

DOM DEVELOPMENT S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY
30 CZERWCA 2023 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	13
7.8	ZAPASY	14
7.9	KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	15
7.10	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	15
7.11	KAPITAŁ ZAKŁADOWY.....	15
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	20
7.16	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	20
7.17	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA	20
7.18	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY.....	21
7.19	PRZYCHODY FINANSOWE	21
7.20	PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.....	21
7.21	ZYSK NA AKCJĘ.....	22
7.22	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	22
7.23	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI	24
7.24	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	26
7.25	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 MARCA 2023 R.....	26
7.26	CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI	26
7.27	DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU ZA ROK 2022.....	28
7.28	ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ.....	28
7.29	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	28
7.30	PROGNOZY	29
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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2023 roku,
- śródroczny skrócony rachunek zysków i strat za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku,
- śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku,
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku,
- śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego,

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 28 sierpnia 2023 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 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

Małgorzata Kolarska

Wiceprezes Zarządu

Mikołaj Konopka

Członek Zarządu

Terry R. Royon

Członek Zarządu

2 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS

AKTYWA	Nota	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		19 193	19 659
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	19 393	19 566
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.6	482 295	486 050
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		28 184	35 832
Pożyczki udzielone oraz pozostałe należności długoterminowe	7.7	365 149	309 557
Pozostałe aktywa długoterminowe		13 561	22 563
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		927 775	893 227
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.8	1 864 638	1 930 509
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		69 679	42 782
Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		-	-
Pozostałe aktywa obrotowe		38 008	4 409
Pożyczki udzielone	7.7	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.9	66 826	57 025
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.10	401 624	184 078
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		2 440 775	2 218 803
AKTYWA RAZEM		3 368 550	3 112 030
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.11	25 698	25 548
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.11	271 558	264 208
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		763 392	670 640
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		9 461	16 444
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		287 431	373 684
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 358 050	1 351 034
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.12	-	-
Obligacje – część długoterminowa	7.13	260 000	260 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-	-
Rezerwy długoterminowe		10 710	10 649
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.15	12 494	14 126
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		58 925	57 478
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		342 129	342 253
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		261 998	273 748
Kredyty – część krótkoterminowa	7.12	-	50 000
Obligacje – część krótkoterminowa	7.13	50 000	50 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.14	2 499	2 550
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.15	45 735	50 172
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		5 312	63 990
Zobowiązania z tytułu dywidendy	7.27	282 682	-
Rezerwy krótkoterminowe		17 656	17 637
Przychody przyszłych okresów	7.16	1 002 489	910 646
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		1 668 371	1 418 743
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		2 010 500	1 760 996
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		3 368 550	3 112 030

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2022 (niebadane)	
Przychody ze sprzedaży	7.18	748 822	860 918	166 601	269 582
Koszt własny sprzedaży	7.18	(516 690)	(600 341)	(119 848)	(191 607)
Zysk brutto ze sprzedaży	7.18	232 132	260 577	46 753	77 975
Koszty sprzedaży		(26 146)	(22 080)	(11 879)	(11 191)
Koszty ogólnego zarządu		(46 987)	(45 219)	(24 048)	(24 269)
Pozostałe przychody operacyjne		2 275	1 012	1 199	570
Pozostałe koszty operacyjne		(5 341)	(11 668)	(2 789)	(2 670)
Zysk na działalności operacyjnej		155 933	182 622	9 236	40 415
Przychody finansowe	7.19	181 082	11 587	171 330	8 383
Koszty finansowe		(13 713)	(7 090)	(8 301)	(4 410)
Zysk brutto		323 302	187 119	172 265	44 388
Podatek dochodowy	7.20	(35 871)	(36 780)	(4 386)	(8 716)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		287 431	150 339	167 879	35 672
Zysk netto z działalności zaniechanej *)		-	-	-	-
Zysk netto		287 431	150 339	167 879	35 672
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy (w PLN)	7.21	11,22	5,90	6,55	1,40
Rozwodniony (w PLN)	7.21	11,18	5,89	6,52	1,39

*) W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 oraz 2022 roku Spółka nie zaniechała żadnej działalności

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

4 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 <i>(niebadane)</i>	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2023 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2022 <i>(niebadane)</i>
Zysk netto	287 431	150 339	167 879	35 672
Inne całkowite dochody:				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(8 621)	19 037	(4 128)	9 077
Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat	(8 621)	19 037	(4 128)	9 077
Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat				
Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem	(8 621)	19 037	(4 128)	9 077
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	1 638	(3 617)	784	(1 725)
Inne całkowite dochody netto	(6 983)	15 420	(3 344)	7 352
Całkowite dochody netto	280 448	165 759	164 535	43 024

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		323 302	187 119
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		6 336	5 512
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		(900)	1 222
(Zysk)/strata na inwestycjach		(155 352)	(594)
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		(11 586)	2 045
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		1 750	328
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		81	(550)
Zmiany stanu zapasów		65 067	136 581
Zmiany stanu należności		(9 657)	(16 969)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(14 610)	41 574
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		48 656	(266 735)
Inne korekty		900	(1 222)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		253 987	88 311
Odsetki otrzymane		7 115	1 229
Odsetki zapłacone		(8 784)	(6 504)
Zapłacony podatek dochodowy		(85 263)	(39 672)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		167 055	43 364
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		250	356
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)		141 680	-
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		55 138	155 540
Inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
Lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy		-	-
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(96 517)	(121 585)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(5 015)	(4 054)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału spółek zależnych		(45)	(129 107)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		95 491	(98 850)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.11	5 000	6 000
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.12	-	-
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.13	-	-
Wydatki z tytułu spłaty kredytów	7.12	(50 000)	-
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.13	-	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.27	-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(45 000)	6 000
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		217 546	(49 486)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.10	184 078	364 394
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.10	401 624	314 908

