

DOM DEVELOPMENT S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY
30 WRZEŚNIA 2021 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	ZAPASY	14
7.8	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	14
7.9	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	15
7.10	KAPITAŁ ZAKŁADOWY.....	15
7.11	KREDYTY	17
7.12	OBLIGACJE	18
7.13	ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	18
7.14	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	19
7.15	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	19
7.16	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA	20
7.17	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY.....	20
7.18	PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.....	20
7.19	ZYSK NA AKCJĘ.....	21
7.20	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	21
7.21	PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH	23
7.22	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	24
7.23	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2021 R.	25
7.24	CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI	25
7.25	DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU	26
7.26	ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ.....	26
7.27	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	26
7.28	PROGNOZY	27
7.29	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO	27

1 ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony bilans sporządzony na dzień 30 września 2021 roku,
- śródroczny skrócony rachunek zysków i strat za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 roku,
- śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 roku,
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku,
- śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego,

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 9 listopada 2021 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 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	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		17 637	15 014
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	23 927	26 561
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.6	383 796	366 671
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		15 576	-
Pożyczki udzielone oraz pozostałe należności długoterminowe		146 380	55 069
Pozostałe aktywa długoterminowe		2 923	85
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		590 239	463 400
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.7	1 843 181	1 641 331
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		39 120	48 588
Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		-	27 909
Pozostałe aktywa obrotowe		4 411	2 940
Pożyczki udzielone		79 802	27 089
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.8	51 395	12 358
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.9	409 148	531 841
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		2 427 057	2 292 056
AKTYWA RAZEM		3 017 296	2 755 456
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
	Nota	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.10	25 398	25 218
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.10	258 358	251 038
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		628 185	614 804
Kapitał rezerwy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		750	(3 591)
Kapitał rezerwy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		287 956	264 217
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 201 157	1 152 196
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.11	-	10 000
Obligacje – część długoterminowa	7.12	360 000	250 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-	25 677
Rezerwy długoterminowe		13 541	13 305
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.14	17 322	20 033
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		90 940	63 458
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		481 803	382 473
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		195 258	272 734
Kredyty – część krótkoterminowa	7.11	-	-
Obligacje – część krótkoterminowa	7.12	77 924	110 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.13	3 106	1 399
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.14	54 561	67 951
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		41 139	-
Rezerwy krótkoterminowe		13 688	16 982
Przychody przyszłych okresów	7.15	948 660	751 721
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		1 334 336	1 220 787
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		1 816 139	1 603 260
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		3 017 296	2 755 456

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021 <i>(niebadane)</i>	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2021 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	7.17	976 046	743 446	123 464	143 151
Koszt własny sprzedaży	7.17	(668 162)	(520 263)	(81 318)	(99 588)
Zysk brutto ze sprzedaży	7.17	307 884	223 183	42 146	43 563
Koszty sprzedaży		(29 174)	(31 979)	(8 880)	(10 813)
Koszty ogólnego zarządu		(58 465)	(52 621)	(19 931)	(17 778)
Pozostałe przychody operacyjne		2 228	2 026	1 439	351
Pozostałe koszty operacyjne		(4 371)	(5 173)	(497)	(962)
Zysk na działalności operacyjnej		218 102	135 436	14 277	14 361
Przychody finansowe		119 248	70 901	2 741	68 614
Koszty finansowe		(7 104)	(13 182)	(3 660)	(2 550)
Zysk brutto		330 246	193 155	13 358	80 425
Podatek dochodowy	7.18	(42 290)	(25 013)	(2 652)	(2 983)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		287 956	168 142	10 706	77 442
Zysk netto z działalności zaniechanej *)		-	-	-	-
Zysk netto		287 956	168 142	10 706	77 442
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy (w PLN)	7.19	11,35	6,68	0,42	3,07
Rozwodniony (w PLN)	7.19	11,26	6,63	0,42	3,05

*) W okresach trzech i dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2021 oraz 2020 roku Spółka nie zaniechała żadnej działalności

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

4 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021 <i>(niebadane)</i>	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2021 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020 <i>(niebadane)</i>
Zysk netto	287 956	168 142	10 706	77 442
Inne całkowite dochody:				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	5 359	(2 674)	2 467	(43)
Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat	5 359	(2 674)	2 467	(43)
Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat				
Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem	5 359	(2 674)	2 467	(43)
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	(1 018)	508	(469)	8
Inne całkowite dochody netto	4 341	(2 166)	1 998	(35)
Całkowite dochody netto	292 297	165 976	12 704	77 407

