



Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku

DOM DEVELOPMENT S.A.

**Śródroczne skrócone skonsolidowane
sprawozdanie finansowe
za okres trzech miesięcy zakończony
dnia 31 marca 2018 roku**

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	10
7.4.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków	11
7.5.	Zapasy	12
7.6.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	12
7.7.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13
7.8.	Kapitał zakładowy.....	13
7.9.	Kredyty	15
7.10.	Obligacje	16
7.11.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	17
7.12.	Sprawozdawczość segmentowa	17
7.13.	Przychody z działalności operacyjnej.....	19
7.14.	Koszty działalności operacyjnej.....	19
7.15.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	19
7.16.	Zysk na akcję	20
7.17.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	20
7.18.	Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich.....	21
7.19.	Zobowiązania warunkowe	22
7.20.	Istotne sprawy sądowe	23
7.21.	Czynniki i zdarzenia mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy	23
7.22.	Dywidenda	24
7.23.	Przychody przyszłych okresów	24
7.24.	Istotne zdarzenia po dacie bilansowej	25
7.25.	Prognozy	25
7.26.	Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro	25

1. ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 marca 2018 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 480 672 tys. zł;
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 17 512 tys. zł;
- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 16 484 tys. zł;
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 31 marca 2018 roku w wysokości 1 023 756 tys. zł;
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku, wykazujący na dzień 31 marca 2018 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 233 342 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 2018 roku.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu



2. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	31.03.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		10 365	10 444
Rzeczowe aktywa trwałe		10 778	10 528
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		4 060	1 434
Należności długoterminowe		1 612	1 612
Pozostałe aktywa długoterminowe		6 081	6 767
Aktywa trwałe razem		32 896	30 785
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.5	2 095 138	1 989 052
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		35 362	34 942
Pozostałe aktywa obrotowe		5 446	3 971
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	486
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.6	78 488	51 506
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.7	233 342	279 653
Aktywa obrotowe razem		2 447 776	2 359 610
Aktywa razem		2 480 672	2 390 395
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	31.03.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.8	24 968	24 868
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		241 788	238 388
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		550 703	549 257
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(844)	184
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		206 567	189 052
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		1 023 692	1 002 259
Udziały niekontrolujące		64	67
Kapitał własny razem		1 023 756	1 002 326
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty - część długoterminowa	7.9	35 000	35 000
Obligacje - część długoterminowa	7.10	260 000	260 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		29 786	45 192
Rezerwy długoterminowe		14 313	14 321
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		56 123	56 188
Zobowiązania długoterminowe razem		395 222	410 701
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		243 840	271 442
Kredyty - część krótkoterminowa	7.9	-	50 000
Obligacje - część krótkoterminowa	7.10	-	50 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.11	3 123	1 373
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		14 911	27 531
Rezerwy krótkoterminowe		8 542	8 716
Przychody przyszłych okresów	7.23	791 278	568 306
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 061 694	977 368
Zobowiązania razem		1 456 916	1 388 069
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 480 672	2 390 395

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

3. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony	
		31.03.2018 <i>(niebadane)</i>	31.03.2017 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	7.13	203 480	113 011
Koszt własny sprzedaży	7.14	(142 707)	(86 993)
Zysk brutto ze sprzedaży		60 773	26 018
Koszty sprzedaży	7.14	(17 597)	(15 119)
Koszty ogólnego zarządu	7.14	(19 579)	(11 238)
Pozostałe przychody operacyjne		706	434
Pozostałe koszty operacyjne		(1 759)	(1 045)
Zysk na działalności operacyjnej		22 544	(950)
Przychody finansowe		338	386
Koszty finansowe		(486)	(418)
Zysk brutto		22 396	(982)
Podatek dochodowy	7.15	(4 884)	(27)
Zysk netto		17 512	(1 009)
Zysk netto przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		17 515	(1 008)
Udziały niekontrolujące		(3)	(1)
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.16	0,70	(0,04)
Rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.16	0,70	(0,04)



