



# **DOM DEVELOPMENT S.A.**

## **Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2018 roku**

## SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI .....	2
2.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS.....	3
3.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....	4
4.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	5
5.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	6
6.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	7
7.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	8
7.1.	Podstawowe informacje o spółce Dom Development S.A.....	8
7.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych .....	8
7.3.	Zasady rachunkowości .....	9
7.4.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków.....	10
7.5.	Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu .....	11
7.6.	Zapasy.....	11
7.7.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	12
7.8.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	13
7.9.	Kapitał zakładowy.....	13
7.10.	Kredyty .....	15
7.11.	Obligacje .....	16
7.12.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji .....	17
7.13.	Sprawozdawczość segmentowa .....	17
7.14.	Przychody z działalności operacyjnej.....	18
7.15.	Koszty działalności operacyjnej.....	18
7.16.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat .....	18
7.17.	Zysk na akcję .....	19
7.18.	Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	19
7.19.	Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich.....	21
7.20.	Zobowiązania warunkowe .....	22
7.21.	Istotne sprawy sądowe .....	23
7.22.	Czynniki i zdarzenia mające istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe.....	23
7.23.	Dywidenda .....	24
7.24.	Przychody przyszłych okresów .....	24
7.25.	Przychody finansowe .....	24
7.26.	Istotne zdarzenia po dacie bilansowej .....	25
7.27.	Prognozy .....	25
7.28.	Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro .....	25



## **1. ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI**

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

- śródroczny skrócony bilans sporządzony na dzień 30 września 2018 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 327 130 tys. zł;
- śródroczny skrócony rachunek zysków i strat za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2018 roku, wykazujące zysk netto w wysokości odpowiednio 99 049 tys. zł i 8 207 tys. zł;
- śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2018 roku, wykazujące całkowite dochody netto w wysokości odpowiednio 98 101 tys. zł i 8 207 tys. zł;
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 30 września 2018 roku w wysokości 915 499 tys. zł;
- śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych, za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 roku, wykazujący na dzień 30 września 2018 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 105 519 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 25 października 2018 roku.

---

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

---

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu



## 2. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2017</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne		5 065	3 988
Rzeczowe aktywa trwałe		7 866	7 857
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	<b>7.5</b>	339 888	305 785
Należności długoterminowe		1 537	1 538
Pozostałe aktywa długoterminowe		936	6 757
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>355 292</b>	<b>325 925</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	<b>7.6</b>	1 772 165	1 571 308
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		11 245	29 506
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pozostałe aktywa obrotowe		3 425	2 931
Krótkoterminowe aktywa finansowe	<b>7.7</b>	79 484	25 199
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<b>7.8</b>	105 519	202 083
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>1 971 838</b>	<b>1 831 027</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>2 327 130</b>	<b>2 156 952</b>

<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>Nota</b>	<b>30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2017</b>
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	<b>7.9</b>	24 968	24 868
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	<b>7.9</b>	241 788	238 388
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		549 948	549 257
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(764)	184
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		99 049	186 113
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>915 499</b>	<b>999 320</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty - część długoterminowa	<b>7.10</b>	-	-
Obligacje - część długoterminowa	<b>7.11</b>	260 000	260 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		1 246	28 958
Rezerwy długoterminowe		13 374	14 224
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		49 496	53 202
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>324 116</b>	<b>356 384</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		239 464	244 745
Kredyty - część krótkoterminowa	<b>7.10</b>	-	50 000
Obligacje - część krótkoterminowa	<b>7.11</b>	-	50 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	<b>7.12</b>	3 266	1 368
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		25 392	25 200
Rezerwy krótkoterminowe		5 727	6 816
Przychody przyszłych okresów	<b>7.24</b>	813 666	423 119
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>1 087 515</b>	<b>801 248</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>1 411 631</b>	<b>1 157 632</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>2 327 130</b>	<b>2 156 952</b>

