



DOM DEVELOPMENT S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 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.	Rzeczowe aktywa trwałe	10
7.6.	Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	11
7.7.	Zapasy.....	12
7.8.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	12
7.9.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13
7.10.	Kapitał zakładowy.....	13
7.11.	Kredyty.....	15
7.12.	Obligacje	16
7.13.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	16
7.14.	Zobowiązania z tytułu leasingu	17
7.15.	Przychody przyszłych okresów	17
7.16.	Sprawozdawczość segmentowa	18
7.17.	Przychody ze sprzedaży i koszt własny sprzedaży	18
7.18.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	18
7.19.	Zysk na akcję	19
7.20.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	19
7.21.	Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich.....	21
7.22.	Zobowiązania warunkowe	23
7.23.	Istotne sprawy sądowe	23
7.24.	Czynniki i zdarzenia mające istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe.....	23
7.25.	Dywidenda.....	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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2020 roku,
- śródroczny skrócony rachunek zysków i strat za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku,
- śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku,
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku,
- śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych, za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 21 sierpnia 2020 roku.

Zarząd Spółki oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy, śródroczne, skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Małgorzata Kolarska, Wiceprezes Zarządu

Mikołaj Konopka, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu



2. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS

AKTYWA	Nota	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		11 776	10 502
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	29 522	32 305
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.6	460 921	471 987
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		-	-
Należności długoterminowe		1 389	1 504
Pozostałe aktywa długoterminowe		105	169
Aktywa trwałe razem		503 713	516 467
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.7	1 754 634	1 736 487
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		34 929	26 531
Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		4 934	-
Pozostałe aktywa obrotowe		4 610	3 085
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.8	18 489	9 511
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.9	384 184	220 111
Aktywa obrotowe razem		2 201 780	1 995 725
Aktywa razem		2 705 493	2 512 192

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.10	25 218	25 068
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.10	251 038	245 188
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		545 866	543 715
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(4 292)	(2 161)
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		395 365	304 665
Kapitał własny razem		1 213 705	1 116 985
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty - część długoterminowa	7.11	200 000	-
Obligacje - część długoterminowa	7.12	260 000	260 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		5 204	4 097
Rezerwy długoterminowe		14 453	13 808
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.14	20 827	22 388
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		60 607	60 725
Zobowiązania długoterminowe razem		561 091	361 018
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		247 409	252 561
Kredyty - część krótkoterminowa	7.11	-	-
Obligacje - część krótkoterminowa	7.12	-	100 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.13	937	1 311
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.14	70 689	81 208
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		-	33 590
Rezerwy krótkoterminowe		10 585	10 370
Przychody przyszłych okresów	7.15	601 077	555 149
Zobowiązania krótkoterminowe razem		930 697	1 034 189
Zobowiązania razem		1 491 788	1 395 207
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 705 493	2 512 192

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat
za okres trzech i sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

3. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
		30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	30.06.2019 <i>(niebadane)</i>	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	30.06.2019 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	7.17	600 295	675 477	327 943	202 993
Koszt własny sprzedaży	7.17	(420 675)	(481 527)	(229 021)	(135 095)
Zysk brutto ze sprzedaży		179 620	193 950	98 922	67 898
Koszty sprzedaży		(21 166)	(24 750)	(9 722)	(10 814)
Koszty ogólnego zarządu		(34 843)	(31 776)	(16 852)	(14 767)
Pozostałe przychody operacyjne		1 675	3 035	853	1 310
Pozostałe koszty operacyjne		(4 211)	(6 143)	(2 599)	(2 810)
Zysk na działalności operacyjnej		121 075	134 316	70 602	40 817
Przychody finansowe		2 287	89 352	1 075	89 087
Koszty finansowe		(10 632)	(2 061)	(7 677)	(828)
Zysk brutto		112 730	221 607	64 000	129 076
Podatek dochodowy	7.18	(22 030)	(25 895)	(12 438)	(7 995)
Zysk netto		90 700	195 712	51 562	121 081
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy (PLN)	7.19	3,61	7,82	2,04	4,83
Rozwodniony (PLN)	7.19	3,59	7,78	2,03	4,80

**Dom Development S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres trzech i sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres sześciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	30.06.2019 <i>(niebadane)</i>	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	30.06.2019 <i>(niebadane)</i>
Zysk netto	90 700	195 712	51 562	121 081
Inne całkowite dochody/(strata)				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(2 631)	(489)	(309)	83
Podatek dochodowy	500	93	59	(16)
Inne całkowite dochody/(strata) netto	(2 131)	(396)	(250)	67
Całkowite dochody netto	88 569	195 316	51 312	121 148