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 2023	25 548	264 208	670 640	510	16 444	373 684	1 351 034
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.11)	150	7 350	-	-	-	-	7 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	91 002	-	-	(91 002)	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.27)	-	-	-	-	-	(282 682)	(282 682)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.23)	-	-	1 750	-	-	-	1 750
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	287 431	287 431
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(6 983)	-	(6 983)
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	(6 983)	287 431	280 448
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	150	7 350	92 752	-	(6 983)	(86 253)	7 016
Saldo na dzień 30 czerwca 2023 (niebadane)	25 698	271 558	763 392	510	9 461	287 431	1 358 050

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 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)	-	-	328	-	-	-	328
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	150 339	150 339
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	15 420	-	15 420
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	15 420	150 339	165 759
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	150	5 850	38 837	-	15 420	(156 428)	(96 171)
Saldo na dzień 30 czerwca 2022 (niebadane)	25 548	264 208	665 575	510	23 067	150 339	1 129 247

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. Miejscem 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. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Groupe Belleforêt S.à r.l. posiadała 55,02% akcji Spółki (patrz nota 7.11).

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

7.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

Dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku rosyjska inwazja na Ukrainę jest w dalszym ciągu czynnikiem 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 wywierać wpływ 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 nawet wyprzedzały zakładany harmonogram. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ, zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Spółki oraz 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 ale były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta. Niniejsze niezbadane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz

ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je analizować łącznie ze zbadanym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 28 sierpnia 2023 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 2022 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2023 roku:

- 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.
- 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.
- 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 ujęcie równych kwot aktywa i zobowiązania dla celów księgowych (np. początkowe ujęcie leasingu) pozostające bez wpływu na bieżące rozliczenia podatkowe powoduje konieczność ujęcia sald podatku odroczonego czy też zastosowanie ma tzw. zwolnienie z początkowego ujęcia (ang. initial recognition exemption), które mówi, że nie ujmuje się sald podatku odroczonego, jeśli ujęcie składnika aktywów lub zobowiązań nie ma wpływu na wynik księgowy lub podatkowy na moment tego ujęcia. Zmieniony MSR 12 reguluje tę kwestię wymagając ujęcia podatku odroczonego w powyższej sytuacji poprzez wprowadzenie dodatkowego zapisu, że zwolnienie z początkowego ujęcia nie ma zastosowania, jeżeli jednostka jednocześnie rozpoznaje składnik aktywów i równoznaczny składnik zobowiązań i każdy z nich tworzy różnicę przejściowe.

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 MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych*. W 2020 roku Rada opublikowała zmiany do MSR 1, które wyjaśniają kwestię prezentacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe. W październiku 2022 r. Rada wydała kolejne poprawki do standardu MSR 1, które adresują kwestię klasyfikacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe, w odniesieniu do których jednostka zobowiązana jest spełniać określone wymogi umowne tzw. kowenanty. Zmieniony standard MSR 1 stanowi, że zobowiązania są klasyfikowane jako krótko- lub długoterminowe w zależności od praw istniejących na koniec okresu

sprawozdawczego. Na klasyfikację nie mają wpływu ani oczekiwania jednostki ani zdarzenia po dniu sprawozdawczym (na przykład rezygnacja z kowenantu lub jego naruszenie). Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2024 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- Zmiana do MSSF 16 *Leasing*. We wrześniu 2022 r. Rada zmieniła standard MSSF 16 „Leasing” uzupełniając wymogi dotyczące późniejszej wyceny obowiązania leasingowego w przypadku transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego, w sytuacji, gdy spełnione są kryteria MSSF 15 i gdy transakcję należy ująć jako sprzedaż. Zmiana wymaga od sprzedawcy-leasingobiorcy późniejszej wyceny zobowiązań leasingowych wynikających z leasingu zwrotnego w taki sposób, aby nie ujmować zysku lub straty związanej z zachowanym prawem do użytkowania. Nowy wymóg ma szczególne znaczenie w przypadku, gdy leasing zwrotny obejmuje zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, gdyż opłaty te są wyłączone z „płatności leasingowych” w myśl MSSF 16. Zmieniony standard zawiera nowy przykład, który ilustruje zastosowanie nowego wymogu w tym zakresie. Zmiana obowiązuje począwszy od 1 stycznia 2024 r. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona 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.

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.

Przychody z wykonania niezakończonych usług budowlanych ustala się metodą stopnia zaawansowania - w wysokości proporcjonalnej do stopnia jej zaawansowania, który mierzy się udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia wyceny na dzień bilansowy

SEZONOWOŚĆ

Działalność operacyjna Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

7.5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	1 352	1 593
Środki transportu	2 535	2 291
Grunty i budynki	-	-
Prawo do użytkowania lokali	15 506	15 682
Razem	19 393	19 566

Na dzień 30 czerwca 2023 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka powinna utworzyć odpisy aktualizujące na rzeczowe aktywa trwałe.

