

DOM DEVELOPMENT S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY
31 MARCA 2023 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	13
7.8	ZAPASY	14
7.9	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	15
7.10	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	15
7.11	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	15
7.12	KREDYTY	17
7.13	OBLIGACJE	18
7.14	ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	20
7.15	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	20
7.16	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	20
7.17	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA	21
7.18	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY.....	21
7.19	PRZYCHODY FINANSOWE	21
7.20	PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.....	22
7.21	ZYSK NA AKCJĘ.....	22
7.22	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	22
7.23	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI	24
7.24	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	25
7.25	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 MARCA 2023 R.....	26
7.26	CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI	26
7.27	DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU ZA ROK 2022.....	27
7.28	ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ.....	28
7.29	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	28
7.30	PROGNOZY	28
7.31	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 2023 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony bilans sporządzony na dzień 31 marca 2023 roku,
- śródroczny skrócony rachunek zysków i strat za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku,
- śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku,
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku,
- śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego,

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 17 maja 2023 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 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	31.03.2023 (niebadane)	31.12.2022
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		19 413	19 659
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	20 596	19 566
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.6	486 095	486 050
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		17 460	35 832
Pożyczki udzielone oraz pozostałe należności długoterminowe	7.7	267 700	309 557
Pozostałe aktywa długoterminowe		17 918	22 563
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		829 182	893 227
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.8	1 778 944	1 930 509
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		49 692	42 782
Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		-	-
Pozostałe aktywa obrotowe		8 951	4 409
Pożyczki udzielone	7.7	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.9	52 464	57 025
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.10	268 987	184 078
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		2 159 038	2 218 803
AKTYWA RAZEM		2 988 220	3 112 030
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
	Nota	31.03.2023 (niebadane)	31.12.2022
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.11	25 598	25 548
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.11	266 658	264 208
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		671 515	670 640
Kapitał rezerwowý z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		12 805	16 444
Kapitał rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		493 236	373 684
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 470 322	1 351 034
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.12	-	-
Obligacje – część długoterminowa	7.13	260 000	260 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-	-
Rezerwy długoterminowe		10 931	10 649
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.15	14 402	14 126
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		55 111	57 478
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		340 444	342 253
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		269 796	273 748
Kredyty – część krótkoterminowa	7.12	-	50 000
Obligacje – część krótkoterminowa	7.13	50 000	50 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.14	4 124	2 550
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.15	47 396	50 172
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		66 024	63 990
Zobowiązania z tytułu dywidendy	7.27	-	-
Rezerwy krótkoterminowe		17 731	17 637
Przychody przyszłych okresów	7.16	722 383	910 646
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		1 177 454	1 418 743
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		1 517 898	1 760 996
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		2 988 220	3 112 030

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2022 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	582 221	591 336
Koszt własny sprzedaży	(396 842)	(408 734)
Zysk brutto ze sprzedaży	185 379	182 602
Koszty sprzedaży	(14 267)	(10 889)
Koszty ogólnego zarządu	(22 939)	(20 950)
Pozostałe przychody operacyjne	1 076	442
Pozostałe koszty operacyjne	(2 552)	(8 998)
Zysk na działalności operacyjnej	146 697	142 207
Przychody finansowe	9 752	3 204
Koszty finansowe	(5 412)	(2 680)
Zysk brutto	151 037	142 731
Podatek dochodowy	(31 485)	(28 064)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	119 552	114 667
Zysk netto z działalności zaniechanej *)	-	-
Zysk netto	119 552	114 667
Zysk na jedną akcję zwykłą:		
Podstawowy (w PLN)	4,67	4,51
Rozwodniony (w PLN)	4,66	4,50

*) W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 oraz 2022 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 miesięcy zakończony 31.03.2023 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2022 <i>(niebadane)</i>
Zysk netto	119 552	114 667
Inne całkowite dochody:		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(4 493)	9 960
Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat	(4 493)	9 960
Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat	-	-
Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem	(4 493)	9 960
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	854	(1 892)
Inne całkowite dochody netto	(3 639)	8 068
Całkowite dochody netto	115 913	122 735

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2022 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		151 037	142 731
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		3 103	2 777
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		150	(226)
(Zysk)/strata na inwestycjach		(16)	25
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		(4 427)	3 225
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		875	164
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		377	(336)
Zmiany stanu zapasów		150 848	140 918
Zmiany stanu należności		(7 292)	(13 824)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(12 544)	25 468
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		(187 896)	(290 013)
Inne korekty		(150)	226
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		94 065	11 135
Odsetki otrzymane		2 372	122
Odsetki zapłacone		(3 045)	(1 319)
Zapłacony podatek dochodowy		(10 225)	(10 074)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		83 167	(136)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		168	217
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)		-	-
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		49 282	119 170
Inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
Lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy		-	-
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		-	(94 585)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(2 663)	(2 362)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału spółek zależnych		(45)	(123 528)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		46 742	(101 088)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.11	5 000	6 000
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.12	-	-
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.13	-	-
Wydatki z tytułu spłaty kredytów	7.12	(50 000)	-
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.13	-	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.27	-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(45 000)	6 000
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		84 909	(95 224)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.10	184 078	364 394
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.10	268 987	269 170