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021 <i>(niebadane)</i>	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 <i>(niebadane)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	330 246	193 155
Korekta o pozycje:		
Amortyzacja	7 787	7 854
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych	1	131
(Zysk)/strata na inwestycjach	(112 192)	(63 872)
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek	6 093	6 124
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich	3 148	3 226
Zmiany w kapitale obrotowym:		
Zmiany stanu rezerw	(3 058)	(1 161)
Zmiany stanu zapasów	(203 523)	(34 362)
Zmiany stanu należności	5 259	(15 340)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji	(79 847)	(32 492)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów	178 059	258 839
Inne korekty	(1)	(131)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej	131 972	321 971
Odsetki otrzymane	-	953
Odsetki zapłacone	(6 861)	(8 841)
Zapłacony podatek dochodowy	(15 513)	(74 162)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	109 598	239 921
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	399	598
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)	7.25 112 608	59 436
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek	30 199	3 168
Inne wpływy z aktywów finansowych	18 025	7 043
Lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy	-	50
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek	(169 827)	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(9 116)	(5 713)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału spółek zależnych	(36 019)	(750)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(53 731)	63 832
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.10 7 500	6 000
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.11 -	210 000
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.12 110 000	100 000
Wydatki z tytułu spłaty kredytów	7.11 (10 000)	(200 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.12 (32 076)	(100 000)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.25 (253 984)	(239 575)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej	(178 560)	(223 575)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(122 693)	80 178
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.9 531 841	220 111
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.9 409 148	300 289

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

6 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał 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 (nota 7.10)	180	7 320	-	-	-	-	7 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	10 233	-	-	(10 233)	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	(253 984)	(253 984)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.21)	-	-	3 148	-	-	-	3 148
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	287 956	287 956
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	4 341	-	4 341
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	4 341	287 956	292 297
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	180	7 320	13 381	-	4 341	23 739	48 961
Saldo na dzień 30 września 2021 (niebadane)	25 398	258 358	628 185	510	750	287 956	1 201 157

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	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 2020	25 068	245 188	543 715	510	(2 161)	304 665	1 116 985
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	150	5 850	-	-	-	-	6 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	65 090	-	-	(65 090)	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	(239 575)	(239 575)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.21)	-	-	3 226	-	-	-	3 226
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	168 142	168 142
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(2 166)	-	(2 166)
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	(2 166)	168 142	165 976
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	150	5 850	68 316	-	(2 166)	(136 523)	(64 373)
Saldo na dzień 30 września 2020 (niebadane)	25 218	251 038	612 031	510	(4 327)	168 142	1 052 612

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. Miejsmem 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 7.10). Na dzień 30 września 2021 r. Groupe Belleforêt S.à r.l. posiadała 55,74% 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 30 września 2021 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. W ocenie Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego spełnione są wszelkie przesłanki do założenia kontynuacji działalności gospodarczej Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości.

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 2020 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 9 listopada 2021 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 2020 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2021 roku:

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 związane z reformą IBOR. W odpowiedzi na oczekiwaną reformę stóp referencyjnych (reforma IBOR) Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała drugą część zmian do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16. Zmiany odnoszą się do kwestii księgowych, które pojawiają się w momencie, gdy instrumenty finansowe oparte na IBOR przejdą na nowe stopy procentowe. Zmiany wprowadzają szereg wytycznych i zwolnień, w szczególności praktyczne uproszczenie w przypadku modyfikacji umów wymaganych przez reformę, które będą ujmowane poprzez aktualizację efektywnej stopy procentowej, zwolnienie z obowiązku zakończenia rachunkowości zabezpieczeń, tymczasowe zwolnienie z konieczności identyfikacji komponentu ryzyka, a także obowiązek zamieszczenia dodatkowych ujawnień.

