

DOM DEVELOPMENT S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY
30 WRZEŚNIA 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 PRZEPLYWÓW 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	19
7.16	PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	19
7.17	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA	20
7.18	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY.....	20
7.19	PRZYCHODY FINANSOWE	20
7.20	PODATEK DOCHODOWY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.....	21
7.21	ZYSK NA AKCJĘ.....	21
7.22	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	21
7.23	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI	24
7.24	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	25
7.25	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2023 R.....	25
7.26	CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI	25
7.27	DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU ZA ROK 2022.....	27
7.28	ZMIANY W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ.....	27
7.29	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	27
7.30	PROGNOZY	27
7.31	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO	28

1 ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku, na które składa się:

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

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 15 listopada 2023 roku.

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

2 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS

AKTYWA	Nota	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		19 060	19 659
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	18 111	19 566
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.6	472 729	486 050
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		31 518	35 832
Pożyczki udzielone oraz pozostałe należności długoterminowe	7.7	580 849	309 557
Pozostałe aktywa długoterminowe		10 703	22 563
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		1 132 970	893 227
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.8	2 264 807	1 930 509
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		45 779	42 782
Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		-	-
Pozostałe aktywa obrotowe		58 821	4 409
Pożyczki udzielone	7.7	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.9	110 394	57 025
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.10	28 462	184 078
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		2 508 263	2 218 803
AKTYWA RAZEM		3 641 233	3 112 030
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
	Nota	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
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)		764 267	670 640
Kapitał rezerwowý z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		5 384	16 444
Kapitał rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		296 492	373 684
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 363 909	1 351 034
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.12	-	-
Obligacje – część długoterminowa	7.13	520 000	260 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-	-
Rezerwy długoterminowe		6 405	10 649
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.15	11 340	14 126
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		60 917	57 478
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		598 662	342 253
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		326 476	273 748
Kredyty – część krótkoterminowa	7.12	-	50 000
Obligacje – część krótkoterminowa	7.13	39 500	50 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.14	4 204	2 550
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.15	52 204	50 172
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		953	63 990
Zobowiązania z tytułu dywidendy	7.27	-	-
Rezerwy krótkoterminowe		16 914	17 637
Przychody przyszłych okresów	7.16	1 238 411	910 646
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		1 678 662	1 418 743
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		2 277 324	1 760 996
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		3 641 233	3 112 030

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2022 (niebadane)	
Przychody ze sprzedaży	7.18	875 474	1 025 426	126 652	164 508
Koszt własny sprzedaży	7.18	(603 964)	(708 706)	(87 274)	(108 365)
Zysk brutto ze sprzedaży	7.18	271 510	316 720	39 378	56 143
Koszty sprzedaży		(37 346)	(33 845)	(11 200)	(11 765)
Koszty ogólnego zarządu		(72 182)	(67 644)	(25 195)	(22 425)
Pozostałe przychody operacyjne		7 677	1 078	5 402	66
Pozostałe koszty operacyjne		(8 349)	(13 323)	(3 008)	(1 655)
Zysk na działalności operacyjnej		161 310	202 986	5 377	20 364
Przychody finansowe	7.19	196 658	135 870	15 576	124 283
Koszty finansowe		(22 518)	(10 822)	(8 805)	(3 732)
Zysk brutto		335 450	328 034	12 148	140 915
Podatek dochodowy	7.20	(38 958)	(41 423)	(3 087)	(4 643)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		296 492	286 611	9 061	136 272
Zysk netto z działalności zaniechanej *)		-	-	-	-
Zysk netto		296 492	286 611	9 061	136 272
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy (w PLN)	7.21	11,56	11,23	0,35	5,33
Rozwodniony (w PLN)	7.21	11,52	11,21	0,35	5,33

