



DOM DEVELOPMENT S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 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.....	8
7.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	8
7.3.	Zasady rachunkowości	9
7.4.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków.....	10
7.5.	Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	11
7.6.	Zapasy.....	12
7.7.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	12
7.8.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13
7.9.	Kapitał zakładowy.....	13
7.10.	Kredyty	15
7.11.	Obligacje	16
7.12.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	17
7.13.	Sprawozdawczość segmentowa	17
7.14.	Przychody z działalności operacyjnej.....	18
7.15.	Koszty działalności operacyjnej.....	18
7.16.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	18
7.17.	Zysk na akcję	19
7.18.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	19
7.19.	Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich.....	22
7.20.	Zobowiązania warunkowe	23
7.21.	Istotne sprawy sądowe	23
7.22.	Czynniki i zdarzenia mające istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe.....	24
7.23.	Dywidenda.....	25
7.24.	Przychody przyszłych okresów	25
7.25.	Przychody finansowe	25
7.26.	Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki	25
7.27.	Istotne zdarzenia po dacie bilansowej	26
7.28.	Prognozy	26
7.29.	Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro	26



1. ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2018 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 312 247 tys. zł;
- śródroczny skrócony rachunek zysków i strat za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 90 842 tys. zł;
- śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku, wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 89 894 tys. zł;
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 30 czerwca 2018 roku w wysokości 905 846 tys. zł;
- śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych, za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku, wykazujący na dzień 30 czerwca 2018 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 259 968 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 23 sierpnia 2018 roku.

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

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Małgorzata Kolarska, Wiceprezes Zarządu

Mikołaj Konopka, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu



2. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS

AKTYWA	Nota	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		4 476	3 988
Rzeczowe aktywa trwałe		8 196	7 857
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.5	305 888	305 785
Należności długoterminowe		1 537	1 538
Pozostałe aktywa długoterminowe		5 918	6 757
Aktywa trwałe razem		326 015	325 925
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.6	1 622 539	1 571 308
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		33 210	29 506
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pozostałe aktywa obrotowe		3 845	2 931
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.7	66 670	25 199
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.8	259 968	202 083
Aktywa obrotowe razem		1 986 232	1 831 027
Aktywa razem		2 312 247	2 156 952

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.9	24 968	24 868
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.9	241 788	238 388
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		548 502	549 257
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(764)	184
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		90 842	186 113
Kapitał własny razem		905 846	999 320
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty - część długoterminowa	7.10	-	-
Obligacje - część długoterminowa	7.11	260 000	260 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		11 843	28 958
Rezerwy długoterminowe		14 234	14 224
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		49 496	53 202
Zobowiązania długoterminowe razem		335 573	356 384
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		227 812	244 745
Kredyty - część krótkoterminowa	7.10	-	50 000
Obligacje - część krótkoterminowa	7.11	-	50 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.12	787	1 368
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		20 581	25 200
Zobowiązania z tytułu dywidendy	7.23	189 760	-
Rezerwy krótkoterminowe		6 692	6 816
Przychody przyszłych okresów	7.24	625 196	423 119
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 070 828	801 248
Zobowiązania razem		1 406 401	1 157 632
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 312 247	2 156 952



Dom Development S.A.

Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat
za okres sześciu i trzech miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

3. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
		30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	30.06.2017 <i>(niebadane)</i>	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	30.06.2017 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	7.14	515 196	420 091	324 175	306 943
Koszt własny sprzedaży	7.15	(360 481)	(307 024)	(227 684)	(219 969)
Zysk brutto ze sprzedaży		154 715	113 067	96 491	86 974
Koszty sprzedaży	7.15	(30 042)	(28 275)	(15 301)	(13 206)
Koszty ogólnego zarządu	7.15	(31 542)	(24 653)	(17 622)	(14 298)
Pozostałe przychody operacyjne		1 251	516	741	87
Pozostałe koszty operacyjne		(5 016)	(5 284)	(3 332)	(4 195)
Zysk na działalności operacyjnej		89 366	55 371	60 977	55 362
Przychody finansowe	7.25	19 961	1 529	19 819	1 146
Koszty finansowe		(794)	(673)	(392)	(262)
Zysk brutto		108 533	56 227	80 404	56 246
Podatek dochodowy	7.16	(17 691)	(11 097)	(11 909)	(10 881)
Zysk netto		90 842	45 130	68 495	45 365
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy (PLN)	7.17	3,65	1,82	2,74	1,82
Rozwodniony (PLN)	7.17	3,62	1,82	2,73	1,82

