



DOM DEVELOPMENT S.A.

**Śródroczne skrócone skonsolidowane
sprawozdanie finansowe
za okres trzech miesięcy zakończony
dnia 30 września 2019 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 Dom Development S.A. i o Grupie Kapitałowej Dom Development	8
7.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych	9
7.3.	Zasady rachunkowości	9
7.4.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków	13
7.5.	Rzeczowe aktywa trwałe	14
7.6.	Zapasy.....	14
7.7.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	15
7.8.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15
7.9.	Kapitał zakładowy.....	15
7.10.	Kredyty.....	17
7.11.	Obligacje	18
7.12.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	19
7.13.	Zobowiązania z tytułu leasingu	19
7.14.	Przychody przyszłych okresów	19
7.15.	Sprawozdawczość segmentowa	20
7.16.	Przychody z działalności operacyjnej.....	22
7.17.	Koszty działalności operacyjnej.....	22
7.18.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	22
7.19.	Zysk na akcję	23
7.20.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	23
7.21.	Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich.....	24
7.22.	Zobowiązania warunkowe	25
7.23.	Istotne sprawy sądowe	26
7.24.	Czynniki i zdarzenia mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy	26
7.25.	Dywidenda.....	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 2019 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 września 2019 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 848 485 tys. zł;
 - śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończony 30 września 2019 roku, wykazujący zysk netto w wysokości odpowiednio 170 332 tys. zł i 55 016 tys. zł;
 - śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończony 30 września 2019 roku, wykazujące całkowite dochody netto w wysokości odpowiednio 169 745 tys. zł i 54 825 tys. zł;
 - śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku, wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 30 września 2019 roku w wysokości 994 922 tys. zł;
 - śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku, wykazujący na dzień 30 września 2019 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 134 651 tys. zł;
 - dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 4 listopada 2019 roku.

Zarząd Spółki oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy, śródroczne, skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu



2. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	30.09.2019 <i>(niebadane)</i>	31.12.2018
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		9 826	10 356
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	44 835	12 024
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		7 577	2 410
Należności długoterminowe		1 909	1 618
Pozostałe aktywa długoterminowe		25 344	23 532
Aktywa trwałe razem		89 491	49 940
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.6	2 513 341	2 113 540
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		52 952	52 344
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 106	424
Pozostałe aktywa obrotowe		8 363	5 325
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.7	48 581	34 888
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.8	134 651	282 492
Aktywa obrotowe razem		2 758 994	2 489 013
Aktywa razem		2 848 485	2 538 953
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	30.09.2019 <i>(niebadane)</i>	31.12.2018
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.9	25 068	24 968
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		245 188	241 788
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		540 666	551 395
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(2 735)	(2 148)
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		186 198	229 960
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		994 895	1 046 473
Udziały niekontrolujące		27	69
Kapitał własny razem		994 922	1 046 542
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty - część długoterminowa	7.10	85 000	35 000
Obligacje - część długoterminowa	7.11	210 000	310 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		7 335	29 565
Rezerwy długoterminowe		17 648	16 620
Zobowiązania z tytułu leasingu – część długoterminowa	7.13	28 183	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		63 682	61 087
Zobowiązania długoterminowe razem		411 848	452 272
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		345 460	322 637
Kredyty - część krótkoterminowa	7.10	5 058	50 000
Obligacje - część krótkoterminowa	7.11	100 000	-
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.12	4 149	1 180
Zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa	7.13	98 747	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		28 161	30 137
Rezerwy krótkoterminowe		11 414	11 337
Przychody przyszłych okresów	7.14	848 726	624 848
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 441 715	1 040 139
Zobowiązania razem		1 853 563	1 492 411
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 848 485	2 538 953

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
za okresy trzech i dziewięciu miesięcy zakończone dnia 30 września 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

3. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
		30.09.2019 <i>(niebadane)</i>	30.09.2018 <i>(niebadane)</i>	30.09.2019 <i>(niebadane)</i>	30.09.2018 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	7.16	1 154 486	904 979	387 645	265 786
Koszt własny sprzedaży	7.17	(820 380)	(658 432)	(277 883)	(198 148)
Zysk brutto ze sprzedaży		334 106	246 547	109 762	67 638
Koszty sprzedaży	7.17	(48 350)	(52 662)	(15 493)	(17 390)
Koszty ogólnego zarządu	7.17	(69 809)	(66 122)	(24 462)	(21 778)
Pozostałe przychody operacyjne		7 067	2 758	1 724	533
Pozostałe koszty operacyjne		(10 818)	(7 039)	(2 788)	(873)
Zysk na działalności operacyjnej		212 196	123 482	68 743	28 130
Przychody finansowe		2 788	1 474	1 087	698
Koszty finansowe		(3 257)	(1 270)	(1 281)	(335)
Zysk brutto		211 727	123 686	68 549	28 493
Podatek dochodowy	7.18	(41 395)	(25 487)	(13 533)	(6 596)
Zysk netto		170 332	98 199	55 016	21 897
Zysk netto przypadający na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		170 336	98 205	55 017	21 899
Udziały niekontrolujące		(4)	(6)	(1)	(2)
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.19	6,80	3,94	2,19	0,88
Rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.19	6,77	3,91	2,18	0,87

**Dom Development S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okresy trzech i dziewięciu miesięcy zakończone dnia 30 września 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
	30.09.2019 <i>(niebadane)</i>	30.09.2018 <i>(niebadane)</i>	30.09.2019 <i>(niebadane)</i>	30.09.2018 <i>(niebadane)</i>
Zysk netto	170 332	98 199	55 016	21 897
Inne całkowite dochody/(straty)				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(725)	(1 170)	(236)	-
Podatek dochodowy	138	222	45	-
Inne całkowite dochody/(straty) netto	(587)	(948)	(191)	-
Całkowite dochody netto	169 745	97 251	54 825	21 897
Całkowite dochody netto przypadający na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	169 749	97 257	54 826	21 899
Udziały niekontrolujące	(4)	(6)	(1)	(2)

