379
Buma Management Sp. z o.o.	100%	10	10	-	-	-
Buma Development Sp. z o.o.	100%	66 190	66 190	-	-	-
Buma Development 8 Sp. z o.o.	100%	7 448	7 448	-	-	-
Buma Development 12 Sp. z o.o.	100%	9 087	9 087	-	-	-
Buma Development 20 Sp. z o.o.	100%	19 025	19 025	-	-	-
Buma Development 21 Sp. z o.o.	100%	5 234	5 234	-	-	-
Buma Development 22 Sp. z o.o.	100%	16 528	16 528	-	-	-
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	100%	5	5	-	-	-
Razem		507 323	507 323		383 796	383 796

- Euro Styl S.A.

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

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

- Dom Development Wrocław Sp. z o.o.
Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Wrocławia.
- Sento S.A.
Sento S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Sento S.A. Przedmiotem działalności tej grupy jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Krakowa. Na dzień 31 marca 2022 r. Spółka posiada bezpośrednio 77% akcji Sento S.A.. W marcu 2022 r. miało miejsce nabycie przez Sento S.A. od jej akcjonariusza mniejszościowego części akcji własnych w celu ich umorzenia oraz jednoczesne nabycie wszystkich pozostałych akcji Sento S.A. przez spółkę Dom Development Kraków Sp. z o.o.. W wyniku tych transakcji na dzień 31 marca 2022 r. Spółka posiada pośrednio i bezpośrednio 100% akcji Sento S.A.
- Dom Development Kredyty Sp. z o.o.
W ramach swojej działalności statutowej spółka ta prowadzi usługi pośrednictwa kredytowego na rzecz instytucji finansowych.
- Dom Construction Sp. z o.o.
Spółka zależna Dom Construction Sp. z o.o. realizuje budowę inwestycji mieszkaniowych w formie generalnego wykonawstwa. Dom Construction Sp. z o.o. świadczy usługi wyłącznie dla spółek Grupy (dla Spółki oraz dla Dom Development Wrocław Sp. z o.o.).
- Dom Development Grunty Sp. z o.o.
Spółka posiada 46% udziału w kapitale spółki Dom Development Grunty spółka z o.o. - spółce uczestniczącej w transakcjach obrotu nieruchomościami w ramach Grupy.
- Mirabelle Investments Sp. z o.o.
W dniu 7 września 2017 r. Spółka nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Mirabelle Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Mirabelle Investments Sp. z o.o. była adresatem decyzji administracyjnych oraz stroną umów niezbędnych do realizacji kolejnych etapów projektu Żoliborz Artystyczny na zakupionym od Acciona Nieruchomości Żoliborz Sp. z o.o. prawem użytkowania wieczystego.
Spółka nie zamierza prowadzić działalności operacyjnej w Mirabelle Investments Sp. z o.o., a inwestycja deweloperska na ww. nieruchomości realizowana jest bezpośrednio przez Dom Development S.A.

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2022 ROKU

W pierwszym kwartale 2022 roku Spółka rozszerzyła swoją działalność na rynku krakowskim poprzez opisane niżej utworzenie spółki Dom Development Kraków Sp. z o.o., akwizycję spółek Grupy BUMA oraz objęcie w sposób pośredni pozostałych udziałów niekontrolujących w spółce Sento S.A..

- Utworzenie spółki Dom Development Kraków Sp z o.o.
W dniu 1 lutego 2022 roku Spółka utworzyła spółkę Dom Development Kraków Sp. z o.o., z kapitałem zakładowym 5 tys. zł w której objęła 100% udziałów pokrytych gotówką.
Celem powołania spółki Dom Development Kraków Sp. z o.o. jest koncentracja działalności deweloperskiej na rynku krakowskim w jednym podmiocie gospodarczym. Spółka planuje przeprowadzenie procesu łączenia nabytych spółek deweloperskich z Grupy BUMA oraz Grupy Sento ze spółką zależną Dom Development Kraków Sp. z o.o.. Do dnia sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego aktywny jest proces połączenia spółek Buma Developemnt 8 Sp. z o.o. oraz Buma Development 20 Sp. z o.o. (jako spółek przejmowanych) ze spółką Dom Development Kraków Sp. z o.o. (jako spółka przejmująca).
- Rozliczenie ostateczne ceny nabycia 77% akcji Sento S.A. i objęcie w pozostałych 23% akcji Sento S.A.

Rozliczenie ostateczne ceny nabycia 77% akcji Sento S.A.

W dniu 1 lipca 2021 r. Spółka nabyła od Reno Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie 77% akcji w Sento S.A. z siedzibą w Krakowie („Transakcja”). Spółka zapłaciła za ww. akcje wstępną cenę sprzedaży w kwocie 35 379 tys. zł, obliczoną zgodnie z formułą zawartą w umowie sprzedaży akcji.

W dniu 16 marca 2022 r. strony ww. Transakcji podpisały aneks do umowy z dnia 1 lipca 2021 r., w którym potwierdziły, że cena sprzedaży wynikająca z ww. umowy jest ostateczna. Jednocześnie zarząd Spółki potwierdził, że wstępnie oszacowana wartość godziwa aktywów netto przejętych 1 lipca 2021 r. i ujawniona w sprawozdaniu finansowym Spółki za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r. pozostaje bez zmian i jest ostateczna.

