



DOM DEVELOPMENT S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 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 PRZEPŁYWÓW 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	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	10
7.5.	Rzeczowe aktywa trwałe	11
7.6.	Zapasy.....	11
7.7.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	12
7.8.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12
7.9.	Kapitał zakładowy.....	13
7.10.	Kredyty.....	15
7.11.	Obligacje	16
7.12.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	17
7.13.	Zobowiązania z tytułu leasingu	17
7.14.	Przychody przyszłych okresów	18
7.15.	Sprawozdawczość segmentowa	18
7.16.	Przychody ze sprzedaży i koszt własny sprzedaży	19
7.17.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	19
7.18.	Zysk na akcję	20
7.19.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	20
7.20.	Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich.....	21
7.21.	Zobowiązania warunkowe	22
7.22.	Istotne sprawy sądowe	22
7.23.	Czynniki i zdarzenia mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy	23
7.24.	Dywidenda.....	24
7.25.	Istotne zdarzenia po dacie bilansowej.....	24
7.26.	Prognozy	24
7.27.	Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro	24

1. ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 marca 2020 roku,
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku,
- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku,
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku,
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 5 maja 2020 roku.

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

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu



2. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	31.03.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		14 564	14 228
Rzeczowe aktywa trwałe	7.5	42 455	44 019
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		10 906	5 927
Należności długoterminowe		1 761	1 876
Pozostałe aktywa długoterminowe		3 252	2 797
Aktywa trwałe razem		72 938	68 847
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.6	2 620 622	2 509 632
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		69 955	62 166
Pozostałe aktywa obrotowe		23	4 968
Należności z tytułu podatku dochodowego		7 906	418
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.7	82 423	61 587
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.8	582 232	253 318
Aktywa obrotowe razem		3 363 161	2 892 089
Aktywa razem		3 436 099	2 960 936
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.9	25 218	25 068
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		251 038	245 188
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		544 790	543 715
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(4 042)	(2 161)
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		310 414	271 877
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		1 127 928	1 084 197
Udziały niekontrolujące		33	34
Kapitał własny razem		1 127 961	1 084 231
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty - część długoterminowa	7.10	333 440	85 000
Obligacje - część długoterminowa	7.11	260 000	260 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		6 220	10 714
Rezerwy długoterminowe		20 137	18 687
Zobowiązania z tytułu leasingu – część długoterminowa	7.13	25 938	26 970
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		68 614	67 644
Zobowiązania długoterminowe razem		714 349	469 015
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		355 845	321 643
Kredyty - część krótkoterminowa	7.10	-	14
Obligacje - część krótkoterminowa	7.11	100 000	100 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.12	4 634	1 311
Zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa	7.13	98 191	98 525
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		38 832	34 829
Rezerwy krótkoterminowe		17 532	17 021
Przychody przyszłych okresów	7.14	978 755	834 347
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 593 789	1 407 690
Zobowiązania razem		2 308 138	1 876 705
Kapitał własny i zobowiązania razem		3 436 099	2 960 936

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

3. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony	
		31.03.2020 <i>(niebadane)</i>	31.03.2019 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	7.16	314 141	528 187
Koszt własny sprzedaży	7.16	(221 432)	(383 212)
Zysk brutto ze sprzedaży		92 709	144 975
Koszty sprzedaży		(15 528)	(17 929)
Koszty ogólnego zarządu		(26 323)	(23 260)
Pozostałe przychody operacyjne		1 201	4 861
Pozostałe koszty operacyjne		(2 340)	(3 351)
Zysk na działalności operacyjnej		49 719	105 296
Przychody finansowe		917	687
Koszty finansowe		(2 494)	(1 243)
Zysk brutto		48 142	104 740
Podatek dochodowy	7.17	(9 606)	(20 478)
Zysk netto		38 536	84 262
Zysk netto przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		38 537	84 263
Udziały niekontrolujące		(1)	(1)
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.18	1,54	3,37
Rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.18	1,53	3,36

**Dom Development S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres trzech miesięcy zakończony	
	31.03.2020 <i>(niebadane)</i>	31.03.2019 <i>(niebadane)</i>
Zysk netto	38 536	84 262
Inne całkowite dochody/(straty)		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(2 322)	(572)
Podatek dochodowy	441	109
Inne całkowite dochody/(straty) netto	(1 881)	(463)
Całkowite dochody netto	36 655	83 799
Całkowite dochody netto przypadający na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	36 656	83 800
Udziały niekontrolujące	(1)	(1)