4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres trzech miesięcy zakończony	
	31.03.2018 <i>(niebadane)</i>	31.03.2017 <i>(niebadane)</i>
Zysk netto	17 512	(1 009)
Inne całkowite dochody		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(1 257)	(152)
Podatek dochodowy	229	29
Inne całkowite dochody netto	(1 028)	(123)
Całkowite dochody netto	16 484	(1 132)
Całkowite dochody netto przypadający na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	16 487	(1 131)
Udziały niekontrolujące	(3)	(1)

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

5. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony	
		31.03.2018 <i>(niebadane)</i>	31.03.2017 <i>(niebadane)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		22 396	(982)
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		2 324	1 484
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych		(31)	2
Zysk/strata na inwestycjach		28	56
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		1 776	1 718
Wycena opcji na akcje		1 446	-
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		(219)	(1 077)
Zmiany stanu zapasów		(105 093)	(88 146)
Zmiany stanu należności		(436)	51
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(59 160)	4 779
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		224 449	191 670
Inne korekty		31	(2)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		87 511	109 553
Odsetki otrzymane		539	1 363
Odsetki zapłacone		(1 505)	(4 794)
Zapłacony podatek dochodowy		(34 809)	(24 685)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		51 736	81 437
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		347	2
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(1 771)	(1 020)
Nabycie aktywów finansowych pomniejszone o środki pieniężne nabyte w przejmowanym podmiocie zależnym		-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(1 424)	(1 018)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacja opcji na akcje)	7.8	3 500	-
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.9	-	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	7.10	-	-
Spłata kredytów	7.9	(50 000)	-
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.10	(50 000)	(120 000)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)		-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(123)	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(96 623)	(120 000)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(46 311)	(39 581)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.7	279 653	414 310
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.7	233 342	374 729



Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 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 rezerwowy		Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych				
Saldo na dzień 1 stycznia 2018	24 868	238 388	549 257	510	184	189 052	1 002 259	67	1 002 326
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.8)	100	3 400	-	-	-	-	3 500	-	3 500
Dywidenda dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opcje na akcje (nota 7.18)	-	-	1 446	-	-	-	1 446	-	1 446
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	17 515	17 515	(3)	17 512
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(1 028)	-	(1 028)	-	(1 028)
Saldo na dzień 31 marca 2018 (niebadane)	24 968	241 788	550 703	510	(844)	206 567	1 023 692	64	1 023 756

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy		Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych				
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	86	3 402	-	-	-	-	3 488	-	3 488
Dywidenda dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 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 i Trójmiasto.

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 marca 2018 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 56,87% 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 2018 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 Grunty sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Land sp. z o.o.	Polska	-	-	konsolidacja pełna
Euro Styl S.A. *)	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Euro Styl Development sp. z o.o. *)	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Construction 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

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

posiada udziałów w Dom Land Sp. z o.o., jednak poprzez osoby zasiadające w zarządzie tej spółki sprawuje nad nią kontrolę. Spółka Dom Land Sp. z o.o. posiada 54% udziałów w Dom Development Grunty sp. z o.o.

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 oraz spółki Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji czas ich trwania jest nieograniczony.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

Istotne zmiany w strukturze Grupy w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r, w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji czy zaniechania działalności.

- **Utworzenie spółki Dom Development Construction sp. z o.o.**

W pierwszym kwartale 2018 roku Zarząd Dom Development S.A. podjął decyzję o dywersyfikacji sposobu realizacji inwestycji przez Spółkę. Dotychczas projekty Dom Development S.A. były budowane przez zewnętrznych generalnych wykonawców. Spółka zamierza skorzystać z wiedzy i doświadczenia Euro Styl S.A., trójmiejskiego dewelopera przejętego w czerwcu 2017 roku, który za pośrednictwem własnej spółki wykonawczej od lat z powodzeniem buduje swoje inwestycje. Dom Development S.A. będzie stopniowo wprowadzał do budowy inwestycje realizowane własnymi siłami, które docelowo będą uzupełniać dotychczasowy model współpracy z zewnętrznymi generalnymi wykonawcami.

