



DOM DEVELOPMENT S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 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	12
7.9.	Kapitał zakładowy.....	13
7.10.	Kredyty	14
7.11.	Obligacje	14
7.12.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	15
7.13.	Sprawozdawczość segmentowa	15
7.14.	Przychody z działalności operacyjnej.....	15
7.15.	Koszty działalności operacyjnej.....	16
7.16.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	16
7.17.	Zysk na akcję	16
7.18.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	17
7.19.	Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich.....	18
7.20.	Zobowiązania warunkowe	19
7.21.	Istotne sprawy sądowe	19
7.22.	Czynniki i zdarzenia mające istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe.....	20
7.23.	Dywidenda	21
7.24.	Istotne zdarzenia po dacie bilansowej	21
7.25.	Prognozy	21
7.26.	Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro	21



1. ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony bilans sporządzony na dzień 30 września 2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 057 564 tys. zł;
- śródroczny skrócony rachunek zysków i strat za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2016 roku, wykazujące zysk netto w wysokości odpowiednio 41 273 tys. zł i 17 613 tys. zł;
- śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2016 roku, wykazujące całkowity zysk netto w wysokości odpowiednio 41 104 tys. zł i 17 755 tys. zł;
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 30 września 2016 roku w wysokości 844 160 tys. zł;
- śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych, za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016 roku, wykazujący na dzień 30 września 2016 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 255 563 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 24 października 2016 roku.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu



2. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS

AKTYWA	Nota	30.09.2016 (niebadane)	31.12.2015
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		3 964	3 504
Rzeczowe aktywa trwałe		6 952	7 032
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.5	148 802	50
Należności długoterminowe		1 523	1 523
Pozostałe aktywa długoterminowe		6 295	6 651
Aktywa trwałe razem		167 536	18 760
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.6	1 601 680	1 478 660
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		9 052	27 674
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pozostałe aktywa obrotowe		2 400	2 668
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.7	21 333	3 747
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.8	255 563	217 201
Aktywa obrotowe razem		1 890 028	1 729 950
Aktywa razem		2 057 564	1 748 710

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	30.09.2016 (niebadane)	31.12.2015
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		24 782	24 771
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		234 986	234 534
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		517 570	517 466
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje		25 126	25 126
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(87)	82
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		41 273	80 647
Kapitał własny razem		844 160	883 136
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty - część długoterminowa	7.10	100 000	100 000
Obligacje - część długoterminowa	7.11	150 000	270 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		9 794	20 064
Rezerwy długoterminowe		12 323	11 354
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		35 112	30 729
Zobowiązania długoterminowe razem		307 229	432 147
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		199 561	186 752
Kredyty - część krótkoterminowa	7.10	-	-
Obligacje - część krótkoterminowa	7.11	120 000	-
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.12	2 153	3 403
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		12 867	1 150
Rezerwy krótkoterminowe		5 168	7 112
Przychody przyszłych okresów		566 426	235 010
Zobowiązania krótkoterminowe razem		906 175	433 427
Zobowiązania razem		1 213 404	865 574
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 057 564	1 748 710

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat
za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 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	
		30.09.2016 <i>(niebadane)</i>	30.09.2015 <i>(niebadane)</i>	30.09.2016 <i>(niebadane)</i>	30.09.2015 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	7.14	594 775	424 214	227 042	193 914
Koszt własny sprzedaży	7.15	(465 487)	(330 379)	(177 623)	(156 538)
Zysk brutto ze sprzedaży		129 288	93 835	49 419	37 376
Koszty sprzedaży	7.15	(34 305)	(34 669)	(11 449)	(11 496)
Koszty ogólnego zarządu	7.15	(38 923)	(35 192)	(13 551)	(11 219)
Pozostałe przychody operacyjne		3 106	2 573	147	738
Pozostałe koszty operacyjne		(6 423)	(5 853)	(2 563)	(2 197)
Zysk na działalności operacyjnej		52 743	20 694	22 003	13 202
Przychody finansowe		1 337	1 002	749	179
Koszty finansowe		(2 499)	(2 858)	(886)	(1 011)
Zysk brutto		51 581	18 838	21 866	12 370
Podatek dochodowy	7.16	(10 308)	(4 146)	(4 253)	(2 843)
Zysk netto		41 273	14 692	17 613	9 527
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy (PLN)	7.17	1,67	0,59	0,71	0,38
Rozwodniony (PLN)	7.17	1,66	0,59	0,71	0,38



Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 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	
	30.09.2016 <i>(niebadane)</i>	30.09.2015 <i>(niebadane)</i>	30.09.2016 <i>(niebadane)</i>	30.09.2015 <i>(niebadane)</i>
Zysk netto	41 273	14 692	17 613	9 527
Inne całkowite dochody				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(208)	2	176	2
Podatek dochodowy	39	-	(34)	-
Inne całkowite dochody netto	(169)	2	142	2
Całkowite dochody netto	41 104	14 694	17 755	9 529

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

5. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony	
		30.09.2016 (niebadane)	30.09.2015 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem		51 581	18 838
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		3 959	3 203
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych		22	6
Zysk/strata na inwestycjach		154	250
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		10 415	10 011
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		(976)	(5 001)
Zmiany stanu zapasów		(124 030)	(310 689)
Zmiany stanu należności		18 622	(2 469)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(431)	63 300
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		331 027	263 008
Inne korekty		(22)	(6)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		290 321	40 451
Odsetki otrzymane		2 886	4 548
Odsetki zapłacone		(12 897)	(16 246)
Zapłacony podatek dochodowy		(8 822)	(3 504)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		271 488	25 249
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		200	113
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		200	-
Utworzenie i/lub likwidacja lokat bankowych z terminem zapadalności powyżej trzech miesięcy	7.7	-	29 999
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(4 507)	(4 397)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału	7.5	(148 940)	(1 005)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(153 047)	24 710
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacja opcji na akcje)		464	-
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.10	100 000	60 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	7.11	-	100 000
Spłata kredytów	7.10	(100 000)	(84 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.11	-	(100 000)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.23	(80 543)	(55 735)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(80 079)	(79 735)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		38 362	(29 776)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.8	217 201	317 382
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.8	255 563	287 606



Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 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	z wyceny opcji na akcje		
Saldo na dzień 1 stycznia 2016	24 771	234 534	517 466	510	82	25 126	80 647	883 136
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	11	452	-	-	-	-	-	463
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	104	-	-	-	(104)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy (nota 7.23)	-	-	-	-	-	-	(80 543)	(80 543)
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	41 273	41 273
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(169)	-	-	(169)
Saldo na dzień 30 września 2016 (niebadane)	24 782	234 986	517 570	510	(87)	25 126	41 273	844 160

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowany			Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje		
Saldo na dzień 1 stycznia 2015	24 770	234 520	517 379	510	-	25 126	55 822	858 127
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	1	14	-	-	-	-	-	15
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	87	-	-	-	(87)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy (nota 7.23)	-	-	-	-	-	-	(55 735)	(55 735)
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	14 692	14 692
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	2	-	-	2
Saldo na dzień 30 września 2015 (niebadane)	24 771	234 534	517 466	510	2	25 126	14 692	817 101



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 S.A. 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 oraz Wrocław.

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 30 września 2016 r. Dom Development B.V. posiadała 59,42% 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 2016 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 oraz nie były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta. Niniejsze niezbadane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je analizować łącznie ze zbadanym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2016 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 24 października 2016 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 2015 roku za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2016 roku:

- Zmiany do MSR 19 *Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze*,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012,
- Zmiany do MSSF 11 *Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności*,
- Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 *Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji*,
- Zmiany do MSR 16 i MSR 41 *Rolnictwo: rośliny produkcyjne*,
- Zmiany do MSR 27 *Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym*,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014,
- Zmiany do MSR 1 *Ujawnienia*
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 *Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku dotyczącego konsolidacji*.

Wprowadzone ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Spółkę i nie mają one żadnego 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 9 *Instrumenty Finansowe* (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- MSSF 15 *Przychody z tytułu umów z klientami* (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku), obejmujący zmiany do MSSF 15 *Data wejścia w życie MSSF 15* (opublikowano dnia 11 września 2015 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- 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) – nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,

- MSSF 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano 12 września 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później
- Zmiany do MSR 12 *Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych* (opublikowano dnia 19 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później,
- Zmiany do MSR 7 *Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji* (opublikowano dnia 29 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później,
- Wyjaśnienia do MSSF 15 *Przychody z tytułu umów z klientami* (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 2 *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji* (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

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. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu

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

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	30.09.2016 (niebadane)		31.12.2015 (niebadane)	
	Wartość bilanowa netto	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym podmiotu	Wartość bilanowa netto	Udział procentowy Spółki w kapitale zakładowym podmiotu
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	50	100%	50	100%
Dom Development Grunty sp. z o.o.	12	46%	-	46%
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	-	49%	-	49%
Vratislavia Dom Development sp. z o.o.	12 445	95%	-	-
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji *)	136 295	100%	-	-
Razem	148 802		50	

*) Wartość bilanowa inwestycji w FMI obejmuje również koszty poniesione przez Spółkę w związku z nabyciem udziałów w tym podmiocie

Opis istotnych zmian w okresie od 1 lipca do 30 września 2016 roku

- Zakup udziałów w spółce Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o.