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

6 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

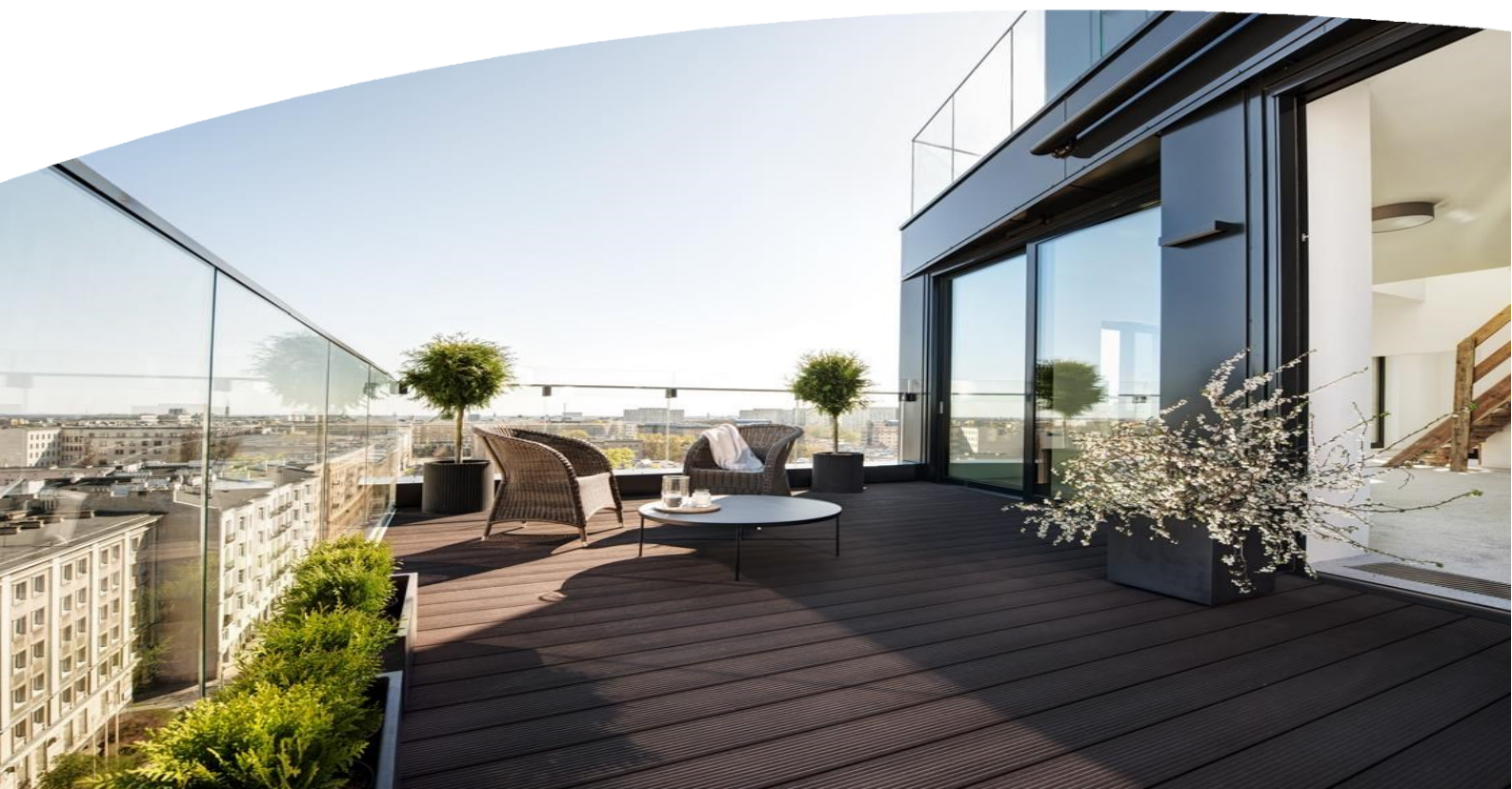
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2023	25 548	264 208	670 640	510	16 444	373 684	1 351 034
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.11)	50	2 450	-	-	-	-	2 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	-	-	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.27)	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.23)	-	-	875	-	-	-	875
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	119 552	119 552
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(3 639)	-	(3 639)
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	(3 639)	119 552	115 913
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	50	2 450	875	-	(3 639)	119 552	119 288
Saldo na dzień 31 marca 2023 (niebadane)	25 598	266 658	671 515	510	12 805	493 236	1 470 322

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
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	150	5 850	-	-	-	-	6 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	-	-	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.27)	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.23)	-	-	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.

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

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 sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Groupe Belleforêt S.à r.l. posiadała 55,02% 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 2023 roku. 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 w dalszym ciągu czynnikiem 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 wywierać wpływ 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 nawet wyprzedzały zakładany harmonogram. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ, zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Spółki oraz jej długofalowych zamierzeń. W ocenie Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego 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 2022 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 17 maja 2023 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 2022 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2023 roku:

- 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.
- 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.
- 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 ujęcie równych kwot aktywa i zobowiązania dla celów księgowych (np. początkowe ujęcie leasingu) pozostające bez wpływu na bieżące rozliczenia podatkowe powoduje konieczność ujęcia sald podatku odroczonego czy też zastosowanie ma tzw. zwolnienie z początkowego ujęcia (ang. initial recognition exemption), które mówi, że nie ujmuje się sald podatku odroczonego, jeśli ujęcie składnika aktywów lub zobowiązań nie ma wpływu na wynik księgowy lub podatkowy na moment tego ujęcia. Zmieniony MSR 12 reguluje tę kwestię wymagając ujęcia podatku odroczonego w powyższej sytuacji poprzez wprowadzenie dodatkowego zapisu, że zwolnienie z początkowego ujęcia nie ma zastosowania, jeżeli jednostka jednocześnie rozpoznaje składnik aktywów i równoznaczny składnik zobowiązań i każdy z nich tworzy różnicę przejściowe.