W tym celu, w dniu 13 marca 2018 r. utworzona została spółka zależna Dom Development Construction sp. z o.o., w której Dom Development S.A. objął 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki w wysokości 100 tys. zł został w całości opłacony. Do dnia 31 marca 2018 r. spółka nie rozpoczęła działalności operacyjnej. Spółka ta została zarejestrowana w KRS w dniu 11 kwietnia 2018 r.

Zdaniem Zarządu taka zmiana sposobu realizacji inwestycji pozwoli na utrzymanie dotychczasowej efektywności działalności Spółki.

Poza utworzeniem ww. spółki zależnej, w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r. Grupa nie dokonała żadnych innych istotnych zmian w strukturze inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

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 i 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 2017 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 25 kwietnia 2018 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 2017 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2018 roku:

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

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

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 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- KIMSF 22 *Transakcje w walucie obcej i zaliczki* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie,
- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie,



- KIMSF 23 *Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego* (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 9 *Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 28 *Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze* – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) - prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony.

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.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.5. Zapasy

ZAPASY	31.03.2018	31.12.2017
	<i>(niebadane)</i>	
Zaliczki na dostawy	68 955	68 628
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	68 955	68 628
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	1 884 930	1 640 470
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 917 399	1 672 939
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(32 469)	(32 469)
Wyroby gotowe	141 253	279 954
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	151 046	289 987
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(9 793)	(10 033)
Razem	2 095 138	1 989 052

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01 - 31.03.2018	01.01 - 31.03.2017
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Stan na początek okresu	42 502	30 292
Zwiększenia	161	172
Zmniejszenia	(401)	(84)
Stan na koniec okresu	42 262	30 380

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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	31.03.2018	31.12.2017
	<i>(niebadane)</i>	
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	375 600	375 600
Hipoteki:		
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych (kwota maksymalna)	375 600	375 600

7.6. Krótkoterminowe aktywa finansowe

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.03.2018	31.12.2017
	<i>(niebadane)</i>	
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	49	49
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	78 439	51 457
Środki pieniężne na pozostałych rachunkach powierniczych	-	-
Razem	78 488	51 506

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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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	31.03.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017	31.03.2017 <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	89 160	77 755	2 083
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	144 160	201 855	372 585
Inne	22	43	61
Razem	233 342	279 653	374 729

7.8. Kapitał zakładowy

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2018 roku

Zmiana w okresie sprawozdawczym	Kapitał zakładowy		Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
	Liczba akcji	Wartość wg wartości nominalnej	
Stan na dzień 01.01.2018	24 868 422	24 868	238 388
Zmiana	100 000	100	3 400
Stan na dzień 31.03.2018	24 968 422	24 968	241 788

W dniu 17 stycznia 2018 roku Zarząd podwyższył kapitał zakładowy Spółki z dotychczasowej kwoty 24 868 422,00 zł do kwoty 24 968 422,00 zł, to jest o kwotę 100 000,00 zł, w drodze emisji 100 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii Y, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Emisja akcji serii Y nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej. Celem emisji akcji serii Y jest umożliwienie Spółce wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Programu IV Opcji Menedżerskich dla Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu, dotyczących 500 000 Akcji Dom Development S.A. (patrz nota 7.18). Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na całkowite pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru przedmiotowych 100 000 akcji zwykłych na okaziciela serii Y. Wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy uzasadnione jest okolicznością, że emisja akcji serii Y jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu IV, Pani Małgorzaty Kolarskiej i w celu umożliwienia jej wykonania jej praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych.

