

DOM DEVELOPMENT S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY
31 MARCA 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	19
7.14	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	19
7.15	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	20
7.16	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA	20
7.17	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY.....	21
7.18	PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.....	21
7.19	ZYSK NA AKCJĘ.....	21
7.20	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	22
7.21	PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH	23
7.22	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	25
7.23	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 MARCA 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	27
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 31 marca 2021 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony bilans sporządzony na dzień 31 marca 2021 roku,
- śródroczny skrócony rachunek zysków i strat za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku,
- śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku,
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku,
- śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego,

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 12 maja 2021 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 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	31.03.2021 (niebadane)	31.12.2020
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		16 905	15 014
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	25 134	26 561
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.6	366 671	366 671
Pożyczki udzielone oraz pozostałe należności długoterminowe		55 063	55 069
Pozostałe aktywa długoterminowe		1 625	85
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		465 398	463 400
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.7	1 553 889	1 641 331
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		65 397	48 588
Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		21 803	27 909
Pozostałe aktywa obrotowe		6 263	2 940
Pożyczki udzielone		47 088	27 089
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.8	14 702	12 358
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.9	505 160	531 841
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		2 214 302	2 292 056
AKTYWA RAZEM		2 679 700	2 755 456

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	31.03.2021 (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)		615 853	614 804
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(2 548)	(3 591)
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		397 165	264 217
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 294 736	1 152 196
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.11	10 000	10 000
Obligacje – część długoterminowa	7.12	250 000	250 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		40 918	25 677
Rezerwy długoterminowe		13 824	13 305
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.14	19 138	20 033
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		80 759	63 458
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		414 639	382 473
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		251 122	272 734
Kredyty – część krótkoterminowa	7.11	-	-
Obligacje – część krótkoterminowa	7.12	110 000	110 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.13	2 673	1 399
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.14	67 316	67 951
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		-	-
Rezerwy krótkoterminowe		17 155	16 982
Przychody przyszłych okresów	7.15	522 059	751 721
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		970 325	1 220 787
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		1 384 964	1 603 260
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		2 679 700	2 755 456

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	7.17	620 413	272 352
Koszt własny sprzedaży	7.17	(425 325)	(191 654)
Zysk brutto ze sprzedaży	7.17	195 088	80 698
Koszty sprzedaży		(10 566)	(11 444)
Koszty ogólnego zarządu		(20 373)	(17 991)
Pozostałe przychody operacyjne		613	822
Pozostałe koszty operacyjne		(1 816)	(1 612)
Zysk na działalności operacyjnej		162 946	50 473
Przychody finansowe		3 059	1 212
Koszty finansowe		(1 455)	(2 955)
Zysk brutto		164 550	48 730
Podatek dochodowy	7.18	(31 602)	(9 592)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		132 948	39 138
Zysk netto z działalności zaniechanej *)		-	-
Zysk netto		132 948	39 138
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy (PLN)	7.19	5,25	1,56
Rozwodniony (PLN)	7.19	5,22	1,55

*) W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 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 3 miesiące zakończony 31.03.2021 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesiące zakończony 31.03.2020 <i>(niebadane)</i>
Zysk netto	132 948	39 138
Inne całkowite dochody:		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	1 287	(2 322)
Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat	1 287	(2 322)
Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat		
Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem	1 287	(2 322)
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	(244)	441
Inne całkowite dochody netto	1 043	(1 881)
Całkowite dochody netto	133 991	37 257

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2021 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020 <i>(niebadane)</i>	
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem	164 550	48 730	
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja	2 625	2 735	
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych	1	65	
(Zysk)/strata na inwestycjach	(11)	63	
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek	3 980	1 706	
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich	1 049	1 075	
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw	692	302	
Zmiany stanu zapasów	85 097	(65 490)	
Zmiany stanu należności	(16 804)	(16 484)	
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji	8 930	35 945	
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów	(249 043)	30 858	
Inne korekty	(1)	(65)	
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej	1 065	39 440	
Odsetki otrzymane	-	550	
Odsetki zapłacone	(1 280)	(395)	
Zapłacony podatek dochodowy	(10 499)	(13 010)	
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(10 714)	26 585	
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	51	149	
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)	-	-	
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek	6 022	1 135	
Inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek	(25 000)	-	
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(3 900)	(2 448)	
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału spółek zależnych	(640)	-	
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(23 467)	(1 164)	
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	-	200 000
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.12	-	-
Wydatki z tytułu spłaty kredytów	7.11	-	-
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.12	-	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	-	-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej	7 500	206 000	
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(26 681)	231 421	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.9	531 841	220 111
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.9	505 160	451 532