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

5. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony	
		30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	30.06.2019 <i>(niebadane)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		112 730	221 607
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		5 320	5 335
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych		131	(4)
Zysk/(strata) na inwestycjach		3 807	(87 881)
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		4 321	4 849
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		2 151	1 361
Zmiany w kapitale obrotowym:		-	-
Zmiany stanu rezerw		860	368
Zmiany stanu zapasów		(17 430)	(14 965)
Zmiany stanu należności		(8 342)	2 426
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(19 591)	95 959
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		35 158	47 034
Inne korekty		(131)	4
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		118 984	276 093
Odsetki otrzymane		937	1 522
Odsetki zapłacone		(8 214)	(6 607)
Zapłacony podatek dochodowy		(58 947)	(44 389)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		52 760	226 619
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		547	7
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)		-	88 266
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek		2 191	305
Inne wpływy z aktywów finansowych		7 043	-
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		-	(73 000)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(4 468)	(3 844)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału spółek zależnych		-	(5 955)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		5 313	5 779
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacja opcji na akcje)	7.10	6 000	3 500
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.11	200 000	-
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.12	-	-
Wydatki z tytułu spłaty kredytów	7.11	-	(50 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.12	(100 000)	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.25	-	(226 869)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		106 000	(273 369)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		164 073	(40 971)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.9	220 111	209 393
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.9	384 184	168 422

**Dom Development S.A.**

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 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		
Saldo na dzień 1 stycznia 2020	25 068	245 188	543 715	510	(2 161)	304 665	1 116 985
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.10)	150	5 850	-	-	-	-	6 000
Przeniesienie części kapitału zapasowego do niepodzielonego wyniku finansowego	-	-	-	-	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.25)	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału z wyceny opcji na akcje (nota 7.21)	-	-	2 151	-	-	-	2 151
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	90 700	90 700
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(2 131)	-	(2 131)
Saldo na dzień 30 czerwca 2020 (niebadane)	25 218	251 038	545 866	510	(4 292)	395 365	1 213 705

	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		
Saldo na dzień 1 stycznia 2019	24 968	241 788	551 395	510	(2 148)	214 098	1 030 611
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	100	3 400	-	-	-	-	3 500
Przeniesienie części kapitału zapasowego do niepodzielonego wyniku finansowego	-	-	(12 771)	-	-	12 771	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	(226 869)	(226 869)
Utworzenie kapitału z wyceny opcji na akcje (nota 7.21)	-	-	1 361	-	-	-	1 361
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	195 712	195 712
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(396)	-	(396)
Saldo na dzień 30 czerwca 2019 (niebadane)	25 068	245 188	539 985	510	(2 544)	195 712	1 003 919



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. Miejszem prowadzenia działalności Spółki jest przede wszystkim Warszawa i jej okolice. Spółka posiada również podmioty zależne prowadzące działalność deweloperską również na rynku wrocławskim i trójmiejskim.

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu. Na dzień 30 czerwca 2020 r. Groupe Belleforêt S.à r.l. posiadała 56,13% akcji Spółki (patrz nota 7.10).

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 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. W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku w związku z ogłoszeniem stanu epidemii COVID-19 na terenie Polski, Zarząd Spółki dokonał dodatkowych analiz w szczególności wrażliwości płynności finansowej Spółki na możliwe zmiany w otoczeniu rynkowym oraz w bieżącej działalności operacyjnej Spółki spowodowane epidemią. W ocenie Zarządu Spółki spełnione są wszelkie przesłanki do założenia kontynuacji 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 2019 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 21 sierpnia 2020 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 2019 roku za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2020 roku:

- MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”
Rada opublikowała nową definicję terminu „istotność”. Zmiany do MSR 1 i MSR 8 doprecyzowują definicję istotności i zwiększają spójność pomiędzy standardami, ale nie oczekuje się, że będą miały znaczący wpływ na przygotowanie sprawozdań finansowych. Zmiana jest obowiązkowa dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie.

Wprowadzone 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 lub nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską:

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem*. Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Data obowiązywania zmienionych przepisów nie została ustalona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską,
- MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych*. Rada opublikowała zmiany do MSR 1, które wyjaśniają kwestię prezentacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe. Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2022 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską
- Zmiany do MSR 37 *Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe*. Zmiany do MSR 37 dostarczają wyjaśnień odnośnie do kosztów, które jednostka uwzględniła w analizie, czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia. Zmiana obowiązuje dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2022 r. lub po tej dacie.



Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

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.

7.5. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.06.2020	31.12.2019
	<i>(niebadane)</i>	
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
- Środki transportu	2 188	2 704
- Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	3 039	3 414
- Prawo do użytkowania powierzchni biurowych *)	24 295	26 187
Rzeczowe aktywa trwałe razem	29 522	32 305

*) Prawo do użytkowania powierzchni biurowych wynika z zastosowania MSSF 16 *Leasing*. Aktywo to amortyzowane jest przez okres trwania umowy najmu.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.6. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu

Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
Udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	365 921	376 987
Udzielone pożyczki do podmiotów powiązanych	95 000	95 000
Stan na koniec okresu	460 921	471 987

W dniu 26 lutego 2019 roku Spółka zawarła umowę pożyczki z Euro Styl S.A. do kwoty 150 000 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2020 r. została udzielona pożyczka w kwocie 70 000 tys. zł. wynikająca z ww umowy.

W dniu 27 września 2019 roku Spółka zawarła umowę pożyczki z Dom Development Wrocław Sp. z o.o. do kwoty 100 000 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2020 r. została udzielona pożyczka w kwocie 25 000 tys. zł. wynikająca z ww umowy.

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

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	Stan na 30.06.2020				Stan na 31.12.2019			
	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość odpisu aktualizujące go	Wartość bilansowa inwestycji netto	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość odpisu aktualizujące go	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%	79 002	-	79 002	100%	79 002	-	79 002
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	100%	505	-	505	100%	505	-	505
Mirabelle Investments sp. z o.o.	100%	58	-	58	100%	58	-	58
Euro Styl S.A. *)	100%	265 473	-	265 473	100%	265 473	-	265 473
Euro Styl Development sp. z o.o. *)	100%	252	-	252	100%	252	-	252
Dom Construction sp. z o.o.	100%	3 103	-	3 103	100%	3 103	-	3 103
M2 Biuro sp. z o.o.	100%	17 504	-	17 504	100%	17 504	-	17 504
M2 Hotel sp. z o.o.	-	-	-	-	100%	11 066	-	11 066
Razem		365 921		365 921		376 987		376 987

*) 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. posiada pełną kontrolę nad Grupą Kapitałową Euro Styl.

Opis istotnych zmian w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r. Spółka nie dokonała żadnych istotnych zmian w strukturze inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach poza opisanym niżej zbyciem udziałów w spółce zależnej M2 Hotel Sp. z o.o.

W dniu 24 kwietnia 2020 r. Spółka sprzedała wszystkie udziały w kapitale zakładowym w M2 Hotel Sp. z o.o., co było następstwem zawartej w dniu 11 lutego 2019 r. umowy przedwstępnej sprzedaży tych udziałów.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Spółka M2 Hotel Sp. z o.o. wraz ze spółką M2 Biuro Sp z o.o. zostały utworzone w dniu 11 grudnia 2018 r.. Kapitał zakładowy obydwu tych spółek został częściowo pokryty wkładem niepieniężnym w postaci udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej oraz dokumentacji, wraz z prawami autorskimi do tej dokumentacji. Przedmiotowe spółki zostały utworzone w związku z planowaną przez Spółkę sprzedażą części gruntu położonego w rejonie ulic Żwirki i Wigury oraz Raławickiej w Warszawie i przeznaczonego pod zabudowę hotelową i biurowo-usługową.

7.7. Zapasy

ZAPASY	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Zaliczki na dostawy	236 978	192 608
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	236 978	192 608
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	1 310 365	1 366 726
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 284 793	1 326 786
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	57 533	71 901
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(31 961)	(31 961)
Wyroby gotowe	207 291	177 153
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	214 757	184 852
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(7 466)	(7 699)
Razem	1 754 634	1 736 487

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01 - 30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 30.06.2019 <i>(niebadane)</i>
Stan na początek okresu	39 660	41 268
Zwiększenia	100	-
Zmniejszenia	(333)	(576)
Stan na koniec okresu	39 427	40 692

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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	13 669
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych Spółki	-	-
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	502 500	502 500

7.8. Krótkoterminowe aktywa finansowe

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	50	50
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	18 439	9 461
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
Razem	18 489	9 511

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

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.