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

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

Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29 marca 2018 roku.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.03.2018

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	-	-	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	07.05.2012
M	Na okaziciela	-	-	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
N	Na okaziciela	-	-	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
O	Na okaziciela	-	-	26 000	26 000	gotówka	05.03.2013	17.05.2013
P	Na okaziciela	-	-	925	925	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
R	Na okaziciela	-	-	11 000	11 000	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
S	Na okaziciela	-	-	17 075	17 075	gotówka	20.03.2014	02.05.2014
T	Na okaziciela	-	-	1 000	1 000	gotówka	14.01.2015	27.03.2015
U	Na okaziciela	-	-	10 320	10 320	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
V	Na okaziciela	-	-	1 000	1 000	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
W	Na okaziciela	-	-	85 830	85 830	gotówka	10.01.2017	07.03.2017
Y	Na okaziciela	-	-	100 000	100 000	gotówka	29.03.2018	*)
Liczba akcji razem				24 968 422				
Kapitał zakładowy razem					24 968 422			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								

*) W dniu 11 kwietnia 2018 r. Spółka złożyła do Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. wniosek o zarejestrowanie akcji zwykłych na okaziciela serii Y w liczbie 100 000. Wniosek ten do dnia zatwierdzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego nie został rozpoznany, w rezultacie czego przedmiotowe akcje nie zostały jeszcze dopuszczone do obrotu na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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 30.09.2017
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	14 199 879	56,87	14 199 879	56,87	(60 000)
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,82	1 454 050	5,82	-
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,26	1 313 383	5,26	-
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,13	1 280 750	5,13	-

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

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development S.A. na dzień 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 30.09.2017	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
Zarząd					
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050	-	-
Janusz Zalewski	350 000	-	350 000	-	-
Małgorzata Kolarska	131 500	400 000	531 500	100 000	400 000
Mikołaj Konopka	1 292	-	1 292	n.d.	n.d.
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 2018 r.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 roku w Grupie nie wygasły oraz nie zostały podpisane żadne nowe umowy kredytowe. Suma zobowiązań z tytułu kredytów zmniejszyła się o 50 mln zł.

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.03.2018	31.12.2017
Do 1 roku	-	50 000
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	35 000	35 000
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	35 000	85 000
W tym: długoterminowe	35 000	35 000
krótkoterminowe	-	50 000

KREDYTY BANKOWE NA DZIEŃ 31.03.2018						
Bank	Siedziba banku	Kwota i waluta kredytu wg umowy		Kwota i waluta kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)		Termin spłaty
mBank	Warszawa	50 000*)	PLN	-	PLN	21.05.2019
PKO BP SA	Warszawa	100 000*)	PLN	-	PLN	26.07.2019
mBank	Warszawa	85 000**)	PLN	35 000	PLN	01.03.2021
PKO BP SA	Warszawa	12 500***)	PLN	-	PLN	29.09.2018
Razem kredyty bankowe				35 000	PLN	

*) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym

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

****) Kredyt obrotowy w rachunku bieżącym Euro Styl SA. - kwota dostępna do uzyskania.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Na dzień 31 marca 2018 r. i na dzień 31 grudnia 2017 r. wszystkie dostępne i 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	31.03.2018 (niebadane)	31.12.2017
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	260 000	260 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	-	50 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji razem	260 000	310 000

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

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

Podstawowe dane dotyczące emitowanych przez Spółkę obligacji

- Umowa z PeKaO S.A.

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

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

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

W dniu 17 listopada 2017 r. Spółka podpisała umowę z Trigon Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Krakowie oraz Trigon Investment Banking Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & Wspólnicy S.K. z siedzibą w Warszawie, na uruchomienie przez Spółkę Programu Emisji Obligacji Dom Development S.A. o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji "Program". Limit Programu ma charakter odnawialny.

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Opis istotnych zmian w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r.

W dniu 26 marca 2018 roku Spółka dokonała przypadającego na tę datę wykupu 5 000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 10 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50 milionów PLN.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 31.03.2018				
Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
DOMDE5120620	12.06.2015	100 000	PLN	12.06.2020
DOMDE6151121	15.11.2016	110 000	PLN	15.11.2021
DOMDET11512227	15.12.2017	50 000	PLN	15.12.2022
Razem:		260 000	PLN	

7.11. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	31.03.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	3 120	1 368
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	3	5
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	3 123	1 373

7.12. Sprawozdawczość segmentowa

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

Ocena wyników działalności na poszczególnych rynkach dokonywana jest głównie w oparciu o przychody ze sprzedaży oraz zysk i marżę brutto ze sprzedaży uzyskane na tych rynkach.