Na rzeczowych aktywach 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 30.06.2023			Stan na 31.12.2022		
	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%	51 002	51 002
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. w likwidacji	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. *)	-	-	-	100%	42 865	42 865
Dom Development Kraków sp. z o.o.	100%	156 835	156 835	100%	113 970	113 970
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	100%	8 784	4 984	100%	8 784	8 784
Issogne sp. z o.o.	100%	59	59	100%	14	14
Razem		486 095	482 295		486 050	486 050

*) W drugim kwartale 2023 roku Sento S.A. (jako spółka przejmowana) zostało połączone z Dom Development Kraków Sp. z o.o. (jako spółką przejmującą).

- 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.

- 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 konsolidacja działalności deweloperskiej na rynku krakowskim w ramach Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

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

Dom Development Kraków 12 Sp. z o.o. (wcześniejsza nazwa to Buma Development 12 Sp. z o.o., spółka nabyta w 2022 roku wraz z innymi spółkami Grupy BUMA) jest spółką celową, powołaną do prowadzenia jednego projektu deweloperskiego na rynku krakowskim, którego realizacja została zakończona w 2022 roku. Na dzień 30 czerwca 2023 roku w spółce pozostało jeszcze kilka ostatnich lokali do sprzedaży. W spółce tej nie będą prowadzone inne projekty deweloperskie.

- 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 formacie generalnego wykonawstwa. Dom Construction Sp. z o.o. świadczy usługi wyłącznie dla spółek Grupy (poza spółkami z Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A., w których budowy realizowane są przez spółkę Euro Styl Construction Sp. z o.o.).

- Dom Development Grunty Sp. z o.o.

Spółka posiada 46% udziałów 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 była bezpośrednio przez Dom Development S.A.

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2023 R.

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

W dniu 20 marca 2023 roku. Zgromadzenie Wspólników Dom Development Kraków Sp. z o.o. oraz Walne Zgromadzenie Sento S.A. podjęło uchwały w przedmiocie połączenia Dom Development Kraków Sp. z o.o. jako spółki przejmującej ze spółką Sento S.A. jako spółką przejmowaną.

Ww. połączenie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 3 kwietnia 2023 r., w związku z czym, z dniem 3 kwietnia 2023, wszelkie prawa i obowiązki Sento S.A. zostały przeniesione na Dom Development Kraków Sp. z o.o., a spółka Sento S.A. przestała istnieć.

7.7 POŻYCZKI UDZIELONE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

POŻYCZKI UDZIELONE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	30.06.2023	31.12.2022
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	358 219	303 045
Pozostałe należności długoterminowe	6 930	6 512
Stan na koniec okresu	365 149	309 557

POŻYCZKI UDZIELONE	30.06.2023	31.12.2022
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	358 219	303 045
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa	-	-
Razem	358 219	303 045

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

UDZIELONE POŻYCZKI

Wszystkie udzielone przez Spółkę pożyczki są pożyczkami do podmiotów powiązanych.

Poniższa tabela przedstawia pożyczki udzielone przez Spółkę oraz ich stan na dzień 30 czerwca 2023 r. wraz z naliczonymi odsetkami:

Data zawarcia umowy	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki (bez odsetek)	Termin spłaty	Stan na dzień 30.06.2023
26.02.2019	Euro Styl S.A.	150 000	31.12.2025	138 517
27.09.2019	Dom Development Wrocław sp. z o.o.	200 000	31.12.2025	148 000
09.08.2022	Dom Development Kraków sp. z o.o.	75 000	31.12.2025	29 200
22.04.2021	Dom Development Kraków sp. z o.o.	17 350	31.12.2026	20 069
22.04.2021	Dom Development Kraków sp. z o.o.	6 200	31.12.2026	7 169
22.04.2021	Dom Development Kraków sp. z o.o.	13 200	31.12.2026	15 264
28.04.2023	Dom Development Kraków sp. z o.o.	165 100	31.12.2027	-
Razem				358 219

7.8 ZAPASY

ZAPASY	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022
Zaliczki na dostawy	80 959	71 694
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	80 959	71 694
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	1 743 405	1 824 319
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 744 211	1 820 217
prawa wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	40 099	45 007
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(40 905)	(40 905)
Wyroby gotowe	40 274	34 496
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	46 503	40 725
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 229)	(6 229)
Razem	1 864 638	1 930 509

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01-30.06 2023 (niebadane)	01.01-30.06 2022 (niebadane)
Stan na początek okresu	47 134	34 751
Zwiększenia	-	-
(Zmniejszenia)	-	-
Stan na koniec okresu	47 134	34 751

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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022
Wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy *)	660 000	585 000

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

7.9 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	51 433	35 456
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	15 393	21 569
Razem	66 826	57 025

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	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022	30.06.2022 (niebadane)
Środki pieniężne w banku i w kasie	16 133	16 845	22 014
Lokaty krótkoterminowe	385 491	167 233	292 894
Inne	-	-	-
Razem	401 624	184 078	314 908

7.11 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

OPIS ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2023 R. ORAZ STAN NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2023 R.

ZMIANA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	Kapitał zakładowy: Liczba akcji	Kapitał zakładowy: Wartość wg wartości nominalnej	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
Stan na dzień 01.01.2023	25 548 422	25 548	264 208
Zmiana	150 000	150	7 350
Stan na dzień 30.06.2023 (niebadane)	25 698 422	25 698	271 558

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

- Rejestracja akcji serii AG w dniu 26 stycznia 2023 r.

