



Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

DOM DEVELOPMENT S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

Sporządzone zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI.....	2
2.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS	3
3.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	4
4.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	5
5.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH.....	6
6.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	7
7.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	8
7.1.	Podstawowe informacje o Dom Development S.A. i o Grupie Kapitałowej Dom Development S.A.....	8
7.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych	9
7.3.	Zasady rachunkowości	9
7.4.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków.....	11
7.5.	Zapasy.....	11
7.6.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	12
7.7.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12
7.8.	Kapitał zakładowy.....	13
7.9.	Kredyty	14
7.10.	Obligacje	15
7.11.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	16
7.12.	Sprawozdawczość segmentowa	16
7.13.	Przychody z działalności operacyjnej.....	16
7.14.	Koszty działalności operacyjnej.....	17
7.15.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	17
7.16.	Zysk na akcję	17
7.17.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	18
7.18.	Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich.....	20
7.19.	Zobowiązania warunkowe	20
7.20.	Istotne sprawy sądowe	21
7.21.	Czynniki i zdarzenia mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy	21
7.22.	Dywidenda.....	22
7.23.	Istotne zdarzenia po dacie bilansowej	22
7.24.	Prognozy	22
7.25.	Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro	22

1. ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 marca 2017 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 039 642 tys. zł;
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku wykazujący stratę netto w wysokości 1 009 tys. zł;
- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku wykazujące całkowitą stratę netto w wysokości 1 132 tys. zł;
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 31 marca 2017 roku w wysokości 931 817 tys. zł;
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku, wykazujący na dzień 31 marca 2017 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 374 729 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 25 kwietnia 2017 roku.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu



2. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	31.03.2017 <i>(niebadane)</i>	31.12.2016
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		3 647	3 923
Rzeczowe aktywa trwałe		7 393	7 576
Należności długoterminowe		1 597	1 598
Pozostałe aktywa długoterminowe		7 235	7 413
Aktywa trwałe razem		19 872	20 510
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.5	1 595 995	1 507 595
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		9 296	9 347
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pozostałe aktywa obrotowe		4 635	2 767
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.6	35 115	22 763
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.7	374 729	414 310
Aktywa obrotowe razem		2 019 770	1 956 782
Aktywa razem		2 039 642	1 977 292
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	31.03.2017 <i>(niebadane)</i>	31.12.2016
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.8	24 868	24 782
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.8	238 388	234 986
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		542 696	542 696
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje		-	-
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		292	415
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		125 110	126 118
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		931 864	929 507
Udziały niekontrolujące		(47)	(46)
Kapitał własny razem		931 817	929 461
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty - część długoterminowa	7.9	-	-
Obligacje - część długoterminowa	7.10	210 000	260 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		3 504	16 594
Rezerwy długoterminowe		13 569	14 346
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		36 255	34 369
Zobowiązania długoterminowe razem		263 328	325 309
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		230 500	218 705
Kredyty - część krótkoterminowa	7.9	-	-
Obligacje - część krótkoterminowa	7.10	50 000	120 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.11	2 595	3 897
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		11 519	23 117
Rezerwy krótkoterminowe		7 396	7 696
Przychody przyszłych okresów		542 487	349 107
Zobowiązania krótkoterminowe razem		844 497	722 522
Zobowiązania razem		1 107 825	1 047 831
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 039 642	1 977 292

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

3. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony	
		31.03.2017 <i>(niebadane)</i>	31.03.2016 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	7.13	113 011	139 058
Koszt własny sprzedaży	7.14	(86 993)	(107 339)
Zysk brutto ze sprzedaży		26 018	31 719
Koszty sprzedaży	7.14	(15 119)	(11 501)
Koszty ogólnego zarządu	7.14	(11 238)	(12 214)
Pozostałe przychody operacyjne		434	860
Pozostałe koszty operacyjne		(1 045)	(1 518)
Zysk na działalności operacyjnej		(950)	7 346
Przychody finansowe		386	315
Koszty finansowe		(418)	(1 282)
Zysk brutto		(982)	6 379
Podatek dochodowy	7.15	(27)	(1 269)
Zysk netto		(1 009)	5 110
Zysk netto przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		(1 008)	5 118
Udziały niekontrolujące		(1)	(8)
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.16	(0,04)	0,21
Rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.16	(0,04)	0,21