W dniu 28 lipca 2016 r. Spółka nabyła 100% udziałów w spółce Fort Mokotów Inwestycje Sp. z o.o. (dalej „FMI”) za kwotę 129 400 tys. zł. W ten sposób Spółka dokonała pośredniego nabycia ww. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości której właścicielem jest FMI. Ze względu na charakter zawartej transakcji, w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy Dom Development nabycie to traktowane jest jako nabycie aktywów, nie zaś jako nabycia przedsiębiorstwa.

Spółka nie zamierza prowadzić działalności operacyjnej w ramach FMI. W dniu 16 września 2016 roku FMI została postawiona w stan likwidacji.

- Objęcie nowych udziałów w spółce Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o.

W dniu 28 lipca 2016 roku Spółka objęła 4 250 sztuk nowoutworzonych udziałów o wartości nominalnej 1 000 zł każdy i pokryła je w całości wkładem pieniężnym.

- Dopłata do kapitału w spółce Vratislavia Dom Development sp. z o.o.

W dniu 27 czerwca 2016 roku Spółka dokonała zwrotnej dopłaty do kapitału w kwocie 8 645 tys. zł.

7.6. Zapasy

ZAPASY	30.09.2016 (niebadane)	31.12.2015
Zaliczki na dostawy	34 909	22 347
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	35 078	22 516
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(169)	(169)
Półprodukty i produkcja w toku	1 318 027	1 127 277
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 328 963	1 138 213
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(10 936)	(10 936)
Wyroby gotowe	248 744	329 036
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	254 498	334 691
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(5 754)	(5 655)
Razem	1 601 680	1 478 660

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01 - 30.09.2016 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 30.09.2015 <i>(niebadane)</i>
Stan na początek okresu	16 760	15 699
Zwiększenia	1 579	1 247
Zmniejszenia	(1 480)	(8 428)
Stan na koniec okresu	16 859	8 518

Spisanie zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania jest rezultatem przeprowadzonych przez Spółkę analiz oraz testów na utratę wartości.

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	30.09.2016 <i>(niebadane)</i>	31.12.2015
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	289 656	205 494
Hipoteki:		
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	4 200
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych (kwota maksymalna)	300 000	300 000

7.7. Krótkoterminowe aktywa finansowe

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.09.2016 <i>(niebadane)</i>	31.12.2015
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	49	48
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	20 053	3 496
Środki pieniężne na pozostałych rachunkach powierniczych	1 231	203
Razem	21 333	3 747

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.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.09.2016 <i>(niebadane)</i>	31.12.2015	30.09.2015 <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	2 003	5 887	8 218
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	253 476	211 272	279 357
Inne	84	42	31
Razem	255 563	217 201	287 606



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.9. Kapitał zakładowy

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 lipca do 30 września 2016 roku

W okresie od 1 lipca do 30 września 2016 roku nie miała miejsca zmiana w kapitale zakładowym Spółki.

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

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji kwartalnego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2016
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	14 726 172	59,42	14 726 172	59,42	-
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,19	1 534 050	6,19	-
Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,30	1 313 383	5,30	bd
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,17	1 280 750	5,17	-

*) Stan posiadania akcji przez Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne 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.

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 sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego			Zmiana w okresie od publikacji kwartalnego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2016	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
Zarząd					
Jarosław Szanajca	1 534 050	-	1 534 050	-	-
Janusz Zalewski	311 000	69 000	380 000	-	-
Małgorzata Kolarska	6 500	-	6 500	-	-
Janusz Stolarczyk	105 200	16 830	122 030	-	-
Terry Roydon	58 500	-	58 500	-	-
Rada Nadzorcza					
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 2016 r.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2016 roku Spółka nie zawarła żadnych nowych umów kredytowych. Suma zobowiązań z tytułu kredytów uległa w tym okresie zwiększeniu o 20 milionów PLN. Struktura tych zobowiązań pod względem okresu wymagalności została przedstawiona w poniższej tabeli.