*) W okresach dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 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 9 miesięcy zakończony 30.09.2023 <i>(niebadane)</i>	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2023 <i>(niebadane)</i>	Okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2022 <i>(niebadane)</i>
Zysk netto	296 492	286 611	9 061	136 272
Inne całkowite dochody:				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(13 654)	17 351	(5 033)	(1 686)
Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat	(13 654)	17 351	(5033)	(1 686)
Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat				
Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem	(13 654)	17 351	(5 033)	(1 686)
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	2 594	(3 297)	956	320
Inne całkowite dochody netto	(11 060)	14 054	(4 077)	(1 366)
Całkowite dochody netto	285 432	300 665	4 984	134 906

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2023 <i>(niebadane)</i>	Okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2022 <i>(niebadane)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	335 450	328 034
Korekta o pozycje:		
Amortyzacja	9 337	8 265
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych	(907)	837
(Zysk)/strata na inwestycjach	(155 139)	(117 969)
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek	(17 482)	(1 574)
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich	2 625	492
Zmiany w kapitale obrotowym:		
Zmiany stanu rezerw	(1 160)	(1 016)
Zmiany stanu zapasów	(335 163)	52 294
Zmiany stanu należności	(3 505)	89
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji	52 751	41 238
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów	220 691	(150 833)
Inne korekty	907	(837)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej	108 405	159 020
Odsetki otrzymane	8 053	5 160
Odsetki zapłacone	(14 909)	(8 660)
Zapłacony podatek dochodowy	(95 088)	(46 641)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 461	108 879
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	323	356
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)	159 337	117 276
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek	79 814	254 608
Inne wpływy z aktywów finansowych	15 242	28 000
Lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy	-	-
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek	(326 700)	(275 785)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(5 979)	(5 872)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału spółek zależnych	(5 932)	(128 044)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(83 895)	(9 461)
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	7.12 356 000	-
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.13 260 000	-
Wydatki z tytułu spłaty kredytów	7.12 (406 000)	-
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.13 (10 500)	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.27 (282 682)	(268 258)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej	(78 182)	(262 258)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(155 616)	(162 840)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.10 184 078	364 394
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.10 28 462	201 554

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)	-	-	2 625	-	-	-	2 625
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	296 492	296 492
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(11 060)	-	(11 060)
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	(11 060)	296 492	285 432
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	150	7 350	93 627	-	(11 060)	(77 192)	12 875
Saldo na dzień 30 września 2023 (niebadane)	25 698	271 558	764 267	510	5 384	296 492	1 363 909

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)	-	-	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.

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 trzech miesięcy zakończonym 30 września 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”). Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich. Dane finansowe prezentowane w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym wyrażone są w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Prezentowany śródroczny skrócony bilans, śródroczny skrócony rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta i 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 2022 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2023 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 15 listopada 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 obowiązująca 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	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	1 014	1 593
Środki transportu	2 445	2 291
Grunty i budynki	-	-
Prawo do użytkowania lokali	14 652	15 682
Razem	18 111	19 566

Na dzień 30 września 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 30.09.2023			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%	35 802	35 802	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%	-	-	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%	162 721	162 721	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		476 529	472 729		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 września 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 formie 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 LIPCA DO 30 WRZEŚNIA 2023 R.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. Spółka nie dokonała żadnych istotnych zmian w strukturze inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

7.7 POŻYCZKI UDZIELONE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

POŻYCZKI UDZIELONE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	30.09.2023	31.12.2022
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	573 828	303 045
Pozostałe należności długoterminowe	7 021	6 512
Stan na koniec okresu	580 849	309 557

POŻYCZKI UDZIELONE	30.09.2023	31.12.2022
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	573 828	303 045
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa	-	-
Razem	573 828	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 września 2023 r. wraz z naliczonymi odsetkami:

Data zawarcia umowy	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki (bez odsetek)	Termin spłaty	Stan na dzień 30.09.2023
26.02.2019	Euro Styl S.A.	150 000	31.12.2025	138 517
27.09.2019	Dom Development Wrocław sp. z o.o.	230 000	31.12.2025	190 000
22.04.2021	Dom Development Kraków sp. z o.o.	17 350	31.12.2026	20 498
22.04.2021	Dom Development Kraków sp. z o.o.	6 200	31.12.2026	7 123
09.08.2022	Dom Development Kraków sp. z o.o.	75 000	31.12.2025	29 200
28.04.2023	Dom Development Kraków sp. z o.o.	165 100	31.12.2027	160 183
16.08.2023	ISSOGNE sp. z o.o.	90 000	31.12.2023	28 307
Razem				573 828