**5. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK
PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony	
		30.09.2019 (niebadane)	30.09.2018 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		211 727	123 686
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		11 150	7 116
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych		(128)	(7)
Zysk/(strata) na inwestycjach		201	(400)
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		7 644	6 442
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		2 042	4 338
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		965	(1 722)
Zmiany stanu zapasów		(398 538)	(213 711)
Zmiany stanu należności		835	12 329
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		107 236	(51 177)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		218 311	424 523
Inne korekty		376	7
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		161 821	311 424
Odsetki otrzymane		1 950	1 469
Odsetki zapłacone		(9 092)	(7 046)
Zapłacony podatek dochodowy		(71 066)	(53 960)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		83 613	251 887
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		651	569
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek		13	-
Inne wpływy z aktywów finansowych		-	484
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(3 000)	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(9 521)	(8 839)
Wydatki z tytułu zaliczek na nabycie aktywów finansowych		-	(32 500)
Nabycie aktywów finansowych pomniejszone o środki pieniężne nabyte w przejmowanym podmiocie zależnym		(1 050)	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(12 907)	(40 286)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacja opcji na akcje)	7.9	3 500	3 500
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.10	139 520	-
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.11	-	-
Wydatki z tytułu spłaty kredytów	7.10	(134 462)	(50 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.11	-	(50 000)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.25	(226 907)	(189 760)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(198)	(280)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(218 547)	(286 540)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(147 841)	(74 939)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.8	282 492	279 653
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.8	134 651	204 714



Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

6. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy		Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych				
Saldo na dzień 1 stycznia 2019	24 968	241 788	551 395	510	(2 148)	229 960	1 046 473	69	1 046 542
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.9)	100	3 400	-	-	-	-	3 500	-	3 500
Przeniesienie części kapitału zapasowego do niepodzielnego wyniku finansowego	-	-	(12 771)	-	-	12 771	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.25)	-	-	-	-	-	(226 869)	(226 869)	(38)	(226 907)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.21)	-	-	2 042	-	-	-	2 042	-	2 042
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	170 336	170 336	(4)	170 332
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(587)	-	(587)	-	(587)
Saldo na dzień 30 września 2019 (niebadane)	25 068	245 188	540 666	510	(2 735)	186 198	994 895	27	994 922

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy		Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych				
Saldo na dzień 1 stycznia 2018	24 868	238 388	549 257	510	184	189 052	1 002 259	67	1 002 326
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.9)	100	3 400	-	-	-	-	3 500	-	3 500
Przeniesienie części kapitału zapasowego do niepodzielnego wyniku finansowego	-	-	(3 647)	-	-	3 647	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.25)	-	-	-	-	-	(189 760)	(189 760)	-	(189 760)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	4 338	-	-	-	4 338	-	4 338
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	98 205	98 205	(6)	98 199
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(948)	-	(948)	-	(948)
Saldo na dzień 30 września 2018 (niebadane)	24 968	241 788	549 948	510	(764)	101 144	917 594	61	917 655



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7.1. Podstawowe informacje o Dom Development S.A. i o Grupie Kapitałowej Dom Development

Podstawowe informacje o spółce dominującej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development („Grupa”) jest Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”/„jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie (00-078 Warszawa, Plac Piłsudskiego 3) 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 spółek należących do Grupy jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 4110Z. Miejscem prowadzenia działalności Grupy jest przede wszystkim Warszawa i jej okolice oraz Wrocław i Trójmiasto.

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.9). Na dzień 30 września 2019 r. Groupe Belleforêt S.à r.l. posiadała 56,47% akcji Spółki.

Podstawowe informacje o Grupie i wspólnych przedsięwzięciach

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 września 2019 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
M2 Hotel sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
M2 Biuro 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

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Spółka Dom Development Grunty sp. z o.o. 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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2019 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

Istotne zmiany w strukturze Grupy w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2019 r, w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji czy zaniechania działalności.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2019 r. Grupa nie dokonała żadnych istotnych zmian w strukturze inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

7.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych

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 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 spółek Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest złoty polski („PLN”, „zł”). 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 i 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 2018 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2019 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 4 listopada 2019 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 2018 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2019 roku:

- MSSF 16 *Leasing*

Nowy standard ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę.

- KIMSF 23 *Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego*
- Zmiany do MSSF 9 *Prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem*
- Zmiany do MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*
- KIMSF 23 *Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego*
- Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze*
- Roczne zmiany do MSSF 2015 – 2017 (poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny).

Wprowadzone wszystkie ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd jednostki dominującej. Poza wprowadzeniem zmian wynikających z zastosowania MSSF 16 *Leasing*, który Grupa wdrożyła od 1 stycznia 2019 r. (co zostało opisane w niniejszej notcie), Zarząd Spółki uważa że pozostałe ww. zmiany 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, interpretacje i zmiany zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską,
- MSSF 3 *Połączenia przedsięwzięć*. W wyniku zmiany do MSSF 3 zmodyfikowana została definicja „przedsięwzięcia”. Aktualnie wprowadzona definicja została zawężona i prawdopodobnie spowoduje, że więcej transakcji przejęć zostanie zakwalifikowanych jako nabycie aktywów. Zmiany do MSSF 3 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.
- MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* oraz MSR 8 *Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów*. Rada opublikowała nową definicję terminu „istotność”. Zmiana jest obowiązkowa dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Zarząd Spółki jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.

Zastosowanie MSSF 16 *Leasing* po raz pierwszy

Informacje ogólne o nowym standardzie w odniesieniu do Grupy

Grupa wdrożyła MSSF 16 *Leasing* od 1 stycznia 2019 roku.

Standard ten ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego określone dotychczas przez MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę. Obecnie leasingobiorca jest zobowiązany ująć:



- aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, za wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz
- amortyzację leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek od zobowiązania leasingowego w rachunku zysków i strat.