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 MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych*. W 2020 roku Rada opublikowała zmiany do MSR 1, które wyjaśniają kwestię prezentacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe. W październiku 2022 r. Rada wydała kolejne poprawki do standardu MSR 1, które adresują kwestię klasyfikacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe, w odniesieniu do których jednostka zobowiązana jest spełniać określone wymogi umowne tzw. kowenanty. Zmieniony standard MSR 1 stanowi, że zobowiązania są klasyfikowane jako krótko- lub długoterminowe w zależności od praw istniejących na koniec okresu

sprawozdawczego. Na klasyfikację nie mają wpływu ani oczekiwania jednostki ani zdarzenia po dniu sprawozdawczym (na przykład rezygnacja z kowenantu lub jego naruszenie). Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2024 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- Zmiana do MSSF 16 *Leasing*. We wrześniu 2022 r. Rada zmieniła standard MSSF 16 „Leasing” uzupełniając wymogi dotyczące późniejszej wyceny obowiązującego leasingowego w przypadku transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego, w sytuacji, gdy spełnione są kryteria MSSF 15 i gdy transakcję należy ująć jako sprzedaż. Zmiana wymaga od sprzedawcy-leasingobiorcy późniejszej wyceny zobowiązań leasingowych wynikających z leasingu zwrotnego w taki sposób, aby nie ujmować zysku lub straty związanej z zachowanym prawem do użytkowania. Nowy wymóg ma szczególne znaczenie w przypadku, gdy leasing zwrotny obejmuje zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, gdyż opłaty te są wyłączone z „płatności leasingowych” w myśl MSSF 16. Zmieniony standard zawiera nowy przykład, który ilustruje zastosowanie nowego wymogu w tym zakresie. Zmiana obowiązuje począwszy od 1 stycznia 2024 r. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona 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 księgowo 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.

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	31.03.2023 (niebadane)	31.12.2022
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	1 440	1 593
Środki transportu	2 568	2 291
Grunty i budynki	-	-
Prawo do użytkowania lokali	16 588	15 682
Razem	20 596	19 566

Na dzień 31 marca 2023 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka powinna utworzyć odpisy aktualizujące na rzeczowe aktywa trwałe.

Na rzeczowych aktywach 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 31.03.2023			Stan na 31.12.2022		
	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%	51 002	51 002	100%	51 002	51 002
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. w likwidacji *)	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.	100%	42 865	42 865	100%	42 865	42 865
Dom Development Kraków sp. z o.o.	100%	113 970	113 970	100%	113 970	113 970
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	100%	8 784	8 784	100%	8 784	8 784
Issogne sp. z o.o.	100%	59	59	100%	14	14
Razem		486 095	486 095		486 050	486 050

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

**) Po dniu bilansowym Sento S.A. (jako spółka przejmowana) zostało połączone z Dom Development Kraków Sp. z o.o. (jako spółką przejmującą).

- Euro Styl S.A.

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

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.
- Dom Development Kraków Sp. z o.o.
Dom Development Kraków Sp. z o.o. jest spółką powołaną w lutym 2022 r., w której następuje stopniowa konsolidacja działalności deweloperskiej na rynku krakowskim w ramach Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.
- Dom Development Kraków 12 Sp. z o.o.
Dom Development Kraków 12 Sp. z o.o. (wcześniejsza nazwa to Buma Development 12 Sp. z o.o., spółka nabyta w 2022 roku wraz z innymi spółkami Grupy BUMA) jest spółką celową, powołaną do prowadzenia jednego projektu deweloperskiego na rynku krakowskim, którego realizacja została zakończona w 2022 roku. Na dzień 31 marca 2023 roku w spółce pozostało jeszcze kilka ostatnich lokali do sprzedaży. W spółce tej nie będą prowadzone inne projekty deweloperskie.
- 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 Dom Construction Sp. z o.o. realizuje budowę inwestycji mieszkaniowych w formie generalnego wykonawstwa. Dom Construction Sp. z o.o. świadczy usługi wyłącznie dla spółek Grupy (poza spółkami z Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A., w których budowy realizowane są przez spółkę Euro Styl Construction Sp. z o.o.).
- Dom Development Grunty Sp. z o.o.
Spółka posiada 46% udziałów 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., która była adresatem decyzji administracyjnych oraz stroną umów niezbędnych do realizacji kolejnych etapów projektu Żoliborz Artystyczny na zakupionym przez Spółkę prawie użytkownika wieczystego. Spółka nie zamierza prowadzić działalności operacyjnej w Mirabelle Investments Sp. z o.o., a inwestycja deweloperska na ww. nieruchomości realizowana była bezpośrednio przez Dom Development S.A.

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE OD 1 GRUDNIA DO 31 MARCA 2023 R.

- Kontynuacja koncentracji działalności deweloperskiej na rynku krakowskim w spółce Dom Development Kraków Sp. z o.o.
W dniu 20 marca 2023 roku. Zgromadzenie Wspólników Dom Development Kraków Sp. z o.o. oraz Walne Zgromadzenie Sento S.A. podjęło uchwały w przedmiocie połączenia Dom Development Kraków Sp. z o.o. jako spółki przejmującej ze spółką Sento S.A. jako spółką przejmowaną.
Ww. połączenie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 3 kwietnia 2023 r., w związku z czym, z dniem 3 kwietnia 2023, wszelkie prawa i obowiązki Sento S.A. zostały przeniesione na Dom Development Kraków Sp. z o.o., a spółka Sento S.A. przestała istnieć.