7.8 ZAPASY

ZAPASY	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
Zaliczki na dostawy	82 743	71 694
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	82 743	71 694
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	2 159 978	1 824 319
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	2 160 784	1 820 217
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	40 099	45 007
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(40 905)	(40 905)
Wyroby gotowe	22 086	34 496
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	28 315	40 725
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 229)	(6 229)
Razem	2 264 807	1 930 509

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.07-30.09 2023 (niebadane)	01.07-30.09 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	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:		
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 przyznanym im sublimitów (patrz nota 7.12).

7.9 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	95 288	35 456
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	15 106	21 569
Razem	110 394	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	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022	30.09.2022 (niebadane)
Środki pieniężne w banku i w kasie	8 626	16 845	21 393
Lokaty krótkoterminowe	19 836	167 233	180 161
Inne	-	-	-
Razem	28 462	184 078	201 554

7.11 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

OPIS ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2023 R. ORAZ STAN NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 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 30.09.2023 (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

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 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 skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony 30.06.2023 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 skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony 30.06.2023 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	284 418	284	-	284 418	(4 346)	-
Leszek Stankiewicz	100 000	100	150 000	250 000	-	-
Mikołaj Konopka	170 061	170	50 000	220 061	(2 500)	-
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 TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2023 R.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku w Spółce nie wygasły oraz nie zostały podpisane żadne nowe umowy kredytowe.

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.09.2023 (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 30.09.2023

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 września 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 września 2023 r. Dom Development S.A. nie korzystała z tego limitu kredytowego, natomiast Euro Styl S.A. korzystała z limitu w wysokości 6 368 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 września 2023 r. Dom Development S.A., Dom Development Wrocław Sp. z o.o. oraz Euro Styl S.A. nie korzystały z tej linii kredytowej.

- Kredyt w Millennium Bank S.A.

Kredyt rewolwingowy do wysokości 40 000 tys. zł. Na dzień 30 września 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	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	520 000	260 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	39 500	50 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	559 500	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 30.09.2023

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu
DOMDET2091023	09.10.2018	39 500	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
DOMDEM1280928	28.09.2023	260 000	PLN	28.09.2028
Razem		559 500	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.
- Umowa z mBank S.A. Na podstawie umowy, zawartej 7 lutego 2023 roku, Dom Development S.A. może emitować obligacje o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów zł, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Zgodnie z umową, obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii, w czasie nieokreślonym od dnia podpisania Umowy Emisyjnej. Limit Programu ma charakter odnawialny.

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2023 R.

- Przedterminowy wykup obligacji w celu umorzenia
W dniu 21 września 2023 roku Dom Development S.A. dokonała przedterminowego wykupu w celu umorzenia 10 500 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDET2091023 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i terminie wykupu przypadającym na 9 października 2023 roku. Łączna wartość nominalna wykupionych obligacji to 10 500 tys. zł. Cena odkupu jednej obligacji wyniosła 1 038,20 zł. Łączna cena wykupu ww. obligacji wyniosła 10 901 tys. zł.
- Emisja obligacji
W dniu 28 września 2023 roku Spółka wyemitowała 260 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDEM1280928 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 260 000 tys. zł z datą wykupu przypadającą na dzień 28 września 2028 roku. Wartość emisyjna odpowiada wartości nominalnej obligacji. Oprocentowanie obligacji serii DOMDEM1280928 ustalone zostało w oparciu o stopę bazową WIBOR 6M powiększoną o marżę w wysokości 1,55%. Odsetki od obligacji wypłacane będą w okresach półrocznych. Cel emisji nie został określony, zaś wpływy z emisji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki