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. Data obowiązywania zmienionych przepisów nie została ustalona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską,
- 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 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. Zmiana obowiązuje dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2022 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.
- 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 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 byłiby 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. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- Zmiany do MSSF 16 *Leasing*. W dniu 28 maja 2020 r. Rada opublikowała zmianę do standardu MSSF 16, która jest odpowiedzią na zmiany w zakresie umów leasingu w związku z pandemią koronawirusa (COVID-19). Leasingobiorcy mają prawo skorzystać z ulg i zwolnień, które mogą przybierać różne formy, tj. odroczenie lub zwolnienie z płatności leasingowych. W związku z powyższym, Rada wprowadziła uproszczenie w zakresie oceny, czy zmiany te stanowią modyfikacje leasingu. Leasingobiorcy mogą skorzystać z uproszczenia polegającego na niestosowaniu wytycznych MSSF 16 dotyczących modyfikacji umów leasingowych. W rezultacie, spowoduje to ujęcie ulg i zwolnień w zakresie leasingu jako zmiennych opłat leasingowych w okresie, w którym występuje zdarzenie lub warunek, który powoduje obniżenie płatności. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.
- 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. 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	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	2 274	2 488
Środki transportu	2 088	1 670
Grunty i budynki	-	-
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych	19 565	22 403
Razem	23 927	26 561

Na dzień 30 września 2021 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

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	30.09.2021	31.12.2020
Udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	383 796	366 671
Udzielone pożyczki do podmiotów powiązanych (bez naliczonych odsetek)	222 828	53 679
Stan na koniec okresu	606 624	420 350

UDZIELONE POŻYCZKI DO PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

Poniższa tabela przedstawia pożyczki udzielone przez Spółkę do podmiotów powiązanych:

Data zawarcia umowy	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki	Termin spłaty	Saldo na dzień 30.09.2021
26.02.2019	Euro Styl S.A.	150 000	31.12.2022	108 000
27.09.2019	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	100 000	31.12.2022	15 000
03.12.2020	Sento 22 Sp. z o.o.*	23 000	31.12.2021	23 000
23.06.2021	Sento 22 Sp. z o.o.*	15 800	31.12.2021	15 800
24.09.2021	Sento 22 Sp. z o.o.*	28 480	31.12.2025	21 780
23.02.2021	Sento S.A.	10 000	31.12.2021	2 000
19.05.2021	Sento S.A.	10 117	31.12.2021	10 117
20.07.2021	Sento S.A.	27 131	31.08.2022	27 131
Suma				222 828

*Spółka zależna od Sento S.A.

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU

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

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	Stan na 30.09.2021			Stan na 31.12.2020		
	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	-	-	-
M2 Biuro sp. z o.o.	-	-	-	100%	18 254	18 254
Razem		383 796	383 796		366 671	366 671

- Euro Styl S.A.

Euro Styl S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A., której skład na dzień 30 września 2021 r. przedstawia poniższa tabela:

SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ EURO STYL S.A.	Udział procentowy w spółkach celowych Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A.	
	Euro Styl S.A.	Euro Styl Development sp. z o.o.
Euro Styl Construction sp. z o.o.	100,00%	-
Euro Styl Montownia sp. z o.o.	100,00%	-
Euro Styl Development sp. z o.o. KWARTET POLANKI sp.k.	99,975%	0,025%
GGI Dolne Miasto sp. z o.o.	100,00%	-
GGI Dolne Miasto II sp. z o.o. w likwidacji	50,00%	-

Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Trójmiasta.

Spółka Euro Styl Construction sp. z o.o. realizuje budowę inwestycji mieszkaniowych w formacie generalnego wykonawstwa wyłącznie dla spółek Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A..

- Dom Development Wrocław sp. z o.o.

Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Wrocławia.

- Dom Development 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 formacie 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 zawarła z Acciona Nieruchomości Żoliborz sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży oraz umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w dzielnicy Żoliborz w Warszawie, na których Spółka rozpoczęła w 2018 roku realizować kolejne etapy projektu Żoliborz Artystyczny.

Ponadto, Spółka nabyła w dniu 7 września 2017 r. 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 na ww. nieruchomościach inwestycji mieszkaniowej.

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 LIPCA DO 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU

- Nabycie 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”). W wyniku Transakcji Dom Development S.A. uzyskał kontrolę nad Sento S.A. oraz jej spółkami zależnymi („Grupa Sento”) prowadzącymi działalność deweloperską w segmencie mieszkaniowym na rynku krakowskim.

