

DOM DEVELOPMENT S.A.

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



SPIS TREŚCI

1	ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI	2
2	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS.....	3
3	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	4
4	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	5
5	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
6	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	7
7	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	8
7.1	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOM DEVELOPMENT S.A.	9
7.2	PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	9
7.3	ZASADY RACHUNKOWOŚCI	10
7.4	KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW	11
7.5	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	12
7.6	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH	12
7.7	POŻYCZKI UDZIELONE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	14
7.8	ZAPASY	15
7.9	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	15
7.10	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	16
7.11	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	16
7.12	KREDYTY	17
7.13	OBLIGACJE	18
7.14	ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	19
7.15	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	19
7.16	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	20
7.17	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA	20
7.18	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY.....	20
7.19	PRZYCHODY FINANSOWE	21
7.20	PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.....	21
7.21	ZYSK NA AKCJĘ.....	21
7.22	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	22
7.23	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI	24
7.24	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	25
7.25	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2022 R.	26
7.26	CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI	26
7.27	DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU	28
7.28	ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ.....	28
7.29	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	28
7.30	PROGNOZY	28
7.31	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO	29

1 ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

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

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

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

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

Jarosław Szanajca
Prezes Zarządu

Leszek Stankiewicz
Wiceprezes Zarządu

2 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS

AKTYWA	Nota	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		18 829	18 659
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	20 797	23 371
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.6	483 840	383 796
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		22 505	11 365
Pożyczki udzielone oraz pozostałe należności długoterminowe	7.7	170 992	28 274
Pozostałe aktywa długoterminowe		29 373	11 550
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		746 336	477 015
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.8	1 866 449	1 921 213
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		33 315	38 149
Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		-	-
Pozostałe aktywa obrotowe		6 025	3 232
Pożyczki udzielone	7.7	91 206	197 760
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.9	64 990	32 604
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.10	201 554	364 394
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		2 263 539	2 557 352
AKTYWA RAZEM		3 009 875	3 034 367
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.11	25 548	25 398
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.11	264 208	258 358
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		665 739	626 738
Kapitał rezerwowý z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		21 701	7 647
Kapitał rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		286 611	306 767
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 264 317	1 225 418
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.12	-	-
Obligacje – część długoterminowa	7.13	310 000	310 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-	-
Rezerwy długoterminowe		11 759	12 645
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.15	15 197	16 717
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		60 994	69 390
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		397 950	408 752
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		257 711	200 064
Kredyty – część krótkoterminowa	7.12	-	-
Obligacje – część krótkoterminowa	7.13	50 000	50 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.14	4 738	1 584
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.15	46 417	52 796
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		37 276	28 057
Zobowiązania z tytułu dywidendy	7.27	-	-
Rezerwy krótkoterminowe		20 637	20 768
Przychody przyszłych okresów	7.16	930 829	1 046 928
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		1 347 608	1 400 197
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		1 745 558	1 808 949
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		3 009 875	3 034 367

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022 <i>(niebadane)</i>	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2022 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2021 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	7.18	1 025 426	976 046	164 508	123 464
Koszt własny sprzedaży	7.18	(708 706)	(668 162)	(108 365)	(81 318)
Zysk brutto ze sprzedaży	7.18	316 720	307 884	56 143	42 146
Koszty sprzedaży		(33 845)	(29 174)	(11 765)	(8 880)
Koszty ogólnego zarządu		(67 644)	(58 465)	(22 425)	(19 931)
Pozostałe przychody operacyjne		1 078	2 228	66	1 439
Pozostałe koszty operacyjne		(13 323)	(4 371)	(1 655)	(497)
Zysk na działalności operacyjnej		202 986	218 102	20 364	14 277
Przychody finansowe	7.19	135 870	119 248	124 283	2 741
Koszty finansowe		(10 822)	(7 104)	(3 732)	(3 660)
Zysk brutto		328 034	330 246	140 915	13 358
Podatek dochodowy	7.20	(41 423)	(42 290)	(4 643)	(2 652)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		286 611	287 956	136 272	10 706
Zysk netto z działalności zaniechanej *)		-	-	-	-
Zysk netto		286 611	287 956	136 272	10 706
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy (w PLN)	7.21	11,23	11,35	5,33	0,42
Rozwodniony (w PLN)	7.21	11,21	11,26	5,33	0,42

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

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

4 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022 <i>(niebadane)</i>	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2022 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2021 <i>(niebadane)</i>
Zysk netto	286 611	287 956	136 272	10 706
Inne całkowite dochody:				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	17 351	5 359	(1 686)	2 467
Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat	17 351	5 359	(1 686)	2 467
Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat				
Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem	17 351	5 359	(1 686)	2 467
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	(3 297)	(1 018)	320	(469)
Inne całkowite dochody netto	14 054	4 341	(1 366)	1 998
Całkowite dochody netto	300 665	292 297	134 906	12 704