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	-	-	-	-	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.21)	-	-	1 049	-	-	-	1 049
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	132 948	132 948
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	1 043	-	1 043
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	1 043	132 948	133 991
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	180	7 320	1 049	-	1 043	132 948	142 540
Saldo na dzień 31 marca 2021 (niebadane)	25 398	258 358	615 853	510	(2 548)	397 165	1 294 736

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

	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	-	-	-	-	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.21)	-	-	1 075	-	-	-	1 075
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	39 138	39 138
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(1 881)	-	(1 881)
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	(1 881)	39 138	37 257
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	150	5 850	1 075	-	(1 881)	39 138	44 332
Saldo na dzień 31 marca 2020 (niebadane)	25 218	251 038	544 790	510	(4 042)	343 803	1 161 317

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

7 DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO



7.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOM DEVELOPMENT S.A.

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

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

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

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

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.10). Na dzień 31 marca 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 31 marca 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 okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku w związku z trwającym stanem epidemii COVID-19 na terenie Polski, Zarząd Spółki dokonał dodatkowych analiz w szczególności wrażliwości płynności finansowej Spółki na możliwe zmiany w otoczeniu rynkowym oraz w bieżącej działalności operacyjnej Spółki spowodowane epidemią. 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 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 i 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 31 marca 2021 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 12 maja 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 uwzględniła 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 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. 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	31.03.2021 (niebadane)	31.12.2020
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	2 207	2 488
Środki transportu	1 470	1 670
Grunty i budynki	-	-
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych	21 457	22 403
Razem	25 134	26 561

Na dzień 31 marca 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	31.03.2021	31.12.2020
Udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	366 671	366 671
Udzielone pożyczki do podmiotów powiązanych	53 679	53 679
Stan na koniec okresu	420 350	420 350

UDZIELONE POŻYCZKI DO PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

W dniu 26 lutego 2019 roku Spółka zawarła umowę pożyczki z Euro Styl S.A. do kwoty 150 000 tys. zł. Na dzień 31 marca 2021 r. została udzielona pożyczka w kwocie 53 679 tys. zł. wynikająca z ww. umowy.

W dniu 27 września 2019 roku Spółka zawarła umowę pożyczki z Dom Development Wrocław spółka z o.o. do kwoty 100 000 tys. zł. Na dzień 31 marca 2021 r. Dom Development Wrocław spółka z o.o. nie korzystała z tej pożyczki.

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU

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

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	Stan na 31.03.2021			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
M2 Biuro sp. z o.o.	100%	18 254	18 254	100%	18 254	18 254
Razem		366 671	366 671		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 31 marca 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 formie generalnego wykonawstwa wyłącznie dla spółek Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A..

- Dom Development Wrocław sp. z o.o.

Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Wrocławia.

- Dom Development Kredyty sp. z o.o.

W ramach swojej działalności statutowej spółka ta prowadzi usługi pośrednictwa kredytowego na rzecz instytucji finansowych.

- Dom Construction sp. z o.o.

Spółka zależna Dom Construction sp. z o.o. realizuje budowę inwestycji mieszkaniowych w formie generalnego wykonawstwa. Dom Construction sp. z o.o. świadczy usługi wyłącznie dla spółek Grupy (dla Spółki oraz dla Dom Development Wrocław Sp. z o.o.).

- Dom Development Grunty sp. z o.o.

Spółka posiada 46,00% 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 zrealizować 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.

- M2 Biuro sp. z o.o.

W dniu 11 grudnia 2018 r. Spółka utworzyła spółkę pod firmą M2 Biuro sp. z o.o.. Kapitał zakładowy spółki został częściowo pokryty wkładem niepieniężnym w postaci udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej oraz dokumentacji, wraz z prawami autorskimi do tej dokumentacji. Spółka ta została utworzona w związku z planowaną przez Spółkę sprzedażą części gruntu położonego w rejonie ulic Żwirki i Wigury oraz Raclawickiej w Warszawie i przeznaczonego pod zabudowę biurowo-usługową.

W dniu 31 stycznia 2019 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę sprzedaży wszystkich udziałów w kapitale zakładowym w M2 Biuro sp. z o.o.. Informacja o sprzedaży udziałów w tej spółce znajduje się w nocie 7.27.