7.7 POŻYCZKI UDZIELONE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

POŻYCZKI UDZIELONE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31.03.2023	31.12.2022
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	260 806	303 045
Pozostałe należności długoterminowe	6 894	6 512
Stan na koniec okresu	267 700	309 557
POŻYCZKI UDZIELONE	31.03.2023	31.12.2022
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	260 806	303 045
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa	-	-
Razem	260 806	303 045

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

UDZIELONE POŻYCZKI

Wszystkie udzielone przez Spółkę pożyczki są pożyczkami do podmiotów powiązanych.

Poniższa tabela przedstawia pożyczki udzielone przez Spółkę oraz ich stan na dzień 31 marca 2023 r. wraz z naliczonymi odsetkami:

Data zawarcia umowy	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki (bez odsetek)	Termin spłaty	Stan na dzień 31.03.2023
26.02.2019	Euro Styl S.A.	150 000	31.12.2025	90 000
27.09.2019	Dom Development Wrocław sp. z o.o.	150 000	31.12.2025	100 006
09.08.2022	Dom Development Kraków sp. z o.o.	75 000	31.12.2025	29 200
22.04.2021	Dom Development Kraków sp. z o.o.	17 350	31.12.2026	19 643
22.04.2021	Dom Development Kraków sp. z o.o.	6 200	31.12.2026	7 017
22.04.2021	Dom Development Kraków sp. z o.o.	13 200	31.12.2026	14 940
Razem				260 806

7.8 ZAPASY

ZAPASY	31.03.2023 (niebadane)	31.12.2022
Zaliczki na dostawy	75 294	71 694
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	75 294	71 694
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	1 575 858	1 824 319
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 576 660	1 820 217
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	40 103	45 007
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(40 905)	(40 905)
Wyroby gotowe	127 792	34 496
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	134 021	40 725
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 229)	(6 229)
Razem	1 778 944	1 930 509

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01-31.03 2023 (niebadane)	01.01-31.03 2022 (niebadane)
Stan na początek okresu	47 134	34 751
Zwiększenia	-	-
(Zmniejszenia)	-	-
Stan na koniec okresu	47 134	34 751

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	31.03.2023 (niebadane)	31.12.2022
HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:		
Wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy *)	660 000	585 000

*) 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	31.03.2023 (niebadane)	31.12.2022
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	30 909	35 456
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	21 555	21 569
Razem	52 464	57 025

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 księgowa tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.03.2023 (niebadane)	31.12.2022	31.03.2022 (niebadane)
Środki pieniężne w banku i w kasie	10 301	16 845	256 679
Lokaty krótkoterminowe	258 686	167 233	12 491
Inne	-	-	-
Razem	268 987	184 078	269 170

7.11 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

OPIS ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2023 R. ORAZ STAN NA DZIEŃ 31 MARCA 2023 R.

ZMIANA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	Kapitał zakładowy: Liczba akcji	Kapitał zakładowy: Wartość wg wartości nominalnej	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
Stan na dzień 01.01.2023	25 548 422	25 548	264 208
Zmiana	50 000	50	2 450
Stan na dzień 31.03.2023 (niebadane)	25 598 422	25 598	266 658

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.

Kapitał akcyjny został w całości pokryty wkładem pieniężnym.

Wszystkie akcje są akcjami na okaziciela.

REALIZACJA OPCJI NA AKCJE SPÓŁKI

- Rejestracja akcji serii AG w dniu 26 stycznia 2023 r.

W dniu 19 grudnia 2022 roku Zarząd podjął Uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AG. Cena emisyjna akcji serii AG została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję.

Emisja akcji serii AG nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do Pana Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu, uczestnika Programu VII Opcji Menedżerskich. W dniu 29 grudnia 2022 roku, Zarząd podjął uchwałę w sprawie przydzielenia ww. akcji Panu Leszkowi Stankiewiczowi.

W dniu 26 stycznia 2023 roku Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji ww. podwyższenia kapitału. 13 kwietnia 2023 r. akcje te zostały warunkowo zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w depozycie papierów wartościowych. Warunkiem rejestracji ww. akcji jest ich wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym, na który zostały wprowadzone inne akcje Spółki oznaczone kodem ISIN PLDMDVL00012.

- Realizacja opcji na akcje i podwyższenie kapitału w drodze emisji akcji serii AH i AI

W dniu 6 lutego 2023 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z dotychczasowej kwoty 25 598 422,00 zł do kwoty 25 698 422,00 zł, to jest o kwotę 100 000,00 zł, w drodze emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AH, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, oraz emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AI, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Cena emisyjna akcji serii AH i AI została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję. Emisja akcji serii AH oraz serii AI nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej. Celem emisji akcji serii AH oraz serii AI w ramach kapitału docelowego jest umożliwienie Spółce wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z:

- Programu V Opcji Menedżerskich dla Mikołaja Konopki, Członka Zarządu, dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A., oraz
- Programu VII Opcji Menedżerskich dla Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu, dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A., (patrz nota 7.23).

W dniu 8 lutego 2023 r.:

- 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 AH wynosiła 50,00 zł za jedną akcję,
- Pan Leszek Stankiewicz dokonał realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na 50 000 akcji. Cena emisyjna akcji serii AI wynosiła 50,00 zł za jedną akcję.

Na dzień 31 marca 2023 roku akcje te nie były jeszcze zarejestrowane przez sąd. Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie w dniu 15 maja 2023 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego akcje te nie zostały jeszcze zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w depozycie papierów wartościowych.

PRZYJĘCIE NOWEGO PROGRAMU OPCJI MENEDŻERSKICH NA AKCJE SPÓŁKI

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku nie miało miejsca przyznanie nowych opcji na akcje Spółki.