Objęcie w sposób pośredni pozostałych 23% akcji (udziałów niekontrolujących) Sento S.A.

W dniu 11 marca 2022 r. spółka Dom Development Kraków Sp. z o.o. nabyła 2 014 949 akcji spółki Sento S.A. (co stanowi 6,3% akcji Sento S.A.) od akcjonariuszy mniejszościowych tej spółki za łączną cenę 2 418 tys. zł.

W dniu 16 marca 2022 r. spółka Sento S.A. nabyła od spółki Reno Sp. z o.o. 5 289 851 akcji własnych (co stanowi 16,7% akcji Sento S.A.) za cenę 7 036 tys. zł. celem ich dobrowolnego umorzenia.

W wyniku powyższych transakcji Spółka stała się w sposób bezpośredni i pośredni właścicielem 100% kapitału akcyjnego Sento S.A.

- Nabycie spółek Grupy BUMA

W dniu 28 lutego 2022 roku Spółka podpisała umowę sprzedaży z Giovanni Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym z siedzibą w Krakowie (dalej „Sprzedający”), na mocy której Spółka nabyła 100% udziałów w następujących spółkach z Grupy BUMA: Buma Development Sp. z o.o., Buma Management Sp. z o.o., Buma Development 22 Sp. z o.o., Buma Development 21 Sp. z o.o., Buma Development 20 Sp. z o.o., Buma Development 12 Sp. z o.o., Buma Development 8 Sp. z o.o., zaś Dom Construction Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Spółki, nabyła 100% udziałów w Buma Contractor 1 Sp. z o.o. (dalej „Transakcja”).

Wartość Transakcji to 209,5 mln zł, na którą składają się łączna cena sprzedaży udziałów w wymienionych wyżej podmiotach w wysokości 151,4 mln zł (z czego cena za udziały nabyte bezpośrednio przez Spółkę wynosiła 122,3 mln zł, a cena zapłacona przez Dom Construction Sp. z o.o. wynosiła 29,1 mln zł) oraz 58,1 mln zł z tytułu przejęcia pożyczek udzielonych przez Sprzedającego spółkom nabytym w wyniku Transakcji. W skład aktywów spółek będących przedmiotem Transakcji wchodzi m.in. grunty inwestycyjne na terenie Krakowa o potencjale wybudowania 1 370 lokali, projekty w budowie z 224 lokalami oraz 51,4 mln zł środków pieniężnych, przy zadłużeniu z tytułu kredytów bankowych na poziomie 1,9 mln zł.

Do dnia sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego proces ustalenia ostatecznej ceny sprzedaży nie został jeszcze zakończony.

Koszty ww. akwizycji w kwocie 3 264 tys. zł, których poniesienie nie było warunkiem Transakcji (takie jak koszty przeprowadzonych w wielu obszarach prac typu due diligence) zostały odniesione bezpośrednio do rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe koszty operacyjne”.

Ponadto Spółka zawarła ze Sprzedającym warunkową umowę przedwstępną nabycia 100% udziałów w RSKK Sp. z o.o. za kwotę 9,6 mln zł, zgodnie z którą umowa przeniesienia własności RSKK Sp. z o.o. może zostać zawarta w terminie do dnia 30 czerwca 2022 roku, po spełnieniu warunków zawieszających.

7.7 POŻYCZKI UDZIELONE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Pożyczki udzielone i pozostałe należności długoterminowe	31.03.2022	31.12.2021
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	90 312	26 580
Pozostałe należności długoterminowe	5 596	1 694
Stan na koniec okresu	95 908	28 274

Pożyczki udzielone	31.03.2022	31.12.2021
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	90 312	26 580
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa	108 096	197 760
Razem	198 408	224 340

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

UDZIELONE POŻYCZKI DO PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

Poniższa tabela przedstawia pożyczki udzielone przez Spółkę do podmiotów powiązanych:

Poniższa tabela przedstawia pożyczki udzielone przez Spółkę do podmiotów powiązanych oraz ich stan na dzień 31 marca 2022 r. wraz z naliczonymi odsetkami:

Data zawarcia umowy	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki	Termin spłaty	Stan na dzień 31.03.2022
26.02.2019	Euro Styl S.A.	150 000	31.12.2022	-
27.09.2019	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	100 000	31.12.2022	55 000
03.12.2020	Sento 22 Sp. z o.o. *)	23 000	31.12.2022	24 807
23.06.2021	Sento 22 Sp. z o.o. *)	15 800	31.12.2022	16 527
24.09.2021	Sento 22 Sp. z o.o. *)	28 480	31.12.2025	21 780
11.10.2021	Sento 22 Sp. z o.o. *)	4 800	31.12.2025	4 800
20.07.2021	Sento S.A.	27 131	31.08.2022	10 598
04.01.2022	Sento S.A.	2 000	31.12.2025	2 000
28.02.2022	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	1 000	31.12.2023	1 000
11.03.2022	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	2 500	31.12.2023	2 515
29.11.2016	Buma Development 8 Sp. z o.o.	850	31.12.2022	1 044
18.07.2017	Buma Development 8 Sp. z o.o.	100	31.12.2022	120
17.05.2019	Buma Development 8 Sp. z o.o.	400	31.12.2024	445
24.08.2020	Buma Development 8 Sp. z o.o.	5 400	31.12.2024	5 717
13.05.2021	Buma Development 8 Sp. z o.o.	500	31.12.2024	518
02.07.2021	Buma Development 8 Sp. z o.o.	500	31.12.2024	516
16.02.2022	Buma Development 8 Sp. z o.o.	900	31.12.2024	906
03.12.2020	Buma Development 12 Sp. z o.o.	8 050	31.12.2024	8 452
22.04.2021	Buma Development 20 Sp. z o.o.	17 350	31.12.2026	18 002
22.04.2021	Buma Development 21 Sp. z o.o.	6 200	31.12.2026	6 431
22.04.2021	Buma Development 22 Sp. z o.o.	13 200	31.12.2026	13 691
16.02.2022	Buma Development Sp. z o.o.	1 500	31.12.2024	1 510
02.07.2021	Buma Management 22 Sp. z o.o.	2 000	31.12.2023	2 029
Razem				198 408

*) spółka Sento 22 Sp. z o.o. została połączona z Sento S.A. z dniem 19 października 2021

7.8 ZAPASY

ZAPASY	31.03.2022 (niebadane)	31.12.2021
Zaliczki na dostawy	178 257	189 306
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	178 257	189 306
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	1 494 102	1 558 097
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 487 863	1 542 383
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	34 561	44 036
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(28 322)	(28 322)
Wyroby gotowe	105 150	173 810
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	111 579	180 239
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 429)	(6 429)
Razem	1 777 509	1 921 213
ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01.-30.03. 2022 (niebadane)	01.01.-30.03. 2021 (niebadane)
Stan na początek okresu	34 751	36 741
Zwiększenia	-	-
(Zmniejszenia)	-	-
Stan na koniec okresu	34 751	36 741

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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	31.03.2022	31.12.2021
	<i>(niebadane)</i>	

HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:

Wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy*)	577 500	577 500

*) Spółka korzysta z udzielonych przez banki kredytów, z których mogą korzystać również inne, określone spółki Grupy, w ramach przyznanych im sublimitów (patrz nota 7.12).

7.9 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.03.2022	31.12.2021
	<i>(niebadane)</i>	
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	30 707	11 035
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	21 569	21 569
Razem	52 276	32 604

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.

W pozycji *Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe* prezentowane są środki zgromadzone na rachunkach powierniczych, które są przeznaczone na realizację wspólnej inwestycji w zakresie infrastruktury na realizowanych przez Spółkę projektach deweloperskich.

7.10 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 księgową tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
	<i>(niebadane)</i>		<i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i w kasie	256 679	362 288	439 909
Lokaty krótkoterminowe	12 491	2 106	65 251
Inne	-	-	-
Razem	269 170	364 394	505 160

7.11 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

OPIS ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2022 R.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 r. Spółka nie dokonała żadnych zmian w kapitale zakładowym.

ZMIANA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	Kapitał zakładowy: Liczba akcji	Kapitał zakładowy: Wartość wg wartości nominalnej	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
Stan na dzień 01.01.2022	25 398 422	25 398	258 358
Zmiana	150 000	150	5 850
Stan na dzień 31.03.2022 <i>(niebadane)</i>	25 548 422	25 548	264 208

REALIZACJA OPCJI NA AKCJE SPÓŁKI

W dniu 27 stycznia 2022 roku Zarząd podwyższył kapitał zakładowy Spółki z dotychczasowej kwoty 25 398 422,00 zł do kwoty 25 548 422,00 zł, to jest o kwotę 150 000,00 zł, w drodze emisji 100 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AE, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, oraz emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AF, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Cena emisyjna akcji serii AE została ustalona na 35,00 zł za jedną akcję a cena emisyjna akcji serii AF została ustalona na 50,00

zł za jedną akcję. Emisja akcji serii AE oraz serii AF nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej. Celem emisji akcji serii AE oraz serii AF w ramach kapitału docelowego jest umożliwienie Spółce wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z:

- Programu IV Opcji Menedżerskich Dla Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu - Dyrektora Zarządzającego, dotyczących 500 000 Akcji Dom Development S.A, oraz
- Programu V Opcji Menedżerskich dla Mikołaja Konopki, Członka Zarządu, dotyczących 250 000 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 serii AE oraz 50 000 akcji serii AF. Wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy uzasadnione jest okolicznością, że emisja akcji serii AE jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu IV, Pani Małgorzaty Kolarskiej, natomiast emisja akcji serii AF jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu V Pana Mikołaja Konopki, w celu umożliwienia im wykonania ich praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych.

W dniu 1 lutego 2022 r.:

- Pani Małgorzata Kolarska dokonała realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na 100 000 akcji. Cena emisyjna akcji serii AE wynosiła 35,00 zł za jedną akcję,
- Pan Mikołaj Konopka dokonał realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na 50 000 akcji. Cena emisyjna akcji serii AF wynosiła 50,00 zł za jedną akcję.