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

- segment warszawski
- segment trójmiejski
- segment wrocławski

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Poniżej zaprezentowano dane finansowe zgrupowane w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektów deweloperskich Grupy.

Dane za okres trzech miesięcy zakończony 31.03.2018	Segmenty			Razem
	warszawski	wrocławski	trójmiejski	
Przychody ze sprzedaży	189 010	2 072	12 398	203 480
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	57 882	295	4 098	62 275
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. **)	-	-	(1 502)	(1 502)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	57 882	295	2 596	60 773
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				(37 176)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto				(1 053)
Zysk na działalności operacyjnej				22 544
Przychody i koszty finansowe, netto				(148)
Zysk brutto				22 396
Podatek dochodowy				(4 884)
Zysk netto				17 512

Dane za okres trzech miesięcy zakończony 31.03.2017	Segmenty			Razem
	warszawski	wrocławski	trójmiejski	
Przychody ze sprzedaży	104 212	8 799	-	113 011
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	24 711	1 307	-	26 018
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. **)	-	-	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	24 711	1 307	-	26 018
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				(26 357)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto				(611)
Zysk na działalności operacyjnej				(950)
Przychody i koszty finansowe, netto				(32)
Zysk brutto				(982)
Podatek dochodowy				(27)
Zysk netto				(1 009)

*) dla Trójmiasta zysk brutto ze sprzedaży wynika z danych finansowych Grupy Euro Styl S.A. i w tej pozycji nie zawiera kosztu nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. dodatkowo alokowanego w konsolidacji, wynikającego z wyceny zapasów Grupy Euro Styl S.A. na dzień ich nabycia wg wartości godziwej (patrz również komentarz poniżej)

**) dodatkowy koszt wynikający z alokacji ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A.. Koszt ten stanowi różnicę pomiędzy wartością księgową zapasów Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. a ich wartością godziwą ustaloną na moment nabycia grupy przez Spółkę. Koszt ten w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przypisywany jest odpowiednio do kosztu wytworzenia sprzedanych produktów, rozliczonych w rachunku zysków i strat w danym okresie obrotowym.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.13. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01 - 31.03.2018	01.01 - 31.03.2017
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	196 316	108 361
Przychody ze sprzedaży usług	7 121	4 650
Przychody ze sprzedaży gruntów	43	-
Razem	203 480	113 011

7.14. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01 - 31.03.2018	01.01 - 31.03.2017
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(136 456)	(81 511)
Koszty sprzedaży usług	(6 450)	(5 394)
Koszty sprzedaży gruntów	(41)	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	240	(88)
Razem koszt własny sprzedaży	(142 707)	(86 993)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	(17 597)	(15 119)
Koszty ogólnego zarządu	(19 579)	(11 238)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(37 176)	(26 357)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	(2 324)	(1 484)
Zużycie materiałów i energii	(3 637)	(3 635)
Usługi obce	(10 763)	(7 518)
Podatki i opłaty	(137)	(50)
Wynagrodzenia	(13 372)	(10 136)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(3 017)	(2 515)
Program opcji menedżerskich	(1 446)	-
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 480)	(1 019)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(37 176)	(26 357)

7.15. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

PODATEK DOCHODOWY	01.01 - 31.03.2018	01.01 - 31.03.2017
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podatek dochodowy bieżący	(22 675)	(13 087)
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	17 791	13 060
Razem	(4 884)	(27)

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.16. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01 - 31.03.2018 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 31.03.2017 <i>(niebadane)</i>
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	17 515	(1 008)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 870 644	24 858 885
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	0,70	(0,04)
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	17 515	(1 008)
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programów Opcji Menadżerskich	130 973	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 001 617	24 858 885
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,70	(0,04)

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 2018 i 2017 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-31.03.2018	01.01-31.03.2017
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27.06.2007 r. wraz z aneksem	449	420
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 02.01.2001 r. wraz z aneksami	123	128
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 29.09.2017 r.	24	-
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	161	14

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY TOWARY I ŚWIADCZĄCY USŁUGI			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-31.03.2018	01.01-31.03.2017
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	32	24