Spółka zapłaciła za ww. akcje wstępną cenę sprzedaży w kwocie 35 379 tys. zł, obliczoną zgodnie z formułą zawartą w umowie sprzedaży akcji. Strony uzgodniły także w umowie sposób obliczenia skorygowanej ceny sprzedaży, wynikającej z aktualizacji wartości jej aktywów netto na moment Transakcji. Do dnia sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego proces ustalenia skorygowanej ceny sprzedaży nie został jeszcze zakończony.

Akwizycja ta miała na celu zainicjowanie działalności deweloperskiej przez Grupę Dom Development SA na rynku krakowskim, na którym działa Grupa Sento oraz zapewnienie w długim okresie wzrostu skonsolidowanych przychodów i zysków Spółki.

Koszty ww. akwizycji w kwocie 623 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”.

7.7 ZAPASY

ZAPASY	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
Zaliczki na dostawy	237 129	208 379
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	237 129	208 379
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	1 451 400	1 112 005
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 432 167	1 104 017
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	47 555	37 179
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(28 322)	(29 191)
Wyroby gotowe	154 652	320 947
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	162 125	328 497
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(7 473)	(7 550)
Razem	1 843 181	1 641 331

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01.-30.09. 2021 (niebadane)	01.01.-30.09. 2020 (niebadane)
Stan na początek okresu	36 741	39 660
Zwiększenia	-	100
(Zmniejszenia)	(946)	(333)
Stan na koniec okresu	35 795	39 427

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	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:		
Wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	577 500	502 500

7.8 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	29 716	12 358
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	21 679	-
Razem	51 395	12 358

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

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

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.

7.9 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020	30.09.2020 (niebadane)
Środki pieniężne w banku i w kasie	13 573	528 194	172 344
Lokaty krótkoterminowe	395 575	3 606	127 904
Inne	-	41	41
Razem	409 148	531 841	300 289

7.10 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

OPIS ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI W OKRESIE OD 1 LIPCA DO 30 WRZEŚNIA 2021 R.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2021 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 01.07.2021	25 398 422	25 398	258 358
Zmiana	-	-	-
Stan na dzień 30.09.2021 (niebadane)	25 398 422	25 398	258 358

STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2021 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
Liczba akcji razem		25 398 422				
Kapitał zakładowy razem			25 398 422			

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 publikacji półrocznego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 r.
	Akcje	Procent kapitału	Liczba głosów na WZA	Procent głosów na WZA	Akcje
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 155 491	55,74	14 155 941	55,74	-
Aviva OFE*	b.d.	5,00-10,00	b.d.	5,00-10,00	b.d.
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,72	1 454 050	5,72	-
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,04	1 280 750	5,04	-

*) Stan posiadania akcji Spółki przez AVIVA OFE zgodnie z ostatnio otrzymanym zawiadomieniem, sporządzonym na dzień 11 lipca 2011 r. to 1 313 383 akcje, tj. 5,17% 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 publikacji półrocznego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 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	100 000	403 544	(16 691)	-
Leszek Stankiewicz	-	-	-	-	-	-
Mikołaj Konopka	88 981	89	150 000	238 981	-	-
Terry 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.

7.11 KREDYTY

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2021

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku w Spółce nie wygasły oraz nie zostały podpisane żadne nowe umowy kredytowe.

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
Do 1 roku	-	-
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	10 000
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	-	10 000
w tym: długoterminowe	-	10 000
krótkoterminowe	-	-

Na dzień 30 września 2021 r. i na dzień 31 grudnia 2020 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

KREDYTY BANKOWE NA 30.09.2021

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 30 września 2021 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 30 września 2021 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 30 września 2021 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.

7.12 OBLIGACJE

OBLIGACJE	30.09.2021 <i>(niebadane)</i>	31.12.2020
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	360 000	250 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	77 924	110 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	437 924	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 PeKaO S.A.
Na podstawie tej umowy Dom Development S.A. może emitować obligacje średnioterminowe (z terminem zapadalności powyżej 1 roku, jednak nie dłuższym niż 7 lat) o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji w każdym dniu trwania Programu. Zgodnie z umową obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii do dnia 5 listopada 2021 r.
- Umowa z Trigon Dom Maklerski S.A. oraz Trigon Investment Banking Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & Wspólnicy S.K.
Na podstawie tej umowy Dom Development S.A. może emitować obligacje o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Limit Programu ma charakter odnawialny. Zgodnie z umową obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii do dnia 17 listopada 2027 r.