4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres trzech miesięcy zakończony	
	31.03.2017 <i>(niebadane)</i>	31.03.2016 <i>(niebadane)</i>
Zysk netto	(1 009)	5 110
Inne całkowite dochody		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(152)	(408)
Podatek dochodowy	29	77
Inne całkowite dochody netto	(123)	(331)
Całkowite dochody netto	(1 132)	4 779
Całkowite dochody netto przypadający na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	(1 131)	4 787
Udziały niekontrolujące	(1)	(8)

**5. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK
PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony	
		31.03.2017 <i>(niebadane)</i>	31.03.2016 <i>(niebadane)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		(982)	6 379
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		1 484	1 251
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych		2	22
Zysk/strata na inwestycjach		56	64
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		1 718	2 620
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		(1 077)	(34)
Zmiany stanu zapasów		(88 146)	(33 089)
Zmiany stanu należności		51	12 321
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		4 779	(9 267)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		191 670	119 080
Inne korekty		(2)	(22)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		109 553	99 325
Odsetki otrzymane		1 363	857
Odsetki zapłacone		(4 794)	(5 028)
Zapłacony podatek dochodowy		(24 685)	(3 101)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		81 437	92 053
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		2	49
Utworzenie i/lub likwidacja lokat bankowych z terminem zapadalności powyżej trzech miesięcy	7.6	-	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(1 020)	(1 351)
Nabycie aktywów finansowych		-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(1 018)	(1 302)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacja opcji na akcje)		-	464
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.9	-	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	7.10	-	-
Spłata kredytów	7.9	-	(20 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.10	(120 000)	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)		-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(120 000)	(19 536)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(39 581)	71 215
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.7	414 310	221 640
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.7	374 729	292 855



Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

6. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	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 przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje				
Saldo na dzień 1 stycznia 2017	24 782	234 986	542 696	510	415	-	126 118	929 507	(46)	929 461
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.8)	86	3 402	-	-	-	-	-	3 488	-	3 488
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy (nota 7.22)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	(1 008)	(1 008)	(1)	(1 009)
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(123)	-	-	(123)	-	(123)
Saldo na dzień 31 marca 2017 (niebadane)	24 868	238 388	542 696	510	292	-	125 110	931 864	(47)	931 817

	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 przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	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	81 115	883 604	(179)	883 425
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	5 118	5 118	(8)	5 110
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(331)	-	-	(331)	-	(331)
Saldo na dzień 31 marca 2016 (niebadane)	24 771	234 534	517 466	510	(249)	25 126	86 233	888 391	(187)	888 204



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7.1. Podstawowe informacje o Dom Development S.A. i o Grupie Kapitałowej Dom Development S.A.

Podstawowe informacje o spółce dominującej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) jest Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”/„jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie (00-078 Warszawa, Plac Piłsudskiego 3) wpisana 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 spółek należących do Grupy jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 4110Z. Miejscem prowadzenia działalności Grupy jest przede wszystkim Warszawa i jej okolice oraz Wrocław.

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 marca 2017 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 59,22% akcji Spółki.

Podstawowe informacje o Grupie i wspólnych przedsięwzięciach

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 marca 2017 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Ponadto Grupa jest zaangażowana we wspólne przedsięwzięcie:				
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Polska	49%	49%	konsolidacja metodą praw własności

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Przedmiotem działalności spółki zależnej Dom Development Grunty sp. z o.o. jest zakup nieruchomości na potrzeby działalności deweloperskiej Grupy. Spółka ta jest konsolidowana metodą pełną z uwagi na fakt kierowania jej polityką finansową i operacyjną przez członków zarządu powoływanych przez Dom Development S.A.

Wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych i za wyjątkiem spółki Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji, Fort Mokotów Inwestycje spółka z o.o. w likwidacji („FMI”) oraz spółki Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji czas ich trwania jest nieograniczony.

Nabywając w 2016 roku Fort Mokotów Inwestycje spółka z o.o. (obecnie w likwidacji), Spółka dokonała pośredniego nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, której właścicielem jest FMI. Ze względu na charakter zawartej transakcji, opisane niżej nabycie traktowane jest jako nabycie aktywów, nie zaś jako nabycie przedsiębiorstwa.