W wyniku przeprowadzonej przez Zarząd analizy, na dzień zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy, w bilansie Grupy rozpoznane zostały nowe, istotne składniki aktywów, spełniające kryteria nowego standardu. Są to:

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

Sposób wdrożenia MSSF 16 przez Grupę oraz wpływ na bilans otwarcia

Grupa podjęła decyzję o wdrożeniu MSSF 16 przy zastosowaniu uproszczonego podejścia tj. retrospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania niniejszego standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania. Pozwala to na nieprzekształcanie danych porównawczych, oraz ujęcie efektu zastosowania niniejszego standardu jako korekty bilansu otwarcia zysków zatrzymanych w dniu pierwszego zastosowania.

W wyniku przeprowadzonej analizy umów leasingowych, Zarząd Spółki ustalił, że zastosowanie nowego standardu nie miało wpływu na prezentowane dotychczas przez Grupę wyniki finansowe i nie było potrzeby korygowania bilansu otwarcia zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2019 roku.

Sposób wyceny i prezentacji Leasingu w sprawozdaniach finansowych Grupy

Na dzień 1 stycznia 2019 r. Grupa jako leasingobiorca ujęła zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowych stóp procentowych Grupy oraz ujęła składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu.

Grupa podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w ramach której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością Grupy (leasingobiorcy). I tak:

- *prawo do użytkowania powierzchni biurowych*

Koszty - prawo do użytkowania powierzchni biurowej jest amortyzowane oraz rozpoznawane są koszty finansowe z tytułu leasingu.

Aktywo – aktywo z tego tytułu wykazane zostało w bilansie w pozycji *Rzeczowe aktywa trwałe*.

Zobowiązanie - zobowiązanie zostało wykazane odpowiednio w zobowiązaniach długo lub krótkoterminowych.

- *prawa wieczystego użytkowania gruntów*

Koszty – koszty związane z leasingiem prawa wieczystego użytkowania gruntów są odnoszone do zapasów (w pozycji *Półprodukty i produkcja w toku*) w trakcie realizacji projektu deweloperskiego - tak jak to miało miejsce dotychczas).

Aktywo – aktywo z tego tytułu wykazane zostało w bilansie w pozycji *Zapasy lub Należności krótkoterminowe* (patrz opis poniżej).

Zobowiązanie – zobowiązanie zostało wykazane w całości w zobowiązaniach krótkoterminowych.

Powyższy sposób alokacji opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów wynika z faktu, że prawa te dotyczą nieruchomości, na których Grupa realizuje swoje projekty deweloperskie. Dlatego koszty leasingu prawa wieczystego użytkowania odnoszone są do zapasów (*Produkcja w toku*) a następnie, wraz z kosztem sprzedaży wyrobów gotowych odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie w którym dane wyroby gotowe są przekazywane klientom (czyli w momencie rozpoznania sprzedaży).

W dniu 20 lipca 2018 r. weszła w życie Ustawa o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. W stosunku do gruntów, na których na dzień 1 stycznia były już zrealizowane budynki mieszkalne do których wydane zostało Pozwolenie na Użytkowanie przed tym dniem, następuje przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności tych gruntów. Odnośnie gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, które nie zostały oddane do użytkowania przed dniem 1 stycznia 2019 r., momentem przekształcenia będzie dla takich nieruchomości dzień uprawomocnienia się decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku.



Grunty objęte wyżej opisanym przekształceniem Grupa traktuje analogicznie do tych, w stosunku do których była dotychczas użytkownikiem wieczystym, traktując opłaty przekształceniowe analogicznie do opłat z tytułu wieczystego użytkowania.

Przyczyna klasyfikacji zobowiązań z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntów jako zobowiązania krótkoterminowe

Generalnie, prawa do wieczystego użytkowania gruntów, na których prowadzone są projekty deweloperskie, klasyfikowane są jako zapasy. Zobowiązania do zapłaty za te prawa zostaną rozliczone poprzez ich przeniesienie na nabywców mieszkań, z którymi te prawa są związane. Zobowiązania dotyczące tych praw klasyfikuje się jako zobowiązania krótkoterminowe co jest spójne z klasyfikacją zapasów, których te zobowiązania dotyczą (wykazanych jako aktywa obrotowe). Klasyfikacja zobowiązań i zapasów do krótkoterminowych wynika z faktu, iż ich rozliczenie (tj. zbycie lokali i przeniesienie związanych z nimi zobowiązań) następuje w ciągu okresu stanowiącego tzw. „cykl operacyjny” Grupy. Cykl operacyjny to okres od dnia rozpoczęcia projektu deweloperskiego do realizacji zapasów w postaci środków pieniężnych.

Sposób wyłączenia zobowiązań z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntów z bilansu

Zobowiązania z tyt. leasingu objęte są zakresem MSSF 9 w odniesieniu do ustalania, kiedy zobowiązania te spełniają kryteria usunięcia ich z bilansu. Zobowiązanie zgodnie z MSSF 9 par. B.3.31–B.3.34 usuwa się z bilansu gdy zostało uregulowane, wygasło lub dłużnik został prawnie zwolniony z długu np. poprzez przeniesienie długu na inną stronę.

Grupa zostaje prawnie zwolniona z długu wynikającego z obowiązku zapłaty opłat za wieczyste użytkowanie lub opłat przekształceniowych dopiero w momencie prawnego (notarialnego) przeniesienia na nabywcę udziału w gruncie przynależnym do sprzedanego lokalu. W związku z tym, do momentu przeniesienia ww. własności, zobowiązania z tyt. leasingu gruntu pozostaje na bilansie Grupy. Z tego względu, w momencie przekazania nabywcy lokalu (który jest jednocześnie momentem ujęcia przychodu ze sprzedaży lokalu) następuje przeniesienie związanej z tym lokalem części aktywa z tytułu leasingu z *Zapasów* na *Należności* od nabywcy, w kwocie korespondującej z ujętym zobowiązaniem z tyt. leasingu danego gruntu.