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2021

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniły się terminy ich zapadalności.

EMISJE OBLIGACJI NA 30.09.2021

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu
DOMDE6151121	15.11.2016	77 924	PLN	15.11.2021
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		437 924	PLN	

7.13 ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30.09.2021 <i>(niebadane)</i>	31.12.2020
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	3 106	1 399
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	3 106	1 399

7.14 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 wyśięgowanie zobowiązania z tytułu leasingu gruntu.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	30.09.2021 <i>(niebadane)</i>	31.12.2020
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	54 561	67 951
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	50 128	63 518
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	4 433	4 433
Pozostałe	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	17 322	20 033
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	17 322	20 033
Pozostałe	-	-
Razem	71 883	87 984

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 30 września 2021 r. Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 50 128 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 2 847 tys. zł podlega zapłacie przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 5 340 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Spółkę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 41 941 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

7.15 PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

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

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	30.09.2021 <i>(niebadane)</i>	31.12.2020
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	948 660	751 721
Pozostałe	-	-
Razem	948 660	751 721

7.16 SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA

Działalność Spółki jest co do zasady jednorodna i polega głównie na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali usługowych (komercyjnych) i powiązanych z tym działaniach wspierających. Spółka prowadzi swoją działalność tylko na rynku warszawskim, natomiast Grupa Kapitałowa Dom Development 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 (patrz nota 7.6). 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).

7.17 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

ANALIZA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY	Okres 9	Okres 9	Okres 3	Okres 3
	miesiące	miesiące	miesiące	miesiące
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	962 073	732 090	120 192	137 065
Przychody ze sprzedaży usług	13 973	8 068	3 272	2 798
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	-	3 288	-	3 288
Przychody ze sprzedaży - razem	976 046	743 446	123 464	143 151
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(658 251)	(507 750)	(79 866)	(92 684)
Koszty sprzedaży usług	(10 857)	(8 556)	(2 398)	(2 714)
Koszty sprzedaży towarów	-	(4 190)	-	(4 190)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	946	233	946	-
Koszt własny sprzedaży - razem	(668 162)	(520 263)	(81 318)	(99 588)
Zysk brutto na sprzedaży	307 884	223 183	42 146	43 563

7.18 PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

PODATEK DOCHODOWY	Okres 9	Okres 9	Okres 3	Okres 3
	miesiące	miesiące	miesiące	miesiące
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Podatek dochodowy bieżący	(84 560)	(26 303)	(25 928)	(5 880)
Podatek dochodowy odroczoney w rachunku zysków i strat	42 270	1 290	23 276	2 897
Razem	(42 290)	(25 013)	(2 652)	(2 983)

7.19 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	Okres 9 miesiące zakończony 30.09.2021 (niebadane)	Okres 9 miesiące zakończony 30.09.2020 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.09.2021 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 30.09.2020 (niebadane)
PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	287 956	168 142	10 706	77 442
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 366 114	25 168 604	25 398 422	25 218 422
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	11,35	6,68	0,42	3,07
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	287 956	168 142	10 706	77 442
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	215 984	174 582	218 877	195 966
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 582 099	25 343 186	25 617 299	25 414 388
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	11,26	6,63	0,42	3,05

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

7.20 TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2021 i 2020 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanyymi.

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07.-30.09. 2021 (niebadane)	01.07.-30.09. 2020 (niebadane)
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27.06.2007 r. wraz z aneksem	616	267
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 02.01.2001 r. wraz z aneksami	139	124
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	51	17
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Pozostałe	-	5
Euro Styl S.A.	Umowy o współpracy	-	-
Euro Styl Construction sp. z o.o.	Umowy o współpracy	-	-
Dom Construction sp. z o.o.	Usługi budowlane	80 655	82 818
Dom Construction sp. z o.o.	Pozostałe	145	147
Dom Land sp. z o.o.	Zakup nieruchomości	8 117	-