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2021 ROKU

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021 r. Spółka nie dokonała żadnych istotnych zmian w strukturze inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

7.7 ZAPASY

ZAPASY	31.03.2021 (niebadane)	31.12.2020
Zaliczki na dostawy	346 673	208 379
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	346 673	208 379
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	999 730	1 112 005
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	995 971	1 104 017
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	33 027	37 179
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(29 268)	(29 191)
Wyroby gotowe	207 486	320 947
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	214 959	328 497
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(7 473)	(7 550)
Razem	1 553 889	1 641 331

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01.-31.03. 2021 (niebadane)	01.01.-31.03. 2020 (niebadane)
Stan na początek okresu	36 741	39 660
Zwiększenia	-	-
(Zmniejszenia)	-	(145)
Stan na koniec okresu	36 741	39 515

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 HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:	31.03.2021 (niebadane)	31.12.2020
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	31.03.2021 (niebadane)	31.12.2020
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	14 702	12 358
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
Razem	14 702	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.

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 3 miesięcy na dzień ich utworzenia. Wartość księgową tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.03.2021 (niebadane)	31.12.2020	31.03.2020 (niebadane)
Środki pieniężne w banku i kasie	439 909	528 194	7 388
Lokaty krótkoterminowe	65 251	3 606	444 103
Inne	-	41	41
Razem	505 160	531 841	451 532

7.10 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

OPIS ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2021 R.

ZMIANA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	Kapitał zakładowy: Liczba akcji	Kapitał zakładowy: Wartość wg wartości nominalnej	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
Stan na dzień 01.01.2021	25 218 422	25 218	251 038
Zmiana	180 000	180	7 320
Stan na dzień 31.03.2021 (niebadane)	25 398 422	25 398	258 358

WPŁYWY Z TYTUŁU EMISJI AKCJI	01.01.-31.03. 2021 (niebadane)	01.01.-31.03. 2020 (niebadane)
Wpływy z tytułu emisji akcji – w wartości nominalnej	180	150
Wpływy z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	7 320	5 850
Razem	7 500	6 000

REALIZACJA OPCJI NA AKCJE SPÓŁKI

W dniu 21 stycznia 2021 roku Zarząd podwyższył kapitał zakładowy Spółki z dotychczasowej kwoty 25 218 422,00 zł do kwoty 25 398 422,00 zł, to jest o kwotę 180 000,00 zł, w drodze emisji 100 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AC, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, oraz emisji 80 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AD, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Cena emisyjna akcji serii AC została ustalona na 35,00 zł za jedną akcję a cena emisyjna akcji serii AD została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję. Emisja akcji serii AC oraz serii AD nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej. Celem emisji akcji serii AC oraz serii AD w ramach kapitału docelowego jest umożliwienie Spółce wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z:

- Programu IV Opcji Menedżerskich Dla Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu - Dyrektora Zarządzającego, dotyczących 500 000 Akcji Dom Development S.A,
- Programu V Opcji Menedżerskich dla Mikołaja Konopki, Członka Zarządu, dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A. oraz
- Programu VI Opcji Menedżerskich dla Marcina Drobka, Doradcy Zarządu – Dyrektora ds. Realizacji Inwestycji, dotyczących 150 000 Akcji Dom Development S.A. (patrz nota 7.21).

Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na całkowite pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru przedmiotowych 100 000 akcji serii AC oraz 80 000 akcji serii AD. Wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy uzasadnione jest okolicznością, że emisja akcji serii AC jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu IV, Pani Małgorzaty Kolarskiej, natomiast emisja akcji serii AD jest skierowana wyłącznie do uczestników Programu V Pana Mikołaja Konopki oraz Programu VI Pana Marcina Drobka, w celu umożliwienia im wykonania ich praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych.

W dniu 22 stycznia 2021 r.:

- Pani Małgorzata Kolarska dokonała realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na 100 000 akcji. Cena emisyjna akcji serii AC wynosiła 35,00 zł za jedną akcję,
- Pan Mikołaj Konopka dokonał realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na 50 000 akcji. Cena emisyjna akcji serii AD wynosiła 50,00 zł za jedną akcję.
- Pan Marcin Drobek dokonał realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na 30 000 akcji. Cena emisyjna akcji serii AD wynosiła 50,00 zł za jedną akcję.

