

GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY
30 WRZEŚNIA 2022 ROKU**



SPIS TREŚCI

1	ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI	2
2	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS.....	3
3	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	4
4	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	5
5	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	6
6	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	7
7	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	8
7.1	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ORAZ O GRUPIE	9
7.2	PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	10
7.3	ZASADY RACHUNKOWOŚCI	11
7.4	KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW	12
7.5	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	13
7.6	ZAPASY	13
7.7	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	14
7.8	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	14
7.9	KAPITAŁ ZAKŁADOWY.....	14
7.10	KREDYTY	16
7.11	OBLIGACJE	17
7.12	ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	18
7.13	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	18
7.14	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	19
7.15	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA	19
7.16	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY.....	21
7.17	PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.....	21
7.18	ZYSK NA AKCJĘ.....	21
7.19	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	22
7.20	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI	22
7.21	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	23
7.22	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2022 R.....	24
7.23	CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY	24
7.24	DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU	27
7.25	ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ.....	27
7.26	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	27
7.27	PROGNOZY	27
7.28	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO	28

1 ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 września 2022 roku,
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończony 30 września 2022 roku,
- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończony 30 września 2022 roku,
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 roku,
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 15 listopada 2022 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2022 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. oraz jej wynik finansowy.

Jarosław Szanajca
Prezes Zarządu

Leszek Stankiewicz
Wiceprezes Zarządu

2 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		19 626	20 193
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	35 111	35 266
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		43 136	31 583
Należności długoterminowe		12 637	11 499
Pozostałe aktywa długoterminowe		34 619	11 652
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		145 129	110 193
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.6	3 429 212	3 025 168
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		94 768	66 685
Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		1 036	822
Pozostałe aktywa obrotowe		8 700	5 174
Pożyczki udzielone		-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.7	133 629	62 560
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.8	337 151	607 041
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		4 004 496	3 767 450
AKTYWA RAZEM		4 149 625	3 877 643
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
	Nota	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.9	25 548	25 398
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.9	264 208	258 358
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		665 739	626 738
Kapitał rezerwy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		21 701	7 647
Kapitał rezerwy z tytułu obowiązku wykupu udziałów niekontrolujących		-	(10 568)
Kapitał rezerwy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		285 160	332 367
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		1 262 866	1 240 450
Udziały niekontrolujące		65	8 728
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 262 931	1 249 178
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.10	-	31 414
Obligacje – część długoterminowa	7.11	310 000	310 470
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		30 294	26 952
Rezerwy długoterminowe		45 177	26 573
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.13	19 004	21 014
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		100 311	106 260
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		504 786	522 683
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		428 412	345 021
Kredyty – część krótkoterminowa	7.10	35 226	-
Obligacje – część krótkoterminowa	7.11	50 470	51 263
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.12	4 745	1 598
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.13	65 799	69 474
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		40 250	46 915
Zobowiązania z tytułu dywidendy	7.24	-	-
Rezerwy krótkoterminowe		37 751	35 996
Przychody przyszłych okresów	7.14	1 719 255	1 555 515
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		2 381 908	2 105 782
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		2 886 694	2 628 465
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		4 149 625	3 877 643

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2022 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2021 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	7.16	1 649 014	1 475 920	320 189	331 497
Koszt własny sprzedaży	7.16	(1 158 370)	(982 723)	(235 015)	(218 438)
Zysk brutto ze sprzedaży	7.16	490 644	493 197	85 174	113 059
Koszty sprzedaży		(55 850)	(46 427)	(19 071)	(14 572)
Koszty ogólnego zarządu		(111 779)	(87 641)	(37 505)	(30 569)
Pozostałe przychody operacyjne		5 912	5 669	2 780	2 170
Pozostałe koszty operacyjne		(18 906)	(6 514)	(3 892)	(1 411)
Zysk na działalności operacyjnej		310 021	358 284	27 486	68 677
Przychody finansowe		19 752	3 725	4 623	808
Koszty finansowe		(6 632)	(7 896)	(2 041)	(3 715)
Zysk brutto		323 141	354 113	30 068	65 770
Podatek dochodowy	7.17	(63 542)	(68 367)	(6 292)	(12 546)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		259 599	285 746	23 776	53 224
Zysk netto z działalności zaniechanej*)		-	-	-	-
Zysk netto		259 599	285 746	23 776	53 224
Zysk netto przypadający na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		259 560	286 194	23 778	53 670
Udziały niekontrolujące		39	(448)	(2)	(446)
Zysk na jedną akcję zwykłą przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					
Podstawowy (w PLN)	7.18	10,17	11,28	0,93	2,11
Rozwodniony (w PLN)	7.18	10,16	11,19	0,93	2,10

*)W okresach trzech i dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2022 oraz 2021 roku Grupa nie zaniechała żadnej działalności

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

4 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022 <i>(niebadane)</i>	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2022 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2021 <i>(niebadane)</i>
Zysk netto	259 599	285 746	23 776	53 224
Inne całkowite dochody:				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	17 351	5 359	(1 686)	2 467
Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat	17 351	5 359	(1 686)	2 467
Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat				
Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem	17 351	5 359	(1 686)	2 467
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	(3 297)	(1 018)	320	(469)
Inne całkowite dochody netto	14 054	4 341	(1 366)	1 998
Całkowite dochody netto	273 653	290 087	22 410	55 222
Całkowite dochody netto przypadające na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	273 614	290 535	22412	55 668
Udziały niekontrolujące	39	(448)	(2)	(446)