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07.-30.09. 2021 (niebadane)	01.07.-30.09. 2020 (niebadane)
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	1	2
Euro Styl S.A.	Umowa o współpracy	580	215
Euro Styl Construction sp. z o.o.	Umowa o współpracy	2	4
Dom Land sp. z o.o.	Pozostałe	1	1
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Umowy o współpracy	391	243
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Umowy o współpracy	123	158
Dom Construction sp. z o.o.	Umowy o współpracy	1 278	859
M2 Biuro sp. z o.o.	Umowy o współpracy	-	1
Sento S.A.	Pozostałe	48	-
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Pozostałe	1	1

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07.-30.09.	01.07.-30.09.
		2021 <i>(niebadane)</i>	2020 <i>(niebadane)</i>
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Udzielona pożyczka	15 000	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Splacona pożyczka	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Otrzymane odsetki od pożyczki	127	267
Euro Styl S.A.	Udzielona pożyczka	55 000	-
Euro Styl S.A.	Splacona pożyczka	-	-
Euro Styl S.A.	Otrzymane odsetki od pożyczki	675	695
Sento S.A.	Udzielona pożyczka	27 131	-
Sento S.A.	Splacona pożyczka	2 500	-
Sento S.A.	Otrzymane odsetki od pożyczki	326	-
Sento 22 sp. z o.o.	Udzielona pożyczka	28 480	-
Sento 22 sp. z o.o.	Splacona pożyczka	6 700	-
Sento 22 sp. z o.o.	Otrzymane odsetki od pożyczki	-	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY ZALICZEK:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07.-30.09.	01.07.-30.09.
		2021 <i>(niebadane)</i>	2020 <i>(niebadane)</i>
Dom Land sp. z o.o.	Zaliczka (netto) przekazana w celu nabycia gruntu	(7 996)	7 967

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07.-30.09.	01.07.-30.09.
		2021 <i>(niebadane)</i>	2020 <i>(niebadane)</i>
M2 Biuro sp. z o.o.	Dopłata do kapitału *)	-	750

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

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07.-30.09.	01.07.-30.09.
		2021 <i>(niebadane)</i>	2020 <i>(niebadane)</i>
Groupe Belleforêt S.à r.l.	Wyplacona dywidenda	-	134 481

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO OTRZYMUJĄCY DYWIDENDĘ:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07.-30.09.	01.07.-30.09.
		2021 *) <i>(niebadane)</i>	2020 <i>(niebadane)</i>
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Otrzymana dywidenda	-	-
Dom Construction sp. z o.o.	Otrzymana dywidenda	-	8 199
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Otrzymana dywidenda	-	3 118
Euro Styl S.A.	Otrzymana dywidenda	-	56 318

*) Spółka otrzymała dywidendy od wszystkich ww. spółek zależnych w drugim kwartale 2021 roku, co zostało ujawnione w śródrocznym sprawozdaniu finansowym Spółki za 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku.

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI – UJĘCIE SALDA WG ZAPISÓW W KSIĘGACH SPÓŁKI

	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Saldo razem	299 779	142 292	32 151	75 818
Jednostki zależne	299 679	132 457	31 759	75 530
Dom Development Grunty sp. z o.o.	1 482	1 482	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. dopłaty do kapitału*)	75 000	75 000	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. udzielone pożyczki	15 000	-	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	352	55	-	-
Euro Styl S.A. udzielone pożyczki	108 000	53 680	-	-
Euro Styl S.A.	-	3	-	-
Euro Styl Construction sp. z o.o.	1	-	-	-
Mirabelle Investments sp. z o.o.	-	-	-	-
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	-	-	-	1
Dom Construction sp. z o.o.	-	1 487	31 759	75 529
Dom Construction sp. z o.o. dopłaty do kapitału*)	-	-	-	-
M2 Biuro sp. z o.o. dopłaty do kapitału*)	-	750	-	-
Sento S.A. udzielone pożyczki	39 247	-	-	-
Sento S.A.	17	-	-	-
Sento 22 sp. z o.o.	60 580	-	-	-
Pozostałe podmioty	100	9 835	392	288
Dom Land sp. z o.o.	100	9 835	148	-
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	-	-
Hansom Property Company Limited	-	-	-	125
Woodsford Consulting Limited	-	-	244	163

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

Transakcje między podmiotami powiązanyimi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.21 PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