**Dom Development S.A.**

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

**3. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
		30.09.2018 <i>(niebadane)</i>	30.09.2017 <i>(niebadane)</i>	30.09.2018 <i>(niebadane)</i>	30.09.2017 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	<b>7.14</b>	651 790	625 241	136 594	205 150
Koszt własny sprzedaży	<b>7.15</b>	(456 803)	(453 622)	(96 322)	(146 598)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>194 987</b>	<b>171 619</b>	<b>40 272</b>	<b>58 552</b>
Koszty sprzedaży	<b>7.15</b>	(43 666)	(40 651)	(13 624)	(12 376)
Koszty ogólnego zarządu	<b>7.15</b>	(46 669)	(38 843)	(15 127)	(14 190)
Pozostałe przychody operacyjne		1 567	562	316	46
Pozostałe koszty operacyjne		(5 853)	(7 299)	(837)	(2 015)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>100 366</b>	<b>85 388</b>	<b>11 000</b>	<b>30 017</b>
Przychody finansowe	<b>7.25</b>	20 116	1 740	155	211
Koszty finansowe		(1 126)	(1 294)	(332)	(621)
<b>Zysk brutto</b>		<b>119 356</b>	<b>85 834</b>	<b>10 823</b>	<b>29 607</b>
Podatek dochodowy	<b>7.16</b>	(20 307)	(16 935)	(2 616)	(5 838)
<b>Zysk netto</b>		<b>99 049</b>	<b>68 899</b>	<b>8 207</b>	<b>23 769</b>
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą:</b>					
Podstawowy (PLN)	<b>7.17</b>	3,97	2,77	0,33	0,96
Rozwodniony (PLN)	<b>7.17</b>	3,95	2,77	0,33	0,96

**Dom Development S.A.**

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

**4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
	30.09.2018 <i>(niebadane)</i>	30.09.2017 <i>(niebadane)</i>	30.09.2018 <i>(niebadane)</i>	30.09.2017 <i>(niebadane)</i>
<b>Zysk netto</b>	<b>99 049</b>	<b>68 899</b>	<b>8 207</b>	<b>23 769</b>
<b>Inne całkowite dochody/(strata)</b>				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(1 170)	(152)	-	90
Podatek dochodowy	222	29	-	(17)
<b>Inne całkowite dochody/(strata) netto</b>	<b>(948)</b>	<b>(123)</b>	<b>-</b>	<b>73</b>
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>98 101</b>	<b>68 776</b>	<b>8 207</b>	<b>23 842</b>

**Dom Development S.A.**

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

**5. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH**

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony	
		30.09.2018 <i>(niebadane)</i>	30.09.2017 <i>(niebadane)</i>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk przed opodatkowaniem		<b>119 356</b>	<b>85 834</b>
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		5 125	4 466
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych		(7)	7
Zysk/strata na inwestycjach		(19 205)	252
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		6 585	6 818
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		4 338	-
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		(1 939)	(1 982)
Zmiany stanu zapasów		(200 377)	(231 296)
Zmiany stanu należności		18 261	(50 358)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(64 067)	(25 797)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		394 685	404 895
Inne korekty		7	(7)
<b>Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej</b>		<b>262 762</b>	<b>192 832</b>
Odsetki otrzymane		1 395	3 179
Odsetki zapłacone		(6 210)	(10 061)
Zapłacony podatek dochodowy		(47 604)	(29 328)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>210 343</b>	<b>156 622</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		354	68
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		484	118
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)		18 850	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(6 232)	(4 213)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału spółek zależnych		(34 103)	(290 488)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>		<b>(20 647)</b>	<b>(294 515)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacja opcji na akcje)	<b>7.9</b>	3 500	-
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	<b>7.10</b>	-	102 500
Emisja dłużnych papierów wartościowych	<b>7.11</b>	-	-
Spłata kredytów	<b>7.10</b>	(50 000)	(102 500)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	<b>7.11</b>	(50 000)	(120 000)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	<b>7.23</b>	(189 760)	(125 586)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej</b>		<b>(286 260)</b>	<b>(245 586)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>(96 564)</b>	<b>(383 479)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>7.8</b>	<b>202 083</b>	<b>412 335</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>7.8</b>	<b>105 519</b>	<b>28 856</b>



## Dom Development S.A.

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

### 6. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy		Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2018</b>	<b>24 868</b>	<b>238 388</b>	<b>549 257</b>	<b>510</b>	<b>184</b>	<b>186 113</b>	<b>999 320</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.9)	100	3 400	-	-	-	-	<b>3 500</b>
Przeniesienie części kapitału zapasowego do niepodzielonego wyniku finansowego	-	-	(3 647)	-	-	3 647	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.23)	-	-	-	-	-	(189 760)	<b>(189 760)</b>
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.19)	-	-	4 338	-	-	-	<b>4 338</b>
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	99 049	<b>99 049</b>
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(948)	-	<b>(948)</b>
<b>Saldo na dzień 30 września 2018 (niebadane)</b>	<b>24 968</b>	<b>241 788</b>	<b>549 948</b>	<b>510</b>	<b>(764)</b>	<b>99 049</b>	<b>915 499</b>