7.9. 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.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019	30.06.2019 <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	9 331	9 755	93 860
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	374 812	210 314	74 524
Inne	41	42	38
Razem	384 184	220 111	168 422

7.10. Kapitał zakładowy

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku

	Kapitał zakładowy		Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
	Liczba akcji	Wartość wg wartości nominalnej	
Stan na dzień 01.01.2020	25 068 422	25 068	245 188
Zmiana	150 000	150	5 850
Stan na dzień 30.06.2020	25 218 422	25 218	251 038

W dniu 21 stycznia 2020 roku Zarząd Spółki podwyższył kapitał zakładowy Spółki z dotychczasowej kwoty 25 068 422,00 zł do kwoty 25 218 422,00 zł, to jest o kwotę 150 000,00 zł, w drodze emisji 100 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AA, o wartości nominalnej 1,00 zł każda oraz 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AB, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Emisja akcji serii AA i AB nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej.

Celem emisji akcji serii AA jest umożliwienie Spółce wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Programu IV Opcji Menedżerskich dla Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu, dotyczących 500 000 akcji Dom Development S.A. (patrz nota 7.21). Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na całkowite pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru przedmiotowych 100 000 akcji zwykłych na okaziciela serii AA. Wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy uzasadnione jest okolicznością, że emisja akcji serii AA jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu IV, Pani Małgorzaty Kolarskiej i w celu umożliwienia jej wykonania jej praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych. Cena emisyjna nowych akcji serii AA została ustalona na 35,00 zł za jedną akcję.

Celem emisji akcji serii AB jest umożliwienie Spółce wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Programu V Opcji Menedżerskich dla Pana Mikołaja Konopki, Członka Zarządu, dotyczących 250 000 akcji Dom Development S.A. (patrz nota 7.21). Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na całkowite pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru przedmiotowych 50 000 akcji zwykłych na okaziciela serii AB. Wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy uzasadnione jest okolicznością, że emisja akcji serii AB jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu V, Pana Mikołaja



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Konopki i w celu umożliwienia mu wykonania jego praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych. Cena emisyjna nowych akcji serii AB została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję.

W dniu 3 lutego 2020 r. Pani Małgorzata Kolarska oraz Pan Mikołaj Konopka dokonali realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na akcje.

W dniu 4 lutego 2020 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 100 000 akcji serii AA Pani Małgorzacie Kolarskiej oraz 50 000 akcji serii AB Panu Mikołajowi Konopce.

Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 31 marca 2020 roku.

Akcje te zostały zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w depozycie papierów wartościowych w dniu 28 maja 2020 r.

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 przekazania niniejszego sprawozdania				Zmiana w okresie od publikacji kwartalnego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 155 941	56,13	14 155 941	56,13	-
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,77	1 454 050	5,77	-
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander *)	1 313 383	5,21	1 313 383	5,21	bd
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,08	1 280 750	5,08	-

*) Stan posiadania akcji przez Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander podano według ostatniego zawiadomienia z dnia 11.07.2011 r., jakie otrzymała Spółka.

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 niniejszego sprawozdania i zatwierdzenia przez Zarząd Spółki niniejszego sprawozdania finansowego.

	Stan na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego			Zmiana w okresie od publikacji kwartalnego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
Zarząd					
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050	-	-
Janusz Zalewski	300 000	-	300 000	(50 000)	-
Małgorzata Kolarska	220 235	200 000	420 235	-	-
Mikołaj Konopka	51 292	200 000	251 292	-	-
Terry Roydon	58 500	-	58 500	-	-
Rada Nadzorcza					
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-
Mark Spiteri	900	-	900	-	-



7.11. Kredyty

Opis istotnych zmian w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 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	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Do 1 roku	-	-
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	200 000	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	200 000	-
W tym: długoterminowe	200 000	-
krótkoterminowe	-	-

KREDYTY BANKOWE NA DZIEŃ 30.06.2020						
Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP	Warszawa	150 000*)	PLN	100 000	PLN	26.02.2023
mBank	Warszawa	185 000**)	PLN	100 000	PLN	31.01.2023
Millennium	Warszawa	50 000	PLN	-	PLN	18.12.2022
Razem kredyty bankowe				200 000	PLN	

*) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 150 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2020 r., spółka Euro Styl S.A. wykorzystała 47 946 tys. zł z ww. limitu kredytowego, natomiast Dom Development S.A. wykorzystała 100 000 tys. zł z tej linii kredytowej.

**) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 185 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 60 000 tys. zł a Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 000 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2020 r. spółka Dom Development Wrocław Sp. z o.o. wykorzystała 35 000 tys. zł z ww. limitu kredytowego, spółka Euro Styl S.A. wykorzystała 50 000 tys. zł z ww. limitu kredytowego, natomiast Dom Development S.A. wykorzystała 100 000 tys. zł z tej linii kredytowej.