W dniu 19 grudnia 2022 roku Zarząd podjął Uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AG. Cena emisyjna akcji serii AG została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję.

Emisja akcji serii AG nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do Pana Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu, uczestnika Programu VII Opcji Menedżerskich. W dniu 29 grudnia 2022 roku, Zarząd podjął uchwałę w sprawie przydzielenia ww. akcji Panu Leszkowi Stankiewiczowi.

W dniu 26 stycznia 2023 roku Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji ww. podwyższenia kapitału. Akcje serii AG zostały zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w depozycie papierów wartościowych oraz wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku podstawowym w dniu 14 czerwca 2023 roku.

- Realizacja opcji na akcje i podwyższenie kapitału w drodze emisji akcji serii AH i AI

W dniu 6 lutego 2023 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z dotychczasowej kwoty 25 598 422,00 zł do kwoty 25 698 422,00 zł, to jest o kwotę 100 000,00 zł, w drodze emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AH, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, oraz emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AI, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Cena emisyjna akcji serii AH i AI została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję. Emisja akcji serii AH oraz serii AI nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej. Celem emisji akcji serii AH oraz serii AI w ramach kapitału docelowego jest umożliwienie Spółce wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z:

- Programu V Opcji Menedżerskich dla Mikołaja Konopki, Członka Zarządu, dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A., oraz
- Programu VII Opcji Menedżerskich dla Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu, dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A., (patrz nota 7.23).

W dniu 8 lutego 2023 r.:

- Pan Mikołaj Konopka dokonał realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na 50 000 akcji. Cena emisyjna akcji serii AH wynosiła 50,00 zł za jedną akcję,
- Pan Leszek Stankiewicz dokonał realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na 50 000 akcji. Cena emisyjna akcji serii AI wynosiła 50,00 zł za jedną akcję.

Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie w dniu 15 maja 2023 roku. Akcje serii AH i AI zostały zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w depozycie papierów wartościowych oraz wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku podstawowym w dniu 14 czerwca 2023 roku.

PRZYJĘCIE NOWEGO PROGRAMU OPCJI MENEDŻERSKICH NA AKCJE SPÓŁKI

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku nie miało miejsca przyznanie nowych opcji na akcje Spółki.

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 raportu za I kwartał 2023 r.
	Akcje	Procent kapitału	Liczba głosów na WZA	Procent głosów na WZA	Akcje
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 140 441	55,02	14 140 441	55,02	-
PTE Allianz Polska S.A. *)	2 501 493	9,73	2 501 493	9,73	-
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,66	1 454 050	5,66	-

*) Stan posiadania akcji Spółki przez PTE Allianz Polska S.A. podano zgodnie z zawiadomieniem z dnia 15.05.2023 r. i obejmuje akcje w posiadaniu Allianz OFE.

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 raportu za I kwartał 2023 r.	
	Akcje	Wartość nominalna akcji (tys. zł)	Opcje na akcje	Akcje i opcje razem	Akcje	Opcje na akcje
ZARZĄD						
Jarosław Szanajca	1 454 050	1 454	-	1 454 050	-	-
Małgorzata Kolarska	288 764	289	-	288 764	(14 780)	-
Leszek Stankiewicz	100 000	100	150 000	250 000	-	-
Mikołaj Konopka	172 561	172	50 000	222 561	-	-
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	-	-

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 SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 CZERWCA 2023 R.

W dniu 8 lutego 2023r. pomiędzy PKO Bank Polski S.A. oraz Dom Development S.A. i Euro Styl S.A. został zawarty Aneks nr 4 do umowy kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym z dnia 27 lipca 2015 roku. Na podstawie tego aneksu wysokość kredytu została zwiększona z kwoty 150 000 tys. zł na 200 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do niezmienionej wysokości 50 000 tys. zł. Okres obowiązywania umowy został wydłużony do 26 lutego 2027 r.

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022
Do 1 roku	-	50 000
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	-	50 000
w tym: długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	-	50 000

KREDYTY BANKOWE NA 30.06.2023

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP	Warszawa	200 000	PLN	-	PLN	26.02.2027
mBank	Warszawa	200 000	PLN	-	PLN	29.01.2027
Millennium	Warszawa	40 000	PLN	-	PLN	17.12.2023
Razem kredyty bankowe		440 000		-		

Na dzień 30 czerwca 2023 r. i na dzień 31 grudnia 2022 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE POSIADANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ LINII KREDYTOWYCH

- Kredyt w PKO BP S.A.

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 200 000 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 czerwca 2023 r. Dom Development S.A. nie korzystała z tego limitu kredytowego, natomiast Euro Styl S.A. korzystała z limitu w wysokości 15 448 tys. zł.

- Kredyt w mBank S.A.

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 200 000 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 czerwca 2023 r. Dom Development S.A. oraz Dom Development Wrocław Sp. z o.o. nie korzystały z tej linii kredytowej, natomiast Euro Styl S.A. korzystała z limitu w wysokości 29 456 tys. zł.

- Kredyt w Millennium Bank S.A.

Kredyt rewolwingowy do wysokości 40 000 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2023 r. 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	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	260 000	260 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	50 000	50 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	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*.