**Dom Development S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres sześciu i trzech miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres sześciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	30.06.2017 <i>(niebadane)</i>	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	30.06.2017 <i>(niebadane)</i>
Zysk netto	90 842	45 130	68 495	45 365
Inne całkowite dochody/(strata)				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(1 170)	(242)	87	(90)
Podatek dochodowy	222	46	(7)	17
Inne całkowite dochody/(strata) netto	(948)	(196)	80	(73)
Całkowite dochody netto	89 894	44 934	68 575	45 292

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

5. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony	
		30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	30.06.2017 <i>(niebadane)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		108 533	56 227
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		3 428	2 941
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych		(38)	8
Zysk/strata na inwestycjach		(269)	(118)
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		5 259	4 386
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		2 892	-
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		(114)	(1 169)
Zmiany stanu zapasów		(52 010)	(38 769)
Zmiany stanu należności		(3 703)	(16 818)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(63 145)	2 431
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		201 385	251 247
Inne korekty		38	(8)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		202 256	260 358
Odsetki otrzymane		719	2 834
Odsetki zapłacone		(6 002)	(8 611)
Zapłacony podatek dochodowy		(39 203)	(26 976)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		157 770	227 605
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		254	31
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		484	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(4 020)	(2 913)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału spółek zależnych		(103)	(289 925)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(3 385)	(292 807)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacja opcji na akcje)		3 500	-
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.10	-	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	7.11	-	-
Splata kredytów	7.10	(50 000)	-
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.11	(50 000)	(120 000)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.23	-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(96 500)	(120 000)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		57 885	(185 202)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.8	202 083	412 335
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.8	259 968	227 133

**Dom Development S.A.**

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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 rezerwowy			Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje		
Saldo na dzień 1 stycznia 2018	24 868	238 388	549 257	510	184	-	186 113	999 320
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.9)	100	3 400	-	-	-	-	-	3 500
Przeniesienie części kapitału zapasowego do niepodzielonego wyniku finansowego	-	-	(3 647)	-	-	-	3 647	-
Przyznana dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.23)	-	-	-	-	-	-	(189 760)	(189 760)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.19)	-	-	2 892	-	-	-	-	2 892
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	90 842	90 842
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(948)	-	-	(948)
Saldo na dzień 30 czerwca 2018 (niebadane)	24 968	241 788	548 502	510	(764)	-	90 842	905 846

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy			Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje		
Saldo na dzień 1 stycznia 2017	24 782	234 986	542 696	510	415	-	127 740	931 129
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	86	3 402	-	-	-	-	-	3 488
Przeniesienie części zysku do kapitału zapasowego	-	-	2 155	-	-	-	(2 155)	-
Przyznana dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.23)	-	-	-	-	-	-	(125 585)	(125 585)
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	45 130	45 130
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(196)	-	-	(196)
Saldo na dzień 30 czerwca 2017 (niebadane)	24 868	238 388	544 851	510	219	-	45 130	853 966



7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7.1. Podstawowe informacje o spółce Dom Development S.A.

Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”) jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Dom Development Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (00-078 Warszawa, Plac Piłsudskiego 3). Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Według Polskiej Klasyfikacji Działalności przedmiotem działalności Spółki 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 również na rynkach wrocławskim i trójmiejskim.

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 30 czerwca 2018 r. Dom Development B.V. posiadała 56,70% 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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

7.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

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 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 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 ale 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 2017 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 23 sierpnia 2018 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 2017 roku za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2018 roku:

- MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* opublikowany 24 maja 2014 r. (oraz Objasnienia do MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* opublikowane 12 kwietnia 2016 r.)
W odniesieniu do zmian dotyczących MSSF 15 *Przychody z tytułu umów z klientami* Zarząd przeprowadził analizę wpływu powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Powyższa analiza obejmowała przede wszystkim moment rozpoznania przychodu ze sprzedaży produktów (zwłaszcza jednostek mieszkalnych, usługowych czy miejsc parkingowych). Na podstawie przeprowadzonych analiz, Zarząd nie stwierdził istotnych zmian w stosunku do dotychczas stosowanej przez Spółkę polityki rachunkowości w tym obszarze.
- MSSF 9 *Instrumenty Finansowe* (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku),
- Zmiany do MSSF 2 *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji* (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku),
- KIMSF 22 *Transakcje w walucie obcej i zaliczki* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku),
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku).