W dniu 26 stycznia 2021 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 100 000 akcji serii AC Pani Małgorzacie Kolarskiej, 50 000 akcji serii AD Panu Mikołajowi Konopce oraz 30 000 akcji serii AD Panu Marcinowi Drobkowi.

Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 18 lutego 2021 roku.

Akcje te zostały zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w depozycie papierów wartościowych oraz dopuszczone i wprowadzone do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW w dniu 23 kwietnia 2021 r.

STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 MARCA 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 ograniczonom 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.

	AKCJE	PROCENT KAPITAŁU	LICZBA GŁOSÓW NA WZA	PROCENT GŁOSÓW NA WZA
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
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,72	1 454 050	5,77
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,04	1 280 750	5,08

* Stan posiadania akcji przez Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander według zestawienia akcji w portfelu na dzień 31 grudnia 2020 r. Stan posiadania akcji Spółki przez AVIVA OFE zgodnie z ostatnio otrzymanym zawiadomieniem, sporządzonym na dzień 11 lipca 2011 r. to 1 313 383 akcje.

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

	Stan na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w odniesieniu do informacji zamieszczonej w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31.12.2020	
	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	320 235	320	100 000	420 235	100 000	(100 000)
Leszek Stankiewicz	-	-	-	-	-	-
Mikołaj Konopka	88 981	89	150 000	238 981	50 000	(50 000)
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.

7.11 KREDYTY

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 MARCA 2021

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 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	31.03.2021 (niebadane)	31.12.2020
Do 1 roku	-	-
Powyżej 1 roku do 2 lat	10 000	10 000
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	10 000	10 000
w tym: długoterminowe	10 000	10 000
krótkoterminowe	-	-

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

KREDYTY BANKOWE NA 31.03.2021

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	10 000	PLN	18.12.2022
Razem kredyty bankowe				10 000	PLN	

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE POSIADANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ LINII KREDYTOWYCH

- Kredyt w PKO BP

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 150 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 31 marca 2021 r. Dom Development S.A. ani Euro Styl S.A. nie korzystały z tej linii kredytowej.
- Kredyt w mBank

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 185 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 60 000 tys. zł a Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 000 tys. zł. Na dzień 31 marca 2021 r. spółka Dom Development S.A. ani inne spółki Grupy nie korzysta z tej linii kredytowej.
- Kredyt w banku Millennium

Kredyt rewolwingowy do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 31 marca 2021 r. spółka Dom Development S.A. wykorzystała 10 000 tys. zł 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	31.03.2021 (niebadane)	31.12.2020
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	250 000	250 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	110 000	110 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	360 000	360 000

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

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

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE EMITOWANYCH OBLIGACJI

- Umowa z 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 31 MARCA 2021

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniły się terminy ich zapadalności.

EMISJE OBLIGACJI NA 31.03.2021

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu
DOMDE6151121	15.11.2016	110 000	PLN	15.11.2021
DOMDET1151222	15.12.2017	50 000	PLN	15.12.2022
DOMDET2091023	09.10.2018	50 000	PLN	09.10.2023
DOMDET3121224	12.12.2019	50 000	PLN	12.12.2024
DOMDET4250925	25.09.2020	100 000	PLN	25.09.2025
Razem		360 000	PLN	

7.13 ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	31.03.2021 (niebadane)	31.12.2020
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	2 673	1 399
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	2 673	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 wyksięgowanie zobowiązania z tytułu leasingu gruntu.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	31.03.2021 (niebadane)	31.12.2020
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	67 316	67 951
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	62 883	63 518
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	4 433	4 433
Pozostałe	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	19 138	20 033
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	19 138	20 033
Pozostałe	-	-
Razem	86 454	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 31 marca 2021 r. Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 62 883 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 1 078 tys. zł podlega zapłacie przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 592 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Spółkę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 61 213 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	31.03.2021 (niebadane)	31.12.2020
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	522 059	751 721
Pozostałe	-	-
Razem	522 059	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. Działalność na rynku wrocławskim i rynku trójmiejskim prowadzona jest poprzez spółki zależne Grupy.