Na dzień 30 czerwca 2020 r. i na dzień 31 grudnia 2019 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”.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.12. Obligacje

OBLIGACJE	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	260 000	260 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	-	100 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji razem	260 000	360 000

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

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30.06.2020

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
DOMDE6151121	15.11.2016	110 000	PLN	15.11.2021
DOMDET1151222	15.12.2017	50 000	PLN	15.12.2022
DOMDET2091023	09.10.2018	50 000	PLN	09.10.2023
DOMDET3121224	12.12.2019	50 000	PLN	12.12.2024
Razem		260 000	PLN	

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

Podstawowe dane dotyczące emitowanych przez Spółkę obligacji

- Umowa z Pekao S.A.,
Na podstawie tej umowy Dom Development S.A. może emitować obligacje średnioterminowe (z terminem zapadalności powyżej 1 roku, jednak nie dłuższym niż 7 lat) o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji w każdym dniu trwania Programu. Zgodnie z umową obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii do dnia 5 listopada 2021 r.
- Umowa z Trigon Dom Maklerski S.A. oraz Trigon Investment Banking Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & Wspólnicy S.K.
Na podstawie tej umowy Dom Development S.A. może emitować obligacje o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Limit Programu ma charakter odnawialny. Zgodnie z umową obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii do dnia 17 listopada 2027 r.

Opis istotnych zmian w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r.

W dniu 12 czerwca 2020 roku Spółka dokonała przypadającego na tę datę wykupu 10 000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 10 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 100 000 tys. PLN.

7.13. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI.	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	937	1 311
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	937	1 311

7.14. Zobowiązania z tytułu leasingu

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

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

Spółka jako leasingobiorca ujmuje zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowych stóp procentowych Spółki oraz ujmuje składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu.

Wszystkie zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu wykazywane są jako krótkoterminowe gdyż, ich rozliczenie nastąpi poprzez przeniesienie na nabywcę prawa (razem z prawem do własności lokalu posadowionego na tym gruncie) w okresie „cyklu operacyjnego”. W dacie przeniesienia na nabywcę własności następuje wyksięgowanie zobowiązania z tytułu leasingu gruntu.

Zobowiązania z tytułu leasingu	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	70 689	81 208
- Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	66 453	76 881
- Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	4 236	4 327
- Pozostałe	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	20 827	22 388
- Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	20 827	22 388
- Pozostałe	-	-
Razem	91 516	103 596

W przypadku prawa do wieczystego użytkowania, dyskontowane są opłaty wynikające z okresu na jaki to prawo jest udzielone dla poszczególnych nieruchomości (może 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 wykorzystania tych nieruchomości pod inwestycje deweloperskie.

Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 30 czerwca 2020 r. Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 66 453 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 985 tys. zł podlega zapłacie przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 759 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Spółkę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 64 709 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

7.15. Przychody przyszłych okresów

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

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze nie zaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	601 077	555 149
Pozostałe	-	-
Razem	601 077	555 149



7.16. 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).

7.17. Przychody ze sprzedaży i koszt własny sprzedaży

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01 - 30.06.2020	01.01 - 30.06.2019
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	595 025	665 901
Przychody ze sprzedaży usług	5 270	6 441
Przychody ze sprzedaży gruntów	-	3 135
Razem przychody ze sprzedaży	600 295	675 477
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(415 066)	(474 319)
Koszty sprzedaży usług	(5 842)	(7 771)
Koszty sprzedaży gruntów	-	(13)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	233	576
Razem koszt własny sprzedaży	(420 675)	(481 527)
Zysk na sprzedaży brutto	179 620	193 950

7.18. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

PODATEK DOCHODOWY	01.01 - 30.06.2020	01.01 - 30.06.2019
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podatek dochodowy bieżący	(20 423)	(31 097)
Podatek dochodowy odroczone w rachunku zysków i strat	(1 607)	5 202
Razem	(22 030)	(25 895)



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.19. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01 - 30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 30.06.2019 <i>(niebadane)</i>
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	90 700	195 712
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 143 422	25 035 825
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	3,61	7,82
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	90 700	195 712
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programów Opcji Menadżerskich	148 736	122 042
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 292 158	25 157 867
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	3,59	7,78

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.

7.20. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 i 2019 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi.