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 31.12.2022 r.
	Akcje	Procent kapitału	Liczba głosów na WZA	Procent głosów na WZA	Akcje
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 140 441	55,02	14 140 441	55,02	(15 500)
PTE Allianz Polska S.A.*)	2 501 493	9,73	2 501 493	9,73	(2 736)
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,66	1 454 050	5,66	-

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

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

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od 31.12.2022 r.	
	Akcje	Wartość nominalna akcji (tys. zł)	Opcje na akcje	Akcje i opcje razem	Akcje	Opcje na akcje
ZARZĄD						
Jarosław Szanajca	1 454 050	1 454	-	1 454 050	-	-
Małgorzata Kolarska	303 544	304	-	303 544	(100 000)	-
Leszek Stankiewicz *)	100 000	-	150 000	250 000	100 000	(100 000)
Mikołaj Konopka	172 561	172	50 000	222 561	33 580	(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	-	-

*) Ujawniona wyżej zmiana w zakresie ilości opcji posiadanych przez Pana Leszka Stankiewicza obejmuje opcje zrealizowane na akcje serii AG oraz akcje serii AI (razem 100 000 opcji) co zostało opisane w niniejszej notcie.

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 2023 R.

W dniu 8 lutego 2023r. pomiędzy PKO Bank Polski S.A. oraz Dom Development S.A. i Euro Styl S.A. został zawarty Aneks nr 4 do umowy kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym z dnia 27 lipca 2015 roku. Na podstawie tego aneksu wysokość kredytu została zwiększona z kwoty 150 000 tys. zł na 200 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do niezmienionej wysokości 50 000 tys. zł. Okres obowiązywania umowy został wydłużony do 26 lutego 2027 r.

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.03.2023 (niebadane)	31.12.2022
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 31.03.2023

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP	Warszawa	200 000	PLN	-	PLN	26.02.2027
mBank	Warszawa	200 000	PLN	-	PLN	29.01.2027
Millennium	Warszawa	40 000	PLN	-	PLN	17.12.2023
Razem kredyty bankowe				-		

Na dzień 31 marca 2023 r. i na dzień 31 grudnia 2022 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE POSIADANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ LINII KREDYTOWYCH

- Kredyt w PKO BP S.A.

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 200 000 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 2023 r. Dom Development S.A. nie korzystała z tego limitu kredytowego, natomiast Euro Styl S.A. korzystała z limitu w wysokości 2 328 tys. zł.

- Kredyt w mBank S.A.

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 200 000 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 2023 r. Dom Development S.A. ani inne spółki Grupy nie korzystały z tej linii kredytowej.

- Kredyt w Millennium Bank S.A.

Kredyt rewolwingowy do wysokości 40 000 tys. zł. Na dzień 31 marca 2023 r. 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	31.03.2023 (niebadane)	31.12.2022
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	260 000	260 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	50 000	50 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	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*.

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 2023 R.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniły się terminy ich zapadalności.

EMISJE OBLIGACJI NA 31.03.2023

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu
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		310 000	PLN	

- Nowa umowa z mBank S.A.

W dniu 7 lutego 2023 r. Zarząd Dom Development S.A. podjął Uchwałę, zgodnie z którą wyraził zgodę na ustanowienie przez Spółkę programu emisji obligacji Dom Development S.A. o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów zł, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Ponadto Zarząd Spółki wyraził zgodę na zawarcie przez Spółkę z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowy emisyjnej, w związku z tym programem („Umowa Emisyjna”).

W dniu 7 lutego 2023 r. Spółka zawarła z mBank S.A. Umowę Emisyjną, zgodnie z którą obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii, w czasie nieokreślonym od podpisania Umowy Emisyjnej. Obligacje emitowane w ramach Programu będą:

- emitowane:

(a) w trybie art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”), tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych, o której mowa w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchynieniem dyrektywy 2003/71/WE („Rozporządzenie Prospektowe”), z wyłączeniem obowiązku publikacji prospektu zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego lub art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego; albo

(b) art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty innej niż oferta publiczna papierów wartościowych, o której mowa w Rozporządzeniu Prospektowym, skierowanej wyłącznie do jednego inwestora;

- zwykłymi, niezabezpieczonymi obligacjami na okaziciela;

- posiadały termin zapadalności do 60 miesięcy;

- oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej;

- w dniu emisji zdematerializowane (zarejestrowane) w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod warunkiem wprowadzenia ich do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. albo zarejestrowane w takim depozycie za pośrednictwem agenta emisji oraz wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w określonym terminie od dnia emisji.

Umowa Emisyjna przewiduje także możliwość zawarcia umowy gwarancyjnej do każdej z serii obligacji emitowanych w ramach przedmiotowego Programu, na podstawie której mBank S.A. zobowiąże się do objęcia obligacji danej serii w ramach Programu, na zasadach wskazanych w umowie gwarancyjnej.

Również w dniu 7 lutego 2023 roku pomiędzy Dom Development S.A. i mBank S.A. została zawarta Umowa o wykonywanie funkcji Agenta Emisji w związku z emisją obligacji emitowanych w ramach programu emisji do kwoty 400 milionów zł.

7.14 ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	31.03.2023 (niebadane)	31.12.2022
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	4 124	2 550
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	4 124	2 550

7.15 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	31.03.2023 (niebadane)	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	47 396	50 172
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	41 911	45 204
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	5 485	4 968
Pozostałe	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	14 402	14 126
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	14 402	14 126
Pozostałe	-	-
Razem	61 798	64 298

W przypadku prawa do wieczystego użytkowania, dyskontowane są opłaty wynikające z okresu na jaki to prawo jest udzielone dla poszczególnych nieruchomości (może on 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 przeniesienia tego prawa na nabywców lokali w inwestycjach deweloperskich realizowanych na tych nieruchomościach.

Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 31 marca 2023 r. Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 41 911 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 2 914 tys. zł podlega zapłacie przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 3 918 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Spółkę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 35 079 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	31.03.2023 (niebadane)	31.12.2022
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	722 383	910 646
Pozostałe	-	-
Razem	722 383	910 646

7.17 SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA

Działalność Spółki jest co do zasady jednorodna i polega głównie na budowie oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali usługowych (komercyjnych), a także na powiązanych z tym działaniach wspierających. Spółka prowadzi swoją działalność tylko na rynku warszawskim, natomiast Grupa Kapitałowa Dom Development S.A., której Spółka jest podmiotem dominującym, prowadzi również działalność na rynkach trójmiejskim, wrocławskim i krakowskim. Działalność na 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 fakt, 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	01.01-31.03	01.01-31.03
	2023	2022
	(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	561 974	586 794
Przychody ze sprzedaży usług	20 247	4 542
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	-	-
Przychody ze sprzedaży - razem	582 221	591 336
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(382 558)	(406 057)
Koszty sprzedaży usług	(14 284)	(2 677)
Koszty sprzedaży towarów	-	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Koszt własny sprzedaży - razem	(396 842)	(408 734)
Zysk brutto na sprzedaży	185 379	182 602

7.19 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01-31.03	01.01-31.03
	2023	2022
	(niebadane)	(niebadane)
Odsetki od lokat bankowych i pożyczek (część nieskapitalizowana)	9 389	2 677
Dyskontowanie należności i zobowiązań	331	502
Przychody z tytułu dywidend	-	-
Pozostałe przychody finansowe	32	25
Razem	9 752	3 204

7.20 PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

PODATEK DOCHODOWY	01.01-31.03 2023 <i>(niebadane)</i>	01.01-31.03 2022 <i>(niebadane)</i>
Podatek dochodowy bieżący	(12 259)	(21 606)
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	(19 226)	(6 458)
Razem	(31 485)	(28 064)

7.21 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01-31.03 2023 <i>(niebadane)</i>	01.01-31.03 2022 <i>(niebadane)</i>
PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	119 552	114 667
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 583 978	25 446 755
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	4,67	4,51
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	119 552	114 667
Potencjalne akcje rozwodniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	66 905	46 768
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 650 882	25 493 523
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	4,66	4,50

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

7.22 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 i 31 marca 2022 roku. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabelarycznej poniżej. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia ujęte zostały również w formie opisowej.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI:			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-31.03 2023 <i>(niebadane)</i>	01.01-31.03 2022 <i>(niebadane)</i>
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27.06.2007 r. wraz z aneksem	491	450
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 02.01.2001 r. wraz z aneksami	154	142
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	-	76
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	Zakup nieruchomości	-	9 987
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	55	-
Dom Construction Sp. z o.o.	Usługi budowlane	124 669	68 824
Dom Construction Sp. z o.o.	Pozostałe	63	10
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	Umowy o współpracy	345	230

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-31.03 2023 <i>(niebadane)</i>	01.01-31.03 2022 <i>(niebadane)</i>
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	Pozostałe	2	3
Euro Styl S.A.	Umowa o współpracy	1 647	652
Euro Styl Construction Sp. z o.o.	Umowa o współpracy	1	2
Dom Land Sp. z o.o.	Pozostałe	2	2
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	1 101	516
Dom Development Kredyty Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	204	160
Dom Construction Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	2 607	2 626
Mirabelle Investments Sp. z o.o.	Pozostałe	2	2
Sento S.A.	Pozostałe	58	156
Dom Development Kraków 21 Sp. z o.o. Sp. k.	Umowy o współpracy	102	-
Issogne Sp. z o.o.	Pozostałe	2	-
Dom Development Kraków Sp. z o.o.*)	Pozostałe	865	2

*) dane obejmują sprzedaż do Buma Development 21 sp. z o.o., Buma Development 22 sp. z o.o., Buma Development sp. z o.o. i Buma Management sp. z o.o. przed ich połączeniem z Dom Development Kraków Sp. z o.o.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-31.03 2023 <i>(niebadane)</i>	01.01-31.03 2022 <i>(niebadane)</i>
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Udzielona pożyczka	-	30 000
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Splacona pożyczka	40 000	-
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Otrzymane odsetki od pożyczki	3 919	675
Euro Styl S.A.	Udzielona pożyczka	-	-
Euro Styl S.A.	Splacona pożyczka	-	108 000
Euro Styl S.A.	Otrzymane odsetki od pożyczki	2 576	266
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.)	Splacona 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	-	4 500
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Splacona pożyczka	2 900	-
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Otrzymane odsetki od pożyczki	1 353	5

*) dane obejmują pożyczki udzielone do spółki Buma Management Sp. z o.o. przed jej połączeniem ze spółką Dom Development Kraków Sp. z o.o.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY ZALICZEK:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-31.03 2023 <i>(niebadane)</i>	01.01-31.03 2022 <i>(niebadane)</i>
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 WPŁACAJĄCY KAPITAŁ DO SPÓŁEK ZALEŻNYCH :

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-31.03 2023 <i>(niebadane)</i>	01.01-31.03 2022 <i>(niebadane)</i>
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Wpłata kapitału zakładowego	-	5
Issogne Sp. z o.o.	Wpłata kapitału zakładowego	45	-