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		323 141	354 113
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		12 534	11 404
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		837	1
(Zysk)/strata na inwestycjach		(838)	26
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		11 815	10 725
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		492	3 148
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		48	(886)
Zmiany stanu zapasów		(175 085)	(202 621)
Zmiany stanu należności		(8 534)	4 675
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		37 997	(39 263)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		87 017	215 866
Inne korekty		(248)	174
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		289 176	357 362
Odsetki otrzymane		5 200	42
Odsetki zapłacone		(9 475)	(9 234)
Zapłacony podatek dochodowy		(90 552)	(44 718)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		194 349	303 452
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		2 545	585
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		-	40 999
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(412)	(50 917)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(12 130)	(10 797)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		(189 345)	(41 463)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(199 342)	(61 593)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.9	6 000	7 500
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek	7.10	56 593	56 212
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.11	-	110 014
Wydatki z tytułu spłaty kredytów i pożyczek	7.10	(54 728)	(71 021)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.11	(4 150)	(60 272)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)		(268 258)	(253 984)
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu		(354)	(130)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(264 897)	(211 681)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(269 890)	30 178
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.8	607 041	585 664
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.8	337 151	615 842

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

6 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały zapasowy (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowany z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowany z tyt. obowiązku wykupu udziałów niekontrol.	Kapitał rezerwowany z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2022	25 398	258 358	626 738	510	(10 568)	7 647	332 367	1 240 450	8 728	1 249 178
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	150	5 850	-	-	-	-	-	6 000	-	6 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	38 509	-	-	-	(38 509)	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.24)	-	-	-	-	-	-	(268 258)	(268 258)	-	(268 258)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.20)	-	-	492	-	-	-	-	492	-	492
Zmiana udziałów niekontrolujących i kapitału rezerwowego w wyniku nabycia udziałów w spółce zależnej	-	-	-	-	10 568	-	-	10 568	(8 702)	1 866
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	259 560	259 560	39	259 599
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	14 054	-	14 054	-	14 054
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	-	14 054	259 560	273 614	39	273 653
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	150	5 850	39 001	-	10 568	14 054	(47 207)	22 416	(8 663)	13 753
Saldo na dzień 30 września 2022 (niebadane)	25 548	264 208	665 739	510	-	21 701	285 160	1 262 866	65	1 262 931

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały zapasowy (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowany z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowany z tyt. obowiązku wykupu udziałów niekontrol.	Kapitał rezerwowany z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2021	25 218	251 038	614 804	510	-	(3 591)	269 454	1 157 433	38	1 157 471
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	180	7 320	-	-	-	-	-	7 500	-	7 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	10 233	-	-	-	(10 233)	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(253 984)	(253 984)	-	(253 984)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.20)	-	-	3 148	-	-	-	-	3 148	-	3 148
Udziały niekontrolujące powstałe na nabyciu spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	-	-	10 568	10 568
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	286 194	286 194	(448)	285 746
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	4 341	-	4 341	-	4 341
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	-	4 341	286 194	290 535	(448)	290 087
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	180	7 320	13 381	-	-	4 341	21 977	47 199	10 120	57 319
Saldo na dzień 30 września 2021 (niebadane)	25 398	258 358	628 185	510	-	750	291 431	1 204 632	10 158	1 214 790

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

7 DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO



7.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ORAZ O GRUPIE

PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ 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

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) jest Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”/„jednostka dominująca”) wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Według Polskiej Klasyfikacji Działalności przedmiotem działalności Spółki i spółek należących do Grupy jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 4110Z. Miejscem prowadzenia działalności Spółki jest przede wszystkim rynek warszawski. Spółki Grupy prowadzą działalność również na rynku trójmiejskim, wrocławskim i krakowskim.

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.9). Na dzień 30 września 2022 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l., która posiadała 55,41% akcji Spółki.

PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej (bezpośrednio i pośrednio) w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 września 2022 r. prezentuje poniższa tabela:

PODMIOT	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kredyty Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Land Sp. z o.o.	Polska	-	-	konsolidacja pełna
Euro Styl S.A.*)	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Euro Styl Development Sp. z o.o.*)	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Mirabelle Investments Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Construction Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Sento S.A.**)	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kraków 12 Sp. z o.o. ***)	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna

*) 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 wyniku nabycia obydwu tych spółek, Dom Development S.A. posiada pełną kontrolę nad Grupą Kapitałową Euro Styl S.A.

**) Spółka posiada pośrednio i bezpośrednio 100% akcji Sento S.A.; bezpośrednio Spółka posiada 93,7% akcji Sento S.A., a pozostałe 6,3% akcji Sento S.A. jest w posiadaniu spółki zależnej Dom Development Kraków Sp. z o.o.

***) Wcześniejsza nazwa spółki to Buma Development 12 Sp. z o.o.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Spółka Dom Development Grunty Sp. z o.o. (gdzie 46% udziału w kapitale podstawowym posiada jednostka dominująca) jest konsolidowana metodą pełną z uwagi na fakt kierowania jej polityką finansową i operacyjną przez członków zarządu powoływanych przez Dom Development S.A. Przedmiotem działalności tej spółki zależnej jest zakup nieruchomości na potrzeby działalności deweloperskiej Grupy.

Dom Development S.A. nie posiada udziałów w Dom Land Sp. z o.o., jednak poprzez osoby zasiadające w zarządzie tej spółki sprawuje nad nią kontrolę. Spółka Dom Land Sp. z o.o. posiada 54% udziałów w Dom Development Grunty Sp. z o.o.

Wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych a czas ich trwania jest nieograniczony.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

ISTOTNE ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI CZY ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI.