Wprowadzone wszystkie ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki i nie mają one 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, interpretacje i zmiany zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie,
- KIMSF 23 *Niepewność związana z ujemną rekompensatą* (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 9 *Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,



- Zmiany do MSR 28 *Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze* – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) - Data obowiązywania zmienionych przepisów nie została ustalona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.
- *Roczne Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017* (opublikowano w grudniu 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.

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

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 Spółki. 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 Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.5. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu

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

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	Stan na 30.06.2018				Stan na 31.12.2017			
	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość odpisu aktualizującego	Wartość bilansowa inwestycji netto	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość odpisu aktualizującego	Wartość bilansowa inwestycji netto
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	-	-	-	-	49%	1 960	1 960	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	46%	24	24	-	46%	24	24	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	100%	50	-	50	100%	50	-	50
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	100%	39 447	-	39 447	100%	39 447	-	39 447
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%	103	-	103	-	-	-	-
Razem		305 912	24	305 888		307 769	1 984	305 785

*) 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

***) Nazwa spółki Dom Development Construction sp. z o.o. została zmieniona na Dom Construction sp. z o.o.

Opis istotnych zmian w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku

- Powołanie spółki Dom Construction sp. z o.o.

W pierwszym kwartale 2018 roku Zarząd Dom Development S.A. podjął decyzję o dywersyfikacji sposobu realizacji inwestycji przez Spółkę. Dotychczas projekty Dom Development S.A. były budowane przez zewnętrznych generalnych wykonawców. Spółka zamierza skorzystać z wiedzy i doświadczenia Euro Styl S.A., trójmiejskiego dewelopera przejętego w czerwcu 2017 roku, który za pośrednictwem własnej spółki wykonawczej od lat z powodzeniem buduje swoje inwestycje. Dom Development S.A. będzie stopniowo wprowadzał do budowy inwestycje realizowane własnymi siłami, które docelowo będą uzupełniać dotychczasowy model współpracy z zewnętrznymi generalnymi wykonawcami.

W tym celu, w dniu 13 marca 2018 r. utworzona została spółka zależna, Dom Development Construction sp. z o.o. (obecna nazwa to Dom Construction sp. z o.o.), w której Dom Development S.A. objął 100% udziałów. Kapitał zakładowy utworzonej spółki w wysokości 100 tys. zł został w całości opłacony. Spółka ta została zarejestrowana w KRS w dniu 11 kwietnia 2018 r.

Zdaniem Zarządu taka zmiana sposobu realizacji inwestycji pozwoli na utrzymanie dotychczasowej efektywności działalności Spółki.

- Zakończenie likwidacji Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji

W dniu 26 kwietnia 2018 roku zakończona została likwidacja wspólnego przedsięwzięcia Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji. W wyniku likwidacji Spółka otrzymała środki pieniężne w wysokości 484 tys. zł. Wartość nominalna należących do Spółki udziałów wynosiła 1 960 tys. zł i pomniejszona była o odpis aktualizacyjny wartość udziałów w tym podmiocie wynoszący na dzień likwidacji spółki i na dzień 31 grudnia 2017 roku 1 960 tys. zł.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Poza opisanymi wyżej zdarzeniami, w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. Spółka nie dokonała żadnych innych istotnych zmian w strukturze inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach.