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

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

Istotne zmiany w strukturze Grupy, w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji czy zaniechania działalności.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 roku nie miały miejsca żadne istotne zmiany w strukturze Grupy.

7.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane 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 skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zostały w niniejszym sprawozdaniu finansowym skrócone bądź pominięte zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” (MSR 34).

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

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest złoty polski („PLN”, „zł”). Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich. Dane finansowe prezentowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyrażone są w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Prezentowany śródroczny skrócony skonsolidowany bilans, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta oraz nie były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta. Niniejsze niezbadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 25 kwietnia 2017 roku.

7.3. Zasady rachunkowości

Polskie regulacje prawne nakładają na Grupę obowiązek sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego 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 Grupę nie istnieją różnice w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości zgodnie z MSSF, a MSSF przyjętymi przez UE.

Śródroczne skrócone skonsolidowane 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

Grupa 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) - 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 zatwierdzania 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) – 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) - prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- MSSF 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - 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.
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – Zmiany do MSSF 12 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później, natomiast Zmiany do MSSF 1 oraz MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Interpretacja KIMSF 22 *Transakcje w walucie obcej i zaliczki* (opublikowano dnia 8 grudnia 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 MSR 40: *Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej* (opublikowano dnia 8 grudnia 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 Grupy 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 Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

7.5. Zapasy

ZAPASY	31.03.2017 <i>(niebadane)</i>	31.12.2016
Zaliczki na dostawy	27 998	27 232
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	28 167	27 401
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(169)	(169)
Półprodukty i produkcja w toku	1 387 858	1 220 514
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 409 658	1 242 314
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(21 800)	(21 800)
Wyroby gotowe	180 139	259 849
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	188 550	268 172
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(8 411)	(8 323)
Razem	1 595 995	1 507 595

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01 - 31.03.2017	01.01 - 31.03.2016
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Stan na początek okresu	30 292	16 760
Zwiększenia	172	188
Zmniejszenia	(84)	-
Stan na koniec okresu	30 380	16 948

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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	31.03.2017	31.12.2016
	<i>(niebadane)</i>	
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	225 000	300 000
Hipoteki:		
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych (kwota maksymalna)	225 000	300 000

7.6. Krótkoterminowe aktywa finansowe

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.03.2017	31.12.2016
	<i>(niebadane)</i>	
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	49	49
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	33 835	21 483
Środki pieniężne na pozostałych rachunkach powierniczych	1 231	1 231
Razem	35 115	22 763

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

Grupa tworzy lokaty bankowe o różnym okresie zapadalności w oparciu o bieżącą analizę potrzeb gotówkowych Grupy 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 Grupy 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.

7.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
	<i>(niebadane)</i>		<i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	2 083	5 077	8 072
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	372 585	409 210	284 740
Inne	61	23	43
Razem	374 729	414 310	292 855



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.8. Kapitał zakładowy

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 roku

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 roku miała miejsce następująca zmiana w kapitale zakładowym Spółki:

Zmiana w okresie sprawozdawczym	Kapitał zakładowy		Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
	Liczba akcji	Wartość wg wartości nominalnej	
Stan na dzień 31.12.2016	24 782 592	24 782	234 986
Zmiana	85 830	86	3 402
Stan na dzień 31.03.2017	24 868 422	24 868	238 388

W dniu 5 grudnia 2016 r. Zarząd Dom Development S.A. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii W w ramach kapitału docelowego z kwoty 24 782 592 PLN do kwoty 24 868 422 PLN, to jest o kwotę 85 830 PLN, w drodze emisji 85 830 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii W. Emisja akcji serii W nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestnika Programu II Opcji Menedżerskich. Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10 stycznia 2017 roku. W bilansie Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku akcje te nie zostały wykazane w kapitale zakładowym a wpłaty w wysokości 3 488 tys. zł dokonane na poczet objęcia tych akcji były ujęte w pozycji „zobowiązania krótkoterminowe”.