- Kontynuacja koncentracji działalności deweloperskiej na rynku krakowskim w spółce Dom Development Kraków Sp. z o.o.

Celem powołania w lutym 2022 r. spółki Dom Development Kraków Sp. z o.o. jest koncentracja działalności deweloperskiej na rynku krakowskim w jednym podmiocie gospodarczym. W trzecim kwartale 2022 roku proces ten był kontynuowany. W dniu 8 września 2022 roku nastąpiło połączenie Dom Development Kraków Sp. z o.o. jako spółki przejmującej ze spółkami Buma Development 21 Sp. z o.o., Buma Development 22 Sp. z o.o., Buma Development Sp. z o.o. oraz Buma Management Sp. z o.o. jako spółkami przejmowanymi.

- Ustalenie ostatecznej ceny nabycia spółek Grupy BUMA

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

Wartość Transakcji, wg wstępnej ceny nabycia, to 209,5 mln zł, na którą składają się łączna wstępna cena sprzedaży udziałów w wymienionych wyżej podmiotach w wysokości 151,4 mln zł (z czego wstępna cena za udziały nabyte bezpośrednio przez Spółkę wynosiła 122,3 mln zł, a wstępna cena zapłacona przez Dom Construction Sp. z o.o. wynosiła 29,1 mln zł) oraz 58,1 mln zł z tytułu przejęcia pożyczek udzielonych przez Sprzedającego spółkom nabytym w wyniku Transakcji.

Zgodnie z zapisami umowy sprzedaży, wyżej wymienione ceny za udziały były cenami wstępnymi, opartymi w dużej mierze o bilansową wartość aktywów netto w nabywanych spółkach ustalonych na dzień 30 listopada 2021 r.. Ustalenie ostatecznej ceny sprzedaży nastąpiło w oparciu (między innymi) o wartość aktywów netto w nabywanych spółkach ustalonych na dzień 28 lutego 2022 r. Proces ustalania ostatecznej ceny nabycia został zakończony w dniu 15 lipca 2022 r. poprzez podpisanie przez strony umowy oświadczenia potwierdzającego wysokość ostatecznej ceny sprzedaży.

Na jej podstawie opisana wyżej wartość Transakcji została pomniejszona o 5,3 mln zł, do kwoty 204,2 mln zł. Pomniejszeniu uległa cena sprzedaży udziałów w nabytych podmiotach, która ostatecznie wyniosła 146,1 mln zł.

Wartości godziwe możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań w nabytych spółkach, ustalone na dzień przejęcia kontroli i przedstawione w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku nie uległy zmianie. Przedstawiona tam korekta ceny nabycia, o której wyżej mowa, została zwrócona przez Sprzedającego na konto Spółki oraz na konto Dom Construction Sp. z o.o. w dniu 2 sierpnia 2022 roku.

Poza ww. transakcjami, w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. Grupa nie dokonała żadnych innych istotnych zmian w strukturze inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

7.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

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

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

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

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

Prezentowany śródroczny skrócony skonsolidowany bilans, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta oraz nie były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta. Niniejsze niezbadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2022 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 15 listopada 2022 roku.

7.3 ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2022 roku:

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

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

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

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

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką

stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem. Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowie 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,

- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych*. Rada opublikowała zmiany do MSR 1, które wyjaśniają kwestię prezentacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe. Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską
- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce. Zmiana do MSR 1 wprowadza wymóg ujawniania istotnych informacji dotyczących zasad rachunkowości, które zostały zdefiniowane w standardzie. Zmiana wyjaśnia, że informacje na temat polityk rachunkowości są istotne, jeżeli w przypadku ich braku, użytkownicy sprawozdania finansowego nie byłoby w stanie zrozumieć innych istotnych informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym. Ponadto, dokonano również zmian wytycznych Rady w zakresie stosowania koncepcji istotności w praktyce, aby zapewnić wytyczne dotyczące stosowania pojęcia istotności do ujawnień dotyczących zasad rachunkowości. Zmiana obowiązuje począwszy od 1 stycznia 2023 r.
- Zmiany do MSR 8 *Zasady (polityka) rachunkowości*, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów. W lutym 2021 r. Rada opublikowała zmianę do MSR 8 *Zasady (polityka) rachunkowości*, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów w zakresie definicji wartości szacunkowych. Zmiana do MSR 8 wyjaśnia, w jaki sposób jednostki powinny odróżniać zmiany zasad rachunkowości od zmian wartości szacunkowych. Zmiana obowiązuje począwszy od 1 stycznia 2023 r.
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”. Zmiany do MSR 12 precyzują, w jaki sposób rozliczać podatek odroczony od transakcji takich jak leasing i zobowiązania z tytułu wycofania z eksploatacji. Przed zmianą do standardu istniały niejasności co do tego, czy zwolnienie dotyczące ujmowania podatku odroczonego rozpoznanego po raz pierwszy miało zastosowanie do tego typu transakcji, tj. w przypadku których ujmowane są zarówno aktywa, jak i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego. Wprowadzone zmiany do MSR 12 wyjaśniają, że zwolnienie nie ma zastosowania oraz że jednostki są zobowiązane do ujmowania podatku odroczonego od takich transakcji. Zmiany nakładają na spółki obowiązek ujmowania podatku odroczonego od transakcji, które w momencie początkowego ujęcia powodują powstanie jednakowych różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu i odliczeniu. Zmiana obowiązuje dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Zarząd Spółki nie przewiduje aby nowe standardy oraz zmiany do obecnie obowiązujących standardów mogły mieć istotny wpływ na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy 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 Grupy. 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 Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