7.14 ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30.09.2023 <i>(niebadane)</i>	31.12.2022
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	4 204	2 550
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	4 204	2 550

7.15 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	30.09.2023 <i>(niebadane)</i>	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	52 204	50 172
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	47 011	45 204
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	5 193	4 968
Pozostałe	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	11 340	14 126
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	11 340	14 126
Pozostałe	-	-
Razem	63 544	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 września 2023 r. Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 47 011 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 4 029 tys. zł podlega zapłacie przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 5 642 tys. zł podlega będzie zapłacie przez Spółkę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 37 340 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 od 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	30.09.2023 <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	1 238 411	910 646
Pozostałe	-	-
Razem	1 238 411	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	01.01-30.09	01.01-30.09	01.07-30.09	01.07-30.09
	2023	2022	2023	2022
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	800 086	1 010 968	99 456	160 947
Przychody ze sprzedaży usług	75 388	14 458	27 196	3 561
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży - razem	875 474	1 025 426	126 652	164 508
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(546 800)	(700 829)	(66 267)	(107 168)
Koszty sprzedaży usług	(57 164)	(7 877)	(21 007)	(1 197)
Koszty sprzedaży towarów	-	-	-	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-	-	-
Koszt własny sprzedaży - razem	(603 964)	(708 706)	(87 274)	(108 365)
Zysk brutto na sprzedaży	271 510	316 720	39 378	56 143

Przychody ze sprzedaży usług w okresach 01.01-30.09.2023 oraz 01.07-30.09.2023 obejmują także przychody z tytułu sprzedaży usług budowlanych rozpoznawanych metodą stopnia zaawansowania kontraktu budowlanego w kwotach odpowiednio 51 378 tys zł oraz 20 963 tys zł i. W pozycji pozostałe aktywa obrotowe na dzień 30 września 2023 roku Spółka rozpoznała kwotę 51 378 tys. zł z tytułu wyceny kontraktu budowlanego.

7.19 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01-30.09	01.01-30.09	01.07-30.09	01.07-30.09
	2023	2022	2023	2022
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Odsetki od lokat bankowych i pożyczek	36 356	16 127	15 504	8 025
Dyskontowanie należności i zobowiązań	-	2 289	-	(1 130)
Przychody z tytułu dywidend	159 336	117 276	-	117 276
Pozostałe przychody finansowe	966	178	72	112
Razem	196 658	135 870	15 576	124 283

Dywidendy za rok 2022 w łącznej kwocie 159 336 tys. zł. zostały przyznane przez spółki zależne na rzecz Dom Development S.A. i ujęte w rachunku zysków i strat w drugim kwartale 2023 r.

Dywidendy za rok 2021 w łącznej kwocie 117 276 tys. zł. zostały przyznane i wypłacone 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	01.01-30.09 2023 (niebadane)	01.01-30.09 2022 (niebadane)	01.07-30.09 2023 (niebadane)	01.07-30.09 2022 (niebadane)
Podatek dochodowy bieżący	(32 050)	(55 860)	(5 465)	(11 307)
Podatek dochodowy odroczoney w rachunku zysków i strat	(6 908)	14 437	2 378	6 664
Razem	(38 958)	(41 423)	(3 087)	(4 643)

7.21 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01-30.09 2023 (niebadane)	01.01-30.09 2022 (niebadane)	01.07-30.09 2023 (niebadane)	01.07-30.09 2022 (niebadane)
PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	296 492	286 611	9 061	136 272
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 644 210	25 514 906	25 698 422	25 548 422
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	11,56	11,23	0,35	5,33
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	296 492	286 611	9 061	136 272
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	103 599	44 269	115 264	39 184
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 747 808	25 559 175	25 813 686	25 587 606
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	11,52	11,21	0,35	5,33

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 2023 i 30 września 2022 roku. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanymi.