W dniu 3 lutego 2022 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 100 000 akcji serii AE Pani Małgorzacie Kolarskiej oraz 50 000 akcji serii AF Panu Mikołajowi Konopce.

Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 marca 2022 r.

STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 MARCA 2022 R.

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	07.05.2012
M	Na okaziciela	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
N	Na okaziciela	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
O	Na okaziciela	26 000	26 000	gotówka	05.03.2013	17.05.2013
P	Na okaziciela	925	925	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
R	Na okaziciela	11 000	11 000	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
S	Na okaziciela	17 075	17 075	gotówka	20.03.2014	02.05.2014
T	Na okaziciela	1 000	1 000	gotówka	14.01.2015	27.03.2015
U	Na okaziciela	10 320	10 320	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
V	Na okaziciela	1 000	1 000	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
W	Na okaziciela	85 830	85 830	gotówka	10.01.2017	10.03.2017
Y	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	29.03.2018	21.05.2018
Z	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	28.02.2019	24.04.2019
AA	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	31.03.2020	28.05.2020
AB	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	31.03.2020	28.05.2020
AC	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	18.02.2021	23.04.2021
AD	Na okaziciela	80 000	80 000	gotówka	18.02.2021	23.04.2021
AE	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	02.03.2022	
AF	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	02.03.2022	
Liczba akcji razem		25 548 422				
Kapitał zakładowy razem			25 548 422			

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

Żadna z akcji Spółki nie jest uprzywilejowana oraz nie podlega ograniczeniom praw do akcji.

WYKAZ AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5 % OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY („WZA”) NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA I ZATWIERDZENIA PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od 31.12.2021 r.
	Akcje	Procent kapitału	Liczba głosów na WZA	Procent głosów na WZA	Akcje
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 155 491	55,41	14 155 491	55,41	-
Aviva OFE*	b.d.	5,00-10,00	b.d.	5,00-10,00	b.d.
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,69	1 454 050	5,69	-
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,01	1 280 750	5,01	-

*) Stan posiadania akcji Spółki przez Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander zgodnie z ostatnio otrzymanym zawiadomieniem, sporządzonym na dzień 11 lipca 2011 r. to 1 313 383 akcje, tj. 5,14% kapitału Spółki i głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Dom Development S.A.

ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI DOM DEVELOPMENT S.A. LUB UPRAWNIENI DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE DOM DEVELOPMENT S.A. NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA I ZATWIERDZENIA PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od 31.12.2021 r.	
	Akcje	Wartość nominalna akcji	Opcje na akcje	Akcje i opcje razem	Akcje	Opcje na akcje
ZARZĄD						
Jarosław Szanajca	1 454 050	1 454	-	1 454 050	-	-
Małgorzata Kolarska	403 544	404	-	403 544	100 000	(100 000)
Leszek Stankiewicz	-	-	-	-	-	-
Mikołaj Konopka	138 981	139	100 000	238 981	50 000	(50 000)
Terry R. Roydon	58 500	59	-	58 500	-	-
RADA NADZORCZA						
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	1 281	-	1 280 750	-	-
Janusz Zalewski	300 000	300	-	300 000	-	-
Mark Spiteri	900	1	-	900	-	-

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie posiadali udziałów w innych podmiotach Grupy z wyjątkiem Dom Land Sp. z o.o., w której Panowie Jarosław Szanajca, Grzegorz Kiełpsz oraz Mark Spiteri posiadali na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania po 20% udziałów każdy.

7.12 KREDYTY

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 MARCA 2022

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku w Spółce nie wygasły oraz nie zostały podpisane żadne nowe umowy kredytowe.

Na dzień 31 marca 2022 r. i na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółka nie wykazywała zadłużenia z tytułu kredytów.

KREDYTY BANKOWE NA 31.03.2022

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
Millennium	Warszawa	50 000	PLN	-	PLN	18.12.2022
Razem kredyty bankowe				-		

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE POSIADANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ LINII KREDYTOWYCH

Kredyt w PKO BP

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 31 marca 2022 r. zarówno Euro Styl S.A. jak i Dom Development S.A. nie korzystały z tej linii kredytowej.

Kredyt w mBank

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 31 marca 2022 r. Dom Development S.A. i pozostałe spółki Grupy nie korzystały z tej linii kredytowej.

Kredyt w banku Millennium

Kredyt rewolwingowy do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 31 marca 2022 r. spółka Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.

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

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

7.13 OBLIGACJE

OBLIGACJE	31.03.2022 (niebadane)	31.12.2021
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	310 000	310 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	50 000	50 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	360 000	360 000

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

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

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE EMITOWANYCH OBLIGACJI

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

Na podstawie tej umowy Dom Development S.A. może emitować obligacje o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów 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 TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 MARCA 2022

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniły się terminy ich zapadalności.