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.09.2016	31.12.2015
	<i>(niebadane)</i>	
Do 1 roku	-	-
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	30 000
Powyżej 2 lat do 5 lat	100 000	70 000
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	100 000	100 000
W tym: długoterminowe	100 000	100 000
krótkoterminowe	-	-

KREDYTY BANKOWE NA DZIEŃ 30.09.2016

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	03.02.2017
mBank	Warszawa	50 000*) PLN	- PLN	21.05.2019
PKO BP SA	Warszawa	100 000*) PLN	100 000 PLN	26.07.2019
Razem kredyty bankowe			100 000 PLN	

*) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym

Na dzień 30 września 2016 r. i na dzień 31 grudnia 2015 r. wszystkie 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	30.09.2016	31.12.2015
	<i>(niebadane)</i>	
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	150 000	270 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	120 000	-
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji razem	270 000	270 000

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”.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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

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.).

Opis istotnych zmian w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2016 r.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2016 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniły się terminy ich zapadalności.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30.09.2016				
Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
III	02.02.2012	120 000	PLN	02.02.2017
IV	26.03.2013	50 000	PLN	26.03.2018
V	12.06.2015	100 000	PLN	12.06.2020
Razem:		270 000	PLN	

7.12. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI.	30.09.2016 (niebadane)	31.12.2015
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	2 153	3 403
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	2 153	3 403

7.13. Sprawozdawczość segmentowa

Spółka nie sporządza informacji segmentowej z uwagi na fakt, iż prowadzi jednorodną działalność w obrębie jednego segmentu.

7.14. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01 - 30.09.2016 (niebadane)	01.01 - 30.09.2015 (niebadane)	01.07 - 30.09.2016 (niebadane)	01.07 - 30.09.2015 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	567 113	413 149	214 200	188 903
Przychody ze sprzedaży usług	13 303	10 115	3 983	4 061
Przychody ze sprzedaży gruntów	14 359	950	8 859	950
Razem	594 775	424 214	227 042	193 914

**7.15. Koszty działalności operacyjnej**

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01 - 30.09.2016	01.01 - 30.09.2015	01.07 - 30.09.2016	01.07 - 30.09.2015
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Koszt własny sprzedaży				
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(435 413)	(326 834)	(163 621)	(153 074)
Koszty sprzedaży usług	(15 389)	(10 726)	(4 618)	(4 352)
Koszty sprzedaży gruntów	(13 682)	-	(8 859)	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	(1 003)	7 181	(525)	888
Razem koszt własny sprzedaży	(465 487)	(330 379)	(177 623)	(156 538)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				
Koszty sprzedaży	(34 305)	(34 669)	(11 449)	(11 496)
Koszty ogólnego zarządu	(38 923)	(35 192)	(13 551)	(11 219)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(73 228)	(69 861)	(25 000)	(22 715)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju				
Amortyzacja	(3 959)	(3 203)	(1 393)	(1 140)
Zużycie materiałów i energii	(8 147)	(11 278)	(2 614)	(3 568)
Usługi obce	(19 405)	(18 114)	(7 301)	(5 936)
Podatki i opłaty	(86)	(117)	(22)	(35)
Wynagrodzenia	(33 744)	(29 416)	(11 615)	(9 867)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(4 445)	(4 290)	(1 052)	(1 057)
Pozostałe koszty rodzajowe	(3 442)	(3 443)	(1 003)	(1 112)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(73 228)	(69 861)	(25 000)	(22 715)

7.16. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

PODATEK DOCHODOWY	01.01 - 30.09.2016	01.01 - 30.09.2015	01.07 - 30.09.2016	01.07 - 30.09.2015
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podatek dochodowy bieżący	20 538	4 245	3 257	1 538
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	(10 230)	(99)	996	1 305
Razem	10 308	4 146	4 253	2 843

7.17. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01 - 30.09.2016	01.01 - 30.09.2015	01.07 - 30.09.2016	01.07 - 30.09.2015
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podstawowy zysk na akcję				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	41 273	14 692	17 613	9 527
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 776 891	24 771 221	24 782 592	24 771 272
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	1,67	0,59	0,71	0,38
Rozwodniony zysk na akcję				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	41 273	14 692	17 613	9 527
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programów Opcji Menadżerskich	24 510	29 462	27 161	31 191
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 801 401	24 800 682	24 809 753	24 802 463
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	1,66	0,59	0,71	0,38



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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 powiązanymi

W okresach dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2016 i 2015 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanymi.