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07-30.09 2023 (niebadane)	01.07-30.09 2022 (niebadane)
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27.06.2007 r. wraz z aneksem	384	467
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 02.01.2001 r. wraz z aneksami	136	143
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	-	62
Euro Styl S.A.	Umowa o współpracy	1	3
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	Zakup nieruchomości	-	-
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	-	-
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	22	6
Dom Construction Sp. z o.o.	Usługi budowlane	200 807	137 044
Dom Construction Sp. z o.o.	Pozostałe	4	(11)
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	Umowy o współpracy	1 839	345

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07-30.09	01.07-30.09
		2023	2022
		(niebadane)	(niebadane)
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	Pozostałe	2	3
Euro Styl S.A.	Umowa o współpracy	1 063	748
Euro Styl Construction Sp. z o.o.	Umowa o współpracy	22	2
Dom Land Sp. z o.o.	Pozostałe	2	2
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	856	534
Dom Development Kredyty Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	190	148
Dom Construction Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	1 775	1 785
Mirabelle Investments Sp. z o.o.	Pozostałe	2	2
Sento S.A.	Pozostałe	-	60
Dom Development Kraków 12 Sp. z o.o.	Umowy o współpracy	10	6
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	-	67
Issogne Sp. z o.o.	Pozostałe	2	-
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Pozostałe	774	476

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07-30.09	01.07-30.09
		2023	2022
		(niebadane)	(niebadane)
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Udzielona pożyczka	42 000	35 000
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Splacona pożyczka	-	10 000
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Otrzymane odsetki od pożyczki	4 452	1 236
Euro Styl S.A.	Udzielona pożyczka	-	90 000
Euro Styl S.A.	Splacona pożyczka	-	-
Euro Styl S.A.	Otrzymane odsetki od pożyczki	3 230	427
Sento S.A. (w tym Sento 22 Sp. z o.o.)	Udzielona pożyczka	-	-
Sento S.A. (w tym Sento 22 Sp. z o.o.)	Splacona pożyczka	-	61 000
Sento S.A. (w tym Sento 22 Sp. z o.o.)	Otrzymane odsetki od pożyczki	-	3 933
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Udzielona pożyczka	160 954	29 200
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Splacona pożyczka	13 400	13 100
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Otrzymane odsetki od pożyczki	4 753	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
Issogne Sp. z o.o.	Udzielona pożyczka	28 000	-
Issogne Sp. z o.o.	Splacona pożyczka	-	-
Issogne Sp. z o.o.	Otrzymane odsetki od pożyczki	-	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY ZALICZEK:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07-30.09	01.07-30.09
		2023	2022
		(niebadane)	(niebadane)
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	Zaliczka (netto) przekazana w celu nabycia gruntu	-	-
Dom Land Sp. z o.o.	Zaliczka (netto) przekazana w celu nabycia gruntu	-	-

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07-30.09	01.07-30.09
		2023	2022
		(niebadane)	(niebadane)
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Wpłata kapitału zakładowego*)	5 887	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Zwrot dopłat do kapitału **)	(15 200)	(28 000)

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07-30.09	01.07-30.09
		2023	2022
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Groupe Belleforêt S.à r.l.	Wypłacona dywidenda	155 545	148 637

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO OTRZYMUJĄCY DYWIDENDĘ:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07-30.09	01.07-30.09
		2023	2022
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Dom Construction Sp. z o.o.	Otrzymana dywidenda	16 856	33 859
Dom Development Kredyty Sp. z o.o.	Otrzymana dywidenda	800	4 234
Dom Development Kraków 12 Sp. z o.o.	Otrzymana dywidenda	-	-
Euro Styl S.A.	Otrzymana dywidenda	-	79 183