Druга strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	01.01- 30.06.2019 <i>(niebadane)</i>
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY TOWARY LUB USŁUGI:			
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r. wraz z aneksem	1 308	1 442
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 2 stycznia 2001 r. wraz z aneksami	1 122	948
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	21	113
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Pozostałe	6	29
Dom Construction sp. z o.o.	Usługi budowlane	176 802	111 174
Dom Construction sp. z o.o.	Pozostałe	289	423
Euro Styl Construction sp. z o.o.	Umowy o współpracy	14	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Umowy o współpracy	-	45
DOM DEVELOPMENT S.A. SPRZEDAJĄCY TOWARY I ŚWIADCZĄCY USŁUGI:			
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	3	3
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	-	2
Dom Land sp. z o.o.	Pozostałe	2	2
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Umowy o współpracy	534	424
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Umowy o współpracy	191	189
Dom Construction sp. z o.o.	Umowy o współpracy	3 035	1 115
Euro Styl S.A.	Umowy o współpracy	446	250
Euro Styl Construction sp. z o.o.	Pozostałe	5	12
M2 Biuro sp. z o.o.	Pozostałe	2	2
M2 Hotel sp. z o.o.	Pozostałe	2	2
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Pozostałe	77	2

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Druha strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	01.01- 30.06.2019 <i>(niebadane)</i>
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WPŁACAJĄCY KAPITAŁ DO SPÓŁEK ZALEŻNYCH:			
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Dopłata do kapitału *)	-	5 555
M2 Biuro sp. z o.o.	Wkład pieniężny na kapitał *)	-	200
M2 Hotel sp. z o.o.	Wkład pieniężny na kapitał *)	-	200
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI:			
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Udzielona pożyczka	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Otrzymane odsetki od pożyczki	671	-
Euro Styl S.A.	Udzielona pożyczka	-	70 000
Euro Styl S.A.	Otrzymane odsetki od pożyczki	1 375	305
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY ZALICZEK:			
Dom Land sp. z o.o.	Zaliczka (netto) na poczet zakupu nieruchomości	29	-
Dom Construction sp. z o.o.	Zaliczka (netto) na poczet usług budowlanych	-	(3 500)
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ:			
Groupe Belleforêt S.à r.l. (poprzednio SCOP Poland S.à.r.l., a wcześniej Dom Development B.V.)	Dywidenda wypłacona	-	128 111
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO OTRZYMUJĄCY DYWIDENDĘ:			
Euro Styl S.A.	Dywidenda otrzymana	-	87 694
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Dywidenda otrzymana	-	32
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Dywidenda otrzymana	-	540

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

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki				
Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Saldo razem	175 347	175 649	53 304	37 273
Jednostki zależne	175 311	175 649	53 302	36 904
Dom Development Grunty sp. z o.o.	1 482	1 482	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. dopłaty do kapitału*)	75 000	75 000	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. udzielone pożyczki	25 000	25 000	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	129	57	-	1
Euro Styl S.A. udzielone pożyczki	70 000	70 000	-	-
Euro Styl S.A.	213	242	-	-
Euro Styl Construction sp. z o.o.	-	21	-	71
Mirabelle Investments sp. z o.o.	93	1	-	-
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	12	10	-	-
Dom Construction sp. z o.o.	382	836	53 302	36 832
Dom Construction sp. z o.o. dopłaty do kapitału*)	3 000	3 000	-	-
M2 Biuro sp. z o.o.	-	-	-	-
M2 Hotel sp. z o.o.	-	-	-	-
Pozostałe podmioty	36	-	2	369
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	2	1
Dom Land sp. z o.o.	36	-	-	-
Woodsford Consulting Limited	-	-	-	368

*) Dopłaty 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.

7.21. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich

Na dzień 30 czerwca 2020 r. w Spółce istniały dwa aktywne Programy Opcji Menedżerskich przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

Nazwa Programu	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)			
				30.06.2020		
Program IV	500 000	500 000	300 000			
Program V	250 000	250 000	50 000			

			Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
31.12.2019					
			500 000	500 000	200 000
			250 000	250 000	-

**Wykonanie opcji na akcje**

W dniu 21 stycznia 2020 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 150 000 akcji na okaziciela (co zostało szerzej opisane w nocie 7.10), w tym:

- 100 000 akcji serii AA. Emisja akcji nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu, uczestnika Programu IV Opcji Menedżerskich,
- 50 000 akcji serii AB. Emisja akcji nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do Pana Mikołaja Konopki, Członka Zarządu, uczestnika Programu V Opcji Menedżerskich.

Szczegółowe informacje na temat ww. akcji zostały podane w nocie 7.10.

Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Propozycja przyznania nowych opcji na akcje, która miała miejsce po dacie bilansowej opisana jest w nocie 7.26.

Wygaśnięcie opcji na akcje

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r. nie wygasły żadne opcje na akcje.