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022 <i>(niebadane)</i>	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021 <i>(niebadane)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	328 034	330 246
Korekta o pozycje:		
Amortyzacja	8 265	7 787
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych	837	1
(Zysk)/strata na inwestycjach	(117 969)	(112 192)
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek	(1 574)	6 093
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich	492	3 148
Zmiany w kapitale obrotowym:		
Zmiany stanu rezerw	(1 016)	(3 058)
Zmiany stanu zapasów	52 294	(203 523)
Zmiany stanu należności	89	5 259
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji	41 238	(79 847)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów	(150 833)	178 059
Inne korekty	(837)	(1)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej	159 020	131 972
Odsetki otrzymane	5 160	-
Odsetki zapłacone	(8 660)	(6 861)
Zapłacony podatek dochodowy	(46 641)	(15 513)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	108 879	109 598
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	356	399
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)	117 276	112 608
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek	254 608	30 199
Inne wpływy z aktywów finansowych	28 000	18 025
Lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy	-	-
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek	(275 785)	(169 827)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(5 872)	(9 116)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału spółek zależnych	(128 044)	(36 019)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(9 461)	(53 731)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.11 6 000	7 500
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.12 -	-
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.13 -	110 000
Wydatki z tytułu spłaty kredytów	7.12 -	(10 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.13 -	(32 076)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.27 (268 258)	(253 984)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej	(262 258)	(178 560)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(162 840)	(122 693)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.10 364 394	531 841
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.10 201 554	409 148

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

6 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2022	25 398	258 358	626 738	510	7 647	306 767	1 225 418
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	150	5 850	-	-	-	-	6 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	38 509	-	-	(38 509)	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.27)	-	-	-	-	-	(268 258)	(268 258)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.23)	-	-	492	-	-	-	492
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	286 611	286 611
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	14 054	-	14 054
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	14 054	286 611	300 665
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	150	5 850	39 001	-	14 054	(20 156)	38 899
Saldo na dzień 30 września 2022 (niebadane)	25 548	264 208	665 739	510	21 701	286 611	1 264 317

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2021	25 218	251 038	614 804	510	(3 591)	264 217	1 152 196
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	180	7 320	-	-	-	-	7 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	10 233	-	-	(10 233)	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.27)	-	-	-	-	-	(253 984)	(253 984)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.23)	-	-	3 148	-	-	-	3 148
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	287 956	287 956
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	4 341	-	4 341
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	4 341	287 956	292 297
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	180	7 320	13 381	-	4 341	23 739	48 961
Saldo na dzień 30 września 2021 (niebadane)	25 398	258 358	628 185	510	750	287 956	1 201 157

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

7 DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO



7.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOM DEVELOPMENT S.A.

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

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

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

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.11). Na dzień 30 września 2022 r. Groupe Belleforêt S.à r.l. posiadała 55,41% akcji Spółki.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych a czas jej trwania jest nieograniczony.

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

7.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

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

Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski („PLN”, „zł”). Skrócone śródroczne 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 oraz nie były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta. Niniejsze niezbadane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je analizować łącznie ze zbadanym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku.

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

7.3 ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Polskie regulacje prawne nakładają na 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 2021 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2022 roku:

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

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

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

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

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem. Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowo zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business). W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykazuje pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z tylko w zakresie części stanowiącej udziały innych inwestorów. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.
- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych*. Rada opublikowała zmiany do MSR 1, które wyjaśniają kwestię prezentacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe. Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.
- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce. Zmiana do MSR 1 wprowadza wymóg ujawniania istotnych informacji dotyczących zasad rachunkowości, które zostały zdefiniowane w standardzie. Zmiana wyjaśnia, że informacje na temat polityk rachunkowości są istotne, jeżeli w przypadku ich braku, użytkownicy sprawozdania finansowego nie byłoby w stanie zrozumieć innych istotnych informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym. Ponadto, dokonano również zmian wytycznych Rady w zakresie stosowania koncepcji istotności w praktyce, aby zapewnić wytyczne dotyczące stosowania pojęcia istotności do ujawnień dotyczących zasad rachunkowości. Zmiana obowiązuje począwszy od 1 stycznia 2023 r.

- Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów. W lutym 2021 r. Rada opublikowała zmianę do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów w zakresie definicji wartości szacunkowych. Zmiana do MSR 8 wyjaśnia, w jaki sposób jednostki powinny odróżniać zmiany zasad rachunkowości od zmian wartości szacunkowych. Zmiana obowiązuje począwszy od 1 stycznia 2023 r.
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”. Zmiany do MSR 12 precyzują, w jaki sposób rozliczać podatek odroczony od transakcji takich jak leasing i zobowiązania z tytułu wycofania z eksploatacji. Przed zmianą do standardu istniały niejasności co do tego, czy zwolnienie dotyczące ujmowania podatku odroczonego rozpoznanego po raz pierwszy miało zastosowanie do tego typu transakcji, tj. w przypadku których ujmowane są zarówno aktywa, jak i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego. Wprowadzone zmiany do MSR 12 wyjaśniają, że zwolnienie nie ma zastosowania oraz że jednostki są zobowiązane do ujmowania podatku odroczonego od takich transakcji. Zmiany nakładają na spółki obowiązek ujmowania podatku odroczonego od transakcji, które w momencie początkowego ujęcia powodują powstanie jednakowych różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu i odliczeniu. Zmiana obowiązuje dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym. Zarząd Spółki nie przewiduje aby nowe standardy oraz zmiany do obecnie obowiązujących standardów mogły mieć istotny wpływ na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