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 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	
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
Saldo razem	608	20	10	146
Jednostki współzależne	-	20	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	-	20	-	-
Pozostałe podmioty	608	-	10	146
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	10	3
Woodsford Consulting Limited	93	-	-	143
Hansom Property Company Limited	515	-	-	-

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

Druga strona transakcji	01.01- 31.03.2018	01.01- 31.03.2017
	(niebadane)	(niebadane)
Zarząd	3 754	4 457
Rada Nadzorcza	324	324

Powyższe zestawienie nie uwzględnia kosztu programu opcji menedżerskich odniesionego do rachunku zysków i strat w okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2018 i 2017 roku, który wynosił odpowiednio 1 446 tys. zł i 0 zł (patrz nota 7.18)

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY (PLN)

Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	Określenie transakcji	Data transakcji	Kwota transakcji
Grzegorz Kiełpsz wraz z osobą blisko związaną	Umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr 24/46 o powierzchni 26 m ²	01.03.2018	33 358,00

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

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.18. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 31 marca 2018 r. w Spółce istniał jeden aktywny Program Opcji Menedżerskich przyjęty w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

Nazwa Programu	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
	31.03.2018		
Program IV	500 000	500 000	100 000

Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
31.12.2017		
500 000	500 000	-



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Wykonanie opcji na akcje

W dniu 17 stycznia 2018 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 100 000 akcji na okaziciela serii Y. Emisja akcji nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu, uczestnika Programu IV Opcji Menedżerskich (co zostało szerzej opisane w nocie 7.8). W dniu 29 marca 2018 r. akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy.

Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Wygąśnięcie opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r. nie wygasły żadne opcje na akcje.

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

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2018 i 2017 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 1 446 tys. zł. oraz 0 zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

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

OPCJE NA AKCJE		01.01- 31.03.2018	01.01- 31.03.2017
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	500 000	-
	Całkowita cena realizacji	17 500	-
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	100 000	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	3 500	-
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	35,00	-
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	400 000	-
	Całkowita cena realizacji	14 000	-
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	100 000	-
	Całkowita cena realizacji	3 500	-
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

7.19. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.03.2018 (niebadane)	31.12.2017
Gwarancje	111	111
Poręczenia	852	365
Razem	963	476



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Ponadto niektóre zobowiązania spółek Grupy zabezpieczone są wekslami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ GRUPY	31.03.2018 <i>(niebadane)</i>	31.12.2017
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP SA wynikających z udzielonego kredytu	100 000	100 000
– weksel stanowiący zabezpieczenie roszczeń Banku Pekao S.A. z tytułu sprzedaży produktów kredytowych	4 000	2 000
– weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	250	403
Razem	104 250	102 403

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 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.

7.20. Istotne sprawy sądowe

Według stanu na dzień 31 marca 2018 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy.

Według stanu na dzień 31 marca 2018 r. nie występowały dwa lub więcej postępowań przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy.

Na dzień 31 marca 2018 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 32 486 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 30 774 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 1 712 tys. zł.

Postępowania, których stroną jest Spółka lub jednostki od niej zależne, nie mają istotnego wpływu na działalność Grupy.

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

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 31 marca 2018 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich:

Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 marca 2018 r.:

Projekt	Spółka	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Osiedle Cybernetyki 17 etap 3	Dom Development S.A.	Popularny	240	-	I kw. 2018 r.
Osiedle Regaty faza 2	Dom Development S.A.	Popularny	198	2	I kw. 2018 r.
Osiedle Amsterdam etap 3	Dom Development S.A.	Popularny	188	14	I kw. 2018 r.
Apartamenty Dolny Mokotów	Dom Development S.A.	Apartamenty	148	5	I kw. 2018 r.
Studio Arte	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Apartamenty	51	1	I kw. 2018 r.
Osiedle Spektrum budynek C	Euro Styl S.A.	Apartamenty	152	5	I kw. 2018 r.
Osiedle Spektrum budynek D	Euro Styl S.A.	Apartamenty	64	11	I kw. 2018 r.
Razem			1 041	38	