Do momentu przeniesienia na nabywcę własności, zarówno należność jak i zobowiązanie wykazywane są jako krótkoterminowe gdyż, ich rozliczenie nastąpi poprzez przeniesienie na nabywcę w okresie „cyklu operacyjnego”. W dacie przeniesienia na nabywcę własności następuje wyksięgowanie zobowiązania z tytułu leasingu gruntu oraz należności z tego tytułu od nabywców lokali.

Wpływ zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy na dzień 1 stycznia 2019 r.

Wpływ zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy na dzień 1 stycznia 2019 roku przedstawia poniższe zestawienie:

Aktywa	01.01.2019	korekty	31.12.2018
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	48 376	36 352	12 024
Aktywa obrotowe			
Zapasy	2 209 050	95 510	2 113 540
Kapitał własny i zobowiązania	01.01.2019	korekty	31.12.2018
Kapitał własny			
Niepodzielony wynik finansowy	229 960	-	229 960
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu leasingu – część długoterminowa	30 589	30 589	-
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa, w tym:	101 273	101 273	-
- Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	95 510	95 510	-
- Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	5 763	5 763	-



Jak wyżej opisano, wynikiem zastosowania MSSF 16 jest rozpoznanie aktywa i zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów w wartości bieżącej pozostałych opłat z tytułu wieczystego użytkowania.

Zgodnie z nowym standardem, Grupa jest zobligowana zdyskontować wszystkie przyszłe płatności wynikające z posiadania prawa do wieczystego użytkowania, wynikające z okresu na jaki to prawo jest udzielone dla poszczególnych nieruchomości (może wynosić do 99 lat). Okres ten zależy od przewidywanego przez Grupę okresu, w którym Grupa będzie właścicielem prawa do wieczystego użytkowania, czyli od planowanego wykorzystania tych nieruchomości pod inwestycje deweloperskie.

Według szacunków Zarządu Spółki, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 1 stycznia 2019 r. Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 95 510 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 3 912 tys. zł podlega zapłacie przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia 1 stycznia 2019 r.,
- kwota 2 709 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Grupę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia 1 stycznia 2019 r.,
- kwota 88 889 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

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 budowlanych

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:

- Bieżącej oceny rentowności projektów
- Weryfikacji potrzeby ewentualnego utworzenia (lub zmiany) 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, miejsc garażowych 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.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.5. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2019 <i>(niebadane)</i>	31.12.2018
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
- Urządzenia techniczne i maszyny	1 243	1 415
- Środki transportu	5 631	6 598
- Inne rzeczowe aktywa trwałe	4 718	4 011
- Prawo do użytkowania powierzchni biurowych *)	33 243	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	44 835	12 024

*) Grupa wdrożyła MSSF 16 *Leasing* od 1 stycznia 2019 roku. W wyniku zastosowania tego standardu na dzień 1 stycznia 2019 roku rozpoznano w bilansie aktywo w postaci *prawa do użytkowania powierzchni biurowych*. Aktywo to jest wykazane w skonsolidowanym bilansie w pozycji *Rzeczowe aktywa trwałe*.
Szczegóły dotyczące zastosowania MSSF 16 *Leasing* opisano w nocie 7.3 *Zasady rachunkowości*.

Prawo do użytkowania powierzchni biurowych amortyzowane jest przez okres trwania umowy najmu.

7.6. Zapasy

ZAPASY	30.09.2019 <i>(niebadane)</i>	31.12.2018
Zaliczki na dostawy	223 567	89 918
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	223 567	89 918
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	2 149 065	1 688 902
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	2 090 399	1 721 596
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	91 360	-
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(32 694)	(32 694)
Wyroby gotowe	140 709	334 720
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	148 707	343 364
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(7 998)	(8 644)
Razem	2 513 341	2 113 540

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01 - 30.09.2019 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 30.09.2018 <i>(niebadane)</i>
Stan na początek okresu	41 338	42 502
Zwiększenia	-	281
Zmniejszenia	(646)	(1 068)
Stan na koniec okresu	40 692	41 715

Odpisy aktualizujące wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania są rezultatem przeprowadzonych przez Grupę analiz oraz testów na utratę wartości.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	30.09.2019 <i>(niebadane)</i>	31.12.2018
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	13 669	-
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych Spółki	-	352 500
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	502 500	-

7.7. Krótkoterminowe aktywa finansowe

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.09.2019 <i>(niebadane)</i>	31.12.2018
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	50	50
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	48 531	34 838
Środki pieniężne na pozostałych rachunkach powierniczych	-	-
Razem	48 581	34 888

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 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.

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 księgową tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.09.2019 <i>(niebadane)</i>	31.12.2018	30.09.2018 <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	23 542	63 687	96 486
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	111 059	218 787	108 177
Inne	50	18	51
Razem	134 651	282 492	204 714

7.9. Kapitał zakładowy

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 lipca do 30 września 2019 roku

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2019 r. Spółka nie dokonała żadnych zmian w kapitale zakładowym.

	Kapitał zakładowy		Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
	Liczba akcji	Wartość wg wartości nominalnej	
Stan na dzień 01.07.2019	25 068 422	25 068	245 188
Zmiana	-	-	-
Stan na dzień 30.09.2019	25 068 422	25 068	245 188



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Informacja o akcjonariuszu większościowym

Spółka SCOP Poland S.à r.l. (obecna nazwa: Groupe Belleforêt S.à r.l., co opisano poniżej) przekroczyła 50% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Dom Development S.A.