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.03.2017

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	-	-	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	07.05.2012
M	Na okaziciela	-	-	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
N	Na okaziciela	-	-	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
O	Na okaziciela	-	-	26 000	26 000	gotówka	05.03.2013	17.05.2013
P	Na okaziciela	-	-	925	925	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
R	Na okaziciela	-	-	11 000	11 000	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
S	Na okaziciela	-	-	17 075	17 075	gotówka	20.03.2014	02.05.2014
T	Na okaziciela	-	-	1 000	1 000	gotówka	14.01.2015	27.03.2015
U	Na okaziciela	-	-	10 320	10 320	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
V	Na okaziciela	-	-	1 000	1 000	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
W	Na okaziciela	-	-	85 830	85 830	gotówka	10.01.2017	07.03.2017
Liczba akcji razem				24 868 422				
Kapitał zakładowy razem					24 868 422			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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 3 miesięcy zakończony 30.09.2016
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	14 726 172	59,22	14 726 172	59,22	-
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,85	1 454 050	5,85	(80 000)
Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,28	1 313 383	5,28	Bd
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,15	1 280 750	5,15	-

*) 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 3 miesięcy zakończony 30.09.2016	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
Zarząd					
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050	(80 000)	-
Janusz Zalewski	350 000	-	350 000	39 000	(69 000)
Małgorzata Kolarska	6 500	-	6 500	-	-
Janusz Stolarczyk	122 030	-	122 030	16 830	(16 830)
Terry Roydon	58 500	-	58 500	-	-
Rada Nadzorcza					
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-
Mark Spiteri	900	-	900	-	-

7.9. Kredyty

Opis istotnych zmian w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r.

W dniu 3 lutego 2017 roku wygasła umowa kredytu odnawialnego w rachunku kredytowym na kwotę 50 mln zł, zawarta pomiędzy mBank S.A. a Dom Development S.A.

W dniu 31 marca 2017 roku pomiędzy mBank S.A. a Dom Development S.A. i Dom Development Wrocław Sp. z o.o. została zawarta umowa kredytowa. Na warunkach określonych w umowie, bank zobowiązuje się postawić do dyspozycji Dom Development S.A. kredyt odnawialny w wysokości do 85 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności. Na podstawie tej umowy Dom Development Wrocław Sp. z o.o. będzie mogła korzystać z części limitu kredytowego przyznanego Dom Development S.A. (do wysokości 35 mln zł).

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 roku suma zobowiązań z tytułu wszystkich kredytów nie uległa zmianie.

Na dzień 31 marca 2017 i 31 grudnia 2016 r. Spółka nie miała zobowiązań kredytowych.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

KREDYTY BANKOWE NA DZIEŃ 31.03.2017

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

*) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym

**) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 85 mln zł; Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 35 mln zł.

Na dzień 31 marca 2017 r. i na dzień 31 grudnia 2016 r. wszystkie zaciągnięte przez Grupę 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 Grupę jest w przybliżeniu równa wartości księgowej tych kredytów z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

W pozycji „Kredyty” Grupa 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”.

7.10. Obligacje

OBLIGACJE	31.03.2017 (niebadane)	31.12.2016
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	210 000	260 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	50 000	120 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji razem	260 000	380 000

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

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

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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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 31 marca 2017 r.

W dniu 2 lutego 2017 roku Spółka dokonała przypadającego na tę datę wykupu 12 000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 10 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 120 milionów PLN.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 31.03.2017				
Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
IV	26.03.2013	50 000	PLN	26.03.2018
V	12.06.2015	100 000	PLN	12.06.2020
VI	15.11.2016	110 000	PLN	15.11.2021
Razem:		260 000	PLN	

7.11. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	31.03.2017	31.12.2016
	<i>(niebadane)</i>	
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	2 595	3 897
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	2 595	3 897

7.12. Sprawozdawczość segmentowa

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

7.13. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01 - 31.03.2017	01.01 - 31.03.2016
	<i>(niebadane)</i>	
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	108 361	130 165
Przychody ze sprzedaży usług	4 650	3 393
Przychody ze sprzedaży gruntów	-	5 500
Razem	113 011	139 058

