



Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku

DOM DEVELOPMENT S.A.

**Śródroczne skrócone skonsolidowane
sprawozdanie finansowe
za okres trzech miesięcy zakończony
dnia 31 marca 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 PRZEPLÝWÓW 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.....	21
7.17.	Koszty działalności operacyjnej.....	21
7.18.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	21
7.19.	Zysk na akcję	22
7.20.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	22
7.21.	Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich.....	23
7.22.	Zobowiązania warunkowe	24
7.23.	Istotne sprawy sądowe	24
7.24.	Czynniki i zdarzenia mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy	25
7.25.	Dywidenda.....	25
7.26.	Istotne zdarzenia po dacie bilansowej.....	26
7.27.	Prognozy	26
7.28.	Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro	26

1. ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 marca 2019 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 693 477 tys. zł;
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 84 262 tys. zł;
- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku, wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 83 799 tys. zł;
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku, wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 31 marca 2019 roku w wysokości 1 134 522 tys. zł;
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku, wykazujący na dzień 31 marca 2019 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 325 913 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 6 maja 2019 roku.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu



2. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		9 582	10 356
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	47 083	12 024
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		3 152	2 410
Należności długoterminowe		1 618	1 618
Pozostałe aktywa długoterminowe		24 059	23 532
Aktywa trwałe razem		85 494	49 940
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.6	2 175 644	2 113 540
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		71 034	52 344
Należności z tytułu podatku dochodowego		275	424
Pozostałe aktywa obrotowe		10 072	5 325
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.7	25 045	34 888
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.8	325 913	282 492
Aktywa obrotowe razem		2 607 983	2 489 013
Aktywa razem		2 693 477	2 538 953
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
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)		552 076	551 395
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(2 611)	(2 148)
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		314 223	229 960
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		1 134 454	1 046 473
Udziały niekontrolujące		68	69
Kapitał własny razem		1 134 522	1 046 542
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty - część długoterminowa	7.10	135 000	35 000
Obligacje - część długoterminowa	7.11	310 000	310 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		31 928	29 565
Rezerwy długoterminowe		18 442	16 620
Zobowiązania z tytułu leasingu – część długoterminowa	7.13	29 789	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		58 826	61 087
Zobowiązania długoterminowe razem		583 985	452 272
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		320 407	322 637
Kredyty - część krótkoterminowa	7.10	-	50 000
Obligacje - część krótkoterminowa	7.11	-	-
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.12	4 018	1 180
Zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa	7.13	97 138	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		9 310	30 137
Rezerwy krótkoterminowe		10 964	11 337
Przychody przyszłych okresów	7.14	533 133	624 848
Zobowiązania krótkoterminowe razem		974 970	1 040 139
Zobowiązania razem		1 558 955	1 492 411
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 693 477	2 538 953

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

3. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony	
		31.03.2019 <i>(niebadane)</i>	31.03.2018 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	7.16	528 187	203 480
Koszt własny sprzedaży	7.17	(383 212)	(142 707)
Zysk brutto ze sprzedaży		144 975	60 773
Koszty sprzedaży	7.17	(17 929)	(17 597)
Koszty ogólnego zarządu	7.17	(23 260)	(19 579)
Pozostałe przychody operacyjne		4 861	706
Pozostałe koszty operacyjne		(3 351)	(1 759)
Zysk na działalności operacyjnej		105 296	22 544
Przychody finansowe		687	338
Koszty finansowe		(1 243)	(486)
Zysk brutto		104 740	22 396
Podatek dochodowy	7.18	(20 478)	(4 884)
Zysk netto		84 262	17 512
Zysk netto przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		84 263	17 515
Udziały niekontrolujące		(1)	(3)
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.19	3,37	0,70
Rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.19	3,36	0,70



4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres trzech miesięcy zakończony	
	31.03.2019 <i>(niebadane)</i>	31.03.2018 <i>(niebadane)</i>
Zysk netto	84 262	17 512
Inne całkowite dochody/(straty)		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(572)	(1 257)
Podatek dochodowy	109	229
Inne całkowite dochody/(straty) netto	(463)	(1 028)
Całkowite dochody netto	83 799	16 484
Całkowite dochody netto przypadający na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	83 800	16 487
Udziały niekontrolujące	(1)	(3)