Nabycie akcji Spółki nastąpiło w wyniku transgranicznego połączenia Dom Development B.V. z siedzibą w Rotterdamie („Dom Development B.V.”, dotychczasowy większościowy akcjonariusz Spółki), z większościowym wspólnikiem Dom Development B.V. tj. SCOP Poland S.à r.l., przeprowadzonego w rozumieniu Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1132 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie niektórych aspektów prawa spółek, w wyniku którego:

- i. Dom Development B.V. przestała istnieć,
- ii. nastąpiło przeniesienie całego majątku Dom Development B.V., jako spółki przejmowanej na SCOP Poland S.à r.l., jako spółkę przejmującą,
- iii. SCOP Poland S.à r.l. wstąpiła we wszelkie prawa i obowiązki Dom Development B.V. jako spółki przejmowanej.

Połączenie stało się skuteczne w dniu 17 maja 2019 r., tj. w dniu publikacji w Luksemburgu, na oficjalnej elektronicznej platformie (Recueil Electronique des Sociétés et Associations), protokołu ze zgromadzenia wspólników SCOP Poland S.à r.l., zatwierdzającego ww. transgraniczne połączenie.

W trzecim kwartale 2019 r. nastąpiła zmiana nazwy większościowego akcjonariusza Spółki. SCOP Poland S.à r.l. Obecnie działa pod nazwą Groupe Belleforêt S.à r.l. Zmiana nazwy nie spowodowała zmiany stanu posiadania liczby akcji Spółki.

Groupe Belleforêt S.à r.l. posiada obecnie 14 155 941 akcji Spółki reprezentujących 56,47% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 14 155 941 głosów na jej walnym zgromadzeniu, co stanowi 56,47% ogólnej liczby głosów, tj. tyle samo ile Dom Development B.V. posiadała przed opisanym powyżej połączeniem.

Groupe Belleforêt S.à r.l. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (société à responsabilité limitée), zawiązaną i działającą na mocy przepisów prawa Wielkiego Księstwa Luksemburga, z siedzibą przy 12E Rue Guillaume Kroll, 1882 Luksemburg, Wielkie Księstwo Luksemburga, zarejestrowaną w Rejestrze Handlowym i Spółek Luksemburga (Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg) pod numerem B101812.

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego.

	Stan na dzień przekazania niniejszego sprawozdania				Zmiana w okresie od publikacji kwartalnego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2019
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Groupe Belleforêt S.à r.l.*)	14 155 941	56,47	14 155 941	56,47	-
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,80	1 454 050	5,80	-
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander **)	1 313 383	5,24	1 313 383	5,24	bd
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,11	1 280 750	5,11	-

*) Poprzednio SCOP Poland S.à r.l.,

***) Stan posiadania akcji przez Aviva OFE Aviva Santander (dawniej Aviva OFE Aviva BZ WBK) podano według ostatniego zawiadomienia na dzień 11.07.2011r. jakie otrzymała Spółka od Aviva PTE Aviva Santander SA (dawniej Aviva PTE Aviva BZ WBK S.A.).



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego.

	Stan na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego			Zmiana w okresie od publikacji sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2019	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
Zarząd					
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050	-	-
Janusz Zalewski	350 000	-	350 000	-	-
Małgorzata Kolarska	231 500	300 000	531 500	-	-
Mikołaj Konopka	1 292	-	1 292	-	-
Terry Roydon	58 500	-	58 500	-	-
Rada Nadzorcza					
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-
Mark Spiteri	900	-	900	-	-

7.10. Kredyty

Opis istotnych zmian w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2019 r.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku w Grupie nie wygasły oraz nie zostały podpisane żadne nowe umowy kredytowe.

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.09.2019	31.12.2018
Do 1 roku	5 058	50 000
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	85 000	35 000
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	90 058	85 000
W tym: długoterminowe	85 000	35 000
krótkoterminowe	5 058	50 000

KREDYTY BANKOWE NA DZIEŃ 30.09.2019

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP	Warszawa	150 000*)	PLN	5 058	PLN	26.02.2023
mBank	Warszawa	185 000**)	PLN	85 000	PLN	31.01.2023
Razem kredyty bankowe				90 058	PLN	

*) 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 2019 r., spółka Euro Styl S.A. wykorzystała 5 058 tys. zł z ww. limitu kredytowego, natomiast Dom Development S.A. nie korzystała z tej linii kredytowej.

**) 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 2019 r. spółka Dom Development Wrocław Sp. z o.o. wykorzystała 35 000 tys. zł z ww. limitu kredytowego, , spółka Euro Styl S.A. wykorzystała 50 000 tys. zł z ww. limitu kredytowego, natomiast Dom Development S.A. nie korzystała z tej linii kredytowej.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Na dzień 30 września 2019 r. i na dzień 31 grudnia 2018 r. wszystkie dostępne i zaciągnięte przez Grupę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

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.

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

7.11. Obligacje

OBLIGACJE	30.09.2019 <i>(niebadane)</i>	31.12.2018
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	210 000	310 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	100 000	-
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji razem	310 000	310 000

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

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30.09.2019				
Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
DOMDE5120620	12.06.2015	100 000	PLN	12.06.2020
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
Razem		310 000	PLN	

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 przez Spółkę obligacji

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

Opis istotnych zmian w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2019 r.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniły się terminy ich zapadalności.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.12. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30.09.2019	31.12.2018
	<i>(niebadane)</i>	
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	4 149	1 180
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	4 149	1 180

7.13. Zobowiązania z tytułu leasingu

Grupa wdrożyła MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku (patrz nota 7.3).

W wyniku zastosowania MSSF 16, w skonsolidowanym bilansie Grupy rozpoznane zostały zobowiązania z tytułu leasingu:

- prawa do użytkowania powierzchni biurowych,
- prawa wieczystego użytkowania gruntów.

W nocie 7.3 *Zasady rachunkowości* szczegółowo opisano sposób wyceny zobowiązań z tytułu leasingu, a w szczególności objaśniono sposób klasyfikacji tych zobowiązań jako długoterminowe lub krótkoterminowe.