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-30.09.2016 (niebadane)	01.01-30.09.2015 (niebadane)
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI:			
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r. wraz z aneksem	1 381	1 388
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	83	344
Hansom Property Company Limited	Pozostałe	250	262
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 2 stycznia 2001 r. wraz z aneksami	198	218
Kirkley Advisory Limited	pozostałe	124	125
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 marca 2012 r.	-	61
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	90	-
Vratislavia Dom Development sp. z o.o.	Pozostałe	15	-
Małgorzata Kolarska – Wiceprezes Zarządu	Świadczenie z tyt. umowy o dzieło	2 360	-
DOM DEVELOPMENT S.A. SPRZEDAJĄCY TOWARY I ŚWIADCZĄCY USŁUGI:			
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	72	91
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	4	4
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	3	3
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	1	-
Vratislavia Dom Development sp. z o.o.	Pozostałe	32	-
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI:			
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Naliczone odsetki od pożyczki	12	18
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO OBEJMUJĄCY UDZIAŁY W KAPITAŁACH SPÓŁEK ZALEŻNYCH:			
Vratislavia Dom Development sp. z o.o.	Wpłata kapitału zakładowego *)	4 000	-
Vratislavia Dom Development sp. z o.o.	Dopłata do kapitału *)	8 645	-
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Podwyższenie kapitału zakładowego	4 250	-
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ:			
Dom Development B.V.	Dywidenda wypłacona	47 860	33 134
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY ZALICZKI W RAMACH UMOWY POŚREDNICTWA:			
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Zaliczka (netto) przekazana w celu nabycia gruntu	13 497	-
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO NABYWAJĄCY PRAWO DO NIERUCHOMOŚCI:			
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Zakup prawa do nieruchomości	7 512	814
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY PRAWO DO NIERUCHOMOŚCI:			
Vratislavia Dom Development sp. z o.o.	Sprzedaż prawa do nieruchomości wraz z prawami do projektu	8 859	-

*) wpłata kapitału zakładowego oraz dopłata do kapitału spółki zależnej Vratislavia Dom Development Sp. z o.o. 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 trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 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	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
Saldo razem	12 498	1 570	373	269
Jednostki zależne	12 478	1 547	123	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji dopłaty do kapitału	1 147	1 147	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	412	400	-	-
Vratislavia Dom Development sp. z o.o. dopłaty do kapitału	8 645	-	-	-
Vratislavia Dom Development sp. z o.o. pozostałe	2 274	-	12	-
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	-	-	111	-
Jednostki współzależne	20	23	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	20	23	-	-
Pozostałe podmioty	-	-	250	269
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	26	41
Woodsford Consulting Limited	-	-	224	205
Kirkley Advisory Limited	-	-	-	23

WYNAGRODZENIA I HONORARIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

Druga strona transakcji	01.01- 30.09.2016	01.01- 30.09.2015
	(niebadane)	(niebadane)
Zarząd	5 619	5 124
Rada Nadzorcza	956	901

Poza wymienionymi wyżej, Spółka nie zawierała innych transakcji z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej.

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.19. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich

Struktura przydzielonych i niezrealizowanych opcji na akcje na dzień 30 września 2016 r.:

Program	Data przyznania	Data początku okresu realizacji	Data zapadalności	Liczba opcji	Cena realizacji jednej opcji (PLN)
Program II	10.12.2009	10.12.2012	10.12.2016	104 840	40,64
Razem				104 840	

Wygaśnięcie opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2016 r. liczba opcji uprawniających do wzięcia udziału w Programie II Opcji Menadżerskich uległa zmniejszeniu o 34 250 opcji w wyniku rozwiązania umów o pracę z osobami uprawnionymi do wzięcia udziału w ww. Programie.

Wykonanie opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2016 r. w Spółce nie zostały zrealizowane opcje na akcje.

**Przyznanie nowych opcji na akcje**

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2016 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Zmiany w Programach Opcji Menadżerskich

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2016 r. nie dokonano żadnych zmian w Programie Opcji Menadżerskich.

7.20. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2016 <i>(niebadane)</i>	31.12.2015
Gwarancje	111	111
Poręczenia	-	-
Razem	111	111

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.09.2016 <i>(niebadane)</i>	31.12.2015
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP SA wynikających z udzielonego kredytu	100 000	100 000
Razem	100 000	100 000

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2016 r. Spółka nie udzieliła poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliła gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Spółki byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

7.21. Istotne sprawy sądowe

Według stanu na dzień 30 września 2016 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 2016 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 2016 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 27 149 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 25 627 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 1 521 tys. zł.