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.

EMISJE OBLIGACJI NA 30.06.2023

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu
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		310 000	PLN	

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 zł, 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 SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 CZERWCA 2023 R.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniły się terminy ich zapadalności.

- Nowa umowa z mBank S.A.

W dniu 7 lutego 2023 r. Zarząd Dom Development S.A. podjął Uchwałę, zgodnie z którą wyraził zgodę na ustanowienie przez Spółkę programu emisji obligacji Dom Development S.A. o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów zł, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Ponadto Zarząd Spółki wyraził zgodę na zawarcie przez Spółkę z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowy emisyjnej, w związku z tym programem („Umowa Emisyjna”).

W dniu 7 lutego 2023 r. Spółka zawarła z mBank S.A. Umowę Emisyjną, zgodnie z którą obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii, w czasie nieokreślonym od podpisania Umowy Emisyjnej. Obligacje emitowane w ramach Programu będą:

- emitowane:

(a) w trybie art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”), tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych, o której mowa w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchyleciem dyrektywy 2003/71/WE („Rozporządzenie Prospektowe”), z wyłączeniem obowiązku publikacji prospektu zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego lub art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego; albo

(b) art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty innej niż oferta publiczna papierów wartościowych, o której mowa w Rozporządzeniu Prospektowym, skierowanej wyłącznie do jednego inwestora;

- zwykłymi, niezabezpieczonymi obligacjami na okaziciela;

- posiadały termin zapadalności do 60 miesięcy;

- oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej;

- w dniu emisji zdematerializowane (zarejestrowane) w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod warunkiem wprowadzenia ich do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. albo zarejestrowane w takim depozycie za pośrednictwem agenta emisji oraz wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w określonym terminie od dnia emisji.

Umowa Emisyjna przewiduje także możliwość zawarcia umowy gwarancyjnej do każdej z serii obligacji emitowanych w ramach przedmiotowego Programu, na podstawie której mBank S.A. zobowiąże się do objęcia obligacji danej serii w ramach Programu, na zasadach wskazanych w umowie gwarancyjnej.

Również w dniu 7 lutego 2023 roku pomiędzy Dom Development S.A. i mBank S.A. została zawarta Umowa o wykonywanie funkcji Agenta Emisji w związku z emisją obligacji emitowanych w ramach programu emisji do kwoty 400 milionów zł.

7.14 ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	2 499	2 550
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	2 499	2 550

7.15 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	30.06.2023 <i>(niebadane)</i>	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	45 735	50 172
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	40 542	45 204
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	5 193	4 968
Pozostałe	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	12 494	14 126
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	12 494	14 126
Pozostałe	-	-
Razem	58 229	64 298

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 czerwca 2023 r. Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 40 542 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 2 914 tys. zł podlega zapłacie przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 3 918 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Spółkę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 33 710 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	30.06.2023 <i>(niebadane)</i>	31.12.2022
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	1 002 489	910 646
Pozostałe	-	-
Razem	1 002 489	910 646

7.17 SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA

Działalność Spółki jest co do zasady jednorodna i polega głównie na budowie oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali usługowych (komercyjnych), a także na 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, wrocławskim i 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 fakt, 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	01.01-30.06	01.01-30.06
	2023	2022
	(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	700 630	850 021
Przychody ze sprzedaży usług *)	48 192	10 897
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	-	-
Przychody ze sprzedaży - razem	748 822	860 918
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(480 533)	(593 661)
Koszty sprzedaży usług	(36 157)	(6 680)
Koszty sprzedaży towarów	-	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Koszt własny sprzedaży - razem	(516 690)	(600 341)
Zysk brutto na sprzedaży	232 132	260 577

*) Przychody ze sprzedaży usług w okresie 01.01.-30.06.2023 obejmują także przychody z tytułu sprzedaży usług budowlanych rozpoznawanych metodą stopnia zaawansowania kontraktu budowlanego. W pozycji pozostałe aktywa obrotowe na dzień 30 czerwca 2023 roku Spółka rozpoznała kwotę 30 415 tys. zł z tytułu wyceny kontraktu budowlanego.

7.19 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01-30.06	01.01-30.06
	2023	2022
	(niebadane)	(niebadane)
Odsetki od lokat bankowych i pożyczek (część nieskapitalizowana)	20 852	8 102
Dyskontowanie należności i zobowiązań	-	3 419
Przychody z tytułu dywidend	159 336	-
Pozostałe przychody finansowe	894	66
Razem	181 082	11 587

Dywidendy za rok 2021 w łącznej kwocie 117 276 tys. zł. zostały przyznane i wpłacone przez spółki zależne do Dom Development S.A. w sierpniu 2022 r. a przychody z tego tytułu zostały wykazane w rachunku zysków i strat Spółki w trzecim kwartale 2022 roku.