Na dzień 30 września 2021 r. w Spółce istniały trzy aktywne Programy Opcji Menedżerskich przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH	30.09.2021 (niebadane)			31.12.2020		
	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)
Program IV	500 000	500 000	400 000	500 000	500 000	300 000
Program V	250 000	250 000	100 000	250 000	250 000	50 000
Program VI	150 000	150 000	30 000	150 000	150 000	-

WYKONANIE OPCJI NA AKCJE

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2021 i 2020 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

WYGAŚNIĘCIE OPCJI NA AKCJE

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2021 i 2020 r. 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 30 września 2021 i 2020 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 1 050 tys. zł. oraz 1 075 tys. zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

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

		01.07.-30.09. 2021 (niebadane)	01.07.-30.09. 2020 (niebadane)
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	370 000	400 000
	Całkowita cena realizacji	17 000	17 000
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	-	-
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	370 000	400 000
	Całkowita cena realizacji	17 000	17 000
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

7.22 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
Gwarancje	13 824	963
Poręczenia	14 655	24 155
Razem	28 479	25 118
ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI		
	30.09.2021 (niebadane)	31.12.2020
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	1 400	-
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	-	-
Razem	1 400	-

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2021 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.

7.23 ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2021 R.

Na dzień 30 września 2021 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

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

W III kwartale 2021 roku działalność Spółki przebiegała bez zakłóceń, a sytuacja rynkowa była sprzyjająca. Popyt na mieszkania był wysoki we wszystkich segmentach rynku, a jego głównym wsparciem były utrzymujące się niskie stopy procentowe i rosnąca inflacja. Zachęcały one do lokowania oszczędności w nieruchomości, które w porównaniu do lokat bankowych o ujemnym realnym oprocentowaniu, były bardziej atrakcyjną formą inwestowania. Jednocześnie niski koszt oraz duża dostępność kredytów przełożyły się na wysoki popyt także wśród klientów wspierających się finansowaniem hipotecznym przy zakupie mieszkania. Wydłużony czas oczekiwania na decyzję kredytową spowodowany dużą ilością wniosków sphywających do banków, w połączeniu ze skłonnością do lokowania zgromadzonych oszczędności w nieruchomości, przyczyniły się jednak do zwiększenia udziału zakupów ze środków własnych nabywców do około 45% transakcji zawartych przez Spółkę w III kwartale 2021 roku.

Rynkowa podaż mieszkań w III kwartale 2021 roku była pod silną presją z powodu niedoboru gruntów, pozwalających na szybkie rozpoczęcie realizacji inwestycji i wypracowanie satysfakcjonującej marży. Bardzo istotnym wyzwaniem, zwłaszcza w Warszawie, było także wydłużenie czasu uzyskiwania pozwoleń i decyzji administracyjnych. Biorąc pod uwagę otoczenie rynkowe, w ocenie Zarządu Spółka w III kwartale 2021 roku sprawnie realizowała projekty inwestycyjne oraz budowała potencjał wyników poprzez akwizycje nowych gruntów. Na przestrzeni trzech miesięcy zakończonych 30 września 2021 roku, Spółka rozpoczęła realizację czterech projektów z 792 lokalami wobec pięciu projektów z 647 lokalami w całym I półroczu 2021 roku. Szczegółowa informacja na temat rozpoczętych i zakończonych inwestycji Dom Development S.A. w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku została przedstawiona poniżej.

ISTOTNE ZMIANY DOTYCZĄCE PORTFELA REALIZOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ INWESTYCJI DEWELPERSKICH W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 R.

BUDOWY ROZPOCZĘTE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2021 R. DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 R.:			
PROJEKT	LOKALIZACJA	TERMIN ROZPOCZĘCIA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Apartamenty Służewiec	Warszawa	I kwartał 2021	37
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 3 faza 1	Warszawa	I kwartał 2021	145
Osiedle Wilno IV etap 3	Warszawa	I kwartał 2021	154
Osiedle Wilno IV etap 5	Warszawa	I kwartał 2021	158
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 3 faza 2	Warszawa	II kwartał 2021	153
Osiedle Ceramiczna	Warszawa	III kwartał 2021	346
Osiedle Urbino	Warszawa	III kwartał 2021	124
Osiedle Bokserska 71	Warszawa	III kwartał 2021	234
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 11 faza 2	Warszawa	III kwartał 2021	88
RAZEM			1 439

BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2021 R. DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 R.:			
PROJEKT	LOKALIZACJA	TERMIN ZAKOŃCZENIA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Osiedle Wilno VI etap 3 faza 2	Warszawa	I kwartał 2021	228
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 1	Warszawa	II kwartał 2021	134
Osiedle Wilno V etap 1	Warszawa	III kwartał 2021	326
RAZEM			688

Ponadto, w III kwartale 2021 r. w ramach Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. prowadzono projekty deweloperskie na rynku wrocławskim, poprzez spółkę zależną Dom Development Wrocław Sp. z o.o. oraz na rynku trójmiejskim, poprzez kontrolowaną w 100% Grupę Kapitałową Euro Styl S.A., a także w Krakowie - poprzez Sento S.A., w której Spółka nabyła w dniu 1 lipca 2021 roku większościowy pakiet akcji.

INFORMACJA NA TEMAT PRZEKAZAŃ LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI USŁUGOWYCH

Liczba lokali mieszkalnych i lokali usługowych przekazanych klientom przez Spółkę w okresie trzech oraz dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH	2021	2020
I kwartał	906	430
II kwartał	295	500
III kwartał	141	195
Razem	1 342	1 125

7.25 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU

DYWIDENDY WYPŁACONE

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku Spółka nie wypłacała dywidendy.

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 otrzymała lub rozpoznała przychody z tytułu przyznanych ale jeszcze nie wpłaconych dywidend. Wszystkie otrzymane i przyznane dywidendy pochodzą od podmiotów zależnych Spółki.

Dywidendy	01.01 - 30.09.2021 (niebadane)	01.01- 30.09.2020 (niebadane)	01.07 - 30.09.2021 (niebadane)	01.07 - 30.09.2020 (niebadane)
Dywidendy otrzymane, wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	112 608	59 436	-	59 436
Dywidendy przyznane, jeszcze nie wpłacone do Spółki (należne)	-	8 199	-	8 199
Razem dywidendy ujęte w rachunku zysków i strat	112 608	67 635	-	67 635

7.26 ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. nie nastąpiły żadne zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki.

7.27 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

PODPISANIE LISTU INTENCYJNEGO NA WYŁĄCZNOŚĆ W PROWADZENIU NEGOCJACJI W CELU NABYCIA PRZEZ SENTO S.A. WYBRANYCH SPÓŁEK GRUPY BUMA

W dniu 7 września 2021 roku podpisany został list intencyjny, na mocy którego udzielono Sento S.A. z siedzibą w Krakowie, podmiotowi zależnemu Spółki, wyłączności do dnia 14 stycznia 2022 roku na prowadzenie negocjacji dotyczących nabycia przez Sento S.A. wybranych spółek z Grupy BUMA, realizujących inwestycje mieszkaniowe oraz prowadzących obsługę realizowanych inwestycji („Transakcja”) na rynku krakowskim. Ostateczne warunki Transakcji mają zostać wypracowane przez strony Transakcji w toku prowadzonych negocjacji. Informacja o udzieleniu Sento S.A. wyłączności na prowadzenie przedmiotowych negocjacji została zakwalifikowana przez Zarząd Spółki jako informacja poufna ze względu na znaczną w skali Spółki potencjalną wartość Transakcji oraz cel Transakcji, jakim jest istotne zwiększenie potencjału działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na rynku krakowskim.

7.28 PROGNOZY

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

7.29 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

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

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO BILANSU	30.09.2021 tys. EURO (niebadane)	31.12.2020 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	523 874	496 675
Aktywa razem	651 276	597 091
Kapitał własny razem	259 267	249 674
Zobowiązania długoterminowe	103 996	82 880
Zobowiązania krótkoterminowe	288 013	264 537
Zobowiązania razem	392 009	347 417
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,6329	4,6148

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2021 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2020 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	214 116	167 367	26 951	32 215
Zysk brutto ze sprzedaży	67 541	50 244	9 200	9 803
Zysk na działalności operacyjnej	47 845	30 490	3 116	3 232
Zysk brutto	72 446	43 484	2 916	18 099
Zysk netto	63 169	37 853	2 337	17 428
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,5585	4,4420	4,5811	4,4436