7.6. Zapasy

ZAPASY	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017
Zaliczki na dostawy	68 446	67 999
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	68 446	67 999
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	1 421 414	1 242 585
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 453 378	1 274 549
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(31 964)	(31 964)
Wyroby gotowe	132 679	260 724
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	142 123	270 523
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(9 444)	(9 799)
Razem	1 622 539	1 571 308

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01 - 30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 30.06.2017 <i>(niebadane)</i>
Stan na początek okresu	41 763	30 292
Zwiększenia	281	272
Zmniejszenia	(636)	(450)
Stan na koniec okresu	41 408	30 114

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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	345 283	352 500
Hipoteki:		
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych (kwota maksymalna)	352 500	352 500

7.7. Krótkoterminowe aktywa finansowe

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	49	49
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	66 621	25 150
Środki pieniężne na pozostałych rachunkach powierniczych	-	-
Razem	66 670	25 199



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

Spółka tworzy lokaty bankowe o różnym okresie zapadalności w oparciu o bieżącą analizę potrzeb gotówkowych Spółki oraz możliwej do uzyskania stopy zwrotu na oferowanych przez banki lokatach.

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.

7.8. 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	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017	30.06.2017 <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	6 918	4 600	1 673
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	253 000	197 440	225 436
Inne	50	43	24
Razem	259 968	202 083	227 133

7.9. Kapitał zakładowy

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku

Zmiana w okresie sprawozdawczym	Kapitał zakładowy		Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
	Liczba akcji	Wartość wg wartości nominalnej	
Stan na dzień 01.01.2018	24 868 422	24 868	238 388
Zmiana	100 000	100	3 400
Stan na dzień 30.06.2018	24 968 422	24 968	241 788

W dniu 17 stycznia 2018 roku Zarząd podwyższył kapitał zakładowy Spółki z dotychczasowej kwoty 24 868 422,00 zł do kwoty 24 968 422,00 zł, to jest o kwotę 100 000,00 zł, w drodze emisji 100 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii Y, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Emisja akcji serii Y nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej. Celem emisji akcji serii Y jest umożliwienie Spółce wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Programu IV Opcji Menedżerskich dla Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu, dotyczących 500 000 Akcji Dom Development S.A. (patrz nota 7.19). Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na całkowite pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru przedmiotowych 100 000 akcji zwykłych na okaziciela serii Y. Wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy uzasadnione jest okolicznością, że emisja akcji serii Y jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu IV, Pani Małgorzaty Kolarskiej i w celu umożliwienia jej wykonania jej praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych.

W dniu 25 stycznia 2018 r. Pani Małgorzata Kolarska dokonała realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na akcje. Cena emisyjna akcji serii Y wynosiła 35,00 zł za jedną akcję.

W dniu 30 stycznia 2018 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 100 000 akcji serii Y Pani Małgorzacie Kolarskiej.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29 marca 2018 roku. Przedmiotowe akcje dopuszczono do obrotu giełdowego na rynku podstawowym w dniu 17 maja 2018 roku, natomiast ich rejestracja w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych nastąpiła w dniu 21 maja 2018 roku.

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 30.06.2018

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do 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
Liczba akcji razem				24 968 422				
Kapitał zakładowy razem					24 968 422			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								

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

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji kwartalnego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	14 155 941	56,70	14 155 941	56,70	(43 938)
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,82	1 454 050	5,82	-
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,26	1 313 383	5,26	bd
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	5,13	1 280 750	5,13	-

*) Stan posiadania akcji przez Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK S.A. podano według ostatniego zawiadomienia z dnia 11.07.2011r., jakie otrzymała Spółka od Aviva PTE Aviva BZ WBK S.A.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 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 sporządzenia i zatwierdzenia przez Zarząd Spółki niniejszego sprawozdania finansowego.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego			Zmiana w okresie od publikacji kwartalnego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018	
	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	131 500	400 000	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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku w Spółce nie wygasły oraz nie zostały podpisane żadne nowe umowy kredytowe. Suma zobowiązań z tytułu kredytów zmniejszyła się o 50 mln zł.

Struktura tych zobowiązań pod względem okresu wymagalności została przedstawiona w poniższej tabeli.

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.06.2018	31.12.2017
Do 1 roku	-	50 000
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	-	50 000
W tym: długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	-	50 000

KREDYTY BANKOWE NA DZIEŃ 30.06.2018

Bank	Siedziba banku	Kwota i waluta kredytu wg umowy	Kwota i waluta kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Termin spłaty
mBank	Warszawa	50 000*) PLN	- PLN	21.05.2019
PKO BP SA	Warszawa	100 000*) PLN	- PLN	26.07.2019
mBank	Warszawa	85 000**) PLN	- PLN	01.03.2021
Razem kredyty bankowe			- PLN	

*) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym

**) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 85 mln zł. Na podstawie umowy z bankiem, Dom Development Wrocław sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 35 mln zł. Na dzień 30 czerwca 2018 r. spółka Dom Development Wrocław sp. z o.o. wykorzystała 35 mln zł z ww. limitu kredytowego, natomiast Dom Development S.A. nie korzystała z tej linii kredytowej.