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

- segment warszawski
- segment trójmiejski
- segment wrocławski

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

Z uwagi na to, że działalność operacyjna Spółki prowadzona jest 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	01.01.-31.03.	01.01.-31.03.
	2021	2020
	(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	614 742	269 224
Przychody ze sprzedaży usług	5 671	3 128
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	-	-
Przychody ze sprzedaży - razem	620 413	272 352
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(420 907)	(188 350)
Koszty sprzedaży usług	(4 418)	(3 449)
Koszty sprzedaży towarów	-	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	-	145
Koszt własny sprzedaży - razem	(425 325)	(191 654)
Zysk brutto na sprzedaży	195 088	80 698

7.18 PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

PODATEK DOCHODOWY	01.01.-31.03.	01.01.-31.03.
	2021	2020
	(niebadane)	(niebadane)
Podatek dochodowy bieżący	(16 605)	(16 308)
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	(14 997)	6 716
Razem	(31 602)	(9 592)

7.19 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01.-31.03.	01.01.-31.03.
	2021	2020
	(niebadane)	(niebadane)
PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	132 948	39 138
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 300 422	25 068 422
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	5,25	1,56
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	132 948	39 138
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	166 351	153 310
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 466 773	25 221 732
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	5,22	1,55

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 31 marca 2021 i 2020 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi.

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

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI:			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-31.03. 2021 (niebadane)	01.01.-31.03. 2020 (niebadane)
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27.06.2007 r. wraz z aneksem	496	867
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 02.01.2001 r. wraz z aneksami	136	1 000
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	34	18
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wykonanie usług zgodnie z umową o wykonywanie zleconych czynności związanych z zakupem nieruchomości i ich zarządzaniem i aneksem	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Umowy o współpracy	-	-
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Pozostałe	-	1
Euro Styl S.A.	Umowy o współpracy	16	-
Euro Styl Construction sp. z o.o.	Umowy o współpracy	-	-
Dom Construction sp. z o.o.	Usługi budowlane	99 513	72 168
Dom Construction sp. z o.o.	Pozostałe	109	107

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

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY TOWARY I ŚWIADZĄCY USŁUGI:			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-31.03. 2021 (niebadane)	01.01.-31.03. 2020 (niebadane)
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	1	1
Euro Styl S.A.	Umowa o współpracy	522	204
Euro Styl Construction sp. z o.o.	Umowa o współpracy	-	4
Dom Land sp. z o.o.	Pozostałe	1	1
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Umowy o współpracy	436	290
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Umowy o współpracy	110	114
Dom Construction sp. z o.o.	Umowy o współpracy	616	1 727
M2 Biuro sp. z o.o.	Umowy o współpracy	1	1
M2 Hotel sp. z o.o.	Umowy o współpracy	-	1
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Pozostałe	1	1

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI:

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI:			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-31.03. 2021 (niebadane)	01.01.-31.03. 2020 (niebadane)
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Udzielona pożyczka	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Splacona pożyczka	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Otrzymane odsetki od pożyczki	-	351
Euro Styl S.A.	Udzielona pożyczka	-	-
Euro Styl S.A.	Splacona pożyczka	-	-
Euro Styl S.A.	Otrzymane odsetki od pożyczki	522	688

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki

	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Saldo razem	143 020	142 292	92 436	75 818
Jednostki zależne	133 185	132 457	91 935	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	-	-	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	497	55	-	-
Euro Styl S.A. udzielone pożyczki	53 680	53 680	-	-
Euro Styl S.A.	642	3	-	-
Euro Styl Construction sp. z o.o.	-	-	-	-
Mirabelle Investments sp. z o.o.	-	-	-	-
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	88	-	-	1
Dom Construction sp. z o.o.	1 046	1 487	91 935	75 529
Dom Construction sp. z o.o. dopłaty do kapitału*)	-	-	-	-
M2 Biuro sp. z o.o.	-	-	-	-
M2 Hotel sp. z o.o.	-	-	-	-
M2 Biuro sp. z o.o. dopłaty do kapitału*)	750	750	-	-
Pozostałe podmioty	9 835	9 835	501	288
Dom Land sp. z o.o.	9 835	9 835	-	-
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	-	-
Hansom Property Company Limited	-	-	136	125
Woodsford Consulting Limited	-	-	365	163

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

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.21 PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

Na dzień 31 marca 2021 r. w Spółce istniały trzy aktywne Programy Opcji Menedżerskich przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH	31.03.2021 (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 dniu 21 stycznia 2021 roku Zarząd podwyższył kapitał zakładowy Spółki w drodze emisji 100 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AC, oraz 80 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AD. Cena emisyjna akcji serii AC została ustalona na 35,00 zł za jedną akcję a cena emisyjna akcji serii AD została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję.