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2016 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 30 września 2016 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 30 września 2016 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Ursynovia (Anody) etap 1	Popularny	72	7
Ursynovia (Anody) etap 2	Popularny	111	0
Premium etap 2	Popularny	236	0
Palladium etap 1	Popularny	214	0
Saska III	Popularny	347	12
Osiedle Pod Różami etap 3	Popularny	47	3
Żoliborz Artystyczny etap 5	Popularny	117	9
Żoliborz Artystyczny etap 6	Popularny	125	12
Żoliborz Artystyczny etap 7	Popularny	127	13
Wilno III etap 2	Popularny	125	4
Moderna etap 2	Popularny	194	0
Klasyków Wille Miejskie etap 2	Popularny	204	0
Wille Taneczna	Popularny	119	0
Wilno III etap 3	Popularny	111	0
Apartamenty Włodarzewska 30	Popularny	114	9
Razem:		2 263	69

Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 30 września 2016 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Klasyków Wille Miejskie etap 1	Popularny	231	4
Aura etap 1b (Wrocław)	Popularny	64	0
Wilno II etap 2	Popularny	249	14
Apartamenty Saska nad Jeziorem etap 3	Popularny	236	0
Wille Lazurowa	Popularny	164	2
Osiedle Przyjaciół etap 1	Popularny	115	1
Osiedle Przyjaciół etap 2	Popularny	88	1
Dom Pod Zegarem	Popularny	226	9
Razem:		1 373	31

Informacja na temat przekazania lokali mieszkalnych i lokali usługowych w okresie sprawozdawczym

Ilość lokali mieszkalnych i lokali usługowych przekazanych klientom w okresie trzech i dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2016 przedstawia poniższa tabela:

Przekazania	01.01 - 30.09.2016 (niebadane)	01.01 - 30.09.2015 (niebadane)	01.07 - 30.09.2016 (niebadane)	01.07 - 30.09.2015 (niebadane)
Mieszkania i lokale usługowe	1 320	1 043	500	478
Razem	1 320	1 043	500	478

**Inne istotne wydarzenia**

W dniu 28 lipca 2016 r. Spółka nabyła 100% udziałów w Fort Mokotów Inwestycje Sp. z o.o.. W ten sposób Spółka dokonała pośredniego nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości której właścicielem jest FMI. Szczegółowe informacje opisane są w notcie 7.5.

7.23. Dywidenda

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 2 czerwca 2016 r. o przeznaczeniu 80 543 424,00 PLN z zysku Spółki za 2015 rok na wypłatę dywidendy, co oznacza wypłatę w wysokości 3,25 PLN na akcję. Kwotę 103 942,31 PLN postanowiono przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Jako dzień dywidendy ustalono 22 czerwca 2016 r., zaś dzień wypłaty dywidendy ustalono na 6 lipca 2016 r. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą.

W roku poprzednim na dywidendę przeznaczono 55 735 362,00 PLN, co dało wypłatę w wysokości 2,25 PLN na akcję, natomiast 86 610,22 PLN przeznaczono na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

7.24. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

W Spółce nie wystąpiły istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

7.25. Prognozy

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

7.26. Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro

Następujące dane finansowe Spółki zostały przeliczone na Euro:

WYBRANE DANE Z BILANSU	30.09.2016	31.12.2015
	<i>(niebadane)</i>	
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	438 318	405 949
Aktywa razem	477 172	410 351
Kapitał własny razem	195 770	207 236
Zobowiązania długoterminowe	71 250	101 407
Zobowiązania krótkoterminowe	210 152	101 708
Zobowiązania razem	281 402	203 115
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,3120	4,2615

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01 - 30.09.2016	01.01 - 30.09.2015	01.07 - 30.09.2016	01.07 - 30.09.2015
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	136 142	102 011	52 250	46 090
Zysk brutto ze sprzedaży	29 593	22 565	11 373	8 884
Zysk /(strata) na działalności operacyjnej	12 073	4 976	5 064	3 138
Zysk /(strata) brutto	11 807	4 530	5 032	2 940
Zysk /(strata) netto	9 447	3 533	4 053	2 264
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,3688	4,1585	4,3453	4,2073