Na dzień 30 czerwca 2018 r. i na dzień 31 grudnia 2017 r. wszystkie dostępne i zaciągnięte przez Spółkę 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 Spółkę jest w przybliżeniu równa wartości księgowej tych kredytów z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

W pozycji „Kredyty” Spółka 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	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	260 000	260 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	-	50 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji razem	260 000	310 000

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

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

Podstawowe dane dotyczące emitowanych przez Spółkę obligacji

- Umowa z Pekao S.A.

W dniu 5 listopada 2007 r. została podpisana Umowa o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji pomiędzy Spółką a Bankiem BPH S.A. (obecnie Bank Pekao S.A.), na podstawie której 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.

W dniu 5 listopada 2014 r., pomiędzy Spółką a Bankiem Pekao S.A., został podpisany Aneks do Umowy o przeprowadzenie programu emisji obligacji z dnia 5 listopada 2007 r., na podstawie którego okres Programu Emisji Obligacji został wydłużony o 7 lat (do 5 listopada 2021 r.).

- Umowa z Trigon Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Krakowie oraz Trigon Investment Banking Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & Wspólnicy S.K.

W dniu 17 listopada 2017 r. Spółka podpisała umowę z Trigon Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Krakowie oraz Trigon Investment Banking Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & Wspólnicy S.K. z siedzibą w Warszawie, na uruchomienie przez Spółkę Programu Emisji Obligacji Dom Development S.A. o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji "Program". Limit Programu ma charakter odnawialny.

Zgodnie z umową obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii przez okres 10 lat od podpisania Umowy Programowej. Obligacje będą emitowane w trybie art. 33 pkt. 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach tj. nie w trybie oferty publicznej i będą obligacjami zwykłymi na okaziciela.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Opis istotnych zmian w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r.

W dniu 26 marca 2018 roku Spółka dokonała przypadającego na tę datę wykupu 5 000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 10 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50 milionów PLN.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30.06.2018				
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
Razem:		260 000	PLN	

7.12. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI.	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	787	1 368
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	787	1 368

7.13. 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, 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 tylko na rynku warszawskim, czyli w obrębie jednego segmentu, niniejsze sprawozdanie finansowe nie zawiera informacji segmentowej.

Informacja dotycząca segmentów działalności Grupy przedstawiona jest w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, które przedstawia działalność operacyjną na wszystkich wyżej wymienionych rynkach (segmentach operacyjnych i sprawozdawczych).



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.14. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01 - 30.06.2018	01.01 - 30.06.2017
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	506 038	412 392
Przychody ze sprzedaży usług	9 158	7 699
Przychody ze sprzedaży gruntów	-	-
Razem	515 196	420 091

7.15. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01 - 30.06.2018	01.01 - 30.06.2017
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(352 133)	(298 628)
Koszty sprzedaży usług	(8 702)	(8 574)
Koszty sprzedaży gruntów	-	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	354	178
Razem koszt własny sprzedaży	(360 481)	(307 024)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	(30 042)	(28 275)
Koszty ogólnego zarządu	(31 542)	(24 653)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(61 584)	(52 928)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	(3 428)	(2 941)
Zużycie materiałów i energii	(8 579)	(7 078)
Usługi obce	(14 804)	(15 752)
Podatki i opłaty	(77)	(71)
Wynagrodzenia	(24 859)	(21 173)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(4 173)	(3 763)
Program opcji menadżerskich	(2 892)	-
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 772)	(2 150)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(61 584)	(52 928)

7.16. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

PODATEK DOCHODOWY	01.01 - 30.06.2018	01.01 - 30.06.2017
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podatek dochodowy bieżący	(34 584)	(18 904)
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	16 893	7 807
Razem	(17 691)	(11 097)



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.17. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01 - 30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 30.06.2017 <i>(niebadane)</i>
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	90 842	45 130
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 919 803	24 863 680
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	3,65	1,82
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	90 842	45 130
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programów Opcji Menadżerskich	149 035	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 068 838	24 863 680
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	3,62	1,82

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

7.18. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 i 2017 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi.