7.5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	4 973	5 371
Środki transportu	6 556	4 455
Grunty i budynki	967	926
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych	22 614	24 514
Razem	35 110	35 266

Na dzień 30 września 2022 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa winna utworzyć odpisy aktualizujące na rzeczowe aktywa trwałe.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

7.6 ZAPASY

ZAPASY	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Zaliczki na dostawy	114 591	216 621
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	114 591	216 621
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	3 236 410	2 549 641
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	3 207 737	2 519 135
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	56 995	58 828
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(28 322)	(28 322)
Wyroby gotowe	78 211	258 906
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	84 640	265 335
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 429)	(6 429)
Razem	3 429 212	3 025 168

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01.-30.09. 2022 (niebadane)	01.01.-30.09. 2021 (niebadane)
Stan na początek okresu	34 751	36 741
Zwiększenia	-	-
(Zmniejszenia)	-	(946)
Stan na koniec okresu	34 751	35 795

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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:		
Wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	577 500	577 500

7.7 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	93 949	40 991
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	39 680	21 569
Razem	133 629	62 560

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

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 Grupę projektach deweloperskich oraz środki zgromadzone na zabezpieczenie gwarancji bankowych udzielonych dostawcom robót budowlanych.

7.8 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	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021	30.09.2021 (niebadane)
Środki pieniężne w banku i w kasie	131 710	600 214	215 379
Lokaty krótkoterminowe	205 441	6 797	400 433
Inne	-	30	30
Razem	337 151	607 041	615 842

7.9 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

OPIS ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI W OKRESIE OD 1 LIPCA DO 30 WRZEŚNIA 2022 R. ORAZ STAN NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2022 R.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. Spółka nie dokonała żadnych zmian w kapitale zakładowym.

ZMIANA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	Kapitał zakładowy: Liczba akcji	Kapitał zakładowy: Wartość wg wartości nominalnej	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
Stan na dzień 01.07.2022	25 548 422	25 548	264 208
Zmiana	-	-	-
Stan na dzień 30.09.2022 (niebadane)	25 548 422	25 548	264 208

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. nie miała miejsca realizacja opcji na akcje Spółki.

PRZYJĘCIE NOWEGO PROGRAMU OPCJI MENEDŻERSKICH NA AKCJE SPÓŁKI

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. nie miało miejsce przyznanie nowych opcji na akcje Spółki.

W dniu 4 października 2022 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Postanowień Programu VII Opcji Menedżerskich dla Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu – Dyrektora Finansowego Dom Development S.A., dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A. W dniu 5 października 2022 r. opcje te zostały przyjęte przez Pana Leszka Stankiewicza.

Informacje na temat ww. opcji zostały ujawnione w nocy 7.26 „Istotne zdarzenia po dacie bilansowej”.

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 sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony 30.06.2022 r.
	Akcje	Procent kapitału	Liczba głosów na WZA	Procent głosów na WZA	Akcje
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 155 941	55,41	14 155 941	55,41	-
Aviva OFE*)	b.d.	5,00-10,00	b.d.	5,00-10,00	b.d.
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,69	1 454 050	5,69	-
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,01	1 280 750	5,01	-

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

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

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony 30.06.2022 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	403 544	404	-	403 544	-	-
Leszek Stankiewicz*)	-	-	-	-	-	-
Mikołaj Konopka	138 981	139	100 000	238 981	-	-
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	-	-

*) W dniu 5 października 2022 roku Pan Leszek Stankiewicz objął 250 000 opcji na akcje Dom Development S.A., dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A., co zostało opisane w nocy 7.26 „Istotne zdarzenia po dacie bilansowej”.

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.

7.10 KREDYTY

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2022

- W dniu 6 lipca 2022 roku, Dom Development Kraków 21 Sp. z o.o. Sp. k (wcześniejsza nazwa: Sento 21 Sp. z o.o. Sp. k) zrezygnowała z dostępnego limitu kredytowego do kwoty 43 500 tys. zł z przeznaczeniem na częściowe finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji SenToTu etap II (Faza I i II), oraz kredytu VAT do kwoty 1 500 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie zobowiązań z tytułu podatku od towarów i usług (VAT) naliczonego w związku z dostawami towarów i usług stanowiącymi koszty inwestycji SenToTu etap II (Faza I i II) udzielonych przez Getin Noble Bank S.A. w ramach umowy z dnia 9 kwietnia 2021r.
- W dniu 18 lipca 2022 roku, Dom Development Kraków 12 Sp. z o.o. (wcześniejsza nazwa: Buma Development 12 Sp. z o.o.) zrezygnowała z kredytu inwestorskiego do kwoty 38 500 tys. zł udzielonego na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z budową dwóch budynków mieszkalnych w ramach osiedla „Przestrzenie Banacha” Etap II (do kwoty 37 392 tys. zł), oraz na spłatę należnych odsetek, jak i finansowanie lub refinansowanie prowizji i opłat od ww. kredytu oraz kredytu obrotowego odnawialnego, który został udzielony na sfinansowanie podatku VAT (do kwoty 1 108 tys. zł), w ramach umowy z PKO Bank Polski S.A. z dnia 23 grudnia 2020r.
- Dodatkowo w dniu 18 lipca 2022 roku, Dom Development Kraków 12 Sp. z o.o. (wcześniejsza nazwa: Buma Development 12 Sp. z o.o.) zrezygnowała z kredytu obrotowego odnawialnego w kwocie 1 000 tys. zł udzielonego na finansowanie podatku od towarów i usług (podatku VAT) naliczonego od kosztów netto związanych z budową dwóch budynków mieszkalnych w ramach osiedla „Przestrzenie Banacha” Etap II w ramach umowy z PKO Bank Polski S.A. z dnia 23 grudnia 2020r.