7.4 KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa i przyjęte założenia.

BUDŻETY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

Podstawą do decyzji o zakupie nieruchomości (gruntów) są analizy, których jednym z najważniejszych elementów są tzw. budżety zakupowe sporządzane w celu oceny przyszłej zyskowności projektów. Od momentu zakupu nieruchomości, budżety dla tych projektów budowlanych są aktualizowane zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem kadry kierowniczej Spółki. Wszystkie budżety projektów budowlanych są weryfikowane i w razie potrzeby aktualizowane, nie rzadziej niż co 3 miesiące. Aktualizowane budżety projektów stanowią podstawę do:

- weryfikacji ich rentowności i weryfikacji ewentualnego odpisu aktualizującego wartość zapasów,
- tworzenia prognoz finansowych, budżetów rocznych i planów średnioterminowych.

UJMOWANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny kadry zarządzającej Spółki następuje to w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości.

SEZONOWOŚĆ

Działalność operacyjna Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

7.5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	1 602	2 092
Środki transportu	2 516	2 262
Grunty i budynki	-	-
Prawo do użytkowania powierzchni biurowych	16 679	19 017
Razem	20 797	23 371

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

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

7.6 INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

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

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	Stan na 30.09.2022			Stan na 31.12.2021		
	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość bilansowa inwestycji netto	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość bilansowa inwestycji netto
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	46%	24	24	46%	24	24
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	100%	51 002	51 002	100%	79 002	79 002
Dom Development Kredyty Sp. z o.o.	100%	505	505	100%	505	505
Mirabelle Investments Sp. z o.o.	100%	58	58	100%	58	58
Euro Styl S.A.	100%	265 473	265 473	100%	265 473	265 473
Euro Styl Development Sp. z o.o.	100%	252	252	100%	252	252
Dom Construction Sp. z o.o.	100%	3 103	3 103	100%	3 103	3 103
Sento S.A.	93,7%	40 669	40 669	77%	35 379	35 379
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	100%	113 970	113 970	-	-	-
Dom Development Kraków 12 Sp. z o.o. *)	100%	8 784	8 784	-	-	-
Razem		483 840	483 840		383 796	383 796

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

- Euro Styl S.A.

Euro Styl S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. Przedmiotem działalności tej grupy jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Trójmiasta i okolic.

Grupa ta posiada w swoim portfelu spółkę Euro Styl Construction Sp. z o.o., która realizuje budowę inwestycji mieszkaniowych w formie generalnego wykonawstwa wyłącznie dla spółek Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A..

- Dom Development Wrocław Sp. z o.o.

Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Wrocławia.

- Sento S.A.

Sento S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Sento S.A. Przedmiotem działalności tej grupy jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Krakowa. Spółka posiada bezpośrednio 93,7% akcji Sento S.A., natomiast pośrednio i

bezpośrednio posiada 100% akcji Sento S.A., ponieważ pozostałe akcje 6,3% akcji Sento S.A. jest w posiadaniu spółki Dom Development Kraków Sp. z o.o.

- Dom Development Kraków Sp. z o.o.,

Dom Development Kraków Sp. z o.o. jest spółką powołaną w lutym 2022 r., w której następuje stopniowa koncentracja działalności deweloperskiej na rynku krakowskim w ramach Grupy Kapitałowej Dom Development.

- Dom Development Kraków 12 Sp. z o.o.,

Spółka nabyła Dom Development Kraków 12 Sp. z o.o. (wcześniejsza nazwa to Buma Development 12 Sp. z o.o.), wraz z innymi spółkami Grupy BUMA. Dom Development Kraków 12 Sp. z o.o. jest spółką celową, powołaną do prowadzenia jednego projektu deweloperskiego na rynku krakowskim, który obecnie znajduje się w końcowym stadium realizacji.

- Dom Development Kredyty Sp. z o.o.

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

- Dom Construction Sp. z o.o.

Spółka Dom Construction Sp. z o.o. realizuje budowę inwestycji mieszkaniowych w formie generalnego wykonawstwa. Dom Construction Sp. z o.o. świadczy usługi wyłącznie dla spółek Grupy (poza spółkami z Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A.).

- Dom Development Grunty Sp. z o.o.

Spółka posiada 46% udziału w kapitale spółki Dom Development Grunty spółka z o.o. - spółce uczestniczącej w transakcjach obrotu nieruchomościami w ramach Grupy.

- Mirabelle Investments Sp. z o.o.

W dniu 7 września 2017 r. Spółka nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Mirabelle Investments Sp. z o.o., która była adresatem decyzji administracyjnych oraz stroną umów niezbędnych do realizacji kolejnych etapów projektu Żoliborz Artystyczny na zakupionym przez Spółkę prawie użytkowania wieczystego. Spółka nie zamierza prowadzić działalności operacyjnej w Mirabelle Investments Sp. z o.o., a inwestycja deweloperska na ww. nieruchomości realizowana jest bezpośrednio przez Dom Development S.A.

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE OD 1 LIPCA DO 30 WRZEŚNIA 2022 R.