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy		Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2017</b>	<b>24 782</b>	<b>234 986</b>	<b>542 696</b>	<b>510</b>	<b>415</b>	<b>127 740</b>	<b>931 129</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	86	3 402	-	-	-	-	<b>3 488</b>
Przeniesienie części zysku do kapitału zapasowego	-	-	2 155	-	-	(2 155)	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.23)	-	-	-	-	-	(125 585)	<b>(125 585)</b>
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	68 899	<b>68 899</b>
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(123)	-	<b>(123)</b>
<b>Saldo na dzień 30 września 2017 (niebadane)</b>	<b>24 868</b>	<b>238 388</b>	<b>544 851</b>	<b>510</b>	<b>292</b>	<b>68 899</b>	<b>877 808</b>





## **7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

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

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

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

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 30 września 2018 r. Dom Development B.V. posiadała 56,70% akcji Spółki.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

### **7.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

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

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

Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski („PLN”, „zł”). Skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich. Dane finansowe prezentowane w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym wyrażone są w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Prezentowany śródroczny skrócony bilans, śródroczny skrócony rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta 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 2017 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 25 października 2018 roku.

### 7.3. Zasady rachunkowości

Polskie regulacje prawne nakładają na Spółkę obowiązek sporządzania śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską („UE”) a dotyczącymi sporządzania śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34). Obecnie ze względu na proces akceptacji MSSF przez UE i rodzaj działalności prowadzonej przez Spółkę nie istnieją różnice w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości zgodnie z MSSF, a MSSF przyjętymi przez UE.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie przy sporządzaniu śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34) oraz zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2018 roku:

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

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

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

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

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



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

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

#### **7.4. Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków**

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

##### **Budżety projektów budowlanych**

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

- Bieżącej oceny rentowności projektów
- Weryfikacji potrzeby ewentualnego utworzenia (lub zmiany) odpisu aktualizującego wartość zapasów
- Tworzenia prognoz finansowych, budżetów rocznych i planów średnioterminowych.

##### **Ujmowanie przychodów ze sprzedaży produktów**

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

##### **Sezonowość**

Działalność operacyjna Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.



## Dom Development S.A.

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

### 7.5. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu

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

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	Stan na 30.09.2018				Stan na 31.12.2017			
	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość odpisu aktualizującego	Wartość bilansowa inwestycji netto	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość odpisu aktualizującego	Wartość bilansowa inwestycji netto
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	-	-	-	-	49%	1 960	1 960	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	46%	24	24	-	46%	24	24	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	100%	50	-	50	100%	50	-	50
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	100%	73 447	-	73 447	100%	39 447	-	39 447
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	100%	505	-	505	100%	505	-	505
Mirabelle Investments sp. z o.o.	100%	58	-	58	100%	58	-	58
Euro Styl S.A. *)	100%	265 473	-	265 473	100%	265 473	-	265 473
Euro Styl Development sp. z o.o. *)	100%	252	-	252	100%	252	-	252
Dom Construction sp. z o.o. **)	100%	103	-	103	-	-	-	-
<b>Razem</b>		<b>339 912</b>	<b>24</b>	<b>339 888</b>		<b>307 769</b>	<b>1 984</b>	<b>305 785</b>

\*) Euro Styl S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Euro Styl, w której udziały niekontrolujące posiada Euro Styl Development sp. z o.o. W wyniku nabycia obydwu tych spółek, Dom Development S.A. uzyskała pełną kontrolę nad Grupą Kapitałową Euro Styl

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

### Opis istotnych zmian w okresie od 1 lipca do 30 września 2018 roku

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. Spółka nie dokonała żadnych istotnych zmian w strukturze inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

### 7.6. Zapasy

ZAPASY	30.09.2018	31.12.2017
	<i>(niebadane)</i>	
<b>Zaliczki na dostawy</b>	<b>68 032</b>	<b>67 999</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	68 032	67 999
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
<b>Półprodukty i produkcja w toku</b>	<b>1 497 277</b>	<b>1 242 585</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 529 025	1 274 549
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(31 748)	(31 964)
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>206 856</b>	<b>260 724</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	216 177	270 523
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(9 321)	(9 799)
<b>Razem</b>	<b>1 772 165</b>	<b>1 571 308</b>