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Do 1 roku	35 226	-
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	10 250
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	21 164
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	35 226	31 414
w tym: długoterminowe	-	31 414
krótkoterminowe	35 226	-

Na dzień 30 września 2022 r. i na dzień 31 grudnia 2021 r. wszystkie zaciągnięte przez Grupę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

KREDYTY BANKOWE NA 30.09.2022

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP	Warszawa	150 000	PLN	226	PLN	26.02.2023
mBank	Warszawa	185 000	PLN	35 000	PLN	31.01.2023
Millennium	Warszawa	50 000	PLN	-	PLN	17.12.2022
Razem kredyty bankowe				35 226	PLN	

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE POSIADANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ LINII KREDYTOWYCH

- Kredyty 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 2022 roku Euro Styl S.A. wykorzystał część limitu kredytowego w kwocie 226 tys. zł, natomiast Dom Development S.A. nie korzystała 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 2022 roku Euro Styl S.A. wykorzystał część limitu kredytowego w kwocie 35 000 tys. zł zaś Dom Development S.A. i Dom Development Wrocław Sp. z o.o. nie korzystały z tej linii kredytowej.

- Kredyt w banku Millennium

Kredyt rewolwingowy do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 30 września 2022 r. Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.

W pozycji *Kredyty* Grupa 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 Grupę jest w przybliżeniu równa wartości księgowej tych kredytów z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

7.11 OBLIGACJE

OBLIGACJE	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	310 000	310 470
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	50 470	51 263
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	360 470	361 733

W pozycji *Obligacje* Grupa 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 Grupę 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.

- Obligacje wyemitowane przez Sento S.A.

Obligacje Sento S.A. zostały wyemitowane na podstawie umów zawartych przez spółkę z inwestorem prywatnym i bez pośrednictwa podmiotów trzecich.

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2022

- Obligacje wyemitowane przez Dom Development S.A.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniły się terminy ich zapadalności.

- Obligacje wyemitowane przez Sento S.A.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniły się terminy ich zapadalności.

EMISJE OBLIGACJI NA 30.09.2022

Seria	Emitent	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu
DOMDET1151222	Dom Development S.A.	15.12.2017	50 000	PLN	15.12.2022
DOMDET2091023	Dom Development S.A.	09.10.2018	50 000	PLN	09.10.2023
DOMDET3121224	Dom Development S.A.	12.12.2019	50 000	PLN	12.12.2024
DOMDET4250925	Dom Development S.A.	25.09.2020	100 000	PLN	25.09.2025
DOMDET5120521	Dom Development S.A.	12.05.2021	110 000	PLN	12.05.2026
GF20	Sento S.A.	09.02.2018	470	PLN	09.03.2023
Razem			360 470	PLN	

7.12 ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	4 745	1 598
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	4 745	1 598

7.13 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	65 799	69 474
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	58 266	63 126
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	7 528	6 220
Pozostałe	5	128
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	19 004	21 014
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	19 004	20 783
Pozostałe	-	231
Razem	84 803	90 488

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 Grupę okresu, w którym Grupa 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 30 września 2022 r. Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 58 266 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 4 122 tys. zł podlega zapłacie przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 5 398 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Grupę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 48 746 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

7.14 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	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	1 719 255	1 554 711
Pozostałe	-	804
Razem	1 719 255	1 555 515

7.15 SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA

Działalność Grupy 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, wrocławskim i krakowskim. Działalność na tych rynkach prowadzona jest poprzez spółki zależne od Dom Development S.A..

Ocena wyników działalności na poszczególnych rynkach dokonywana jest głównie w oparciu o przychody ze sprzedaży oraz zysk i marżę brutto ze sprzedaży uzyskane na tych rynkach.

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

Poniżej zaprezentowano dane finansowe zgrupowane w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektów deweloperskich Grupy.

DANE ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.09.2022 (niebadane)	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Razem
Przychody ze sprzedaży	1 021 452	106 884	303 285	217 393	1 649 014
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	344 517	32 864	113 106	31 568	522 055
Alokacja ceny nabycia spółek zależnych **)	-	-	(2 282)	(29 129)	(31 411)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	344 517	32 864	110 824	2 439	490 644
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(167 629)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(12 994)
Zysk na działalności operacyjnej					310 021
Przychody i koszty finansowe, netto					13 120
Zysk brutto					323 141
Podatek dochodowy					(63 542)
Zysk netto					259 599

**DANE ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY 30.09.2021
(niebadane)**

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Razem
Przychody ze sprzedaży	978 199	206 411	271 960	19 350	1 475 920
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	348 568	53 998	94 299	5 287	502 152
Alokacja ceny nabycia spółek zależnych **)	-	-	(3 651)	(5 304)	(8 955)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	348 568	53 998	90 648	(17)	493 197
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(134 068)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(845)
Zysk na działalności operacyjnej					358 284
Przychody i koszty finansowe, netto					(4 171)
Zysk brutto					354 113
Podatek dochodowy					(68 367)
Zysk netto					285 746

**DANE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY 30.09.2022
(niebadane)**

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Razem
Przychody ze sprzedaży	162 843	12 079	58 259	87 008	320 189
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	56 473	4 230	21 743	17 203	99 649
Alokacja ceny nabycia spółek zależnych **)	-	-	(100)	(14 375)	(14 475)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	56 473	4 230	21 643	2 828	85 174
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(56 576)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(1 112)
Zysk na działalności operacyjnej					27 486
Przychody i koszty finansowe, netto					2 582
Zysk brutto					30 068
Podatek dochodowy					(6 292)
Zysk netto					23 776