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

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

- Ustalenie ostatecznej ceny nabycia spółek Grupy BUMA

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

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

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

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

- Zwrot dopłaty do kapitału w Dom Dvelopment Wrocław Sp. z o.o.

W dniu 26 września 2022 r. Spółka otrzymała od Dom Development Wrocław Sp. z o.o. częściowy zwrot dopłaty do kapitału w kwocie 28 000 tys. zł.

7.7 POŻYCZKI UDZIELONE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

POŻYCZKI UDZIELONE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	30.09.2022	31.12.2021
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	160 651	26 580
Pozostałe należności długoterminowe	10 341	1 694
Stan na koniec okresu	170 992	28 274

POŻYCZKI UDZIELONE	30.09.2022	31.12.2021
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	160 651	26 580
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa	91 206	197 760
Razem	251 857	224 340

Pożyczki prezentowane w powyższych zestawieniach wykazane są wraz z naliczonymi odsetkami na dzień bilansowy.

UDZIELONE POŻYCZKI DO PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

Wszystkie udzielone przez Spółkę pożyczki są pożyczkami do podmiotów powiązanych.

Poniższa tabela przedstawia pożyczki udzielone przez Spółkę oraz ich stan na dzień 30 września 2022 r. wraz z naliczonymi odsetkami:

Data zawarcia umowy	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki (bez odsetek)	Termin spłaty	Stan na dzień 30.09.2022
26.02.2019	Euro Styl S.A.	150 000	31.12.2022	90 000
27.09.2019	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	150 000	31.12.2025	80 000
09.08.2022	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	75 000	31.12.2025	29 200
29.11.2016	Dom Development Kraków Sp. z o.o.*)	850	31.12.2022	1 082
18.07.2017	Dom Development Kraków Sp. z o.o.*)	100	31.12.2022	124
17.05.2019	Dom Development Kraków Sp. z o.o.*)	400	31.12.2024	463
24.08.2020	Dom Development Kraków Sp. z o.o.*)	5 400	31.12.2024	5 959
13.05.2021	Dom Development Kraków Sp. z o.o.*)	500	31.12.2024	540
02.07.2021	Dom Development Kraków Sp. z o.o.*)	500	31.12.2024	538
16.02.2022	Dom Development Kraków Sp. z o.o.*)	1 900	31.12.2024	1 989
22.04.2021	Dom Development Kraków Sp. z o.o.**)	17 350	31.12.2026	18 780
22.04.2021	Dom Development Kraków Sp. z o.o.***)	6 200	31.12.2026	6 709
22.04.2021	Dom Development Kraków Sp. z o.o.****)	13 200	31.12.2026	14 283
16.02.2022	Dom Development Kraków Sp. z o.o.*****)	1 500	31.12.2024	1 577
02.07.2021	Dom Development Kraków Sp. z o.o.*****)	2 000	31.12.2023	613
Razem				251 857

*) Pożyczka udzielona spółce Buma Development 8 Sp. z o.o., która została połączona z Dom Development Kraków Sp. z o.o. z dniem 2 czerwca 2022 r.

**) Pożyczka udzielona spółce Buma Development 20 Sp. z o.o., która została połączona z Dom Development Kraków Sp. z o.o. z dniem 2 czerwca 2022 r.

***) Pożyczka udzielona spółce Buma Development 21 Sp. z o.o., która została połączona z Dom Development Kraków Sp. z o.o. z dniem 8 września 2022 r.

****) Pożyczka udzielona spółce Buma Development 22 Sp. z o.o., która została połączona z Dom Development Kraków Sp. z o.o. z dniem 8 września 2022 r.

*****) Pożyczka udzielona spółce Buma Development Sp. z o.o., która została połączona z Dom Development Kraków Sp. z o.o. z dniem 8 września 2022 r.

*****) Pożyczka udzielona Buma Management Sp. z o.o., która została połączona z Dom Development Kraków Sp. z o.o. z dniem 8 września 2022 r.

7.8 ZAPASY

ZAPASY	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Zaliczki na dostawy	76 406	189 306
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	76 406	189 306
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	1 725 230	1 558 097
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 713 374	1 542 383
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	40 178	44 036
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(28 322)	(28 322)
Wyroby gotowe	64 813	173 810
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	71 242	180 239
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 429)	(6 429)
Razem	1 866 449	1 921 213

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

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

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

*) Spółka korzysta z udzielonych przez banki kredytów, z których mogą korzystać również inne, określone spółki Grupy, w ramach przyznaných im sublimitów (patrz nota 7.12).

7.9 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	43 421	11 035
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	21 569	21 569
Razem	64 990	32 604

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.

W pozycji *Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe* prezentowane są środki zgromadzone na rachunkach powierniczych, które są przeznaczone na realizację wspólnej inwestycji w zakresie infrastruktury na realizowanych przez Spółkę projektach deweloperskich.

7.10 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są to środki pieniężne w banku i w kasie, w tym depozyty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy na dzień ich utworzenia. Wartość księgowa tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021	30.09.2021 (niebadane)
Środki pieniężne w banku i w kasie	21 393	362 288	13 573
Lokaty krótkoterminowe	180 161	2 106	395 575
Inne	-	-	-
Razem	201 554	364 394	409 148

7.11 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

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

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

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

Każda akcja Dom Development S.A. ma wartość nominalną w wysokości 1 PLN.