Emisja akcji serii AC nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu, uczestnika Programu IV Opcji Menedżerskich, a emisja akcji serii AD nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do Pana Mikołaja Konopki, Członka Zarządu, uczestnika Programu V Opcji Menedżerskich oraz Marcina Drobka, Doradcy Zarządu – Dyrektora ds. Realizacji Inwestycji, uczestnika Programu VI Opcji Menedżerskich (co zostało szerzej opisane w nocie 7.10).

Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 18 lutego 2021 roku.

WYGAŚNIĘCIE OPCJI NA AKCJE

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2021 i 2020 r. nie wygasły żadne opcje na akcje.

KOSZT OPCJI MENEDŻERSKICH ODNIESIONY DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT I DO KAPITAŁÓW WŁASNYCH

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2021 i 2020 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 1 049 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:

		01.01.-31.03. 2021 (niebadane)	01.01.-31.03. 2020 (niebadane)
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	550 000	550 000
	Całkowita cena realizacji	24 500	23 000
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	180 000	150 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	7 500	6 000
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	41,67	40,00
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	180 000	150 000
	Całkowita cena realizacji	7 500	6 000
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

7.22 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.03.2021 (niebadane)	31.12.2020
Gwarancje	1 463	963
Poręczenia	14 655	24 155
Razem	16 118	25 118

Ponadto niektóre zobowiązania spółek Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.03.2021 (niebadane)	31.12.2020
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	-	-
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	-	-
Razem	-	-

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021 r. spółki 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 31 MARCA 2021 R.

Na dzień 31 marca 2021 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

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

WPŁYW EPIDEMII COVID-19 NA BIEŻĄCĄ DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

W I kwartale 2021 roku działalność Spółki przebiegała bez zakłóceń, a sytuacja rynkowa była sprzyjająca. Trwająca od 2020 roku epidemia COVID-19 spowodowała wzrost zmienności w otoczeniu gospodarczym oraz znaczne zróżnicowanie koniunktury w poszczególnych branżach. Popyt na mieszkania był wysoki we wszystkich segmentach rynku, a jego głównym wsparciem były utrzymujące się niskie stopy procentowe. Zachęcały one do lokowania oszczędności w nieruchomości, które pomimo trudnej sytuacji na rynku najmu, wciąż były bardziej atrakcyjną formą inwestowania w porównaniu do lokat bankowych o ujemnym realnym oprocentowaniu. Jednocześnie niski koszt kredytu w połączeniu z poluzowaniem kryteriów finansowania przez banki, przełożył się na zwiększoną dostępność kredytów hipotecznych.

Rynkowa podaż mieszkań w I kwartale 2021 roku, była pod silną presją z powodu niedoboru gruntów, pozwalających na szybkie rozpoczynanie realizacji inwestycji i wypracowywanie satysfakcjonującej marży. Widoczne było także wydłużenie czasu uzyskiwania pozwoleń i decyzji administracyjnych. Jest to w znacznej mierze konsekwencja ograniczeń w działalności urzędów w związku z epidemią COVID-19. Spółka na tle branży radziła sobie bardzo dobrze, sprawnie uzupełniając ofertę nowych mieszkań i rozpoczynając budowę kolejnych projektów. Szczegółowa informacja na temat rozpoczętych i zakończonych inwestycji Dom Development S.A. w I kwartale 2021 roku została przedstawiona poniżej.

ISTOTNE ZMIANY DOTYCZĄCE PORTFELA REALIZOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ INWESTYCJI DEWELOPERSKICH W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 MARCA 2021 R.

BUDOWY ROZPOCZĘTE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2021 R. DO DNIA 31 MARCA 2021 R.:

PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Apartamenty Służewiec	Warszawa	37
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 3 faza 1	Warszawa	145
Osiedle Wilno IV etap 3	Warszawa	154
Osiedle Wilno IV etap 5	Warszawa	158
I KWARTAŁ 2021		494

BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2021 R. DO DNIA 31 MARCA 2021 R.:

PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Osiedle Wilno VI etap 3 faza 2	Warszawa	228
I KWARTAŁ 2021		228

INFORMACJA NA TEMAT PRZEKAZAŃ LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI USŁUGOWYCH

Liczba lokali mieszkalnych i lokali usługowych przekazanych klientom przez Spółkę w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021 r. przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH	2021	2020
I kwartał (01.01.-31.03)	906	430
Razem	906	430

7.25 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU

W dniu 12 marca 2021 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie rekomendacji podziału zysku netto Spółki za rok 2020.