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 marca 2018 r.:

Projekt	Spółka*	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin zakończenia
Osiedle Premium 3 (etap 2 faza 1)	Dom Development S.A.	Popularny	134	-	I kw. 2018 r.
Apartamenty Włodarzewska 30	Dom Development S.A.	Popularny	114	9	I kw. 2018 r.
Osiedle Moderna etap 4	Dom Development S.A.	Popularny	189	-	I kw. 2018 r.
Klasyków Wille Miejskie 2 etap 2	Dom Development S.A.	Popularny	204	-	I kw. 2018 r.
Osiedle Aura 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Popularny	172	-	I kw. 2018 r.
Idea budynek 4	Euro Styl S.A.	Apartamenty	31	-	I kw. 2018 r.
Razem			844	9	

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 2018 r. przedstawia poniższa tabela:

Przekazania	01.01 - 31.03.2018 (niebadane)	01.01 - 31.03.2017 (niebadane)
Mieszkania i lokale usługowe	416	230

7.22. Dywidenda

W dniu 29 marca 2018 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2017 oraz o przeznaczeniu części kapitału zapasowego na wypłatę dywidendy.

Zgodnie z ww. uchwałą Zarząd Spółki zawnioskował, aby przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A. łączną kwotę 189 760 007,20 zł, w tym:

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

Rekomendowana kwota umożliwia wypłatę dywidendy w wysokości 7,60 zł na każdą akcję.

Jako dzień dywidendy Zarząd Spółki zaproponował ustalić dzień 26 czerwca 2018 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy zaproponował ustalić dzień 4 lipca 2018 roku.

W dniu 10 kwietnia 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w której pozytywnie ocenia i przychyliła się do powyższego wniosku w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2017 oraz ustalenia dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy zaproponowanych przez Zarząd.

7.23. Przychody przyszłych okresów

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

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	31.03.2018 (niebadane)	31.12.2017
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze nie zaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	791 276	564 082
Pozostałe	2	4 224
Razem	791 278	568 306



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.24. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

- Rezygnacja Pana Włodzimierza Boguckiego z pełnionej funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 10 kwietnia 2018 roku Pan Włodzimierz Bogucki złożył, ze skutkiem od dnia najbliższego Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, rezygnację z pełnionej funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki.

Przyczyną rezygnacji jest fakt, iż Pan Włodzimierz Bogucki jest Członkiem Rady Nadzorczej Dom Development S.A. od blisko 12 lat i od września 2018 roku przestanie spełniać jedno z kryteriów definiujących Członka Niezależnego Rady Nadzorczej Dom Development S.A., określone w art. 129 ust. 3 pkt. 8) ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz w pkt. 7.7.8 Statutu Spółki.

- Powołanie Pana Mikołaja Konopki na Członka Zarządu Spółki.

W dniu 10 kwietnia 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Mikołaja Konopkę, z dniem 10 kwietnia 2018 roku na Członka Zarządu Dom Development S.A. na wspólną trzyletnią kadencję.

Pan Mikołaj Konopka pełni również funkcję Prezesa Zarządu Euro Styl S.A.

7.25. Prognozy

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

7.26. Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro

Następujące dane finansowe Grupy zostały przeliczone na Euro:

WYBRANE DANE Z BILANSU	31.03.2018	31.12.2017
	(niebadane)	(niebadane)
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	581 627	565 732
Aktywa razem	589 443	573 113
Kapitał własny razem	243 259	240 314
Zobowiązania długoterminowe	93 910	98 468
Zobowiązania krótkoterminowe	252 274	234 330
Zobowiązania razem	346 184	332 798
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,2085	4,1709

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01 - 31.03.2018	01.01 - 31.03.2017
	(niebadane)	(niebadane)
	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	48 698	26 348
Zysk brutto ze sprzedaży	14 545	6 066
Zysk/(strata) na działalności operacyjnej	5 395	(221)
Zysk/(strata) brutto	5 360	(229)
Zysk/(strata) netto	4 191	(235)
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,1784	4,2891