7.20 PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

PODATEK DOCHODOWY	01.01-30.06	01.01-30.06
	2023	2022
	(niebadane)	(niebadane)
Podatek dochodowy bieżący	(26 585)	(44 553)
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	(9 286)	7 773
Razem	(35 871)	(36 780)

7.21 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01-30.06 2023 <i>(niebadane)</i>	01.01-30.06 2022 <i>(niebadane)</i>
PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	287 431	150 339
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 616 654	25 497 870
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	11,22	5,90
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	287 431	150 339
Potencjalne akcje rozwodniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	89 149	44 994
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 705 803	25 542 864
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	11,18	5,89

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 sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 i 30 czerwca 2022 roku. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanyymi.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI:			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-30.06 2023 <i>(niebadane)</i>	01.01-30.06 2022 <i>(niebadane)</i>
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27.06.2007 r. wraz z aneksem	1 731	1 527
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 02.01.2001 r. wraz z aneksami	1 622	1 400
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	-	135
Euro Styl S.A.	Umowa o współpracy	9	-
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	Zakup nieruchomości	-	9 987
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	-	22
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	29	-
Dom Construction Sp. z o.o.	Usługi budowlane	311 322	182 428
Dom Construction Sp. z o.o.	Pozostałe	-	107
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	Umowy o współpracy	1 190	690

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-30.06 2023 (niebadane)	01.01-30.06 2022 (niebadane)
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	Pozostałe	5	6
Euro Styl S.A.	Umowa o współpracy	2 662	1 550
Euro Styl Construction Sp. z o.o.	Umowa o współpracy	2	12
Dom Land Sp. z o.o.	Pozostałe	5	4
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	1 905	1 097
Dom Development Kredyty Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	395	313
Dom Construction Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	4 103	4 854
Mirabelle Investments Sp. z o.o.	Pozostałe	5	4
Sento S.A.	Pozostałe	58	317
Dom Development Kraków 2 Sp. z o.o.			
Górka Narodowa Sp. k. (d. Dom Development Kraków 21 Sp. z o.o. Sp. k.)	Umowy o współpracy	153	197
Issogne Sp. z o.o.	Pozostałe	5	-
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Pozostałe	1 412	626

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-30.06 2023 (niebadane)	01.01-30.06 2022 (niebadane)
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Udzielona pożyczka	48 000	30 000
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Splacona pożyczka	40 000	-
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Otrzymane odsetki od pożyczki	5 945	1 784
Euro Styl S.A.	Udzielona pożyczka	48 517	-
Euro Styl S.A.	Splacona pożyczka	-	108 000
Euro Styl S.A.	Otrzymane odsetki od pożyczki	4 396	266
Sento S.A. (w tym Sento 22 Sp. z o.o.)	Udzielona pożyczka	-	19 000
Sento S.A. (w tym Sento 22 Sp. z o.o.)	Splacona pożyczka	-	47 380
Sento S.A. (w tym Sento 22 Sp. z o.o.)	Otrzymane odsetki od pożyczki	-	999
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Udzielona pożyczka	-	14 500
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Splacona pożyczka	2 900	800
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Otrzymane odsetki od pożyczki	1 897	214

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY ZALICZEK:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-30.06 2023 (niebadane)	01.01-30.06 2022 (niebadane)
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	Zaliczka (netto) przekazana w celu nabycia gruntu	-	(9 871)
Dom Land Sp. z o.o.	Zaliczka (netto) przekazana w celu nabycia gruntu	-	10 938

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-30.06 2023 (niebadane)	01.01-30.06 2022 (niebadane)
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Wpłata kapitału zakładowego	-	5
Sento S.A.	Podwyższenie kapitału zakładowego ^{*)}	-	5 290
Buma Management Sp. z o.o.	Dopłata do kapitału ^{*)}	-	300
Issogne Sp. z o.o.	Wpłata kapitału zakładowego	45	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO OTRZYMUJĄCY DYWIDENDĘ:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-30.06	01.01-30.06
		2023 (niebadane)	2022 (niebadane)
Dom Construction Sp. z o.o.	Otrzymana dywidenda	16 856	-
Dom Development Kredyty Sp. z o.o.	Otrzymana dywidenda	800	-
Dom Development Kraków 12 Sp. z o.o.	Otrzymana dywidenda	10 316	-
Euro Styl S.A.	Otrzymana dywidenda	131 364	-

Dywidenda za 2022 rok należna od Dom Construction Sp. z o.o. oraz od Dom Development Kredyty została otrzymana w lipcu 2023 roku

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki

	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Saldo razem	425 073	368 713	72 208	70 490
Jednostki zależne	411 027	354 667	71 402	70 069
Dom Development Grunty sp. z o.o.	-	-	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. dopłaty do kapitału ^{*)}	47 000	47 000	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. udzielone pożyczki	148 000	140 000	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	977	1 326	-	-
Euro Styl S.A. udzielone pożyczki	138 517	90 000	-	-
Euro Styl S.A.	1 223	1 721	-	-
Euro Styl Construction sp. z o.o.	1	6	-	-
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	217	175	-	-
Dom Construction sp. z o.o.	2 532	655	66 207	65 164
Dom Construction sp. z o.o. kaucje	-	-	5 195	4 905
Issogne sp. z o.o.	-	3	-	-
Sento S.A. udzielone pożyczki	-	-	-	-
Sento S.A.	-	53	-	-
Dom Development Kraków sp. z o.o. udzielone pożyczki	71 702	73 045	-	-
Dom Development Kraków sp. z o.o.	793	612	-	-
Dom Development Kraków 2 Sp. z o.o. Górka Narodowa Sp. k. (d. Dom Development Kraków 21 Sp. z o.o. Sp. k.)	64	62	-	-
Dom Development Kraków 2 sp. z o.o. sp. k.	1	9	-	-
Pozostałe podmioty	14 046	14 046	806	421
Dom Land sp. z o.o.	13 554	13 554	-	-
Hansom Property Company Limited	-	-	132	135
Woodsford Consulting Limited	-	-	533	145
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	492	492	141	141