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki

	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Saldo razem	329 124	368 713	55 871	70 490
Jednostki zależne	315 078	354 667	55 239	70 069
Dom Development Grunty sp. z o.o.	-	-	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. dopłaty do kapitału*)	47 000	47 000	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. udzielone pożyczki	100 000	140 000	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	929	1 326	-	-
Euro Styl S.A. udzielone pożyczki	90 000	90 000	-	-
Euro Styl S.A.	1 224	1 721	-	-
Euro Styl Construction sp. z o.o.	2	6	-	-
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	220	175	-	-
Dom Construction sp. z o.o.	3 918	655	50 044	65 164
Dom Construction sp. z o.o. kaucje	-	-	5 195	4 905
Issogne sp. z o.o.	-	3	-	-
Sento S.A. udzielone pożyczki	-	-	-	-
Sento S.A.	71	53	-	-
Dom Development Kraków sp. z o.o. udzielone pożyczki	70 801	73 045	-	-
Dom Development Kraków sp. z o.o. **)	788	612	-	-
Dom Development Kraków 21 sp. z o.o. sp. k.	125	62	-	-
Dom Development Kraków 2 sp. z o.o. sp. k.	-	9	-	-
Pozostałe podmioty	14 046	14 046	632	421
Dom Land sp. z o.o.	13 554	13 554	-	-
Hansom Property Company Limited	-	-	-	135
Woodsford Consulting Limited	-	-	491	145
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	492	492	141	141

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

**) dane obejmują zobowiązania do spółki Nestobud Sp. z o.o. przed jej połączeniem ze spółka Dom Development Kraków Sp. z o.o.

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.23 OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI

PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

Na dzień 31 marca 2023 r. w Spółce istniały dwa aktywne Programy Opcji Menedżerskich, przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH	31.03.2023 (niebadane)			31.12.2022			
	Nazwa Programu Opcje w ramach programu (liczba akcji)	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 V **)		250 000	250 000	200 000	250 000	250 000	150 000
Program VII *) **)		250 000	250 000	100 000	250 000	250 000	50 000

*) Na dzień 31 grudnia 2022 r. opcje na akcje w ramach Programu VII wykazują wykonanie 50 000 opcji dla których akcje zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w dniu 26 stycznia 2023 r. (patrz nota 7.11).

**) Na dzień 31 marca 2023 r. opcje na akcje w ramach Programów V i VII wykazują wykonanie po 50 000 opcji dla każdego Programu, dla których akcje zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w dniu 15 maja 2023 r. (patrz nota 7.11).

Przyznanie nowych opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 i 2022 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Wykonanie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W dniu 8 lutego 2023 r. dokonano realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych i dokonanie subskrypcji na 100 000 akcji, co zostało opisane w nocie 7.11.

Wygaśnięcie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 i 2022r. w Spółce nie wygasły żadne opcje na akcje.

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

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 i 2022 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 875 tys. zł oraz 164 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 2023 (niebadane)	01.01-31.03 2022 (niebadane)
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	300 000	250 000
	Całkowita cena realizacji	15 000	11 000
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	150 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	5 000	6 000
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	50,00	40,00
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	200 000	100 000
	Całkowita cena realizacji	10 000	5 000
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	100 000	150 000
	Całkowita cena realizacji	5 000	6 000
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

7.24 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.03.2023 (niebadane)	31.12.2022
Gwarancje	19 847	21 359
Poręczenia	6 571	6 571
Razem	26 418	27 930

W dniu 19 stycznia 2023 roku została podpisana pomiędzy Dom Development S.A. i mBank S.A. umowa ramowa określająca zasady korzystania przez Dom Development S.A. z gwarancji bankowych, w ramach udostępnionej linii na gwarancje, do maksymalnej kwoty 30 000 mln zł. mBank S.A. udostępnił Dom Development S.A. linię na gwarancję na okres od dnia podpisania umowy do dnia 29 stycznia 2027 roku. Z dniem wejścia w życie ww. umowy ramowej (tj. 20 stycznia 2023 roku) zostały objęte nią wszystkie czynne na ten dzień gwarancje bankowe, wystawione przez mBank S.A. na zlecenie Dom Development S.A.

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są wekslami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.03.2023 (niebadane)	31.12.2022
Weksle, w tym:		
UNIQA TU SA	3 900	3 900
Razem	3 900	3 900

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 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.

7.25 ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 MARCA 2023 R.

Na dzień 31 marca 2023 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

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

WPŁYW SYTUACJI GOSPODARCZEJ NA BIEŻĄCĄ DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

W I kwartale 2023 roku działalność Spółki przebiegała bez zakłóceń, mimo licznych wyzwań w otoczeniu rynkowym, wszystkie inwestycje były realizowane zgodnie z harmonogramem.

W tym okresie sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych poprawiła się. Zwiększyła się zarówno liczba transakcji, co jest wynikiem m.in. zakończenia podnoszenia stóp procentowych przez Narodowy Bank Polski, jak również, w lutym tego roku Komisja Nadzoru Finansowego (KNF) zdecydowała się złagodzić rekomendację dotyczącą obliczania zdolności kredytowej dla klientów indywidualnych. Ponadto rząd ogłosił wstępne założenia programu Bezpieczny Kredyt, który ma wesprzeć nabywców pierwszych mieszkań. To skłoniło niektóre osoby do rezerwacji lokali. Z kolei ci, którzy nie mogą liczyć na program rządowy, ale wcześniej wahali się z zakupem mieszkania, przyspieszają swoją decyzję z obawy przed wzrostem cen. Poprawa sprzedaży Grupy Dom Development, rozpoczęta pod koniec ubiegłego roku, była kontynuowana w pierwszym kwartale tego roku. Obserwujemy symptomy stabilizacji rynku. Od kilku miesięcy stopy procentowe nie wzrosły, co zmniejszyło poczucie niepewności wśród potencjalnych klientów i zachęciło ich do zakupu mieszkań. Dzięki sprawnemu uruchamianiu nowych projektów, realizowanych zgodnie z harmonogramem oraz atrakcyjnej ofercie produktowej, dostosowanej do potrzeb rynku, liczba sprzedanych mieszkań utrzymuje się na dobrym poziomie. W pierwszym kwartale 2023 roku obserwowaliśmy także realizację odłożonego popytu z ubiegłego roku.