Żadna z akcji Spółki nie jest uprzywilejowana oraz nie podlega ograniczeniom praw do akcji.

Kapitał akcyjny został w całości pokryty wkładem pieniężnym.

Wszystkie akcje są akcjami na okaziciela.

REALIZACJA OPCJI NA AKCJE SPÓŁKI

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

PRZYJĘCIE NOWEGO PROGRAMU OPCJI MENEDŻERSKICH NA AKCJE SPÓŁKI

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

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

Informacje na temat ww. opcji zostały ujawnione w nocy 7.29 „Istotne zdarzenia po dacie bilansowej”.

WYKAZ AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5 % OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY („WZA”) NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA I ZATWIERDZENIA PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

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

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

ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI DOM DEVELOPMENT S.A. LUB 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 śródrocznego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony 30.06.2022 r.	
	Akcje	Wartość nominalna akcji	Opcje na akcje	Akcje i opcje razem	Akcje	Opcje na akcje
ZARZĄD						
Jarosław Szanajca	1 454 050	1 454	-	1 454 050	-	-
Małgorzata Kolarska	403 544	404	-	403 544	-	-
Leszek Stankiewicz *)	-	-	-	-	-	-
Mikołaj Konopka	138 981	139	100 000	238 981	-	-
Terry R. Roydon	58 500	59	-	58 500	-	-
RADA NADZORCZA						
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	1 281	-	1 280 750	-	-
Janusz Zalewski	300 000	300	-	300 000	-	-
Mark Spiteri	900	1	-	900	-	-

*) W dniu 5 października 2022 roku Pan Leszek Stankiewicz objął 250 000 opcji na akcje Dom Development S.A., dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A., co zostało opisane w nocie 7.29 „Istotne zdarzenia po dacie bilansowej”.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie posiadali udziałów w innych podmiotach Grupy z wyjątkiem Dom Land Sp. z o.o., w której Panowie Jarosław Szanajca, Grzegorz Kiełpsz oraz Mark Spiteri posiadali na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania po 20% udziałów każdy.

7.12 KREDYTY

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2022 R.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku w Spółce nie wygasły oraz nie zostały podpisane żadne nowe umowy kredytowe.

Na dzień 30 września 2022 r. i na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółka nie wykazywała zadłużeń z tytułu kredytów.

KREDYTY BANKOWE NA 30.09.2022

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

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE POSIADANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ LINII KREDYTOWYCH

Kredyt w PKO BP

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 150 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 30 września 2022 r. Euro Styl S.A. wykorzystał część limitu kredytowego w kwocie 225,6 tys. zł, natomiast Dom Development S.A. nie korzystała z tej linii kredytowej.

Kredyt w mBank

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 185 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 60 000 tys. zł, a Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 000 tys. zł. Na dzień 30 września 2022 r. Euro Styl S.A. wykorzystał część limitu kredytowego w kwocie 35 000 tys. zł, zaś Dom Development S.A. i Dom Development Wrocław Sp. z o.o. nie korzystały z tej linii kredytowej.

Kredyt w banku Millennium

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

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

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

7.13 OBLIGACJE

OBLIGACJE	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	310 000	310 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	50 000	50 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	360 000	360 000

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

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

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE EMITOWANYCH OBLIGACJI

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

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

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2022 R.

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

EMISJE OBLIGACJI NA 30.09.2022

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu
DOMDET1151222	15.12.2017	50 000	PLN	15.12.2022
DOMDET2091023	09.10.2018	50 000	PLN	09.10.2023
DOMDET3121224	12.12.2019	50 000	PLN	12.12.2024
DOMDET4250925	25.09.2020	100 000	PLN	25.09.2025
DOMDET5120526	12.05.2021	110 000	PLN	12.05.2026
Razem		360 000	PLN	

7.14 ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	4 738	1 584
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	4 738	1 584

7.15 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	46 417	52 796
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	41 449	48 278
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	4 968	4 518
Pozostałe	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	15 197	16 717
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	15 197	16 717
Pozostałe	-	-
Razem	61 614	69 513

W przypadku prawa do wieczystego użytkowania, dyskontowane są opłaty wynikające z okresu na jaki to prawo jest udzielone dla poszczególnych nieruchomości (może on wynosić do 99 lat). Okres ten nie zależy od przewidywanego przez Spółkę okresu, w którym Spółka będzie właścicielem prawa do wieczystego użytkowania, czyli od planowanego przeniesienia tego prawa na nabywców lokali w inwestycjach deweloperskich realizowanych na tych nieruchomościach.

Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 30 września 2022 r. Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 41 449 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 3 132 tys. zł podlega zapłacie przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 4 073 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Spółkę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 34 244 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

7.16 PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

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

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	930 829	1 046 928
Pozostałe	-	-
Razem	930 829	1 046 928

7.17 SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA

Działalność Spółki jest co do zasady jednorodna i polega głównie na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali usługowych (komercyjnych) i powiązanych z tym działaniach wspierających. Spółka prowadzi swoją działalność tylko na rynku warszawskim, natomiast Grupa Kapitałowa Dom Development S.A., której Spółka jest podmiotem dominującym, prowadzi również działalność na rynkach trójmiejskim i wrocławskim a od 1 lipca 2021 roku również na rynku krakowskim. Działalność na rynkach wrocławskim, trójmiejskim i krakowskim 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
- segment krakowski

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

Z uwagi na to, że działalność operacyjna Spółki prowadzona jest na rynku warszawskim, czyli w obrębie jednego segmentu, niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie zawiera informacji segmentowej.

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

7.18 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

ANALIZA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY	01.01.-30.09. 2022 (niebadane)	01.01.-30.09. 2021 (niebadane)	01.07.-30.09. 2022 (niebadane)	01.07.-30.09. 2021 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	1 010 968	962 073	160 947	120 192
Przychody ze sprzedaży usług	14 458	13 973	3 561	3 272
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży - razem	1 025 426	976 046	164 508	123 464
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(700 829)	(658 251)	(107 168)	(79 866)
Koszty sprzedaży usług	(7 877)	(10 857)	(1 197)	(2 398)
Koszty sprzedaży towarów	-	-	-	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	-	946	-	946
Koszt własny sprzedaży - razem	(708 706)	(668 162)	(108 365)	(81 318)
Zysk brutto na sprzedaży	316 720	307 884	56 143	42 146

7.19 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.-30.09.	01.01.-30.09.	01.07.-30.09.	01.07.-30.09.
	2022	2021	2022	2021
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Odsetki od lokat bankowych i pożyczek (część nieskapitalizowana)	16 127	4 351	8 025	1 996
Dyskontowanie zobowiązań	2 289	2 289	(1 130)	745
Przychody z tytułu dywidend	117 276	112 608	117 276	-
Pozostałe przychody finansowe	178	-	112	-
Razem	135 870	119 248	124 283	2 741

Dywidendy za rok 2021 zostały przyznane i wpłacone przez spółki zależne do Dom Development S.A. w sierpniu 2022 r. Dywidendy za rok 2020 zostały przyznane i wpłacone przez spółki zależne do Dom Development S.A. w czerwcu 2021 r.

7.20 PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

PODATEK DOCHODOWY	01.01.-30.09.	01.01.-30.09.	01.07.-30.09.	01.07.-30.09.
	2022	2021	2022	2021
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Podatek dochodowy bieżący	(55 860)	(84 560)	(11 307)	(25 928)
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	14 437	42 270	6 664	23 276
Razem	(41 423)	(42 290)	(4 643)	(2 652)

7.21 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01.-30.09.	01.01.-30.09.	01.07.-30.09.	01.07.-30.09.
	2022	2021	2022	2021
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	286 611	287 956	136 272	10 706
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 514 906	25 366 114	25 548 422	25 398 422
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	11,23	11,35	5,33	0,42
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	286 611	287 956	136 272	10 706
Potencjalne akcje rozwodniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	44 269	215 984	39 184	218 877
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 559 175	25 582 099	25 587 606	25 617 299
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	11,21	11,26	5,33	0,42

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

7.22 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2022 i 2021 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanyymi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia ujęte zostały również w formie opisowej.

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07.-30.09. 2022 (niebadane)	01.07.-30.09. 2021 (niebadane)
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27.06.2007 r. wraz z aneksem	467	616
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 02.01.2001 r. wraz z aneksami	143	139
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	62	51
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Pozostałe	-	-
Euro Styl S.A.	Umowy o współpracy	3	-
Euro Styl Construction sp. z o.o.	Umowy o współpracy	-	-
Dom Construction sp. z o.o.	Usługi budowlane	137 044	80 655
Dom Construction sp. z o.o.	Pozostałe	(11)	145
Dom Development Kraków sp. z o.o.*)	Pozostałe	6	-
Dom Land sp. z o.o.	Zakup nieruchomości	-	8 117
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	Umowy w współpracy	345	-

*1) W tym Buma Development 21 sp. z o.o., Buma Development 22 sp. z o.o., Buma Development sp. z o.o. i Buma Management sp. zo.o.

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07.-30.09. 2022 (niebadane)	01.07.-30.09. 2021 (niebadane)
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	3	1
Euro Styl S.A.	Umowa o współpracy	748	580
Euro Styl Construction sp. z o.o.	Umowa o współpracy	2	2
Dom Land sp. z o.o.	Pozostałe	2	1
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Umowy o współpracy	534	391
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Umowy o współpracy	148	123
Dom Construction sp. z o.o.	Umowy o współpracy	1 785	1 278
Dom Development Kraków sp. z o.o. *)	Umowy o współpracy	476	-
Dom Development Kraków 21 sp. z o.o. sp. k.	Umowy o współpracy	67	-
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	Umowy o współpracy	6	-
Sento S.A.	Pozostałe	60	48
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Pozostałe	2	1