EMISJE OBLIGACJI NA 31.03.2022

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu
DOMDET1151222	15.12.2017	50 000	PLN	15.12.2022
DOMDET2091023	09.10.2018	50 000	PLN	09.10.2023
DOMDET3121224	12.12.2019	50 000	PLN	12.12.2024
DOMDET4250925	25.09.2020	100 000	PLN	25.09.2025
DOMDET5120526	12.05.2021	110 000	PLN	12.05.2026
Razem		360 000	PLN	

7.14 ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	31.03.2022 (niebadane)	31.12.2021
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	3 287	1 584
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	3 287	1 584

7.15 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

W bilansie Spółki rozpoznane zostały, istotne składniki aktywów, spełniające kryteria standardu MSSF 16 Leasing. Są to:

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

Spółka jako leasingobiorca ujmuje zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowych stóp procentowych Spółki oraz ujmuje składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu.

Wszystkie zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu wykazywane są jako krótkoterminowe gdyż, ich rozliczenie nastąpi poprzez przeniesienie na nabywcę prawa (razem z prawem do własności lokalu posadowionego na tym gruncie) w okresie „cyklu operacyjnego”. W dacie przeniesienia na nabywcę własności następuje wyksięgowanie zobowiązania z tytułu leasingu gruntu.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	31.03.2022 (niebadane)	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	43 887	52 796
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	39 369	48 278
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	4 518	4 518
Pozostałe	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	15 769	16 717
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	15 769	16 717
Pozostałe	-	-
Razem	59 656	69 513

W przypadku prawa do wieczystego użytkowania, dyskontowane są opłaty 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 31 marca 2022 r. Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 39 369 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 2 358 tys. zł podlega zapłacie przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 3 412 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Spółkę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 33 599 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

7.16 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	31.03.2022 (niebadane)	31.12.2021
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	782 294	1 046 928
Pozostałe	-	-
Razem	782 294	1 046 928

7.17 SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA

Działalność Spółki jest co do zasady jednorodna i polega głównie na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali usługowych (komercyjnych) i powiązanych z tym działaniach wspierających. Spółka prowadzi swoją działalność tylko na rynku warszawskim, natomiast Grupa Kapitałowa Dom Development S.A., której Spółka jest podmiotem dominującym, prowadzi również działalność na rynkach trójmiejskim i wrocławskim a od 1 lipca 2021 roku również na rynku krakowskim. Działalność na rynkach wrocławskim, trójmiejskim i krakowskim 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
- segment krakowski

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

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

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

7.18 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

ANALIZA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2022 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2021 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	586 794	614 742
Przychody ze sprzedaży usług	4 542	5 671
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	-	-
Przychody ze sprzedaży - razem	591 336	620 413
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(406 057)	(420 907)
Koszty sprzedaży usług	(2 677)	(4 418)
Koszty sprzedaży towarów	-	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Koszt własny sprzedaży - razem	(408 734)	(425 325)
Zysk brutto na sprzedaży	182 602	195 088

7.19 PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

PODATEK DOCHODOWY	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2022 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2021 (niebadane)
Podatek dochodowy bieżący	(21 606)	(16 605)
Podatek dochodowy odroczone w rachunku zysków i strat	(6 458)	(14 997)
Razem	(28 064)	(31 602)

7.20 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2022 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2021 (niebadane)
PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	114 667	132 948
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 446 755	25 300 422
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	4,51	5,25
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	114 667	132 948
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	46 768	166 351
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 493 523	25 466 773
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	4,50	5,22

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

7.21 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 i 2021 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanyymi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia ujęte zostały również w formie opisowej.

Transakcje między podmiotami powiązanyymi odbywają się na zasadach rynkowych.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-31.03.	01.01.-31.03.
		2022	2021
		(niebadane)	(niebadane)
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27.06.2007 r. wraz z aneksem	450	496
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 02.01.2001 r. wraz z aneksami	142	136
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	76	34
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	Zakup nieruchomości	9 987	-
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	-	-
Mirabelle Investments Sp. z o.o.	Pozostałe	-	-
Euro Styl S.A.	Umowy o współpracy	-	16
Euro Styl Construction Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	-	-
Dom Construction Sp. z o.o.	Usługi budowlane	68 824	99 513
Dom Construction Sp. z o.o.	Pozostałe	10	109
Dom Land Sp. z o.o.	Zakup nieruchomości	-	-
Sento S. A.	Umowy o współpracy	-	-
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	Umowy o współpracy	230	390