**Dom Development S.A.**

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

<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW</b>	<b>01.01 - 30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.09.2017</b> <i>(niebadane)</i>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 763</b>	<b>30 292</b>
Zwiększenia	281	325
Zmniejszenia	(975)	(3 571)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 069</b>	<b>27 046</b>

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

<b>WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK</b>	<b>30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2017</b>
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	352 500	352 500
<b>Hipoteki:</b>		
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych (kwota maksymalna)	352 500	352 500

### 7.7. Krótkoterminowe aktywa finansowe

<b>KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2017</b>
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	50	49
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	79 434	25 150
Środki pieniężne na pozostałych rachunkach powierniczych	-	-
<b>Razem</b>	<b>79 484</b>	<b>25 199</b>

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

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

W pozycji „Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych” prezentowane są otrzymane od klientów Spółki środki pieniężne stanowiące zaliczki na sprzedaż produktów, które do momentu spełnienia odpowiednich wymogów określonych w „Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” zdeponowane są na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych.



## 7.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2017</b>	<b>30.09.2017</b> <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	9 156	4 600	3 561
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	96 312	197 440	25 267
Inne	51	43	28
<b>Razem</b>	<b>105 519</b>	<b>202 083</b>	<b>28 856</b>

## 7.9. Kapitał zakładowy

### Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 lipca do 30 września 2018 roku

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. Spółka nie dokonała żadnych zmian w kapitale zakładowym.

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

<b>Zmiana w okresie sprawozdawczym</b>	<b>Kapitał zakładowy</b>		<b>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</b>
	Liczba akcji	Wartość wg wartości nominalnej	
<b>Stan na dzień 01.01.2018</b>	<b>24 868 422</b>	<b>24 868</b>	<b>238 388</b>
Zmiana	100 000	100	3 400
<b>Stan na dzień 30.09.2018</b>	<b>24 968 422</b>	<b>24 968</b>	<b>241 788</b>

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

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

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

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



## Dom Development S.A.

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

### KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 30.09.2018

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	-	-	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	07.05.2012
M	Na okaziciela	-	-	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
N	Na okaziciela	-	-	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
O	Na okaziciela	-	-	26 000	26 000	gotówka	05.03.2013	17.05.2013
P	Na okaziciela	-	-	925	925	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
R	Na okaziciela	-	-	11 000	11 000	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
S	Na okaziciela	-	-	17 075	17 075	gotówka	20.03.2014	02.05.2014
T	Na okaziciela	-	-	1 000	1 000	gotówka	14.01.2015	27.03.2015
U	Na okaziciela	-	-	10 320	10 320	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
V	Na okaziciela	-	-	1 000	1 000	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
W	Na okaziciela	-	-	85 830	85 830	gotówka	10.01.2017	10.03.2017
Y	Na okaziciela	-	-	100 000	100 000	gotówka	29.03.2018	21.05.2018
<b>Liczba akcji razem</b>				<b>24 968 422</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem</b>					<b>24 968 422</b>			
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN</b>								

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

	Stan na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2018
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	14 155 941	56,70	14 155 941	56,70	-
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,82	1 454 050	5,82	-
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,26	1 313 383	5,26	bd
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	5,13	1 280 750	5,13	-

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





## Dom Development S.A.

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

Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego.

	Stan na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego			Zmiana w okresie od publikacji sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2018	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
<b>Zarząd</b>					
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050	-	-
Janusz Zalewski	350 000	-	350 000	-	-
Małgorzata Kolarska	131 500	400 000	531 500	-	-
Mikołaj Konopka	1 292	-	1 292	-	-
Terry Roydon	58 500	-	58 500	-	-
<b>Rada Nadzorcza</b>					
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-
Mark Spiteri	900	-	900	-	-

### 7.10. Kredyty

#### Opis istotnych zmian w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 r.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 roku w Spółce nie wygasły oraz nie zostały podpisane żadne nowe umowy kredytowe.