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

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 i 2019 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 2 151 tys. zł. oraz 1 361 tys. zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

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

OPCJE NA AKCJE		01.01 - 30.06.2020	01.01 - 30.06.2019
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	550 000	400 000
	Całkowita cena realizacji	23 000	14 000
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	150 000	100 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	6 000	3 500
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	40,00	35,00
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	400 000	300 000
	Całkowita cena realizacji	17 000	10 500
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	150 000	100 000
	Całkowita cena realizacji	6 000	3 500
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

**7.22. Zobowiązania warunkowe**

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Gwarancje	963	963
Poręczenia	33 316	42 034
Razem	34 279	42 997

Ponadto, niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	-	-
– weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	-	2 000
Razem	-	2 000

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 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.

7.23. Istotne sprawy sądowe

Na dzień 30 czerwca 2020 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

7.24. Czynniki i zdarzenia mające istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe**Wpływ ogłoszenia epidemii COVID-19 na bieżącą działalność Spółki**

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku najistotniejszym czynnikiem wpływającym na bieżącą działalność Spółki było ogłoszenie stanu epidemii COVID-19 w marcu 2020 roku oraz związane z nią ograniczenia życia społecznego i gospodarczego. Dzięki sprawnej reakcji Spółki, mimo przejściowych zmian w sposobie prowadzenia bieżącej działalności gospodarczej, epidemia COVID-19 nie miała wpływu na wyniki finansowe zaprezentowane w skróconym sprawozdaniu finansowym za okres zakończony 30 czerwca 2020 roku.

Dom Development S.A. szybko dostosowała się do nowych warunków i zachowała ciągłość we wszystkich obszarach działalności. Rozpoczęte budowy były realizowane zgodnie z harmonogramem, a gotowe mieszkania w terminie przekazywane klientom. Ograniczenia w poruszaniu się i prowadzeniu działalności przełożyły się jednak na przejściowe wyhamowanie bieżącej sprzedaży, które było widoczne zwłaszcza w kwietniu. Maj i czerwiec były natomiast okresem silnej odbudowy popytu. W związku z dużą zmiennością i niepewnością co do rozwoju sytuacji, Zarząd Spółki na początku epidemii wstrzymał rozpoczęcie części projektów gotowych do realizacji oraz odłożył w czasie finalizację toczących się procesów zakupu gruntów inwestycyjnych. Odpowiadając na pierwsze oznaki ożywienia, już pod koniec kwietnia Spółka wprowadziła do oferty cztery nowe projekty, które okazały się sukcesem sprzedażowym.

Zarząd Spółki zdecydował się na zabezpieczenie płynności finansowej Spółki poprzez uruchomienie w marcu 2020 roku linii kredytowych o wartości 200 000 tys. zł, dzięki którym stan środków pieniężnych i środków na rachunkach powierniczych Spółki na dzień 30 czerwca 2020 roku wyniósł 402 673 tys. zł przy zadłużeniu z tytułu obligacji i kredytów w kwocie 460 000 tys. zł.

W dniu 6 kwietnia 2020 roku Zarząd Spółki podjął decyzję o skorzystaniu z jednorazowej możliwości odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w późniejszym terminie w związku z epidemią COVID-19 i zwołał je na dzień 31 sierpnia 2020 roku. Zarząd Spółki postanowił zawiesić pierwotną rekomendację wypłaty dywidendy z zysku netto za 2019 rok w kwocie 9,50 zł na akcję i wydać nową rekomendację przy możliwie najpełniejszej wiedzy na temat wpływu epidemii COVID-19 na działalność Spółki i jej Grupy.

Odejście od pierwotnej rekomendacji wypłaty 239 575 tys. zł dywidendy z zysku netto Spółki za 2019 rok w dniu 25 czerwca 2020 roku miało istotny wpływ na bilans Spółki na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz jej rachunek przepływów pieniężnych w I półroczu 2020 roku.

W dniu 4 sierpnia 2020 roku Zarząd Spółki przyjął uchwałę, podtrzymującą pierwotną rekomendację wypłaty dywidendy w kwocie 9,50 zł na akcję, tj. łącznie 239 575 009,00 zł, czyli 79% zysku Spółki za 2019 rok. Pozostałą część zysku netto Spółki w kwocie 65 089 927,64 zł Zarząd rekomenduje przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki. Jako dzień dywidendy z zysku za rok 2019 Zarząd Spółki proponuje ustalić 7 września 2020 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy proponuje ustalić 14 września 2020 roku. Rekomendacja dywidendy z zysku za 2019 rok została uchwalona przez Zarząd po uwzględnieniu danych z ostatnich 5 miesięcy dotyczących wpływu COVID-19 na działalność i finanse Spółki oraz odzwierciedla jej wysoką płynność i silny bilans.