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY TOWARY I ŚWIADCZĄCY USŁUGI:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-31.03.	01.01.-31.03.
		2022	2021
		(niebadane)	(niebadane)
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	Pozostałe	3	1
Euro Styl S.A.	Umowa o współpracy	652	522
Euro Styl Construction Sp. z o.o.	Umowa o współpracy	2	-
Dom Land Sp. z o.o.	Pozostałe	2	1
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	516	436
Dom Development Kredyty Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	160	110
Dom Construction Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	2 626	616
M2 Biuro Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	-	1
Buma Development 8 Sp. z o.o.	Pozostałe	4	-
Mirabelle Investments Sp. z o.o.	Pozostałe	2	1
Sento S.A.	Pozostałe	156	-
Nestobud Sp. z o.o.	Pozostałe	-	-
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Pozostałe	2	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO POŻYCZKODAWCA:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-31.03.	01.01.-31.03.
		2022	2021
		(niebadane)	(niebadane)
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Udzielona pożyczka	30 000	-
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Spłacona pożyczka	-	-
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Otrzymane odsetki od pożyczki	675	-
Euro Styl S.A.	Udzielona pożyczka	-	-
Euro Styl S.A.	Spłacona pożyczka	108 000	-
Euro Styl S.A.	Otrzymane odsetki od pożyczki	266	522
Sento S.A. (w tym Sento 22 Sp. z o.o.)	Udzielona pożyczka	2 000	-
Sento S.A. (w tym Sento 22 Sp. z o.o.)	Spłacona pożyczka	13 402	-
Sento S.A. (w tym Sento 22 Sp. z o.o.)	Otrzymane odsetki od pożyczki	724	-
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Udzielona pożyczka	3 500	-
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Spłacona pożyczka	-	-
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Otrzymane odsetki od pożyczki	5	-
Buma Management Sp. z o.o.	Udzielona pożyczka	1 000	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WPLACAJĄCY KAPITAŁ DO SPÓŁEK ZALEŻNYCH:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-31.03.	01.01.-31.03.
		2022	2021

(niebadane) *(niebadane)*

Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Wpłata kapitału zakładowego *)	5	-
-----------------------------------	--------------------------------	---	---

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

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY ZALICZEK:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-31.03.	01.01.-31.03.
		2022	2021

(niebadane) *(niebadane)*

Dom Development Grunty Sp. z o.o.	Zaliczka (netto) przekazana w celu nabycia gruntu	(9 871)	-
Dom Land Sp. z o.o.	Zaliczka (netto) przekazana w celu nabycia gruntu	10 938	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO ROZLICZAJĄCY KAUCJE:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-31.03.	01.01.-31.03.
		2022	2021

(niebadane) *(niebadane)*

Dom Construction Sp. z o.o.	Zatrzymane kaucje gwarancyjne	688	-
-----------------------------	-------------------------------	-----	---

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki

	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Saldo razem	286 872	314 259	33 259	18 756
Jednostki zależne	271 124	311 967	33 117	16 873
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	2	12 142	-	-
Dom Development Wrocław Sp. z o.o. dopłaty do kapitału *)	75 000	75 000	-	-
Dom Development Wrocław Sp. z o.o. udzielone pożyczki	55 000	25 000	-	-
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	445	295	-	-
Euro Styl S.A. udzielone pożyczki	-	108 000	-	-
Euro Styl S.A.	765	687	-	-
Euro Styl Construction Sp. z o.o.	1	-	-	-
Dom Development Kredyty Sp. z o.o.	137	-	-	-
Dom Construction Sp. z o.o.	1 169	1 311	31 776	16 220
Dom Construction Sp. z o.o. kaucje	-	-	1 341	653
Sento S.A. udzielone pożyczki	77 978	89 380	-	-
Sento S.A.	170	103	-	-
Nestobud Sp. z o.o.	-	49	-	-
Dom Development Kraków Sp. z o.o. udzielone pożyczki	3 500	-	-	-
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	2	-	-	-
Buma Management Sp. z o.o. subrogacja pożyczki	2 000	-	-	-
Buma Development Sp. z o.o. subrogacja pożyczki	1 500	-	-	-
Buma Development 8 Sp. z o.o.	5	-	-	-
Buma Development 8 Sp. z o.o. subrogacja pożyczki	8 650	-	-	-
Buma Development 12 Sp. z o.o. subrogacja pożyczki	8 050	-	-	-
Buma Development 20 Sp. z o.o. subrogacja pożyczki	17 350	-	-	-
Buma Development 21 Sp. z o.o. subrogacja pożyczki	6 200	-	-	-
Buma Development 22 Sp. z o.o. subrogacja pożyczki	13 200	-	-	-
Pozostałe podmioty	15 748	2 292	142	1 883
Dom Land Sp. z o.o.	13 556	100	-	-
Hansom Property Company Limited	1 120	1 120	142	143
Woodsford Consulting Limited	580	580	-	-
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	492	492	-	1 740

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

7.22 OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI

OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI WYNIKAJĄCE Z OPCJI NABYCIA UDZIAŁÓW NIEKONTROLUJĄCYCH W SENTO S.A.

W dniu 1 lipca 2021 roku Spółka nabyła pakiet kontrolny (77%) akcji spółki Sento S.A.. Jednocześnie, na podstawie umowy nabycia tych akcji, pozostałe 23% akcji zostało objęte opcjami put i call.

Zgodnie z postanowieniami ww. umowy, Spółka posiadała opcję call na akcje (tzw. Bad Leavera) wykonywalną w dowolnym momencie, jeżeli udziałowiec mniejszościowy (osoba fizyczna) zakończy współpracę z Sento S.A., co oznacza iż otrzymanie akcji Spółki przez udziałowca mniejszościowego poprzez realizację „zwykłej” opcji call/put możliwe jest tylko gdy będzie on kontynuować współpracę z Sento S.A. do okresu gdy „zwykła” opcja put/call staje się wykonywalna. Oznacza to, iż w „zwykłej” opcji put/call zawarty był element świadczenia pracowniczego dla udziałowca mniejszościowego stanowiącego płatność opartą na akcjach rozliczaną w instrumentach kapitałowych (tj. akcjach Spółki) i że objęty on jest zakresem MSSF 2. Wartość transakcji płatności w formie akcji zgodnie z MSSF 2 została ustalona na 9 933 tys. zł.