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.09.2018	31.12.2017
Do 1 roku	-	50 000
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
<b>Razem kredyty</b>	<b>-</b>	<b>50 000</b>
W tym: długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	-	50 000

#### KREDYTY BANKOWE NA DZIEŃ 30.09.2018

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

\*) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym

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





Na dzień 30 września 2018 r. i na dzień 31 grudnia 2017 r. wszystkie dostępne i zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

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

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

### 7.11. Obligacje

OBLIGACJE	30.09.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	260 000	260 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	-	50 000
<b>Wartość nominalna wyemitowanych obligacji razem</b>	<b>260 000</b>	<b>310 000</b>

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

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30.09.2018				
Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
DOMDE5120620	12.06.2015	100 000	PLN	12.06.2020
DOMDE6151121	15.11.2016	110 000	PLN	15.11.2021
DOMDET1151222	15.12.2017	50 000	PLN	15.12.2022
<b>Razem:</b>		<b>260 000</b>	<b>PLN</b>	

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

#### Podstawowe dane dotyczące emitowanych przez Spółkę obligacji

- Umowa z Pekao S.A.

W dniu 5 listopada 2007 r. została podpisana Umowa o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji pomiędzy Spółką a Bankiem BPH S.A. (obecnie Bank Pekao S.A.), na podstawie której Dom Development S.A. może emitować obligacje średnioterminowe (z terminem zapadalności powyżej 1 roku, jednak nie dłuższym niż 7 lat) o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji w każdym dniu trwania Programu.

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

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

W dniu 17 listopada 2017 r. Spółka podpisała umowę z Trigon Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Krakowie oraz Trigon Investment Banking Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & Wspólnicy S.K. z siedzibą w Warszawie, na



uruchomienie przez Spółkę Programu Emisji Obligacji Dom Development S.A. o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji "Program". Limit Programu ma charakter odnawialny.

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

#### **Opis istotnych zmian w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 r.**

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniły się terminy ich zapadalności.

Informacje o emisji obligacji (o łącznej wartości nominalnej 50 milionów PLN), która miała miejsce po dacie bilansowej ale przed sporządzeniem niniejszego sprawozdania finansowego, zostały przedstawione w nocie 7.26 „Istotne zdarzenia po dacie bilansowej”.

#### **7.12. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji**

<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI.</b>	<b>30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2017</b>
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	3 266	1 368
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
<b>Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów</b>	<b>3 266</b>	<b>1 368</b>

#### **7.13. Sprawozdawczość segmentowa**

Działalność Spółki jest co do zasady jednorodna i polega głównie na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali usługowych (komercyjnych) i powiązanych z tym działaniach wspierających. Spółka prowadzi swoją działalność tylko na rynku warszawskim, natomiast Grupa Kapitałowa Dom Development, której Spółka jest podmiotem dominującym, prowadzi również działalność na rynkach trójmiejskim i wrocławskim. Działalność na rynku wrocławskim i rynku trójmiejskim prowadzona jest poprzez spółki zależne Grupy.

W związku z powyższym w ramach Grupy segmentacja dla celów sprawozdawczych została dokonana w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej:

- segment warszawski
- segment trójmiejski
- segment wrocławski

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

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

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



## Dom Development S.A.

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

### 7.14. Przychody z działalności operacyjnej

<b>ANALIZA PRZYCHODÓW</b>	<b>01.01 - 30.09.2018</b>	<b>01.01 - 30.09.2017</b>	<b>01.07 - 30.09.2018</b>	<b>01.07 - 30.09.2017</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	634 028	611 222	127 990	198 830
Przychody ze sprzedaży usług	13 237	14 019	4 079	6 320
Przychody ze sprzedaży gruntów	4 525	-	4 525	-
<b>Razem</b>	<b>651 790</b>	<b>625 241</b>	<b>136 594</b>	<b>205 150</b>

### 7.15. Koszty działalności operacyjnej

<b>KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>01.01 - 30.09.2018</b>	<b>01.01 - 30.09.2017</b>	<b>01.07 - 30.09.2018</b>	<b>01.07 - 30.09.2017</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>				
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(440 701)	(443 409)	(88 568)	(144 781)
Koszty sprzedaży usług	(13 149)	(13 459)	(4 447)	(4 885)
Koszty sprzedaży gruntów	(3 646)	-	(3 646)	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	693	3 246	339	3 068
<b>Razem koszt własny sprzedaży</b>	<b>(456 803)</b>	<b>(453 622)</b>	<b>(96 322)</b>	<b>(146 598)</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>				
Koszty sprzedaży	(43 666)	(40 651)	(13 624)	(12 376)
Koszty ogólnego zarządu	(46 669)	(38 843)	(15 127)	(14 190)
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(90 335)</b>	<b>(79 494)</b>	<b>(28 751)</b>	<b>(26 566)</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>				
Amortyzacja	(5 125)	(4 466)	(1 697)	(1 525)
Zużycie materiałów i energii	(11 757)	(10 311)	(3 178)	(3 233)
Usługi obce	(22 822)	(23 271)	(8 018)	(7 519)
Podatki i opłaty	(111)	(103)	(34)	(32)
Wynagrodzenia	(37 277)	(32 859)	(12 418)	(11 686)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(5 286)	(4 959)	(1 113)	(1 196)
Program opcji menadżerskich	(4 338)	-	(1 446)	-
Pozostałe koszty rodzajowe	(3 619)	(3 525)	(847)	(1 375)
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>	<b>(90 335)</b>	<b>(79 494)</b>	<b>(28 751)</b>	<b>(26 566)</b>