^{*)} 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 MENEDŻERSKICH

Na dzień 30 czerwca 2023 r. w Spółce istniały dwa aktywne Programy Opcji Menedżerskich, przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH	30.06.2023 (niebadane)			31.12.2022		
	Nazwa Programu Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)
Program V	250 000	250 000	200 000	250 000	250 000	150 000
Program VII *)	250 000	250 000	100 000	250 000	250 000	50 000

*) Na dzień 31 grudnia 2022 r. opcje na akcje w ramach Programu VII wykazują wykonanie 50 000 opcji dla których akcje zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w dniu 26 stycznia 2023 r. (patrz nota 7.11).

Przyznanie nowych opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 i 2022 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Wykonanie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W dniu 8 lutego 2023 r. dokonano realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych i dokonanie subskrypcji na 100 000 akcji, co zostało opisane w notce 7.11.

Wygasnięcie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 i 2022 r. w Spółce nie wygasły żadne opcje na akcje.

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

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 i 2022 r. do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 1 750 tys. zł oraz 328 tys. zł, z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

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

		01.01-30.06 2023 (niebadane)	01.01-30.06 2022 (niebadane)
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	300 000	250 000
	Całkowita cena realizacji	15 000	11 000
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasły w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	100 000	150 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	5 000	6 000
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	50,00	40,00
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	200 000	100 000
	Całkowita cena realizacji	10 000	5 000
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	100 000	150 000
	Całkowita cena realizacji	5 000	6 000
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

7.24 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022
Gwarancje	19 947	21 359
Poręczenia	6 571	6 571
Razem	26 518	27 930

W dniu 19 stycznia 2023 roku została podpisana pomiędzy Dom Development S.A. i mBank S.A. umowa ramowa określająca zasady korzystania przez Dom Development S.A. z gwarancji bankowych, w ramach udostępnionej linii na gwarancje, do maksymalnej kwoty 30 mln zł. mBank S.A. udostępnił Dom Development S.A. linię na gwarancję na okres od dnia podpisania umowy do dnia 29 stycznia 2027 roku. Z dniem wejścia w życie ww. umowy ramowej (tj. 20 stycznia 2023 roku) zostały objęte nią wszystkie czynne na ten dzień gwarancje bankowe, wystawione przez mBank S.A. na zlecenie Dom Development S.A.

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.06.2023 (niebadane)	31.12.2022
Weksle, w tym:	3 900	3 900
UNIQA TU SA	3 900	3 900
Razem	3 900	3 900

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku, 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 CZERWCA 2023 R.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

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

WPŁYW SYTUACJI GOSPODARCZEJ NA BIEŻĄCĄ DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

W I półroczu 2023 roku działalność Spółki przebiegała bez zakłóceń, mimo licznych wyzwań w otoczeniu rynkowym, wszystkie inwestycje były realizowane zgodnie z harmonogramem.

W tym okresie sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych poprawiła się. Zwiększyła się liczba transakcji, co jest wynikiem m.in. zakończenia procesu podnoszenia stóp procentowych przez Narodowy Bank Polski. Ponadto w lutym tego roku Komisja Nadzoru Finansowego (KNF) zdecydowała się złagodzić rekomendację, dotyczącą obliczania zdolności kredytowej dla klientów indywidualnych, co także wpłynęło na pobudzenie popytu związanego z zakupem nowych mieszkań przez klientów.

Wysokość stóp procentowych przekłada się bezpośrednio na koszty finansowania działalności firmy, a w szczególności dotyczy to 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 kontrakty IRS (*interest rate swap*) oraz opcje *cap*. Ponadto niski poziom zadłużenia oraz dostępność finansowania, pasuje 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.

I półrocze 2023 roku okazało się okresem, w którym obserwowaliśmy poprawę koniunktury i sukcesywną odbudowę sprzedaży na rynku nieruchomości mieszkaniowych. II kwartał 2023 był jednym z najspokojniejszych kwartałów w ostatnim okresie, począwszy od czasów pandemii. Kluczowym aspektem było poszukiwanie „nowej równowagi” między popytem a podażą.

Wpływ na aktywizację rynku nieruchomości ma kilka czynników, które przełożyły się na dobre wyniki sprzedażowe. Od wielu miesięcy mamy do czynienia ze stabilizacją poziomu stóp procentowych. Dodatkowo pozytywnie na popyt wpływa złagodzenie przez KNF warunków oceny zdolności kredytowej, które w połączeniu z odnotowanym w ostatnim półroczu znaczącym wzrostem przeciętnego wynagrodzenia, zwiększyły dostępność mieszkań dla klientów z segmentu popularnego.

Investowaniu w nieruchomości mieszkaniowe nadal sprzyja wysoki wskaźnik inflacji i silny rynek najmu, a także ujemne realne stopy procentowe lokat bankowych. Zainteresowanie nowymi mieszkaniami zwiększa się także z powodu oczekiwania klientów na uruchomienie rządowego programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. W połączeniu z wciąż ograniczoną po trudnym 2022 roku ofertą deweloperów, przekłada się to bezpośrednio na wzrost cen.