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

5. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony	
		31.03.2019 <i>(niebadane)</i>	31.03.2018 <i>(niebadane)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		104 740	22 396
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		3 685	2 324
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych		(13)	(31)
Zysk/strata na inwestycjach		247	28
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		3 242	1 776
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		681	1 446
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		1 466	(219)
Zmiany stanu zapasów		(62 611)	(105 093)
Zmiany stanu należności		(19 142)	(436)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		94 276	(59 160)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		(93 938)	224 449
Inne korekty		92	31
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		32 725	87 511
Odsetki otrzymane		542	539
Odsetki zapłacone		(1 363)	(1 505)
Zapłacony podatek dochodowy		(39 181)	(34 809)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(7 277)	51 736
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		17	347
Inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(2 248)	(1 771)
Wydatki z tytułu zaliczek na nabycie aktywów finansowych		-	-
Nabycie aktywów finansowych pomniejszone o środki pieniężne nabyte w przejmowanym podmiocie zależnym		(500)	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(2 731)	(1 424)
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	100 000	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	7.11	-	-
Spłata kredytów	7.10	(50 000)	(50 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.11	-	(50 000)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.25	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(71)	(123)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		53 429	(96 623)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		43 421	(46 311)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.8	282 492	279 653
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.8	325 913	233 342



Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 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 rezerwowany		Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	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 niepodzielonego wyniku finansowego	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.25)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.21)	-	-	681	-	-	-	681	-	681
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	84 263	84 263	(1)	84 262
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(463)	-	(463)	-	(463)
Saldo na dzień 31 marca 2019 (niebadane)	25 068	245 188	552 076	510	(2 611)	314 223	1 134 454	68	1 134 522

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowany		Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	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
Dywidenda dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.21)	-	-	1 446	-	-	-	1 446	-	1 446
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	17 515	17 515	(3)	17 512
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(1 028)	-	(1 028)	-	(1 028)
Saldo na dzień 31 marca 2018 (niebadane)	24 968	241 788	550 703	510	(844)	206 567	1 023 692	64	1 023 756



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 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 Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 marca 2019 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która 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 31 marca 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 Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych i za wyjątkiem spółki Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji czas ich trwania jest nieograniczony.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

Istotne zmiany w strukturze Grupy w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 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 31 marca 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 31 marca 2019 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 6 maja 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* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku)
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* (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku),
- Zmiany do MSSF 9 *Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku),
- Zmiany do MSR 28 *Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku),
- Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze* – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Wprowadzone wszystkie ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd jednostki dominującej. Poza wprowadzeniem zmian wynikających z zastosowania MSSF 16 *Leasing*, który Spółka 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 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. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską,
- 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. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską,
- *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. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone 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 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 użytkownika 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 użytkownika 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 użytkownika 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 użytkownika 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 użytkownika 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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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 nie 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 31 marca 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.5. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2019	31.12.2018
	<i>(niebadane)</i>	
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
- Urządzenia techniczne i maszyny	1 340	1 415
- Środki transportu	6 662	6 598
- Inne rzeczowe aktywa trwałe	3 980	4 011
- Prawo do użytkowania powierzchni biurowych *)	35 101	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	47 083	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 notce 7.3 *Zasady rachunkowości*.

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

7.6. Zapasy

ZAPASY	31.03.2019	31.12.2018
	<i>(niebadane)</i>	
Zaliczki na dostawy	100 389	89 918
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	100 389	89 918
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	1 811 025	1 688 902
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 754 272	1 721 596
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	89 447	-
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(32 694)	(32 694)
Wyroby gotowe	264 230	334 720
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	272 308	343 364
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(8 078)	(8 644)
Razem	2 175 644	2 113 540

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01 - 31.03.2019	01.01 - 31.03.2018
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Stan na początek okresu	41 338	42 502
Zwiększenia	-	161
Zmniejszenia	(566)	(401)
Stan na koniec okresu	40 772	42 262

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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	31.03.2019	31.12.2018
	<i>(niebadane)</i>	
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	13 669	-
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych spółki	277 500	352 500
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych spółki oraz spółek z Grupy	225 000	-



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.7. Krótkoterminowe aktywa finansowe

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.03.2019 <i>(niebadane)</i>	31.12.2018
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	50	50
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	24 995	34 838
Środki pieniężne na pozostałych rachunkach powierniczych	-	-
Razem	25 045	34 888

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

Grupa tworzy lokaty bankowe o różnym okresie zapadalności w oparciu o bieżącą analizę potrzeb gotówkowych Grupy 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 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 księgowa tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.03.2019 <i>(niebadane)</i>	31.12.2018	31.03.2018 <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	33 529	63 687	89 160
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	292 365	218 787	144 160
Inne	19	18	22
Razem	325 913	282 492	233 342