*1) W tym Buma Development 21 sp. z o.o., Buma Development 22 sp. z o.o., Buma Development sp. z o.o. i Buma Management sp. zo.o.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07.-30.09.	01.07.-30.09.
		2022	2021
		(niebadane)	(niebadane)
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Udzielona pożyczka	35 000	15 000
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Splacona pożyczka	10 000	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Otrzymane odsetki od pożyczki	1 236	127
Euro Styl S.A.	Udzielona pożyczka	90 000	55 000
Euro Styl S.A.	Splacona pożyczka	-	-
Euro Styl S.A.	Otrzymane odsetki od pożyczki	427	675
Sento S.A.	Udzielona pożyczka	-	27 131
Sento S.A.	Splacona pożyczka	61 000	2 500
Sento S.A.	Otrzymane odsetki od pożyczki	3 933	326
Dom Development Kraków sp. z o.o. *)	Udzielona pożyczka	29 200	-
Dom Development Kraków sp. z o.o. *)	Splacona pożyczka	13 100	-
Dom Development Kraków sp. z o.o. *)	Otrzymane odsetki od pożyczki	649	-
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	Udzielona pożyczka	-	-
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	Splacona pożyczka	8 050	-
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	Otrzymane odsetki od pożyczki	673	-

*) W tym Buma Development 21 sp. z o.o., Buma Development 22 sp. z o.o., Buma Development sp. z o.o. i Buma Management sp. zo.o.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY ZALICZEK:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07.-30.09.	01.07.-30.09.
		2022	2021
		(niebadane)	(niebadane)
Dom Land sp. z o.o.	Zaliczka (netto) przekazana w celu nabycia gruntu	-	(7 996)

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WPLACAJĄCY KAPITAŁ DO SPÓŁEK ZALEŻNYCH :

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07.-30.09.	01.07.-30.09.
		2022	2021
		(niebadane)	(niebadane)
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Zwrot dopłat do kapitału *)	(28 000)	-

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

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ:

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

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO OTRZYMUJĄCY DYWIDENDĘ:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07.-30.09.	01.07.-30.09.
		2022	2021*)
		(niebadane)	(niebadane)
Dom Construction sp. z o.o.	Otrzymana dywidenda	33 859	-
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Otrzymana dywidenda	4 234	-
Euro Styl S.A.	Otrzymana dywidenda	79 183	-

*) Spółka otrzymała dywidendy od wszystkich ww. spółek zależnych w drugim kwartale 2021 roku, co zostało ujawnione w śródrocznym sprawozdaniu finansowym Spółki za 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku.

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

	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Saldo razem	312 121	314 259	49 209	18 756
Jednostki zależne	298 075	311 967	48 725	16 873
Dom Development Grunty sp. z o.o.	-	12 142	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. dopłaty do kapitału*)	47 000	75 000	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. udzielone pożyczki	80 000	25 000	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	491	295	-	-
Euro Styl S.A. udzielone pożyczki	90 000	108 000	-	-
Euro Styl S.A.	873	687	-	-
Euro Styl Construction sp. z o.o.	1	-	-	-
Mirabelle Investments sp. z o.o.	-	-	-	-
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	144	-	-	-
Dom Construction sp. z o.o.	1 442	1 311	44 995	16 220
Dom Construction sp. z o.o. kaucje	-	-	3 730	653
Dom Development Kraków sp. z o.o. udzielone pożyczki	77 700	-	-	-
Dom Development Kraków sp. z o.o.	371	-	-	-
Dom Development Kraków 21 sp. z o.o. sp. k.	27	-	-	-
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	4	-	-	-
Sento S.A. udzielone pożyczki	-	89 380	-	-
Sento S.A.	22	103	-	-
Nestobud sp. z o.o.	-	49	-	-
Pozostałe podmioty	14 046	2 292	484	1 883
Dom Land sp. z o.o.	13 554	100	-	-
Hansom Property Company Limited	-	1 120	143	143
Woodsford Consulting Limited	-	580	200	-
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	492	492	141	1 740

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

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.23 OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI

PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEŻERSKICH

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

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

Przyznanie nowych opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

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

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

Informacje na temat ww. opcji zostały ujawnione w nocy 7.29 „Istotne zdarzenia po dacie bilansowej”.

Wykonanie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

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

Wygaśnięcie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2022 i 2021r. w Spółce nie wygasły żadne opcje na akcje.

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

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2022 i 2021 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 164 tys. zł oraz 1 050 tys. zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

OPCJE NA AKCJE PRYZDZIELONE I MOŻLIWE DO REALIZACJI NA POSZCZEGÓLNE DNI BILANSOWE ORAZ ZMIANY W PREZENTOWANYCH OKRESACH:

		01.07.-30.09. 2022 (niebadane)	01.07.-30.09. 2021 (niebadane)
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	100 000	370 000
	Całkowita cena realizacji	5 000	17 000
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasły w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	-	-
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	100 000	370 000
	Całkowita cena realizacji	5 000	17 000
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

7.24 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Gwarancje	19 329	17 324
Poręczenia	6 571	14 655
Razem	25 900	31 979

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.09.2022 (niebadane)	31.12.2021
Weksle, w tym:		
UNIOA TU SA	1 400	1 400
Razem	1 400	1 400

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2022 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.

7.25 ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2022 R.