Jak opisano w nocie 7.6, w marcu 2022 r. miało miejsce zbycie akcji Sento S.A. przez dotychczasowych akcjonariuszy mniejszościowych (których dotyczyły ww. opcje) na rzecz Dom Development Kraków Sp. z o.o. oraz samej spółki Sento S.A.

W związku z nabyciem pozostałych 23% akcji Sento S.A. zawarte zostało porozumienie, w wyniku którego wygasły uprawnienia do realizacji tych opcji przez akcjonariuszy mniejszościowych wraz ze zrzeczeniem się przez nich wszelkich roszczeń.

Mając na uwadze powyższe, ww. opcje wygasły i opisana wyżej, ustalona wartość transakcji płatności w formie akcji nie będzie rozliczana do rachunku zysków i strat.

Wraz z nabyciem przez Sento S.A. akcji własnych (w celu ich umorzenia) od Reno Sp z o.o., Spółka zawarła jednocześnie porozumienie z tym udziałowcem mniejszościowym, na podstawie którego, w zamian za zrzeczenie się roszczenia wynikającego z oferty opcji Put zapisanej w umowie z dnia 1 lipca 2021 r., Spółka zobowiązała się do zapłaty na rzecz Reno Sp. z o.o. wynagrodzenia w kwocie 3 902 tys. zł.

PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

Na dzień 31 marca 2022 r. jedynym aktywnym Programem Opcji Menedżerskich w Spółce, przyjętym w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki był Program V. Ostatnie opcje na akcje w ramach Programu IV zostały wykonane w pierwszym kwartale 2022 roku.

PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH	31.03.2022 (niebadane)			31.12.2021		
	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
Program IV	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	400 000
Program V	250 000	250 000	150 000	250 000	250 000	100 000

Przyznanie nowych opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 i 2021 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Wykonanie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W dniu 27 stycznia 2022 roku Zarząd podwyższył kapitał zakładowy Spółki w drodze emisji 100 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AE, oraz 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AF. Cena emisyjna akcji serii AE została ustalona na 35,00 zł za jedną akcję a cena emisyjna akcji serii AF została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję.

Emisja akcji serii AE nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu, uczestnika Programu IV Opcji Menedżerskich, a emisja akcji serii AF nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do Pana Mikołaja Konopki, Członka Zarządu, uczestnika Programu V Opcji Menedżerskich (co zostało szerzej opisane w nocie 7.11).

Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 marca 2022 roku.

Wygaśnięcie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 i 2021r. w Spółce nie wygasły żadne opcje na akcje w ramach programu opcji menedżerskich.

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

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 i 2021 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 164 tys. zł. oraz 1 049 tys. zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

OPCJE NA AKCJE PRZYDZIELONE I MOŻLIWE DO REALIZACJI NA POSZCZEGÓLNE DNI BILANSOWE ORAZ ZMIANY W PREZENTOWANYCH OKRESACH:

		01.01.-31.03. 2022 (niebadane)	01.01.-31.03. 2021 (niebadane)
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	250 000	550 000
	Całkowita cena realizacji	11 000	24 500
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	150 000	180 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	6 000	7 500
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	40,00	41,67
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	100 000	370 000
	Całkowita cena realizacji	5 000	17 000
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	150 000	180 000
	Całkowita cena realizacji	6 000	7 500
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

7.23 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.03.2022 (niebadane)	31.12.2021
Gwarancje	17 324	17 324
Poręczenia	6 682	14 655
Razem	24 006	31 979

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.03.2022 (niebadane)	31.12.2021
Weksle, w tym:		
UNIOA TU SA	1 400	1 400
Razem	1 400	1 400

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 r. 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 31 MARCA 2022 R.

Na dzień 31 marca 2022 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

7.25 CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI

WPŁYW OTOCZENIA GOSPODARCZEGO NA BIEŻĄCĄ DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

W I kwartale 2022 roku działalność Spółki przebiegała bez zakłóceń, a wszystkie inwestycje przebiegały zgodnie z harmonogramem, mimo licznych wyzwań w otoczeniu rynkowym.

Popyt znajdował się pod presją zacieśniania polityki pieniężnej – wzrost stóp procentowych negatywnie przełożył się na dostępność kredytów. Jednocześnie rosnąca inflacja powodowała, że realne stopy procentowe pozostawały głęboko ujemne, zachęcając do lokowania oszczędności w nieruchomości.

Czynnikiem, który wpłynął na osłabienie popytu na nieruchomości była także dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku inwazja Rosji na Ukrainę. Zaskoczenie oraz mobilizacja wokół pomocy uchodźcom sprawiły, że wiele osób odroczyło ważne decyzje. Przełożyło się to także na spadek zainteresowania kupnem mieszkania. Początkowy szok jednak szybko minął i już od połowy marca nastąpiło odbicie popytu na mieszkania.