Zobowiązania z tytułu leasingu	30.09.2019	31.12.2018
	<i>(niebadane)</i>	
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	98 747	
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	92 733	-
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	5 855	-
Pozostałe	159	-
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	28 183	
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	27 870	-
Pozostałe	313	-
Razem	126 930	-

Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 30 września 2019 r. Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 92 733 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 3 711 tys. zł podlega zapłacie przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 2 498 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Grupę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 86 524 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 zwiędzającym wielkość tej pozycji a tempem przekazania które powodują jej zmniejszanie.

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	30.09.2019	31.12.2018
	<i>(niebadane)</i>	
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze nie zaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	848 726	624 779
Pozostałe	-	69
Razem	848 726	624 848



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, 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.

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

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

Dane za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30.09.2019	Segmenty			Razem
	warszawski	wrocławski	trójmiejski	
Przychody ze sprzedaży	987 810	52 781	113 895	1 154 486
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	284 759	10 110	49 114	343 983
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl **)	-	-	(9 877)	(9 877)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	284 759	10 110	39 237	334 106
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				(118 159)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto				(3 751)
Zysk na działalności operacyjnej				212 196
Przychody i koszty finansowe, netto				(469)
Zysk brutto				211 727
Podatek dochodowy				(41 395)
Zysk netto				170 332

Dane za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30.09.2018	Segmenty			Razem
	warszawski	wrocławski	trójmiejski	
Przychody ze sprzedaży	647 691	47 432	209 856	904 979
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	195 219	10 075	74 698	279 992
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl **)	-	-	(33 445)	(33 445)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	195 219	10 075	41 253	246 547
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				(118 784)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto				(4 281)
Zysk na działalności operacyjnej				123 482
Przychody i koszty finansowe, netto				204
Zysk brutto				123 686
Podatek dochodowy				(25 487)
Zysk netto				98 199

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Dane za okres trzech miesięcy zakończony 30.09.2019	Segmenty			Razem
	warszawski	wrocławski	trójmiejski	
Przychody ze sprzedaży	309 903	49 282	28 460	387 645
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	89 410	9 505	13 113	112 028
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl **)	-	-	(2 266)	(2 266)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	89 410	9 505	10 847	109 762
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				(39 955)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto				(1 064)
Zysk na działalności operacyjnej				68 743
Przychody i koszty finansowe, netto				(194)
Zysk brutto				68 549
Podatek dochodowy				(13 533)
Zysk netto				55 016

Dane za okres trzech miesięcy zakończony 30.09.2018	Segmenty			Razem
	warszawski	wrocławski	trójmiejski	
Przychody ze sprzedaży	136 038	7 053	122 695	265 786
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	40 905	1 654	45 073	87 632
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl **)	-	-	(19 994)	(19 994)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	40 905	1 654	25 079	67 638
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				(39 168)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto				(340)
Zysk na działalności operacyjnej				28 130
Przychody i koszty finansowe, netto				363
Zysk brutto				28 493
Podatek dochodowy				(6 596)
Zysk netto				21 897

*) dla Trójmiasta zysk brutto ze sprzedaży wynika z danych finansowych Grupy Euro Styl i w tej pozycji nie zawiera kosztu nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl dodatkowo alokowanego w konsolidacji, wynikającego z wyceny zapasów Grupy Euro Styl na dzień ich nabycia wg wartości godziwej (patrz również komentarz poniżej).

**) dodatkowy koszt wynikający z alokacji ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl. Koszt ten stanowi różnicę pomiędzy wartością księgową zapasów Grupy Kapitałowej Euro Styl a ich wartością godziwą ustaloną na moment nabycia grupy przez Spółkę. Koszt ten w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przypisywany jest odpowiednio do kosztu wytworzenia sprzedanych produktów, rozliczonych w rachunku zysków i strat w danym okresie obrotowym.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.16. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01 - 30.09.2019	01.01 - 30.09.2018	01.07 - 30.09.2019	01.07 - 30.09.2018
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	1 122 470	883 488	369 232	257 497
Przychody ze sprzedaży usług	17 755	16 826	7 574	3 727
Przychody ze sprzedaży gruntów	14 261	4 665	10 839	4 562
Razem	1 154 486	904 979	387 645	265 786

7.17. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01 - 30.09.2019	01.01 - 30.09.2018	01.07 - 30.09.2019	01.07 - 30.09.2018
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Koszt własny sprzedaży				
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(793 757)	(640 658)	(260 230)	(191 816)
Koszty sprzedaży usług	(15 781)	(14 776)	(6 441)	(3 052)
Koszty sprzedaży gruntów	(11 488)	(3 785)	(11 212)	(3 680)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	646	787	-	400
Razem koszt własny sprzedaży	(820 380)	(658 432)	(277 883)	(198 148)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				
Koszty sprzedaży	(48 350)	(52 662)	(15 493)	(17 390)
Koszty ogólnego zarządu	(69 809)	(66 122)	(24 462)	(21 778)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(118 159)	(118 784)	(39 955)	(39 168)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju				
Amortyzacja	(11 150)	(7 116)	(3 745)	(2 335)
Zużycie materiałów i energii	(10 595)	(12 557)	(3 602)	(3 489)
Usługi obce	(33 321)	(33 156)	(12 294)	(11 318)
Podatki i opłaty	(572)	(635)	(211)	(382)
Wynagrodzenia	(45 691)	(45 706)	(14 692)	(15 720)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(7 063)	(6 792)	(2 291)	(1 809)
Program opcji menadżerskich	(2 042)	(4 338)	(681)	(1 446)
Pozostałe koszty rodzajowe	(7 725)	(8 484)	(2 439)	(2 669)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(118 159)	(118 784)	(39 955)	(39 168)