Na dzień 30 września 2022 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

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

WPŁYW OTOCZENIA GOSPODARCZEGO NA BIEŻĄCĄ DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

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

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

Wzrost stóp procentowych przekłada się także na wzrost kosztów finansowania działalności, w szczególności podmiotów o wysokim zadłużeniu. Dom Development S.A. jest w niewielkim stopniu narażona na wzrost kosztu obsługi zadłużenia dzięki zabezpieczeniu 80% wyemitowanych obligacji instrumentami finansowymi takimi jak kontakty IRS (*interest rate swap*) oraz opcje *cap*. Ponadto niski poziom zadłużenia oraz dostępność finansowania, plasuje Spółkę w korzystnej sytuacji na tle rynku. Część deweloperów zmuszona jest ograniczyć aktywność inwestycyjną, zaś Dom Development S.A., w ocenie Zarządu Spółki, posiada wszelkie zasoby, aby wykorzystać nadarżające się okazje rynkowe.

Trwająca od lutego 2022 roku wojna w Ukrainie, która wywołała bezprecedensowy napływ uchodźców do Polski, miała wpływ także na rynek nieruchomości. Przyjazd osób uciekających przed wojną przełożył się na skokowy wzrost popytu na mieszkania – w pierwszej kolejności widoczny na rynku najmu oraz w czynszach, powoli przekładając się także na rynek wtórny. W dłuższej perspektywie, napływ tak dużej grupy ludności, będzie silnym wsparciem popytu na mieszkania także na rynku pierwotnym, szczególnie w dużych miastach, takich jak Warszawa.

Istotnym czynnikiem wpływającym na działalność Spółki była inflacja, która przełożyła się na zwiększenie kosztów budowy. Czynnikiem ograniczającym tempo wzrostu cen na rynku materiałów budowlanych oraz podwykonawstwa jest jednak spadek działalności inwestycyjnej podmiotów o ograniczonym dostępie do finansowania. Na tle branży Spółka, dzięki własnej firmie generalnego wykonawstwa, z powodzeniem optymalizuje proces oraz koszty realizacji inwestycji bez uszczerbku dla jakości budowanych osiedli.

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

ISTOTNE ZMIANY DOTYCZĄCE PORTFELA REALIZOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ INWESTYCJI DEWELOPERSKICH W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2022 R.

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

PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Apartamenty Solipska etap 1	Warszawa	96
Apartamenty Solipska etap 2	Warszawa	91
Dom na Służewcu	Warszawa	108
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 4 faza 2	Warszawa	172
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 11 faza 1	Warszawa	148
I KWARTAŁ 2022		615
Apartamenty Białej Koniczyny etap 1	Warszawa	129
Apartamenty Koło Parków	Warszawa	133
Osiedle Jagiellońska	Warszawa	134
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 4 faza 3	Warszawa	71
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 4 faza 4	Warszawa	85*)
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 4 faza 5	Warszawa	44*)
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 4 faza 6	Warszawa	125*)
II KWARTAŁ 2022		721
Osiedle Przystanek Międzylesie etap 1	Warszawa	110
III KWARTAŁ 2022		110
RAZEM		1 446

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

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

PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Osiedle Wilno V etap 2	Warszawa	213
Stacja Grochów etap 2	Warszawa	106
Apartamenty Służewiec	Warszawa	37
II KWARTAŁ 2022		356
Stacja Grochów etap 4	Warszawa	159
Osiedle Wilno IV etap 3	Warszawa	154
Rezydencja Stanisława Augusta	Warszawa	125
III KWARTAŁ 2022		438
RAZEM		794

Ponadto, w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. w ramach Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., poprzez podmioty zależne prowadzono projekty deweloperskie na rynku wrocławskim, trójmiejskim oraz krakowskim.

INFORMACJA NA TEMAT PRZEKAZAŃ LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI USŁUGOWYCH

Liczbę lokali mieszkalnych i lokali usługowych przekazanych klientom przez Spółkę w okresie trzech miesięcy zakończonych 30 września 2022 r. przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH	2022	2021
I kwartał	829	906
II kwartał	465	295
III kwartał	241	141
Razem	1 535	1 342

7.27 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU

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

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

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

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

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

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

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

7.28 ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

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

7.29 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

PRYZNANIE NOWYCH OPCJI NA AKCJE

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

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

7.30 PROGNOZY

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

7.31 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

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

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO BILANSU	30.09.2022 tys. EURO (niebadane)	31.12.2021 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	464 811	556 019
Aktywa razem	618 070	659 731
Kapitał własny razem	259 624	266 430
Zobowiązania długoterminowe	81 718	88 871
Zobowiązania krótkoterminowe	276 728	304 430
Zobowiązania razem	358 446	393 301
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,8698	4,5994

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01-30.09. 2022 tys. EURO (niebadane)	01.01.-30.09. 2021 tys. EURO (niebadane)	01.07-30.09. 2022 tys. EURO (niebadane)	01.07.-30.09. 2021 tys. EURO (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	218 733	214 116	34 425	26 951
Zysk brutto ze sprzedaży	67 559	67 541	11 749	9 200
Zysk na działalności operacyjnej	43 299	47 845	4 261	3 116
Zysk brutto	69 973	72 446	29 488	2 916
Zysk netto	61 137	63 169	28 516	2 337
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,6880	4,5585	4,7787	4,5811