### 7.16. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>01.01 - 30.09.2018</b>	<b>01.01 - 30.09.2017</b>	<b>01.07 - 30.09.2018</b>	<b>01.07 - 30.09.2017</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podatek dochodowy bieżący	(47 796)	(25 491)	(13 212)	(6 587)
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	27 489	8 556	10 596	749
<b>Razem</b>	<b>(20 307)</b>	<b>(16 935)</b>	<b>(2 616)</b>	<b>(5 838)</b>

**Dom Development S.A.**

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

**7.17. Zysk na akcję**

<b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>	<b>01.01 - 30.09.2018</b>	<b>01.01 - 30.09.2017</b>	<b>01.07 - 30.09.2018</b>	<b>01.07 - 30.09.2017</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	99 049	68 899	8 207	23 769
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 936 188	24 865 278	24 968 422	24 868 422
<b>Podstawowy zysk na akcję (PLN)</b>	<b>3,97</b>	<b>2,77</b>	<b>0,33</b>	<b>0,96</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	99 049	68 899	8 207	23 769
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programów Opcji Menadżerskich	150 200	-	114 077	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 086 388	24 865 278	25 082 499	24 868 422
<b>Rozwodniony zysk na akcję (PLN)</b>	<b>3,95</b>	<b>2,77</b>	<b>0,33</b>	<b>0,96</b>

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

**7.18. Transakcje z podmiotami powiązаныmi**

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

<b>Dруга strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.07- 30.09.2018</b>	<b>01.07- 30.09.2017</b>
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY TOWARY LUB USŁUGI:</b>			
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r. wraz z aneksem	484	473
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 2 stycznia 2001 r. wraz z aneksami	123	134
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 29 września 2017 r.	24	24
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	13	20
Dom Land sp. z o.o.	Usługi marketingowe	-	33
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Pozostałe	125	-
Dom Construction sp. z o.o.	Usługi budowlane	11 669	-
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Pozostałe	6	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Umowa o współpracy	75	84
<b>DOM DEVELOPMENT S.A. SPRZEDAJĄCY TOWARY I ŚWIADCZĄCY USŁUGI:</b>			
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	-	24
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	1	1
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	1	1
Dom Land sp. z o.o.	Pozostałe	1	1
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Umowy o współpracy	99	94
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Umowy o współpracy	65	-
Dom Construction sp. z o.o.	Umowy o współpracy	386	-
Euro Styl S.A.	Umowy o współpracy	7	452
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Pozostałe	1	-



## Dom Development S.A.

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07- 30.09.2018	01.07- 30.09.2017
		(niebadane)	(niebadane)
<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI:</b>			
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Naliczone odsetki od pożyczki	-	3
<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ:</b>			
Dom Development B.V.	Dywidenda wypłacona	107 919	73 761
<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO OTRZYMUJĄCY DYWIDENDĘ:</b>			
Euro Styl S.A.	Dywidenda otrzymana	18 850	-
<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WPLACAJĄCY KAPITAŁ DO SPÓŁEK ZALEŻNYCH:</b>			
Dom Construction sp. z o.o.	Wpłata kapitału zakładowego *)	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Dopłata do kapitału *)	34 000	-
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Wpłata kapitału zakładowego *)	-	500
<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY ZALICZEK:</b>			
Dom Construction sp. z o.o.	Zaliczka (netto) na poczet usług budowlanych	2 000	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Zaliczka (netto) przekazana w celu nabycia gruntu	-	-
<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO NABYWAJĄCY PRAWO DO NIERUCHOMOŚCI:</b>			
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Zakup prawa do nieruchomości	-	12 783