7.18. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

PODATEK DOCHODOWY	01.01 - 30.09.2019	01.01 - 30.09.2018	01.07 - 30.09.2019	01.07 - 30.09.2018
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podatek dochodowy bieżący	(68 654)	(51 909)	(23 717)	(14 098)
Podatek dochodowy odroczone w rachunku zysków i strat	27 259	26 422	10 184	7 502
Razem	(41 395)	(25 487)	(13 533)	(6 596)



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.19. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01 - 30.09.2019 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 30.09.2018 <i>(niebadane)</i>	01.07 - 30.09.2019 <i>(niebadane)</i>	01.07 - 30.09.2018 <i>(niebadane)</i>
Podstawowy zysk na akcję				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	170 336	98 205	55 017	21 899
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 046 810	24 936 188	25 068 422	24 968 422
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	6,80	3,94	2,19	0,88
Rozwodniony zysk na akcję				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	170 336	98 205	55 017	21 899
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programów Opcji Menadżerskich	132 038	150 200	134 209	114 077
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 178 848	25 086 388	25 202 631	25 082 499
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	6,77	3,91	2,18	0,87

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

7.20. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2019 i 2018 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi.

Druга strona transakcji	Określenie transakcji	01.07-30.09.2019 <i>(niebadane)</i>	01.07-30.09.2018 <i>(niebadane)</i>
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY TOWARY LUB USŁUGI:			
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r. wraz z aneksem	478	484
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 2 stycznia 2001 r. wraz z aneksami	128	123
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 29 września 2017 r.	-	24
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	28	13
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ:			
Groupe Belleforêt S.à r.l. (poprzednio SCOP Poland S.à.r.l., a wcześniej Dom Development B.V.)	Dywidenda wypłacona	-	107 919

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki				
Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.09.2019 <i>(niebadane)</i>	31.12.2018 <i>(niebadane)</i>	30.09.2019 <i>(niebadane)</i>	31.12.2018 <i>(niebadane)</i>
Saldo razem	-	18	287	143
Pozostałe podmioty	-	18	287	143
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	-	3
Woodsford Consulting Limited	-	-	287	140

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.21. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 30 września 2019 r. w Spółce istniał jeden aktywny Program Opcji Menedżerskich przyjęty w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

Nazwa Programu	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
30.09.2019			
Program IV	500 000	500 000	200 000

Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
31.12.2018		
500 000	500 000	100 000

Wykonanie opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2019 roku w Spółce nie miało miejsca wykonanie opcji na akcje.

Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2019 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Wygaśnięcie opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2019 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 30 września 2019 i 2018 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 681 tys. zł. oraz 1 446 tys. zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

Proponowane przyjęcie nowego programu opcji na akcje

W dniu 30 maja 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej Spółki do przyjęcia na poniższych warunkach postanowień Programu V Opcji Menedżerskich (dalej „Program V”), dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A. oraz upoważnienia Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki do realizacji Programu V Opcji Menedżerskich dla Członka Zarządu – Pana Mikołaja Konopki, dotyczących 250 000 akcji Dom Development S.A.

Zgodnie z postanowieniami Programu V, Pan Mikołaj Konopka otrzymałby 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 jakimkolwiek okresie 12 kolejnych miesięcy, z tym że opcje niewykorzystane będzie można zrealizować w późniejszym terminie, lecz nie później niż do 31 grudnia 2029 roku.

Do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego ww. opcje na akcje nie zostały przyznane.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Opcje na akcje przydzielone i możliwe do realizacji na poszczególne dni bilansowe oraz zmiany w prezentowanych okresach:

OPCJE NA AKCJE		01.07- 30.09.2019	01.07- 30.09.2018
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	300 000	400 000
	Całkowita cena realizacji	10 500	14 000
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	300 000	400 000
	Całkowita cena realizacji	10 500	14 000
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

7.22. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2019	31.12.2018
	<i>(niebadane)</i>	
Gwarancje	1 074	111
Poręczenia	43 461	21 743
Razem	44 535	21 854

Ponadto, niektóre zobowiązania spółek Grupy zabezpieczone są wekslami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ GRUPY	30.09.2019	31.12.2018
	<i>(niebadane)</i>	
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	-	100 000
- weksel stanowiący zabezpieczenie roszczeń Banku Pekao S.A. z tytułu sprzedaży produktów kredytowych	4 000	4 000
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	66	139
Razem	4 066	104 139

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2019 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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.23. Istotne sprawy sądowe

Na dzień 30 września 2019 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

7.24. Czynniki i zdarzenia mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 30 września 2019 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich:

Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia 30 września 2019 r.:

Projekt	Spółka	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Żoliborz Artystyczny etap 11	Dom Development S.A.	Popularny	372	9	I kw. 2019 r.
Żoliborz Artystyczny etap 12	Dom Development S.A.	Popularny	95	11	I kw. 2019 r.
Apartamenty Ogrodowa	Dom Development S.A.	Apartamenty	155	5	I kw. 2019 r.
Wilno VI etap 3/1	Dom Development S.A.	Popularny	197	-	I kw. 2019 r.
IDEA B10	Euro Styl S.A.	Popularny	50	-	I kw. 2019 r.
LOCUS B2	Euro Styl S.A.	Popularny	50	-	I kw. 2019 r.
Apartamenty Polanki	Euro Styl S.A.	Apartamenty	9	-	I kw. 2019 r.
Zielony Południk B1	Euro Styl S.A.	Popularny	24	-	I kw. 2019 r.
Zielony Południk B4	Euro Styl S.A.	Popularny	21	-	I kw. 2019 r.
Osiedle Beauforta- B2	Euro Styl S.A.	Popularny	15	4	I kw. 2019 r.
Osiedle Beauforta- B3	Euro Styl S.A.	Popularny	15	4	I kw. 2019 r.
Włodarzewska 70/72	Dom Development S.A.	Popularny	102	-	II kw. 2019 r.
Osiedle Port Żerań etap 3	Dom Development S.A.	Popularny	152	-	II kw. 2019 r.
Apartamenty Księcia Witolda	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Apartamenty	128	10	II kw. 2019 r.
Grabiszyńska	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Popularny	59	3	II kw. 2019 r.
Idylla 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Popularny	144	-	II kw. 2019 r.
Osiedle Beauforta – B12	Euro Styl S.A.	Popularny	27	-	II kw. 2019 r.
Osiedle Beauforta – B13	Euro Styl S.A.	Popularny	21	-	II kw. 2019 r.
Osiedle CIS	Euro Styl S.A.	Popularny	148	-	II kw. 2019 r.
Osiedle Przy Błoniach (Rumia Dębogórska) A	Euro Styl S.A.	Popularny	28	-	II kw. 2019 r.
Osiedle Przy Błoniach (Rumia Dębogórska) B	Euro Styl S.A.	Popularny	36	-	II kw. 2019 r.
Osiedle Przy Błoniach (Rumia Dębogórska) C	Euro Styl S.A.	Popularny	28	-	II kw. 2019 r.
Osiedle Przy Błoniach (Rumia Dębogórska) D	Euro Styl S.A.	Popularny	36	-	II kw. 2019 r.
Zielony Południk B9	Euro Styl S.A.	Popularny	26	-	II kw. 2019 r.
Zielony Południk B10	Euro Styl S.A.	Popularny	23	-	II kw. 2019 r.
Zielony Południk B11	Euro Styl S.A.	Popularny	22	-	II kw. 2019 r.
Zielony Południk B12	Euro Styl S.A.	Popularny	26	-	II kw. 2019 r.
Wilno VI etap 3/2	Dom Development S.A.	Popularny	225	3	III kw. 2019 r.
Dom na Kurkowej	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Popularny	115	3	III kw. 2019 r.
IDEA B11	Euro Styl S.A.	Popularny	27	-	III kw. 2019 r.
LOCUS B3	Euro Styl S.A.	Popularny	71	-	III kw. 2019 r.
Dawna Poczta (Mickiewicza)	Euro Styl S.A.	Popularny	97	9	III kw. 2019 r.
Osiedle Beauforta- B14	Euro Styl S.A.	Popularny	20	-	III kw. 2019 r.
Razem			2 564	61	



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia 30 września 2019 r.:

Projekt	Spółka*	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin zakończenia
Osiedle Amsterdam etap 2	Dom Development S.A.	Popularny	307	7	I kw. 2019 r.
Scena Apartamenty	Euro Styl S.A.	Apartamenty	55	6	I kw. 2019 r.
Osiedle Cybernetyki 17 etap 3	Dom Development S.A.	Popularny	240	-	II kw. 2019 r.
Osiedle Regaty faza 2	Dom Development S.A.	Popularny	198	2	II kw. 2019 r.
Osiedle Forma etap 2 faza 2	Dom Development S.A.	Popularny	210	3	II kw. 2019 r.
Osiedle Beauforta – B1	Euro Styl S.A.	Popularny	21	5	II kw. 2019 r.
Idea B6	Euro Styl S.A.	Popularny	42	-	II kw. 2019 r.
Osiedle Port Żerań etap 2	Dom Development S.A.	Popularny	330	-	III kw. 2019 r.
Studio Arte	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Popularny	51	1	III kw. 2019 r.
Księża Nowe	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Popularny	130	2	III kw. 2019 r.
Idea B7	Euro Styl S.A.	Popularny	27	-	III kw. 2019 r.
Razem			1 611	26	

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

Informacja na temat przekazania lokali mieszkalnych i lokali usługowych w okresie od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia 30 września 2019 r.:

Ilość lokali mieszkalnych i lokali usługowych przekazanych klientom w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 r. przedstawia poniższa tabela:

Liczba przekazanych mieszkań i lokali usługowych	01.01 - 30.09.2019 (niebadane)	01.01 - 30.09.2018 (niebadane)
I kwartał	1 215	416
II kwartał	440	1 025
III kwartał	839	587
Razem	2 494	2 028

7.25. Dywidenda

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 30 maja 2019 r. o przeznaczeniu 226 869 219,10 zł na wypłatę dywidendy, w tym:

- zysk netto Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku w kwocie 214 098 396,63 zł oraz
- część kapitału zapasowego Dom Development S.A. pochodzącą z zysku z lat ubiegłych w kwocie 12 770 822,47 zł, to jest 9,05 zł na każdą akcję.

Jako dzień dywidendy ustalono 18 czerwca 2019 r., zaś dzień wypłaty dywidendy ustalono na 26 czerwca 2019 r. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą.

W roku poprzednim na dywidendę przeznaczono 189 760 007,20 zł, co dało wypłatę w wysokości 7,60 zł na akcję.

7.26. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

W Grupie nie wystąpiły istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

7.27. Prognozy

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

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.28. Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro

Następujące dane finansowe Grupy zostały przeliczone na Euro:

WYBRANE DANE Z BILANSU	30.09.2019 <i>(niebadane)</i>	31.12.2018
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	630 829	578 840
Aktywa razem	651 291	590 454
Kapitał własny razem	227 484	243 382
Zobowiązania długoterminowe	94 167	105 179
Zobowiązania krótkoterminowe	329 640	241 893
Zobowiązania razem	423 807	347 072
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<i>4,3736</i>	<i>4,3000</i>

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01 - 30.09.2019 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 30.09.2018 <i>(niebadane)</i>	01.07 - 30.09.2019 <i>(niebadane)</i>	01.07 - 30.09.2018 <i>(niebadane)</i>
	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	267 949	212 761	89 120	62 077
Zysk brutto ze sprzedaży	77 544	57 963	25 234	15 798
Zysk na działalności operacyjnej	49 249	29 031	15 804	6 570
Zysk brutto	49 141	29 079	15 759	6 655
Zysk netto	39 533	23 087	12 648	5 114
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>4,3086</i>	<i>4,2535</i>	<i>4,3497</i>	<i>4,2815</i>