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.14. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01 - 31.03.2017 (niebadane)	01.01 - 31.03.2016 (niebadane)
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(81 511)	(98 074)
Koszty sprzedaży usług	(5 394)	(4 254)
Koszty sprzedaży gruntów	-	(4 823)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	(88)	(188)
Razem koszt własny sprzedaży	(86 993)	(107 339)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	(15 119)	(11 501)
Koszty ogólnego zarządu	(11 238)	(12 214)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(26 357)	(23 715)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	(1 484)	(1 251)
Zużycie materiałów i energii	(3 635)	(2 861)
Usługi obce	(7 518)	(5 595)
Podatki i opłaty	(50)	(37)
Wynagrodzenia	(10 136)	(10 627)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(2 515)	(2 189)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 019)	(1 155)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(26 357)	(23 715)

7.15. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

PODATEK DOCHODOWY	01.01 - 31.03.2017 (niebadane)	01.01 - 31.03.2016 (niebadane)
Podatek dochodowy bieżący	(13 087)	(10 516)
Podatek dochodowy odroczone w rachunku zysków i strat	13 060	9 247
Razem	(27)	(1 269)

7.16. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01 - 31.03.2017 (niebadane)	01.01 - 31.03.2016 (niebadane)
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	(1 008)	5 118
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 858 885	24 771 272
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	(0,04)	0,21
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	(1 008)	5 118
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programów Opcji Menadżerskich	-	27 570
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 858 885	24 798 842
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,04)	0,21

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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

7.17. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2017 i 2016 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi.

Druга strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.03.2017 <i>(niebadane)</i>	01.01- 31.03.2016 <i>(niebadane)</i>
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	420	453
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	14	18
Hansom Property Company Limited	Pozostałe	-	250
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 2 stycznia 2001 r. wraz z aneksami	128	69
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 marca 2012 r.	-	124
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	90	-
Dom Development Wrocław Sp. z o.o. (poprzednio Vratislavia Dom Development sp. z o.o.)	Umowy o współpracy	176	-
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	24	24
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	1	1
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	1	1
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	1	-
Dom Development Wrocław Sp. z o.o. (poprzednio Vratislavia Dom Development sp. z o.o.)	Umowy o współpracy	141	-
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI:			
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Naliczone odsetki od pożyczki	2	4
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO OBEJMUJĄCY UDZIAŁY W KAPITAŁACH SPÓŁEK ZALEŻNYCH:			
Dom Development Wrocław Sp. z o.o. (poprzednio Vratislavia Dom Development sp. z o.o.)	Wpłata kapitału zakładowego *)	-	4 000
Dom Development Wrocław Sp. z o.o. (poprzednio Vratislavia Dom Development sp. z o.o.)	Dopłata do kapitału *)	7 000	-
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Dopłata do kapitału *)	1 200	-
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	-	7 507

*) 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 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	
	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2016
Saldo razem	37 931	29 342	11	2 203
Jednostki zależne	37 492	29 332	1	1 988
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji dopłaty do kapitału	1 147	1 147	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	17 431	17 431	-	-
Dom Development Wrocław Sp. z o.o. (poprzednio Vratislavia Dom Development sp. z o.o.) dopłaty do kapitału	17 645	10 645	-	-
Dom Development Wrocław Sp. z o.o. (poprzednio Vratislavia Dom Development sp. z o.o.) pozostałe	56	95	1	1 988
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	13	14	-	-
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji dopłaty do kapitału	1 200	-	-	-
Jednostki współzależne	10	10	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	10	10	-	-
Pozostałe podmioty	429	-	10	215
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	10	5
Woodsford Consulting Limited	-	-	-	210
Hansom Property Company Limited	340	-	-	-
Kirkley Advisory Limited	89	-	-	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY (PLN)			
Transakcje z Członkami Zarządu	Określenie transakcji	Data transakcji	Kwota transakcji
Małgorzata Kolarska wraz z osobą blisko związaną	Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i jego sprzedaży o powierzchni 125,52 m2 oraz umowa sprzedaży miejsca postojowego w inwestycji „Dom pod zegarem”	07.03.2017	1 114 341,36

WYNAGRODZENIA I HONORARIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A.		
Druga strona transakcji	01.01-31.03.2017	01.01-31.03.2016
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Zarząd	4 457	3 380
Rada Nadzorcza	324	316

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

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

Wykazane wyżej transakcje obejmują również transakcje z podmiotami zależnymi, które zostały odpowiednio wyeliminowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.18. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 31 marca 2017 r. w Spółce nie istniał żaden aktywny Program Opcji Menedżerskich.