W odpowiedzi na stale rosnący popyt, Spółka sukcesywnie wprowadza do realizacji kolejne projekty zgodnie z oczekiwaniami rynkowymi, uzupełniając tym samym ofertę dostępnych mieszkań we wszystkich miastach swojej działalności. Sprzyja temu stabilizacja kosztów budowy, która daje nam większą przewidywalność przy uruchamianiu nowych inwestycji i tym samym ogranicza zagrożenie dla naszej marży. Zapewnia to satysfakcjonującą rentowność realizowanych przez nas projektów deweloperskich. Realizowanie wszystkich inwestycji Dom Development przez własnych generalnych wykonawców, dodatkowo sprzyja osiągniętej zyskowności przy utrzymaniu wysokiej jakości. W drugiej połowie 2023 roku planujemy w dalszym ciągu systematycznie poszerzać naszą ofertę produktową o nowe projekty.

W obecnym otoczeniu rynkowym przewagę zyskują deweloperzy tacy jak Dom Development – doświadczeni, znani z wysokiej jakości, posiadający zdywersyfikowany bank ziemi oraz stabilną sytuację finansową pozwalającą na sprawne uruchamianie kolejnych projektów.

Szczegółowa informacja na temat rozpoczętych i zakończonych inwestycji Dom Development S.A. w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku została przedstawiona poniżej.

ZMIANY PORTFELA REALIZOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ INWESTYCJI DEWELOPERSKICH W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2023 R.

BUDOWY ROZPOCZĘTE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2023 R.:

PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Osiedle Urbino etap 2	Warszawa	180
Osiedle Jagiellońska etap 2	Warszawa	137
Osiedle Jagiellońska etap 3	Warszawa	45
I KWARTAŁ 2023		362
Osiedle Przystanek Międzylesie etap 2	Warszawa	108
Apartamenty Białej Koniczyny etap 2	Warszawa	71
Osiedle Przy Alejach etap 1	Warszawa	122
Osiedle Urbino etap 2 faza 1	Warszawa	139
II KWARTAŁ 2023		440
RAZEM		802

BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2023 R.:

PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Osiedle Bokserska 71	Warszawa	234
Osiedle Ceramiczna	Warszawa	346
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 11 faza 2	Warszawa	88
I KWARTAŁ 2023		668
Dom na Służewcu (Kłobucka)	Warszawa	108
II KWARTAŁ 2023		108
RAZEM		776

Ponadto, w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r. w ramach Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., poprzez podmioty zależne realizowano 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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r., przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH	2023	2022
I kwartał	907	829
II kwartał	181	465
RAZEM	1 088	1 294

7.27 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU ZA ROK 2022

DYWIDENDY WYPŁACONE

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 i 30 czerwca 2022 roku Spółka nie wypłacała dywidendy.

W dniu 15 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2022 oraz ustalenia dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy. Zgodnie z podjętą uchwałą, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanowiło przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A. łączną kwotę 282 682 642,00 zł, tj. 11,00 zł na każdą akcję, a część zysku netto Spółki za rok 2022 w kwocie 91 001 662,08 zł przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Jako dzień dywidendy ustalono 26 czerwca 2023 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy 4 lipca 2023 roku.

Dywidenda za rok 2021 w kwocie 268 258 431,00 zł (tj. 10,50 zł na każdą akcję) została wypłacona przez Spółkę w dniu 16 sierpnia 2022 roku.

7.28 ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 nastąpiły poniżej opisane zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Pan Marek Moczulski – Członek oraz Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki oraz Pan Krzysztof Grzyliński - Członek Rady Nadzorczej Spółki, złożyli w dniu 12 maja 2023 r., ze skutkiem od dnia 15 czerwca 2023 r. rezygnację z pełnionych funkcji członków Rady Nadzorczej.

Z dniem 14 czerwca 2023 roku Członek Rady Nadzorczej Spółki, Pan Markham Dumas, złożył rezygnację z pełnionej funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki.

Z dniem 15 czerwca 2023 roku akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1 % akcji Spółki powołał, na wspólną trzyletnią kadencję, Pana Philippe Bonavero na Członka Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 15 czerwca 2023 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dom Development S.A. powołało Panią Edytę Wojtkiewicz oraz Panią Annę Marię Panasiuk w skład Rady Nadzorczej Spółki na wspólną trzyletnią kadencję.

Ponadto, w dniu 15 czerwca 2023 roku Rada Nadzorcza Spółki wybrała na Wiceprzewodniczącą Rady Nadzorczej dotychczasowego Członka Rady Nadzorczej, Panią Dorotę Podedworną-Tarnowską.

7.29 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r. nie miały miejsca żadne istotne wydarzenia po dacie bilansowej.

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	30.06.2023 tys. EURO (niebadane)	31.12.2022 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	548 452	473 102
Aktywa razem	756 926	663 560
Kapitał własny razem	305 159	288 073
Zobowiązania długoterminowe	76 878	72 977
Zobowiązania krótkoterminowe	374 890	302 510
Zobowiązania razem	451 767	375 487
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,4503	4,6899

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01-30.06 2023 tys. EURO (niebadane)	01.01-30.06 2022 tys. EURO (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	162 327	185 436
Zysk brutto ze sprzedaży	50 321	56 127
Zysk na działalności operacyjnej	33 803	39 336
Zysk brutto	70 084	40 304
Zysk netto	62 308	32 382
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,6130	4,6427