Wzrost stóp procentowych przekłada się także na wzrost kosztów finansowania działalności, w szczególności podmiotów o wysokim zadłużeniu. Dom Development S.A. jest w niewielkim stopniu narażona na wzrost kosztu obsługi zadłużenia dzięki zabezpieczeniu 80% wyemitowanych obligacji instrumentami finansowymi takimi jak kontrakty IRS (*interest rate swap*) oraz opcje *cap*. Ponadto niski poziom zadłużenia oraz dostępność finansowania, plasuje Spółkę w korzystnej sytuacji na tle rynku. Część deweloperów zmuszona jest ograniczyć aktywność inwestycyjną, zaś Dom Development S.A., w ocenie Zarządu Spółki, posiada wszelkie zasoby, aby wykorzystać nadarżające się okazje rynkowe.

Trwająca od lutego 2022 roku wojna w Ukrainie, która wywołała bezprecedensowy napływ uchodźców do Polski, miała wpływ także na rynek nieruchomości. Przyjazd osób uciekających przed wojną przełożył się na 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, takich jak Warszawa.

Istotnym czynnikiem wpływającym na działalność Spółki była inflacja, która przełożyła się na zwiększenie kosztów budowy. Czynnikiem ograniczającym tempo wzrostu cen na rynku materiałów budowlanych oraz podwykonawstwa jest jednak spadek działalności inwestycyjnej podmiotów o ograniczonym dostępie do finansowania. Na tle branży Spółka, dzięki własnej firmie generalnego wykonawstwa, z powodzeniem optymalizuje proces oraz koszty realizacji inwestycji bez uszczerbku dla jakości budowanych osiedli.

Szczegółowa informacja na temat rozpoczętych i zakończonych inwestycji Dom Development S.A. w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku została przedstawiona poniżej.

ZMIANY PORTFELA REALIZOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ INWESTYCJI DEWELOPERSKICH W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 31 MARCA 2023 R.

BUDOWY ROZPOCZĘTE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2023 R. DO DNIA 31 MARCA 2023 R.:		
PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Osiedle Urbino etap 2	Warszawa	180
Osiedle Jagiellońska etap 2	Warszawa	137
Osiedle Jagiellońska etap 3	Warszawa	45
RAZEM		362

BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2023 R. DO DNIA 31 MARCA 2023 R.:		
PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Osiedle Bokserska 71	Warszawa	234
Osiedle Ceramiczna	Warszawa	346
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 11 faza 2	Warszawa	88
RAZEM		668

Ponadto, w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 r. w ramach Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., poprzez podmioty zależne realizowano 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 zakończonym 31 marca 2023 r., przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH	2023	2022
I kwartał	907	829
Razem	907	829

7.27 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU ZA ROK 2022

DYWIDENDY WYPŁACONE

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 i 31 marca 2022 roku Spółka nie wypłacała dywidendy.

W dniu 16 marca 2023 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w której zawnioskował, aby część zysku netto Spółki za rok 2022 w kwocie 282 682 642,00 zł, tj. 11,00 zł na każdą akcję, przeznaczona została na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki, zaś część zysku netto Spółki za rok 2022 w kwocie 91 001 662,08 zł przeznaczona została na powiększenie kapitału zapasowego Spółki. Jako dzień dywidendy Zarząd Spółki proponował 26 czerwca 2023 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy 4 lipca 2023 roku.

W dniu 17 kwietnia 2023 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której pozytywnie oceniła i przychyliła się do ww. wniosku Zarządu Spółki.

7.28 ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 r. nie nastąpiły żadne zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki.

7.29 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

REZYGNACJA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

Pan Marek Moczulski – Członek oraz Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki oraz Pan Krzysztof Grzyliński - Członek Rady Nadzorczej Spółki, złożyli w dniu 12 maja 2023 r., ze skutkiem od dnia najbliższego Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, rezygnacje z pełnionych funkcji członków Rady Nadzorczej. Członkowie złożyli rezygnacje z powodu pełnienia funkcji Członków Rady Nadzorczej Spółki od blisko 12 lat i zaprzestania spełniania wobec powyższego jednego z kryteriów definiujących Członka Niezależnego Rady Nadzorczej.

7.30 PROGNOZY

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

7.31 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

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

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO BILANSU	31.03.2023 tys. EURO (niebadane)	31.12.2022 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	461 777	473 102
Aktywa razem	639 123	663 560
Kapitał własny razem	314 474	288 073
Zobowiązania długoterminowe	72 814	72 977
Zobowiązania krótkoterminowe	251 835	302 510
Zobowiązania razem	324 649	375 487
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,6755	4,6899

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01-31.03 2023 tys. EURO (niebadane)	01.01-31.03 2022 tys. EURO (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	123 865	127 246
Zysk brutto ze sprzedaży	39 438	39 293
Zysk na działalności operacyjnej	31 209	30 601
Zysk brutto	32 132	30 713
Zysk netto	25 434	24 674
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,7005	4,6472