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	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Saldo razem	627 409	368 713	138 755	70 490
Jednostki zależne	611 455	354 667	136 397	70 069
Dom Development Grunty sp. z o.o.	-	-	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. dopłaty do kapitału*)	31 800	47 000	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. udzielone pożyczki	190 000	140 000	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	1 026	1 326	-	-
Euro Styl S.A. udzielone pożyczki	138 517	90 000	-	-
Euro Styl S.A.	1 306	1 721	1	-
Euro Styl Construction sp. z o.o.	28	6	-	-
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	215	175	-	-
Dom Construction sp. z o.o.	2 292	655	133 798	65 164
Dom Construction sp. z o.o. kaucje	-	-	2 598	4 905
Issogne sp. z o.o. udzielone pożyczki	28 306	-	-	-
Issogne sp. z o.o.	-	3	-	-
Sento S.A. udzielone pożyczki	-	-	-	-
Sento S.A.	-	53	-	-
Dom Development Kraków sp. z o.o. udzielone pożyczki	217 004	73 045	-	-
Dom Development Kraków sp. z o.o.	948	612	-	-
Dom Development Kraków 2 Sp. z o.o. Górka Narodowa Sp. k. (d. Dom Development Kraków 21 Sp. z o.o. Sp. k.)	-	62	-	-
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	13	-	-	-
Dom Development Kraków 2 sp. z o.o. sp. k.	-	9	-	-
Pozostałe podmioty	15 954	14 046	2 358	421
Dom Land sp. z o.o.	13 554	13 554	-	-
Hansom Property Company Limited	-	-	136	135
Woodsford Consulting Limited	-	-	384	145
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	2 400	492	1 838	141

*) W dniu 31 sierpnia 2023 roku dokonano dalszej korekty ceny nabycia Sento S.A. w wysokości 5 887 tys. zł.

***) 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 września 2023 r. w Spółce istniały dwa aktywne Programy Opcji Menedżerskich, przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH	30.09.2023 (niebadane)			31.12.2022		
	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 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.

Przyznanie nowych opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

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

Wykonanie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2023 i 2022 r. nie miało miejsca wykonanie opcji na akcje.

Wygaśnięcie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 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 trzech miesięcy zakończonych 30 września 2023 i 2022 r. do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 875 tys. zł oraz 164 tys. zł, z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

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

		01.07-30.09 2023 (niebadane)	01.07-30.09 2022 (niebadane)
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	200 000	100 000
	Całkowita cena realizacji	10 000	5 000
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	-	-
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	200 000	100 000
	Całkowita cena realizacji	10 000	5 000
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	30.09.2023 (niebadane)	31.12.2022
Gwarancje	19 947	21 359
Poręczenia	6 501	6 571
Razem	26 448	27 930

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.09.2023 (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 trzech miesięcy zakończonym 30 września 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 WRZEŚNIA 2023 R.

Na dzień 30 września 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 III kwartale 2023 roku działalność Spółki przebiegała bez zakłóceń, mimo licznych wyzwań w otoczeniu rynkowym, wszystkie inwestycje były realizowane zgodnie z harmonogramem.

Koniunktura na rynku mieszkaniowym w III kwartale 2023 roku sprzyjała osiągnięciu bardzo dobrych wyników sprzedażowych przez deweloperów dysponujących odpowiednią ofertą. Obserwowany od kilku kwartałów wzrost popytu, będący efektem m.in. złagodzenia przez KNF warunków oceny zdolności kredytowej oraz systematycznie rosnących wynagrodzeń, w trzecim kwartale tego roku został dodatkowo wzmocniony efektem wprowadzenia programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Kolejnym czynnikiem stymulującym popyt były oczekiwania na pierwsze obniżki stóp procentowych. Zostały one zmaterializowane, we wrześniu 2023 roku, nawet na poziomie głębszym od spodziewanego, w postaci decyzji RPP o obniżce stóp procentowych o 0,75 pkt. proc.

Dynamiczny wzrost popytu w połączeniu z nienadążającą za nim podażą przyczynia się z kolei do dalszego istotnego wzrostu cen mieszkań.

III kwartał 2023 roku był okresem dalszej stabilizacji cen na rynku materiałów budowlanych. Niemniej jednak, utrzymująca się wysoka inflacja powoduje presję na wzrost wynagrodzeń, co z kolei może wpływać na zwiększenie kosztów budowy. W tej sytuacji, istotną przewagą Dom Development jest własne generalne wykonawstwo, dzięki któremu wykształciliśmy długofalowe relacje z naszymi podwykonawcami i ograniczamy ryzyka związane z realizacją naszych budów.