Wykonanie opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r. w Spółce nie zostały zrealizowane opcje na akcje.

W dniu 5 grudnia 2016 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 85 830 akcji na okaziciela serii W. Emisja akcji nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestników Programu II Opcji Menedżerskich. W dniu 10 stycznia 2017 r. akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy (co zostało opisane w nocie 7.8).

Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Proponowane przyjęcie nowego programu opcji na akcje

Zarząd Spółki przyjął w dniu 28 marca 2017 r. uchwałę dotyczącą umieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki sprawy dotyczącej podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia Programu IV Opcji Menedżerskich dla Wiceprezesa Zarządu – Dyrektora Generalnego, Pani Małgorzaty Kolarskiej (dalej „Program IV”).

Zgodnie z postanowieniami Programu IV, Pani Małgorzata Kolarska otrzymałaby jednorazowo opcje uprawniające do objęcia łącznie 500 000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 35,00 złotych za akcję. Realizacja przedmiotowych opcji będzie limitowana do 100 000 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 2027 roku.

Rada Nadzorcza Spółki postanowiła pozytywnie zaopiniować projekt ww. uchwały oraz zarekomendować Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki podjęcie uchwały o treści proponowanej przez Zarząd Spółki

7.19. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.03.2017 (niebadane)	31.12.2016
Gwarancje	111	111
Poręczenia	-	-
Razem	111	111

Ponadto niektóre zobowiązania spółek Grupy zabezpieczone są wekslami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ GRUPY	31.03.2017 (niebadane)	31.12.2016
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 31 marca 2017 r. spółki Grupy nie udzieliły poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliły gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Grupy byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.20. Istotne sprawy sądowe

Według stanu na dzień 31 marca 2017 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 31 marca 2017 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 31 marca 2017 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 28 383 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 25 578 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 2 804 tys. zł.

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

7.21. Czynniki i zdarzenia mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 31 marca 2017 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich:

Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 31 marca 2017 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Premium etap 5	Popularny	109	4
Wilno IV etap 1	Popularny	300	9
Osiedle Forma etap 1	Popularny	89	6
Razem:		498	19

Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 31 marca 2017 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Premium etap 1	Popularny	191	15
Razem:		191	15

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

Ilość lokali mieszkalnych i lokali usługowych przekazanych klientom w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 przedstawia poniższa tabela:

Przekazania	01.01 - 31.03.2017 (niebadane)	01.01 - 31.03.2016 (niebadane)
Mieszkania i lokale usługowe	230	256
Razem	230	256



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.22. Dywidenda

W dniu 28 lutego 2017 roku Zarząd Spółki zawnioskował, aby przeznaczyć część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2016 w kwocie 125 585 531,10 PLN, tj. 5,05 PLN na każdą akcję, na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A., a część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2016 w kwocie 2 155 024,36 PLN przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Dom Development S.A.

Jako dzień dywidendy Zarząd Spółki zaproponował ustalić dzień 26 czerwca 2017 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy zaproponował ustalić dzień 4 lipca 2017 roku.

Rada Nadzorcza Spółki zarekomendowała Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki przyjęcie powyższego wniosku oraz podjęcie uchwały w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2016 oraz ustalenia dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy o proponowanej przez Zarząd treści.

7.23. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

W Spółce nie wystąpiły istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

7.24. Prognozy

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

7.25. Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro

Następujące dane finansowe Grupy zostały przeliczone na Euro:

WYBRANE DANE Z BILANSU	31.03.2017 <i>(niebadane)</i>	31.12.2016
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	478 641	406 956
Aktywa razem	483 350	411 346
Kapitał własny razem	220 820	207 304
Zobowiązania długoterminowe	62 403	101 407
Zobowiązania krótkoterminowe	200 127	102 635
Zobowiązania razem	262 530	204 042
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<i>4,2198</i>	<i>4,2615</i>

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01 - 31.03.2017 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 31.03.2016 <i>(niebadane)</i>
	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	26 348	31 924
Zysk brutto ze sprzedaży	6 066	7 282
Zysk/(strata) na działalności operacyjnej	(221)	1 686
Zysk/(strata) brutto	(229)	1 464
Zysk/(strata) netto	(235)	1 173
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>4,2891</i>	<i>4,3559</i>