Wraz z przesunięciem terminu ZWZA Spółki nastąpiło także opóźnienie uchwalania podziału zysku netto i wypłaty dywidend przez podmioty zależne Spółki, co negatywnie odbiło się na dynamice przychodów finansowych w porównaniu do I półrocza 2019 roku, a w konsekwencji zysku netto Spółki, który zmniejszył się o 54% r/r – rok wcześniej rozpoznano przychody finansowe z tytułu dywidend od podmiotów zależnych w kwocie 88 266 tys. zł. To zaburzenie ma charakter przejściowy i nie będzie miało wpływu na wynik roczny Spółki.

Istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich w okresie od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca 2020 r.

Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2020r. do dnia 30 czerwca 2020 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Wilno V etap 1	Popularny	323	3	I kw. 2020 r.
Osiedle Głębocka faza 1	Popularny	60	-	II kw. 2020 r.
Dzielnica Mieszkaniewa Metro Zachód etap 2 faza 1	Popularny	129	-	II kw. 2020 r.
Żoliborz Artystyczny etap 13 faza 1	Popularny	153	5	II kw. 2020 r.
Żoliborz Artystyczny etap 13 faza 2	Popularny	50	5	II kw. 2020 r.
Razem		715	13	

Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia 1 stycznia 2020r. do dnia 30 czerwca 2020 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin zakończenia
Stacja Grochów etap 1	Popularny	138	10	I kw. 2020 r.
Wilno III etap 4	Popularny	116	-	I kw. 2020 r.
Wilno III etap 5	Popularny	46	-	I kw. 2020 r.
Rezydencje Marina Mokotów	Apartamenty	91	6	II kw. 2020 r.
Apartamenty Marina Mokotów	Popularny	215	7	II kw. 2020 r.
Razem		606	23	

Informacja na temat przekazania lokali mieszkalnych i lokali usługowych w okresie od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 30 czerwca 2020 r.:

Liczba przekazanych mieszkań i lokali usługowych	2020	2019
I kwartał	430	1 112
II kwartał	500	369
Razem	930	1 481

7.25. Dywidenda

Decyzje i rekomendacje Zarządu dotyczące terminu (dzień dywidendy i dzień wypłaty dywidendy) oraz wysokości wypłaty dywidendy w 2020 roku opisano w nocie 7.24.



7.26. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

Proponowane przyjęcie nowego programu opcji na akcje

Zarząd Spółki przyjął w dniu 4 sierpnia 2020 r. uchwałę dotyczącą umieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki sprawy dotyczącej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia Programu VI Opcji Menedżerskich dla Pana Marcina Drobka, Doradcy Zarządu - Dyrektora ds. Realizacji Inwestycji (dalej „Program VI”).

Zgodnie z postanowieniami Programu VI, Pan Marcin Drobek otrzymałby jednorazowo opcje uprawniające do objęcia łącznie 150 000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 50,00 złotych za akcję. Realizacja przedmiotowych opcji będzie limitowana do 30 000 akcji w jakimkolwiek okresie 12 kolejnych miesięcy, z tym że opcje niewykorzystane będzie można zrealizować w późniejszym terminie, lecz nie później niż do 31 grudnia 2030 roku.

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

Zmniejszenie zadłużenia kredytowego

W lipcu 2020 roku Spółka dokonała spłaty zobowiązań z tytułu kredytów odnawialnych w rachunku bieżącym w kwocie 200 000 tys. zł., które na dzień 30 czerwca 2020 r. wykazane były w bilansie w zobowiązaniach długoterminowych. Decyzja o spłacie przedmiotowych zobowiązań została podjęta przez Zarząd Spółki z uwzględnieniem wysokiej płynności Spółki oraz sytuacji w otoczeniu rynkowym.

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:

WYBRANE DANE Z BILANSU	30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	493 009	468 645
Aktywa razem	605 798	589 924
Kapitał własny razem	271 766	262 295
Zobowiązania długoterminowe	125 636	84 776
Zobowiązania krótkoterminowe	208 396	242 853
Zobowiązania razem	334 032	327 629
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,4660	4,2585

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01 - 30.06.2020 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 30.06.2019 <i>(niebadane)</i>
	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	135 162	157 527
Zysk brutto ze sprzedaży	40 443	45 231
Zysk na działalności operacyjnej	27 261	31 324
Zysk brutto	25 382	51 681
Zysk netto	20 422	45 642
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,4413	4,2880