7.9. Kapitał zakładowy

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku

Zmiana w okresie sprawozdawczym	Kapitał zakładowy		Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
	Liczba akcji	Wartość wg wartości nominalnej	
Stan na dzień 01.01.2019	24 968 422	24 968	241 788
Zmiana	100 000	100	3 400
Stan na dzień 31.03.2019	25 068 422	25 068	245 188

W dniu 24 stycznia 2019 roku Zarząd Spółki podwyższył kapitał zakładowy Spółki z dotychczasowej kwoty 24 968 422,00 zł do kwoty 25 068 422,00 zł, to jest o kwotę 100 000,00 zł, w drodze emisji 100 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii Z, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Emisja akcji serii Z nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej. Celem emisji akcji serii Z 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 7.21). Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na całkowite pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru przedmiotowych 100 000 akcji zwykłych na okaziciela serii Z. Wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy uzasadnione jest okolicznością, że emisja akcji serii Z jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu IV, Pani Małgorzaty Kolarskiej i w celu umożliwienia jej wykonania jej praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

W dniu 1 lutego 2019 r. Pani Małgorzata Kolarska dokonała realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na akcje. Cena emisyjna akcji serii Z wynosiła 35,00 zł za jedną akcję.

W dniu 4 lutego 2019 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 100 000 akcji serii Z Pani Małgorzacie Kolarskiej.

Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28 lutego 2019 roku.

Akcje serii Z będą uczestniczyć w dywidendzie po zapisaniu na rachunkach papierów wartościowych. W dniu 24 kwietnia 2019 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. wydał oświadczenie o rejestracji w depozycie papierów wartościowych 100 000 akcji serii Z. Warunkiem rejestracji ww. akcji jest ich wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym. Wniosek Spółki o wprowadzenie przedmiotowych akcji do obrotu jest w trakcie rozpatrywania przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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 publikacji niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2018
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	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	-

*) 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 BZ WBK S.A.

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 3 miesięcy zakończony 30.09.2018	
	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	231 500	300 000	531 500	100 000	100 000
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	-	-



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.10. Kredyty

Opis istotnych zmian w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r.

W dniu 21 stycznia 2019 roku pomiędzy mBank S.A. oraz Dom Development S.A., został zawarty aneks do umowy kredytowej o kredyt odnawialny złotowy z dnia 18 maja 2015 r. Na podstawie tego aneksu został ustalony nowy termin spłaty kredytu przypadający na 22 stycznia 2019 roku. Przedmiotowa umowa wygasła z dniem 22 stycznia 2019 roku.

W dniu 22 stycznia 2019 roku pomiędzy mBank S.A. oraz Dom Development S.A., Dom Development Wrocław Sp. z o.o. i Euro Styl S.A. został zawarty aneks do Umowy o linię wieloproduktową dla grupy podmiotów powiązanych „Umbrella Wieloproduktowa”. W wyniku podpisanego aneksu, okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony do 31 stycznia 2023 roku oraz zwiększeniu uległa kwota limitu kredytowego, która obecnie wynosi 185 mln PLN. Aktualnie na podstawie umowy z bankiem, Dom Development S.A. może korzystać z kwoty limitu kredytowego do wysokości 185 mln zł, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 60 mln zł, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 mln zł.

W dniu 27 lutego 2019 roku pomiędzy PKO Bank Polski S.A. oraz Dom Development S.A. i Euro Styl S.A. został zawarty aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym z dnia 27 lipca 2015 roku. W wyniku podpisanego aneksu, okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony do 26 lutego 2023 roku oraz zwiększeniu uległa kwota limitu kredytowego, która obecnie wynosi 150 mln PLN. Aktualnie na podstawie umowy z bankiem, Dom Development S.A. może korzystać z kwoty limitu kredytowego do wysokości 150 mln zł, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 mln zł.

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.03.2019	31.12.2018
Do 1 roku	-	50 000
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	135 000	35 000
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	135 000	85 000
W tym: długoterminowe	135 000	35 000
krótkoterminowe	-	50 000

KREDYTY BANKOWE NA DZIEŃ 31.03.2019

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

*) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 150 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl SA może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 31 marca 2019 r. zarówno Euro Styl S.A. jak i Dom Development S.A. nie korzystały 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 SA może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 000 tys. zł Na dzień 31 marca 2019 r. spółka Dom Development Wrocław Sp. z o.o. wykorzystwała 35 000 tys. zł z ww. limitu kredytowego, spółka Euro Styl SA wykorzystwała 100 000 tys. zł z ww. limitu kredytowego, natomiast Dom Development S.A. nie korzystał z tej linii kredytowej.