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 zyskowości przy utrzymaniu wysokiej jakości. W ostatnim kwartale 2023 roku planujemy w dalszym ciągu systematycznie poszerzać naszą ofertę produktową o nowe projekty.

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

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

BUDOWY ROZPOCZĘTE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 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 Międzyziesie 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
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 11 faza 3	Warszawa	89
Osiedle Przy Ryzowej faza 1	Warszawa	151
Osiedle Wilno VII faza 1	Warszawa	60
Osiedle Wilno VII faza 2	Warszawa	126
Apartamenty Literacka faza 1	Warszawa	100
III KWARTAŁ 2023		526
RAZEM		1 328

BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 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
Brak	Warszawa	0
III KWARTAŁ 2023		0
RAZEM		776

Ponadto, w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 r., przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH	2023	2022
I kwartał	907	829
II kwartał	181	465
III kwartał	136	241
RAZEM	1 224	1 535

7.27 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU ZA ROK 2022

DYWIDENDY WYPŁACONE

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 dniu 15 września 2023 roku do Spółki wpłynęło oświadczenie Pani Małgorzaty Kolarskiej o rezygnacji przez nią z powodów osobistych, z pełnienia funkcji Członka i Wiceprezes Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2023 roku.

W dniu 20 września 2023 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie pkt 6.2.2 Statutu Spółki, powołała z dniem 1 stycznia 2024 roku, na wspólną trzyletnią kadencję, Panią Monikę Perekitko na Członka Zarządu Spółki. Pani Monika Perekitko jest związana z rynkiem nieruchomości od 2004 roku, a od 2011 roku współtworzyła i była odpowiedzialna za działalność jednego z głównych deweloperów działających na polskim rynku, pełniąc funkcję członka zarządu.

7.29 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

DECYZJA ZARZĄDU DOM DEVELOPMENT S.A. O WYPŁACIE ZALICZKI NA POCZET DYWIDENDY ZA 2023 ROK

W dniu 6 listopada 2023 roku Zarząd Spółki podjął decyzję o wypłacie zaliczki na poczet dywidendy za 2023 r. zgodnie z art. 349 k.s.h. Zarząd zdecydował, że zaliczka na poczet dywidendy za 2023 r. wynosić będzie 141 341 321 PLN, co oznacza, że na jedną akcję będzie przypadać kwota 5,50 PLN. Jednocześnie Zarząd określił dzień, według którego ustalać się będzie uprawnionych do zaliczki na poczet dywidendy za rok 2023 na 12 grudnia 2023 r. oraz termin wypłaty zaliczki na poczet dywidendy za rok 2023 na 18 grudnia 2023 r.

Rada Nadzorcza Spółki wyraziła w dniu 6 listopada 2023 r. zgodę na przedmiotową wypłatę zaliczki na poczet dywidendy za 2023 rok.

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	30.09.2023 tys. EURO (niebadane)	31.12.2022 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	541 087	473 102
Aktywa razem	785 493	663 560
Kapitał własny razem	294 225	288 073
Zobowiązania długoterminowe	129 144	72 977
Zobowiązania krótkoterminowe	362 124	302 510
Zobowiązania razem	491 268	375 487
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,6356	4,6899

WYBRANE DANE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01.-30.09. 2023 tys. EURO (niebadane)	01.01.-30.09. 2022 tys. EURO (niebadane)	01.07.-30.09. 2023 tys. EURO (niebadane)	01.07.-30.09. 2022 tys. EURO (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	191 264	218 733	27 986	34 425
Zysk brutto ze sprzedaży	59 317	67 559	8 701	11 749
Zysk na działalności operacyjnej	35 241	43 299	1 108	4 261
Zysk brutto	73 286	69 973	2 684	29 488
Zysk netto	64 774	61 137	2 002	28 516
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,5773	4,6880	4,5256	4,7787