**DANE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY 30.09.2021
(niebadane)**

	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Razem
Przychody ze sprzedaży	124 063	17 209	170 875	19 350	331 497
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	49 675	5 452	59 326	5 287	119 740
Alokacja ceny nabycia spółek zależnych **)	-	-	(1 377)	(5 304)	(6 681)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	49 675	5 452	57 949	(17)	113 059
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(45 141)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					759
Zysk na działalności operacyjnej					68 677
Przychody i koszty finansowe, netto					(2 907)
Zysk brutto					65 770
Podatek dochodowy					(12 546)
Zysk netto					53 224

*) W tej pozycji zysk brutto ze sprzedaży nie zawiera dodatkowego, alokowanego w konsolidacji dodatkowego kosztu ziemi w nabytych spółkach deweloperskich, która została wyceniona na dzień nabycia poszczególnych spółek wg wartości godziwej (patrz również komentarz poniżej).

**) Dodatkowy koszt wynikający z alokacji ceny nabycia Grupy Euro Styl i Grupy Sento i Grupy BUMA. Koszt ten stanowi różnicę pomiędzy wartością księgową zapasów w nabytych spółkach zależnych (z Grupy Euro Styl, Grupy Sento i Grupy BUMA) a ich wartością godziwą ustaloną na moment nabycia tych spółek przez Spółkę. Koszt ten, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, przypisywany jest odpowiednio do kosztu wytworzenia sprzedanych produktów w okresie w którym sprzedaż tych produktów rozpoznawana jest rachunku zysków i strat.

7.16 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

ANALIZA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY	01.01.- 30.09.	01.01.- 30.09.	01.07.- 30.09.	01.07.- 30.09.
	2022	2021	2022	2021
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	1 469 656	1 455 511	231 563	326 544
Przychody ze sprzedaży usług	71 893	20 343	25 271	4 926
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	107 465	66	63 355	27
Przychody ze sprzedaży - razem	1 649 014	1 475 920	320 189	331 497
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(987 810)	(967 556)	(151 025)	(215 573)
Koszty sprzedaży usług	(65 290)	(16 102)	(21 477)	(3 809)
Koszty sprzedaży towarów	(105 270)	(11)	(62 513)	(2)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	-	946	-	946
Koszt własny sprzedaży - razem	(1 158 370)	(982 723)	(235 015)	(218 438)
Zysk brutto na sprzedaży	490 644	493 197	85 174	113 059

7.17 PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

PODATEK DOCHODOWY	01.01.- 30.09.	01.01.- 30.09.	01.07.- 30.09.	01.07.- 30.09.
	2022	2021	2022	2021
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Podatek dochodowy bieżący	(89 794)	(130 837)	(29 219)	(38 091)
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	26 252	62 470	22 927	25 545
Razem	(63 542)	(68 367)	(6 292)	(12 546)

7.18 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01.- 30.09.	01.01.- 30.09.	01.07.- 30.09.	01.07.- 30.09.
	2022	2021	2022	2021
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	259 560	286 194	23 778	53 670
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 514 906	25 366 114	25 548 422	25 398 422
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	10,17	11,28	0,93	2,11
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	259 560	286 194	23 778	53 670
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	44 269	215 984	39 184	218 877
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 559 175	25 582 099	25 587 606	25 617 299
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	10,16	11,19	0,93	2,10

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

7.19 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2022 i 2021 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. 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	01.07.-30.09. 2022 (niebadane)	01.07.-30.09. 2021 (niebadane)
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27.06.2007 r. wraz z aneksem	467	616
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 02.01.2001 r. wraz z aneksami	143	139
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	62	51
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	Umowy w współpracy	345	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07.-30.09. 2022 (niebadane)	01.07.-30.09. 2021 (niebadane)
Groupe Belleforêt S.à r.l.	Wyplacona dywidenda	148 637	-

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

	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Saldo razem	492	2 192	484	1 883
Pozostałe podmioty	492	2 192	484	1 883
Hansom Property Company Limited	-	1 120	143	143
Woodsford Consulting Limited	-	580	200	-
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	492	492	141	1 740

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.20 OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI

PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

Na dzień 30 września 2022 r. jedynym aktywnym Programem Opcji Menedżerskich w Spółce, przyjętym w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki był Program V. Ostatnie opcje na akcje w ramach Programu IV zostały wykonane w pierwszym kwartale 2022 roku.

PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH	30.09.2022 (niebadane)			31.12.2021		
	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
Program IV	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	400 000
Program V	250 000	250 000	150 000	250 000	250 000	100 000

Przyznanie nowych opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2022 i 2021 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

W dniu 4 października 2022 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Postanowień Programu VII Opcji Menedżerskich dla Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu – Dyrektora Finansowego Dom Development S.A., dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A. W dniu 5 października 2022 r. opcje te zostały przyjęte przez Pana Leszka Stankiewicza.

Informacje na temat ww. opcji zostały ujawnione w nocy 7.26 „Istotne zdarzenia po dacie bilansowej”.

Wykonanie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2022 i 2021 r. w Spółce nie miało miejsca wykonanie opcji na akcje.