Na dzień 31 marca 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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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	31.03.2019 <i>(niebadane)</i>	31.12.2018
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	310 000	310 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	-	-
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 31.03.2019				
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. z siedzibą w Krakowie oraz Trigon Investment Banking Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & Wspólnicy S.K.

Na podstawie tej umowy Dom Development S.A. może emitować obligacje o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Limit Programu ma charakter odnawialny. Zgodnie z umową obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii do dnia 17 listopada 2027 r.

Obligacje 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.

Opis istotnych zmian w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 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 31 marca 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	31.03.2019	31.12.2018
	<i>(niebadane)</i>	
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	4 012	1 180
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	6	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	4 018	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	31.03.2019	31.12.2018
	<i>(niebadane)</i>	
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	97 138	-
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	91 190	-
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	5 763	-
Pozostałe	185	-
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	29 789	-
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	29 502	-
Pozostałe	287	-
Razem	126 927	-

Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 31 marca 2019 r. Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 91 190 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 3 226 tys. zł podlega zapłacie przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 1 937 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Grupę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 86 027 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

7.14. Przychody przyszłych okresów

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

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	31.03.2019	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	533 133	624 779
Pozostałe	-	69
Razem	533 133	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 trzech miesięcy zakończony 31.03.2019	Segmenty			Razem
	warszawski	wrocławski	trójmiejski	
Przychody ze sprzedaży	473 077	2 206	52 904	528 187
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	126 365	362	23 622	150 349
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl **)	-	-	(5 374)	(5 374)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	126 365	362	18 248	144 975
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				(41 189)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto				1 510
Zysk na działalności operacyjnej				105 296
Przychody i koszty finansowe, netto				(556)
Zysk brutto				104 740
Podatek dochodowy				(20 478)
Zysk netto				84 262

Dane za okres trzech miesięcy zakończony 31.03.2018	Segmenty			Razem
	warszawski	wrocławski	trójmiejski	
Przychody ze sprzedaży	189 010	2 072	12 398	203 480
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	57 882	295	4 098	62 275
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl **)	-	-	(1 502)	(1 502)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	57 882	295	2 596	60 773
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				(37 176)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto				(1 053)
Zysk na działalności operacyjnej				22 544
Przychody i koszty finansowe, netto				(148)
Zysk brutto				22 396
Podatek dochodowy				(4 884)
Zysk netto				17 512

*) 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 31 marca 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.16. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01 - 31.03.2019	01.01 - 31.03.2018
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	520 399	196 316
Przychody ze sprzedaży usług	7 610	7 121
Przychody ze sprzedaży gruntów	178	43
Razem	528 187	203 480

7.17. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01 - 31.03.2019	01.01 - 31.03.2018
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(377 731)	(136 456)
Koszty sprzedaży usług	(5 874)	(6 450)
Koszty sprzedaży gruntów	(173)	(41)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	566	240
Razem koszt własny sprzedaży	(383 212)	(142 707)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	(17 929)	(17 597)
Koszty ogólnego zarządu	(23 260)	(19 579)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(41 189)	(37 176)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	(3 685)	(2 324)
Zużycie materiałów i energii	(3 845)	(3 637)
Usługi obce	(11 032)	(10 763)
Podatki i opłaty	(154)	(137)
Wynagrodzenia	(16 570)	(13 372)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(3 110)	(3 017)
Program opcji menadżerskich	(681)	(1 446)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 112)	(2 480)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(41 189)	(37 176)

7.18. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

PODATEK DOCHODOWY	01.01 - 31.03.2019	01.01 - 31.03.2018
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podatek dochodowy bieżący	(18 749)	(22 675)
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	(1 729)	17 791
Razem	(20 478)	(4 884)

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 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 - 31.03.2019	01.01 - 31.03.2018
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	84 263	17 515
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 002 866	24 870 644
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	3,37	0,70
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	84 263	17 515
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programów Opcji Menadżerskich	103 535	130 973
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 106 401	25 001 617
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	3,36	0,70

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 powiązanymi

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2019 i 2018 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanymi.