Napływ osób uciekających przez wojnę spowodował skokowy wzrost popytu na mieszkania – w pierwszej kolejności widoczny na rynku najmu oraz w czynszach, powoli przekładając się także na rynek wtórny. W dłuższej perspektywie, napływ tak dużej grupy ludności, będzie silnym wsparciem popytu na mieszkania także na rynku pierwotnym, szczególnie w dużych miastach. Jednym z nich jest Warszawa, w której osiedliło się około 300 tysięcy osób uciekających przed wojną.

W obliczu spowolnienia sprzedaży rynkowej, podaż mieszkań na rynku warszawskim nieco wzrosła, a rynek zbliżył się do stanu równowagi po wielu kwartałach niedoboru oferty. Do strukturalnych wyzwań na rynku warszawskim związanych z niedoborem gruntów inwestycyjnych, w I kwartale dołączyła silna inflacja kosztów budowy. Jaskrawym przykładem wzrostu cen był rynek stali, która osiągała historyczne ceny przy istotnie ograniczonej dostępności, m.in. w związku z przerwaniem łańcuchów dostaw z Ukrainy i Rosji.

Priorytetem w działalności Spółki jest osiągnięcie przez nią rentowności. Spodziewając się stabilizacji cen materiałów budowlanych, Zarząd Spółki podjął decyzję o przesunięciu rozpoczęcia budowy części projektów z I na II kwartał 2022 roku. Już w drugiej połowie marca widoczne było uspokojenie nastrojów rynkowych oraz poprawa dostępności kluczowych komponentów. W obliczu uspokojenia sytuacji, spółki z Grupy zakontraktowały dostawy materiałów budowlanych pod planowane projekty na warunkach zapewniających satysfakcjonującą rentowność. Na tle branży Spółka z powodzeniem ogranicza wpływ wzrostu kosztów realizacji inwestycji, dzięki własnej spółce generalnego wykonawstwa, umożliwiającą optymalizację kosztów bez uszczerbku dla jakości budowanych osiedli.

Szczegółowa informacja na temat rozpoczętych i zakończonych inwestycji Dom Development S.A. w I kwartale 2022 roku została przedstawiona poniżej.

ISTOTNE ZMIANY DOTYCZĄCE PORTFELA REALIZOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ INWESTYCJI DEWELOPERSKICH W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 31 MARCA 2022 R.

BUDOWY ROZPOCZĘTE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2022 R. DO DNIA 31 MARCA 2022 R.:

PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Apartamenty Solipska etap 1	Warszawa	96
Apartamenty Solipska etap 2	Warszawa	91
Dom na Służewcu	Warszawa	108
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 4 faza 2	Warszawa	172
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 11 faza 1	Warszawa	148
I KWARTAŁ 2022		615

W I kwartale 2022 roku Spółka nie zakończyła realizacji żadnej inwestycji.

Ponadto, w I kwartale 2022 r. w ramach Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., poprzez podmioty zależne prowadzono projekty deweloperskie na rynku wrocławskim, trójmiejskim oraz krakowskim.

INFORMACJA NA TEMAT PRZEKAZAŃ LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI USŁUGOWYCH

Liczbę lokali mieszkalnych i lokali usługowych przekazanych klientom przez Spółkę w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2022 r. przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH	2022	2021
I kwartał	829	906
Razem	829	906

7.26 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU

DYWIDENDY WYPŁACONE

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku Spółka nie wypłacała dywidendy.

W związku ze wzrostem zmienności otoczenia rynkowego Spółki w pierwszym kwartale 2022 r., Zarząd postanowił wydać rekomendację w sprawie wysokości dywidendy nie później niż do końca maja 2022 r.

Dywidenda za rok 2020 w kwocie 253 984 220 zł (tj. 10 zł na każdą akcję) została wypłacona w dniu 28 czerwca 2021 roku.

DYWIDENDY OTRZYMANE

W okresie sprawozdawczym oraz okresach porównawczych Spółka nie otrzymała ani nie rozpoznała przychodów z tytułu dywidend.

7.27 ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 r. nie nastąpiły żadne zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki.

7.28 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 r. nie miały miejsca żadne istotne wydarzenia po dacie bilansowej.

7.29 PROGNOZY

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

7.30 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

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

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO BILANSU	31.03.2022 tys. EURO (niebadane)	31.12.2021 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	487 452	556 019
Aktywa razem	631 159	659 731
Kapitał własny razem	291 094	266 430
Zobowiązania długoterminowe	87 512	88 871
Zobowiązania krótkoterminowe	252 553	304 430
Zobowiązania razem	340 065	393 301
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,6525	4,5994

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2022 tys. EURO (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021 tys. EURO (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	127 246	135 695
Zysk brutto ze sprzedaży	39 293	42 669
Zysk na działalności operacyjnej	30 601	35 639
Zysk brutto	30 713	35 990
Zysk netto	24 674	29 078
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,6472	4,5721