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

<b>SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki</b>				
Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.09.2018 (niebadane)	31.12.2017 (niebadane)	30.09.2018 (niebadane)	31.12.2017 (niebadane)
<b>Saldo razem</b>	<b>76 475</b>	<b>59 184</b>	<b>5 638</b>	<b>146</b>
<b>Jednostki zależne</b>	<b>76 466</b>	<b>56 109</b>	<b>5 278</b>	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji dopłaty do kapitału	1 147	1 147	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	2 284	19 488	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. dopłaty do kapitału	69 445	35 445	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. pozostałe	28	29	18	-
Euro Styl S.A. – pozostałe	2	-	-	-
Mirabelle Investments sp. z o.o. – należność z tyt. Dywidendy	800	-	-	-
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	1	-	-	-
Dom Construction sp. z o.o.	2 759	-	4 517	-
Dom Construction sp. z o.o. – zatrzymane kaucje	-	-	743	-
<b>Jednostki współzależne</b>	-	<b>20</b>	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	-	20	-	-
<b>Pozostałe podmioty</b>	<b>9</b>	<b>3 055</b>	<b>360</b>	<b>146</b>
Dom Land sp. z o.o.	9	3 055	-	-
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	-	3
Kirkley Advisory Limited	-	-	24	-
Woodsford Consulting Limited	-	-	336	143



## Dom Development S.A.

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

<b>WYNAGRODZENIA I HONORARIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A.</b>	<b>01.01 - 30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.09.2017</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2017</b> <i>(niebadane)</i>
Zarząd	6 856	6 741	2 368	1 142
Rada Nadzorcza	975	973	326	324

Powyższe zestawienie nie uwzględnia kosztu programu opcji menedżerskich odniesionego do rachunku zysków i strat w okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2018 i 2017 roku, który wynosił odpowiednio 1 446 tys. zł i 0 zł (patrz nota 7.19)

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 30 września 2018 r. Spółka nie zawierała transakcji z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej.

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

### 7.19. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 30 września 2018 r. w Spółce istniał jeden aktywny Program Opcji Menedżerskich przyjęty w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

<b>Nazwa Programu</b>	<b>Opcje w ramach programu (liczba akcji)</b>	<b>Opcje przyznane (liczba akcji)</b>	<b>Opcje wykonane (liczba akcji)</b>
	<b>30.09.2018</b>		
Program IV	500 000	500 000	100 000

<b>Opcje w ramach programu (liczba akcji)</b>	<b>Opcje przyznane (liczba akcji)</b>	<b>Opcje wykonane (liczba akcji)</b>
<b>31.12.2017</b>		
500 000	500 000	-

#### Wykonanie opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 roku w Spółce nie miało miejsca wykonanie opcji na akcje.

#### Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

#### Wygąśnięcie opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. nie wygasły żadne opcje na akcje.

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

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2018 i 2017 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 1 446 tys. zł. oraz 0 zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

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

<b>OPCJE NA AKCJE</b>		<b>01.07- 30.09.2018</b>	<b>01.07- 30.09.2017</b>
<b>Opcje niezrealizowane na początek okresu</b>	<b>Ilość</b>	<b>400 000</b>	-
	<b>Całkowita cena realizacji</b>	<b>14 000</b>	-
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)	-	-
<b>Opcje niezrealizowane na koniec okresu</b>	<b>Ilość</b>	<b>400 000</b>	-
	<b>Całkowita cena realizacji</b>	<b>14 000</b>	-
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

**7.20. Zobowiązania warunkowe**

<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<i>(niebadane)</i>	
Gwarancje	111	111
Poręczenia	8 138	365
<b>Razem</b>	<b>8 249</b>	<b>476</b>

Ponadto, niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są wekslami:

<b>ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<i>(niebadane)</i>	
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP SA wynikających z udzielonego kredytu	100 000	100 000
– weksel stanowiący zabezpieczenie roszczeń Banku Pekao S.A. z tytułu sprzedaży produktów kredytowych	2 000	2 000
<b>Razem</b>	<b>102 000</b>	<b>102 000</b>

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 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.

### 7.21. Istotne sprawy sądowe

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

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

Na dzień 30 września 2018 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 40 295 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 38 526 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 1 769 tys. zł.