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.03.2019	01.01- 31.03.2018
		<i>(niebadane)</i>	<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	892	449
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 2 stycznia 2001 r. wraz z aneksami	826	123
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 29 września 2017 r.	-	24
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	75	161

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki				
Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Saldo razem	-	-	172	143
Pozostałe podmioty	-	-	172	143
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	-	3
Woodsford Consulting Limited	-	-	172	140



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

WYNAGRODZENIA I HONORARIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A.	01.01 - 31.03.2019	01.01 - 31.03.2018
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Zarząd	3 931	3 754
Rada Nadzorcza	380	324

Powyższe zestawienie nie uwzględnia kosztu programu opcji menedżerskich odniesionego do rachunku zysków i strat w okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2019 i 2018 roku, który wynosił odpowiednio 681 tys. zł i 1 446 tys. zł (patrz nota 7.21)

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.21. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 31 marca 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)
	31.03.2019		
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 dniu 24 stycznia 2019 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 100 000 akcji na okaziciela serii Z. Emisja akcji nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu, uczestnika Programu IV Opcji Menedżerskich (co zostało szerzej opisane w notcie 7.9). W dniu 18 marca 2019 r. akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy.

Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Wygaśnięcie opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 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 31 marca 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.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 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		01.01- 31.03.2019	01.01- 31.03.2018
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	400 000	500 000
	Całkowita cena realizacji	14 000	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	100 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	3 500	3 500
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	35,00	35,00
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	100 000	100 000
	Całkowita cena realizacji	3 500	3 500
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

7.22. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.03.2019	31.12.2018
	<i>(niebadane)</i>	
Gwarancje	111	111
Poręczenia	33 051	21 743
Razem	33 162	21 854

Ponadto, niektóre zobowiązania spółek Grupy zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ GRUPY	31.03.2019	31.12.2018
	<i>(niebadane)</i>	
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	4 000
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	88	139
Razem	104 088	104 139

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 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.

7.23. Istotne sprawy sądowe

Na dzień 31 marca 2019 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 31 marca 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 31 marca 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.
Razem			1 003	33	

Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia 31 marca 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.
Razem			362	13	

*) 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 31 marca 2019 r.:

Ilość lokali mieszkalnych i lokali usługowych przekazanych klientom w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r. przedstawia poniższa tabela:

Liczba przekazanych mieszkań i lokali usługowych	01.01 - 31.03.2019 (niebadane)	01.01 - 31.03.2018 (niebadane)
I kwartał	1 215	416
Razem	1 215	416

7.25. Dywidenda

W dniu 7 marca 2019 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2018 oraz o przeznaczeniu części kapitału zapasowego na wypłatę dywidendy.

Zgodnie z ww. uchwałą Zarząd Spółki zawnioskował, aby przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A. łączną kwotę 226 869 219,10 zł, 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. pochodząca z zysku z lat ubiegłych w kwocie 12 770 822,47 zł.

Rekomendowana kwota umożliwia wypłatę dywidendy w wysokości 9,05 zł na każdą akcję.

Jako dzień dywidendy Zarząd Spółki zaproponował ustalić dzień 18 czerwca 2019 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy zaproponował ustalić dzień 26 czerwca 2019 roku.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

W dniu 9 kwietnia 2019 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w której pozytywnie ocenia i przychyliła się do powyższego wniosku w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2018 oraz ustalenia dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy zaproponowanych przez Zarząd.

7.26. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

Proponowane przyjęcie nowego programu opcji na akcje

Zarząd Spółki przyjął w dniu 8 kwietnia 2019 r. uchwałę dotyczącą umieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki sprawy dotyczącej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia Programu V Opcji Menedżerskich dla Członka Zarządu Spółki – Pana Mikołaja Konopki (dalej „Program V”) oraz dotyczącej podjęcia uchwały w sprawie zmiany statutu Spółki w zakresie upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego.

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.

Rada Nadzorcza Spółki pozytywnie zaopiniowała projekt ww. uchwały oraz zarekomendowała Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki podjęcie uchwały o treści proponowanej przez Zarząd Spółki.

7.27. Prognozy

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

7.28. Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro

Następujące dane finansowe Grupy zostały przeliczone na Euro:

WYBRANE DANE Z BILANSU	31.03.2019 <i>(niebadane)</i>	31.12.2018
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	606 324	578 840
Aktywa razem	626 201	590 454
Kapitał własny razem	263 763	243 382
Zobowiązania długoterminowe	135 769	105 179
Zobowiązania krótkoterminowe	226 669	241 893
Zobowiązania razem	362 438	347 072
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<i>4,3013</i>	<i>4,3000</i>

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01 - 31.03.2019 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 31.03.2018 <i>(niebadane)</i>
	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	122 897	48 698
Zysk brutto ze sprzedaży	33 732	14 545
Zysk na działalności operacyjnej	24 500	5 395
Zysk brutto	24 371	5 360
Zysk netto	19 606	4 191
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>4,2978</i>	<i>4,1784</i>