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	01.01- 30.06.2017 <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	1 152	1 047
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 2 stycznia 2001 r. wraz z aneksami	765	593
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 29 września 2017 r.	48	-
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	-	150
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	194	23
Dom Land sp. z o.o.	Usługi marketingowe	-	252
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	5	-
Dom Construction sp. z o.o.	Usługi budowlane	3 164	-
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Umowa o współpracy	252	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Umowa o współpracy	190	385

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	01.01-30.06.2017 <i>(niebadane)</i>
DOM DEVELOPMENT S.A. SPRZEDAJĄCY TOWARY I ŚWIADCZĄCY USŁUGI:			
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	32	48
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	3	3
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	2	2
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	-	2
Dom Land sp. z o.o.	Pozostałe	2	2
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Umowy o współpracy	226	220
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Umowy o współpracy	134	-
Dom Construction sp. z o.o.	Umowy o współpracy	72	-
Euro Styl S.A.	Umowy o współpracy	13	-
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Pozostałe	2	-
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI:			
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Naliczone odsetki od pożyczki	-	4
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WPŁACAJĄCY KAPITAŁ DO SPÓŁEK ZALEŻNYCH:			
Dom Construction sp. z o.o.	Wpłata kapitału zakładowego *)	100	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Dopłata do kapitału *)	-	21 300
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Dopłata do kapitału *)	-	2 100
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO PRZEJMUJĄCY MAJĄTEK PO LIKWIDACJI SPÓŁEK ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH:			
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Zwrot z udziałów	484	-
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Prawo użytkowania wieczystego gruntu	-	138 500
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Należne środki pieniężne	-	118
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY ZALICZEK:			
Dom Construction sp. z o.o.	Zaliczka (netto) na poczet usług budowlanych	500	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Zaliczka (netto) przekazana w celu nabycia gruntu	455	-
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO NABYWAJĄCY PRAWO DO NIERUCHOMOŚCI:			
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Zakup prawa do nieruchomości	3 661	-
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY PRAWO DO NIERUCHOMOŚCI:			
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Sprzedaż udziału w nieruchomości	-	10 802
Dom Land sp. z o.o.	Sprzedaż udziału w nieruchomości	-	2 478
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Rozwiązanie umowy sprzedaży udziału w nieruchomości	(10 802)	-
Dom Land sp. z o.o.	Rozwiązanie umowy sprzedaży udziału w nieruchomości	(2 478)	-

*) Wpłata kapitału zakładowego oraz dopłaty do kapitałów spółek zależnych zostały ujęte w bilansie w pozycji „Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu”.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki				
Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017 <i>(niebadane)</i>	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017 <i>(niebadane)</i>
Saldo razem	58 644	59 184	2 035	146
Jednostki zależne	58 637	56 109	2 032	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji dopłaty do kapitału	1 147	1 147	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	2 284	19 488	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. dopłaty do kapitału	35 445	35 445	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. pozostałe	35	29	-	-
Euro Styl S.A. – należność z tyt. dywidendy	18 850	-	-	-
Mirabelle Investments sp. z o.o. – należność z tyt. dywidendy	800	-	-	-
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	1	-	2	-
Dom Construction sp. z o.o.	75	-	2 030	-
Jednostki współzależne	-	20	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	-	20	-	-
Pozostałe podmioty	7	3 055	3	146
Dom Land sp. z o.o.	7	3 055	-	-
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	3	3
Woodsford Consulting Limited	-	-	-	143

WYNAGRODZENIA I HONORARIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A.			
Druga strona transakcji	01.01-30.06.2018		01.01-30.06.2017
	<i>(niebadane)</i>		<i>(niebadane)</i>
Zarząd	4 488	5 599	
Rada Nadzorcza	649	649	

Powyższe zestawienie nie uwzględnia kosztu programu opcji menedżerskich odniesionego do rachunku zysków i strat w okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 i 2017 roku, który wyniósł odpowiednio 2 892 tys. zł i 0 zł (patrz nota 7.19)

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY (PLN)			
Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	Określenie transakcji	Data transakcji	Kwota transakcji
Małgorzata Kolarska wraz z osobą blisko związaną	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu niemieszkalnego o powierzchni 133,33 m ² w inwestycji „Apartamenty Włodarzewska 30”	18.05.2018	1 311 967,20
Grzegorz Kiełpsz wraz z osobą blisko związaną	Umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr 24/46 o powierzchni 26 m ²	01.03.2018	33 358,00

Poza wymienionymi wyżej, Spółka nie zawierała innych transakcji z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej.