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

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

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

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

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Osiedle Cybernetyki 17 etap 3	Popularny	240	-	I kw. 2018 r.
Osiedle Regaty faza 2	Popularny	198	2	I kw. 2018 r.
Osiedle Amsterdam etap 3	Popularny	188	14	I kw. 2018 r.
Apartamenty Dolny Mokotów	Apartamenty	148	5	I kw. 2018 r.
Rezydencje Marina Mokotów	Apartamenty	91	6	II kw. 2018 r.
Apartamenty Marina Mokotów	Popularny	215	7	II kw. 2018 r.
Żoliborz Artystyczny etap 10	Popularny	261	12	II kw. 2018 r.
Osiedle Port Żerań etap 2	Popularny	330	-	II kw. 2018 r.
Wille Taneczna 2	Popularny	81	-	III kw. 2018 r.
Stacja Grochów etap 1	Popularny	138	10	III kw. 2018 r.
<b>Razem</b>		<b>1 890</b>	<b>56</b>	

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

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin zakończenia
Osiedle Premium 3 (etap 2 faza 1)	Popularny	134	-	I kw. 2018 r.
Apartamenty Włodarzewska 30	Popularny	114	9	I kw. 2018 r.
Osiedle Moderna etap 4	Popularny	189	-	I kw. 2018 r.
Klasyków Wille Miejskie 2 etap 2	Popularny	204	-	I kw. 2018 r.
Osiedle Amsterdam etap 1	Popularny	53	7	II kw. 2018 r.
Osiedle Forma etap 1	Popularny	89	6	II kw. 2018 r.
Osiedle Wilno VI etap 1	Popularny	300	9	III kw. 2018 r.
Osiedle Premium 5 (etap 3)	Popularny	109	4	III kw. 2018 r.
Osiedle Cybernetyki 17 etap 1	Popularny	145	1	III kw. 2018 r.
<b>Razem</b>		<b>1 337</b>	<b>36</b>	



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

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

<b>Liczba przekazanych mieszkań i lokali usługowych</b>	<b>01.01 - 30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.09.2017</b> <i>(niebadane)</i>
I kwartał	384	230
II kwartał	688	635
III kwartał	248	429
<b>Razem</b>	<b>1 320</b>	<b>1 294</b>

**7.23. Dywidenda**

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

- zysk netto Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku w kwocie 186 112 545,02 zł;
  - część kapitału zapasowego Dom Development S.A. pochodząca z zysku z lat ubiegłych w kwocie 3 647 462,18 zł;
- To jest 7,60 zł na każdą akcję.

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

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

**7.24. Przychody przyszłych okresów**

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

<b>PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW</b>	<b>30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2017</b>
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze nie zaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	813 666	423 113
Pozostałe	-	6
<b>Razem</b>	<b>813 666</b>	<b>423 119</b>

**7.25. Przychody finansowe**

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. Spółka wykazała przychody finansowe w wysokości 20 116 tys. zł. W kwocie tej ujęte zostały dywidendy od podmiotów zależnych: 18 850 tys. zł od Euro Styl S.A. oraz 800 tys. zł od Mirabelle Investments sp. z o.o..

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. Spółka wykazała przychody finansowe w wysokości 1 740 tys. zł. W okresie tym Spółka nie odnotowała żadnych dochodów z tytułu dywidend.

**7.26. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej**

W dniu 9 października 2018 roku Spółka wyemitowała 50 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50 milionów PLN z datą wykupu przypadającą na 9 października 2023 roku. Wartość emisyjna odpowiada ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M + marża. Odsetki od obligacji wypłacane będą w okresach półrocznych. Cel emisji obligacji nie został określony w warunkach emisji obligacji.

**7.27. Prognozy**

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

**7.28. Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro**

Następujące dane finansowe Spółki zostały przeliczone na Euro:

<b>WYBRANE DANE Z BILANSU</b>	<b>30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2017</b>
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	461 637	439 000
Aktywa razem	544 817	517 143
Kapitał własny razem	214 332	239 593
Zobowiązania długoterminowe	75 881	85 445
Zobowiązania krótkoterminowe	254 604	192 104
Zobowiązania razem	330 484	277 550
<b>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</b>	<b>4,2714</b>	<b>4,1709</b>

<b>WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT</b>	<b>01.01 - 30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.09.2017</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2018</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2017</b> <i>(niebadane)</i>
	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	153 236	146 887	31 903	47 987
Zysk brutto ze sprzedaży	45 842	40 318	9 406	13 696
Zysk na działalności operacyjnej	23 596	20 060	2 569	7 021
Zysk brutto	28 061	20 165	2 528	6 925
Zysk netto	23 286	16 186	1 917	5 560
<b>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</b>	<b>4,2535</b>	<b>4,2566</b>	<b>4,2815</b>	<b>4,2751</b>