Zgodnie z ww. uchwałą Zarząd Spółki zawnioskował, aby przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A. łączną kwotę 253 984 220 zł z zysku netto Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku, a część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2020 w kwocie 10 232 417,73 zł przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Jako dzień dywidendy Zarząd Spółki zaproponował ustalić dzień 21 czerwca 2021 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy zaproponował ustalić dzień 28 czerwca 2021 roku.

W dniu 8 kwietnia 2021 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w której pozytywnie oceniła i przychyliła się do powyższego wniosku w sprawie wypłaty dywidendy Spółki za rok 2020 oraz ustalenia dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy zaproponowanych przez Zarząd.

7.26 ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

Wobec rezygnacji z dniem 12 marca 2021 r. przez Pana Janusza Zalewskiego, w związku z osiągnięciem wieku emerytalnego, z pełnienia funkcji Wiceprezesa i Członka Zarządu Spółki, akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1 % akcji Spółki, powołał z dniem 15 marca 2021 roku, na wspólną trzyletnią kadencję, Pana Leszka Stankiewicza na Członka i Wiceprezesa Zarządu Spółki, odpowiedzialnego, zgodnie z Regulaminem Zarządu, za finanse Dom Development S.A.

Z dniem 12 marca 2021 roku Członek Rady Nadzorczej Spółki, Pan Michael Cronk, w związku z przejściem na emeryturę, złożył rezygnację z pełnionej funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki.

Ponadto, Członek i Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki, Pan Markham Dumas złożył z dniem 12 marca 2021 roku rezygnację z pełnionej funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, pozostając jednocześnie Członkiem Rady Nadzorczej Spółki.

Z dniem 15 marca 2021 roku akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1 % akcji Spółki powołał, na wspólną trzyletnią kadencję, Pana Janusza Zalewskiego na Członka i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki.

7.27 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

SPRZEDAŻ UDZIAŁÓW W SPÓŁCE M2 BIURO SP. Z O.O.

W dniu 31 stycznia 2019 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę sprzedaży wszystkich udziałów w kapitale zakładowym w M2 Biuro sp. z o.o. (patrz nota 7.6) a w dniu 23 kwietnia 2021 r. Spółka zawarła umowę sprzedaży wszystkich udziałów w kapitale zakładowym tej spółki zależnej.

NOWA EMISJA OBLIGACJI I WYKUP OBLIGACJI

W dniu 11 maja 2021 roku Dom Development S.A. dokonała przedterminowego wykupu w celu umorzenia 32 076 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDE6151121, o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda i terminie wykupu przypadającym na dzień 15 listopada 2021 roku. Łączna wartość nominalna wykupionych obligacji to 32 076 tys. zł. Cena odkupu jednej obligacji wyniosła 1 005,50 zł. Łączna cena odkupu ww. obligacji wyniosła 32 252 tys. zł.

W dniu 12 maja 2021 roku Spółka wyemitowała 110 000 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDET5120526 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 110 000 tys. zł z datą wykupu przypadającą na 12 maja 2026 roku. Wartość emisyjna odpowiada wartości nominalnej obligacji. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M plus marża. Odsetki od obligacji wypłacane będą w okresach półrocznych. Cel emisji nie został określony, zaś wpływy z emisji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki.

W przyszłości, przedmiotowa emisja zastąpi w strukturze finansowania zewnętrznego Spółki, emisję obligacji serii DOMDE6151121 z datą wykupu przypadającą na 15 listopada 2021r. (z uwzględnieniem dokonanego przez Spółkę w dniu 11 maja 2021 roku ww. przedterminowego wykupu, w celu umorzenia, 32 076 obligacji).

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	31.03.2021 tys. EURO (niebadane)	31.12.2020 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	475 142	496 675
Aktywa razem	575 006	597 091
Kapitał własny razem	277 822	249 674
Zobowiązania długoterminowe	88 973	82 880
Zobowiązania krótkoterminowe	208 211	264 537
Zobowiązania razem	297 184	347 417
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,6603	4,6148

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01-31.03. 2021 tys. EURO (niebadane)	01.01.-31.03. 2020 tys. EURO (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	135 695	61 950
Zysk brutto ze sprzedaży	42 669	18 356
Zysk na działalności operacyjnej	35 639	11 481
Zysk brutto	35 990	11 084
Zysk netto	29 078	8 902
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	4,5721	4,3963