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.



7.19. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 30 czerwca 2018 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)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
	30.06.2018			31.12.2017		
Program IV	500 000	500 000	100 000	500 000	500 000	-

Wykonanie opcji na akcje

W dniu 17 stycznia 2018 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 100 000 akcji na okaziciela serii Y. Emisja akcji nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu, uczestnika Programu IV Opcji Menedżerskich (co zostało szerzej opisane w nocie 7.9). W dniu 29 marca 2018 r. akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy.

Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Wygasnięcie opcji na akcje

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. nie wygasły żadne opcje na akcje.

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

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 i 2017 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 2 892 tys. zł. oraz 0 zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

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

OPCJE NA AKCJE		01.01-30.06.2018	01.01-30.06.2017
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	500 000	-
	Całkowita cena realizacji	17 500	-
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	100 000	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	3 500	-
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	35,00	-
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	400 000	-
	Całkowita cena realizacji	14 000	-
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	100 000	-
	Całkowita cena realizacji	3 500	-
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

**7.20. Zobowiązania warunkowe**

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017
Gwarancje	111	111
Poręczenia	2 638	365
Razem	2 749	476

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP SA wynikających z udzielonego kredytu	100 000	100 000
– weksel stanowiący zabezpieczenie roszczeń Banku Pekao S.A. z tytułu sprzedaży produktów kredytowych	4 000	2 000
Razem	104 000	102 000

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. Spółka nie udzieliła poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliła gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Spółki byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

7.21. Istotne sprawy sądowe

Według stanu na dzień 30 czerwca 2018 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2018 r. nie występowały dwa lub więcej postępowań przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2018 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 32 466 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 30 713 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 1 753 tys. zł.

Postępowania, których stroną jest Spółka, nie mają istotnego wpływu na działalność Spółki.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.22. Czynniki i zdarzenia mające istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca 2018 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 30 czerwca 2018 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Osiedle Cybernetyki 17 etap 3	Popularny	240	-	I kw. 2018 r.
Osiedle Regaty faza 2	Popularny	198	2	I kw. 2018 r.
Osiedle Amsterdam etap 3	Popularny	188	14	I kw. 2018 r.
Apartamenty Dolny Mokotów	Apartamenty	148	5	I kw. 2018 r.
Rezydencje Marina Mokotów	Apartamenty	91	6	II kw. 2018 r.
Apartamenty Marina Mokotów	Popularny	215	7	II kw. 2018 r.
Żoliborz Artystyczny etap 10	Popularny	261	12	II kw. 2018 r.
Osiedle Port Żerań etap 2	Popularny	330	-	II kw. 2018 r.
Razem		1 671	46	

Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 30 czerwca 2018 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Osiedle Premium 3 (etap 2 faza 1)	Popularny	134	-	I kw. 2018 r.
Apartamenty Włodarzewska 30	Popularny	114	9	I kw. 2018 r.
Osiedle Moderna etap 4	Popularny	189	-	I kw. 2018 r.
Klasyków Wille Miejskie 2 etap 2	Popularny	204	-	I kw. 2018 r.
Osiedle Amsterdam etap 1	Popularny	53	7	II kw. 2018 r.
Osiedle Forma etap 1	Popularny	89	6	II kw. 2018 r.
Razem		783	22	

Informacja na temat przekazania lokali mieszkalnych i lokali usługowych w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 30 czerwca 2018 r.:

Ilość lokali mieszkalnych i lokali usługowych przekazanych klientom w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. przedstawia poniższa tabela:

Przekazania	01.01 - 30.06.2018 (niebadane)	01.01 - 30.06.2017 (niebadane)
Mieszkania i lokale usługowe	1 072	865



7.23. Dywidenda

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 7 czerwca 2018 r. o przeznaczeniu 189 760 007,20 zł na wypłatę dywidendy, w tym:

- zysk netto Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku w kwocie 186 112 545,02 zł;
- część kapitału zapasowego Dom Development S.A. pochodząca z zysku z lat ubiegłych w kwocie 3 647 462,18 zł;

To jest 7,60 zł na każdą akcję.