Wygaśnięcie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2022 i 2021r. 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 2022 i 2021 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 164 tys. zł oraz 1 050 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. 2022 (niebadane)	01.07.-30.09. 2021 (niebadane)
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	100 000	370 000
	Całkowita cena realizacji	5 000	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	100 000	370 000
	Całkowita cena realizacji	5 000	17 000
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

7.21 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Gwarancje	37 440	17 324
Poręczenia	6 571	15 605
Razem	44 011	32 929

Ponadto niektóre zobowiązania spółek Grupy zabezpieczone są wekslami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	3 400	3 400
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	-	-
Razem	3 400	3 400

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. spółki Grupy nie udzieliły poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliły gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Grupy byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

7.22 ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2022 R.

Na dzień 30 września 2022 roku spółki Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych.

7.23 CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY

WPŁYW SYTUACJI GOSPODARCZEJ NA BIEŻĄCĄ DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

W III kwartale 2022 roku działalność Grupy przebiegała bez zakłóceń, mimo licznych wyzwań w otoczeniu rynkowym, wszystkie inwestycje były realizowane zgodnie z harmonogramem.

Popyt znajdował się pod presją zacieśniania polityki pieniężnej – wzrost stóp procentowych oraz zaostrzenie kryteriów obliczania zdolności kredytowej wprowadzone od kwietnia 2022 roku, negatywnie przełożyły się na dostępność kredytów. Jednocześnie rosnąca inflacja powodowała, że realne stopy procentowe pozostawały głęboko ujemne, wciąż zachęcając do lokowania oszczędności w nieruchomości, mimo pojawienia się alternatyw na rynku kapitałowym.

Wzrost stóp procentowych przekłada się także na wzrost kosztów finansowania działalności, w szczególności podmiotów o wysokim zadłużeniu. Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. jest w niewielkim stopniu narażona na wzrost kosztu obsługi zadłużenia dzięki zabezpieczeniu 80% wyemitowanych obligacji instrumentami finansowymi takimi jak kontakty 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 Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. w ocenie Zarządu Spółki posiada wszelkie zasoby aby wykorzystać nadarzające 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, w których Grupa Dom Development ma ugruntowaną pozycję.

Istotnym czynnikiem wpływającym na działalność Grupy 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 Grupa, dzięki własnym spółkom generalnego wykonawstwa, z powodzeniem optymalizuje proces oraz koszty realizacji inwestycji bez uszczerbku dla jakości budowanych osiedli.

Szczegółowa informacja na temat rozpoczętych i zakończonych inwestycji Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku została przedstawiona poniżej.

ZMIANY PORTFELA REALIZOWANYCH PRZEZ GRUPĘ INWESTYCJI DEWELOPERSKICH W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2022 R.:

BUDOWY ROZPOCZĘTE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2022 R. DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2022 R.:

PROJEKT	SPÓŁKA*)	LOKALIZACJA**)	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Apartamenty Solipska etap 1	Dom Development S.A.	Warszawa	96
Apartamenty Solipska etap 2	Dom Development S.A.	Warszawa	91
Dom na Służewcu	Dom Development S.A.	Warszawa	108
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 4 faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	172
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 11 faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	148
Konstelacja budynki C1, C2	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	82
Osiedle Perspektywa etap 3	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	204
Osiedle Zielna etap 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	146
Osiedle przy Malborskiej etap 1	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	90
I KWARTAŁ 2022			1 137
Apartamenty Białej Koniczyny etap 1	Dom Development S.A.	Warszawa	129
Apartamenty Koło Parków	Dom Development S.A.	Warszawa	133
Osiedle Jagiellońska	Dom Development S.A.	Warszawa	134
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 4 faza 3	Dom Development S.A.	Warszawa	71
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 4 faza 4	Dom Development S.A.	Warszawa	85***)
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 4 faza 5	Dom Development S.A.	Warszawa	44***)
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 4 faza 6	Dom Development S.A.	Warszawa	125***)
Osiedle Perspektywa etap 4	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	102
LAS	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	60
Widoki etap 1	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	92
Osobowicka 114	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	88
Górka Narodowa etap 3 faza 1	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Kraków	136
II KWARTAŁ 2022			1 199
Osiedle Przystanek Międzyzlesie etap 1	Dom Development S.A.	Warszawa	110
Nowodworska 43	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	36
DOKI – budynki C i D	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	181
Konstelacja, budynek C3	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	31
III KWARTAŁ 2022			358
	GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.		2 694
	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	1 446
PODSUMOWANIE: LOKALE Z BUDOWĄ ROZPOCZĘTĄ W I-III KWARTAŁACH 2022 ROKU	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	752
	DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.	Wrocław	270
	DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.	Kraków	226

*) Projekty przypisane do Euro Styl S.A. obejmują także inwestycje realizowane przez podmioty z Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A.

**) Do rynku trójmiejskiego Grupa zalicza także inwestycje realizowane na terenie Rumi i Jastarni.

***) Wzrost liczby lokali w związku z dostosowaniem struktury mieszkań do warunków rynkowych, w stosunku do danych przedstawionych w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r.

BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2022 R. DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2022 R.:

PROJEKT	SPÓŁKA	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Osiedle Perspektywa etap 1 faza 3	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	70
Osiedle Beauforta budynek 10	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	32
Nasze Miejsce budynek C	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	34
Zielony Południk budynki 18, 19	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	44
Zielony Południk budynki 20, 21	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	44
I KWARTAŁ 2022			224
Osiedle Wilno V etap 2	Dom Development S.A.	Warszawa	213
Stacja Grochów etap 2	Dom Development S.A.	Warszawa	106
Apartamenty Służewiec	Dom Development S.A.	Warszawa	37
Osiedle Beauforta budynki 21-22	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	70
Osiedle Beauforta budynki 23-24	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	51
Osiedle Przy Błoniach budynek B1	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	65
Zielony Południk budynek 14	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	50
Nasze Miejsce budynek A	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	46
Osiedle Zielna etap 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	160
Osiedle Komedy etap 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	101
II KWARTAŁ 2022			899
Stacja Grochów etap 4	Dom Development S.A.	Warszawa	159
Osiedle Wilno IV etap 3	Dom Development S.A.	Warszawa	154
Rezydencja Stanisława Augusta	Dom Development S.A.	Warszawa	125
Zielony Południk budynek 15	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	48
Zielony Południk budynki 16,17,22,23	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	90
III KWARTAŁ 2022			576
	GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.		1 699
	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	794
	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	644
	DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.	Wrocław	261
	DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.	Kraków	-
PODSUMOWANIE: LOKALE Z BUDOWĄ ZAKOŃCZONĄ W I-III KWARTAŁE 2022 ROKU			

INFORMACJA NA TEMAT PRZEKAZAŃ LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI USŁUGOWYCH

Liczba lokali mieszkalnych i lokali usługowych, przekazanych klientom, w okresie trzech i dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2022 r., przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH					
SPÓŁKA	LOKALIZACJA	01.07-30.09	01.07-30.09	01.01-30.09	01.01-30.09
		2022	2021	2022	2021
Dom Development S.A	Warszawa	241	141	1 535	1 342
Euro Styl S.A.	Trójmiasto	141	394	689	671
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	24	23	260	467
Grupa Sento oraz Spółki z Grupy Buma	Kraków*)	14	41	114	41
RAZEM		420	599	2 598	2 521

*) Dane dla Krakowa obejmują przekazania w Spółkach z Grupy BUMA dokonane po akwizycji z dnia 28 lutego 2022 roku

7.24 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU

W dniu 23 maja 2022 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie rekomendacji podziału zysku netto Spółki za rok 2021.

Zgodnie z ww. uchwałą Zarząd Spółki zawnioskował, aby przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A. łączną kwotę 268 258 431,00 zł z zysku netto Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, a część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2021 w kwocie 38 509 028,51 przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Jako dzień dywidendy Zarząd Spółki zaproponował ustalić dzień 15 lipca 2022 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy zaproponował ustalić dzień 16 sierpnia 2022 roku.

W dniu 27 maja 2022 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w której pozytywnie oceniła i przychyliła się do powyższego wniosku w sprawie wypłaty dywidendy Spółki za rok 2021 oraz ustalenia dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy zaproponowanych przez Zarząd.

W dniu 30 czerwca 2022 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2021 oraz ustalenia dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy. Zgodnie z podjętą Uchwałą nr 7, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanowiło przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A. łączną kwotę 268 258 431,00 zł, tj. 10,50 zł na każdą akcję, a część zysku netto Spółki za rok 2021 w kwocie 38 509 028,51 zł przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Jako termin wypłaty dywidendy ustalono dzień 16 sierpnia 2022 roku. Dywidenda została wypłacona w terminie.

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

7.25 ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. nie nastąpiły żadne zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki.

7.26 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

PRYZNANIE NOWYCH OPCJI NA AKCJE

W dniu 4 października 2022 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Postanowień ww. Programu VII Opcji Menedżerskich. W dniu 5 października 2022 r. opcje te zostały przyjęte przez Pana Leszeka Stankiewicza.

W dniu 30 sierpnia 2022 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwały: w sprawie przyjęcia Programu VII Opcji Menedżerskich dla Pana Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu – Dyrektora Finansowego Dom Development S.A., dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A. („Program VII”) oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki w zakresie upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego. Zgodnie z ww. uchwałą w sprawie przyjęcia Programu VII, Pan Leszek Stankiewicz otrzyma jednorazowo opcje uprawniające do objęcia łącznie 250 000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 50,00 złotych za akcję. Realizacja przedmiotowych opcji będzie limitowana do 50 000 akcji w roku kalendarzowym, począwszy od 2022 roku z tym, że opcje niewykorzystane będzie można zrealizować w późniejszym terminie, lecz nie później niż do 31 grudnia 2032 roku. Ponadto Walne Zgromadzenie udzieliło Zarządowi oraz Radzie Nadzorczej Spółki upoważnienia do realizacji ww. Programu VII. W celu umożliwienia Spółce wywiązywania się ze zobowiązań wynikających m.in. z Programu VII, Walne Zgromadzenie udzieliło Zarządowi upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego przez okres 3 lat.

7.27 PROGNOZY

Zarząd Dom Development S.A. nie publikuje prognoz finansowych zarówno w odniesieniu do podmiotu dominującego, jak i do Grupy.

7.28 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

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

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO BILANSU	30.09.2022 tys. EURO (niebadane)	31.12.2021 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	822 312	819 118
Aktywa razem	852 114	843 076
Kapitał własny razem	259 339	271 596
Zobowiązania długoterminowe	103 657	113 642
Zobowiązania krótkoterminowe	489 118	457 838
Zobowiązania razem	592 775	571 480
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,8698	4,5994

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01.-30.09. 2022 tys. EURO (niebadane)	01.01.-30.09. 2021 tys. EURO (niebadane)	01.07.-30.09. 2022 tys. EURO (niebadane)	01.07.-30.09. 2021 tys. EURO (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	351 750	323 774	67 003	72 361
Zysk brutto ze sprzedaży	104 659	108 193	17 824	24 679
Zysk na działalności operacyjnej	66 130	78 597	5 752	14 991
Zysk brutto	68 929	77 682	6 292	14 357
Zysk netto	55 375	62 684	4 975	11 618
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,6880	4,5585	4,7787	4,5811