Jako dzień dywidendy ustalono 26 czerwca 2018 r., zaś dzień wypłaty dywidendy ustalono na 4 lipca 2018 r. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą.

W roku poprzednim na dywidendę przeznaczono 125 585 531,10 zł, co dało wypłatę w wysokości 5,05 zł na akcję, natomiast 2 155 024,36 zł przeznaczono na powiększenie kapitału zapasowego Spółki, a część zysku netto Spółki za rok 2016 w kwocie 2 155 024,36 zł przeznaczono na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

7.24. Przychody przyszłych okresów

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

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze nie zaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	625 196	423 113
Pozostałe	-	6
Razem	625 196	423 119

7.25. Przychody finansowe

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. Spółka wykazała przychody finansowe w wysokości 19 961 tys. zł. W kwocie tej ujęte zostały dywidendy od podmiotów zależnych: 18 850 tys. zł od Euro Styl S.A. oraz 800 tys. zł od Mirabelle Investments sp. z o.o..

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. Spółka wykazała przychody finansowe w wysokości 1 529 tys. zł. W okresie tym Spółka nie odnotowała żadnych dochodów z tytułu dywidend.

7.26. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej

- Rezygnacja Pana Włodzimierza Boguckiego z pełnionej funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 10 kwietnia 2018 roku Pan Włodzimierz Bogucki złożył, ze skutkiem od dnia 7 czerwca 2018 roku, rezygnację z pełnionej funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki.

Przyczyną rezygnacji jest fakt, iż Pan Włodzimierz Bogucki był Członkiem Rady Nadzorczej Dom Development S.A. od blisko 12 lat i od września 2018 roku przestaje spełniać jedno z kryteriów definiujących Członka Niezależnego Rady Nadzorczej Dom Development S.A., określone w art. 129 ust. 3 pkt. 8) ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz w pkt. 7.7.8 Statutu Spółki.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

- Powołania Pani Doroty Podedwornej – Tarnowskiej na Członka Rady Nadzorczej Spółki.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanowiło powołać z dniem 7 czerwca 2018 roku na wspólną kadencję w skład Rady Nadzorczej Panią Dorotę Podedworną – Tarnowską jako Członka Niezależnego w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. 2017 poz. 1089) oraz punktu 7.7 Statutu Spółki.

Pani Dorota Podedworna – Tarnowska została powołana w skład Rady Nadzorczej Spółki w związku z rezygnacją Pana Włodzimierza Boguckiego.

Zmiana w składzie Zarządu

- Powołanie Pana Mikołaja Konopki na Członka Zarządu Spółki.

W dniu 10 kwietnia 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Mikołaja Konopkę, z dniem 10 kwietnia 2018 roku na Członka Zarządu Dom Development S.A. na wspólną trzyletnią kadencję.

Pan Mikołaj Konopka pełni również funkcję Prezesa Zarządu Euro Styl S.A.

7.27. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

W Spółce nie wystąpiły istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

7.28. Prognozy

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

7.29. Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro

Następujące dane finansowe Spółki zostały przeliczone na Euro:

WYBRANE DANE Z BILANSU	30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	455 391	439 000
Aktywa razem	530 137	517 143
Kapitał własny razem	207 687	239 593
Zobowiązania długoterminowe	76 938	85 445
Zobowiązania krótkoterminowe	245 513	192 104
Zobowiązania razem	322 451	277 550
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,3616	4,1709

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01 - 30.06.2018 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 30.06.2017 <i>(niebadane)</i>
	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	121 523	98 905
Zysk brutto ze sprzedaży	36 494	26 620
Zysk na działalności operacyjnej	21 079	13 036
Zysk brutto	25 600	13 238
Zysk netto	21 428	10 625
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,2395	4,2474