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

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony	
		31.03.2020 <i>(niebadane)</i>	31.03.2019 <i>(niebadane)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		48 142	104 740
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		3 934	3 685
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych		65	(13)
Zysk/(strata) na inwestycjach		-	247
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		1 991	3 242
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		1 075	681
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		1 923	1 466
Zmiany stanu zapasów		(109 593)	(62 611)
Zmiany stanu należności		(7 715)	(19 142)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		28 772	94 276
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		123 844	(93 938)
Inne korekty		18	92
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		92 456	32 725
Odsetki otrzymane		580	542
Odsetki zapłacone		(948)	(1 363)
Zapłacony podatek dochodowy		(14 239)	(39 181)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		77 849	(7 277)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		213	17
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek		96	-
Inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		-	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	(2 248)
Wydatki z tytułu zaliczek na nabycie aktywów finansowych		(3 108)	-
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		(500)	(500)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(3 299)	(2 731)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacja opcji na akcje)	7.9	6 000	3 500
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.10	248 440	100 000
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.11	-	-
Wydatki z tytułu spłaty kredytów	7.10	(14)	(50 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.11	-	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)		-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(62)	(71)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		254 364	53 429
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		328 914	43 421
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.8	253 318	282 492
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.8	582 232	325 913

**Dom Development S.A.**

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 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 2020	25 068	245 188	543 715	510	(2 161)	271 877	1 084 197	34	1 084 231
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.9)	150	5 850	-	-	-	-	6 000	-	6 000
Przeniesienie części kapitału zapasowego do niepodzielonego wyniku finansowego	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.20)	-	-	1 075	-	-	-	1 075	-	1 075
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	38 537	38 537	(1)	38 536
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(1 881)	-	(1 881)	-	(1 881)
Saldo na dzień 31 marca 2020 <i>(niebadane)</i>	25 218	251 038	544 790	510	(4 042)	310 414	1 127 928	33	1 127 961

	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 2019	24 968	241 788	551 395	510	(2 148)	229 960	1 046 473	69	1 046 542
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.9)	100	3 400	-	-	-	-	3 500	-	3 500
Przeniesienie części kapitału zapasowego do niepodzielonego wyniku finansowego	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.20)	-	-	681	-	-	-	681	-	681
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	84 263	84 263	(1)	84 262
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(463)	-	(463)	-	(463)
Saldo na dzień 31 marca 2019 <i>(niebadane)</i>	25 068	245 188	552 076	510	(2 611)	314 223	1 134 454	68	1 134 522



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 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

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

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development („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 Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.9). Na dzień 31 marca 2020 r. Groupe Belleforêt S.à r.l. posiadała 56,13% 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 2020 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
M2 Hotel sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
M2 Biuro sp. z o.o.	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 Construction sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna

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

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 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 a czas ich trwania jest nieograniczony.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

Istotne zmiany w strukturze Grupy w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 r, w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji czy zaniechania działalności.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 r. Grupa nie dokonała żadnych 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. W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 roku w związku z ogłoszeniem stanu epidemii COVID-19 na terenie Polski, Zarząd Spółki dokonał dodatkowych analiz w szczególności wrażliwości płynności finansowej spółek Grupy na możliwe zmiany w otoczeniu rynkowym oraz w bieżącej działalności operacyjnej spółek Grupy spowodowane epidemią. W ocenie Zarządu Spółki spełnione są wszelkie przesłanki do założenia kontynuacji 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 2019 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 5 maja 2020 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 2019 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2020 roku:

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

Wprowadzone ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd jednostki dominującej i nie mają 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 lub nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską:

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem*. Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Data obowiązywania zmienionych przepisów nie została ustalona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską,
- MSSF 3 *Połączenia przedsięwzięć*. W wyniku zmiany do MSSF 3 zmodyfikowana została definicja „przedsięwzięcia”. Aktualnie wprowadzona definicja została zawężona i prawdopodobnie spowoduje, że więcej transakcji przejęć zostanie zakwalifikowanych jako nabycie aktywów. Zmiany do MSSF 3 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.
- MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* oraz MSR 8 *Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów*. Rada opublikowała nową definicję terminu „istotność”. Zmiana jest obowiązkowa dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Zarząd Spółki jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w skonsolidowanym 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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Grupy. 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. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2020	31.12.2019
	<i>(niebadane)</i>	
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
- Urządzenia techniczne i pozostałe środki trwałe	5 896	6 101
- Środki transportu	5 097	5 143
- Grunty i budynki	801	823
- Prawo do użytkowania powierzchni biurowych *)	30 661	31 952
Rzeczowe aktywa trwałe razem	42 455	44 019

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

7.6. Zapasy

ZAPASY	31.03.2020	31.12.2019
	<i>(niebadane)</i>	
Zaliczki na dostawy	232 188	220 162
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	232 188	220 162
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	2 194 053	2 100 705
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	2 141 287	2 045 220
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	84 727	87 446
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(31 961)	(31 961)
Wyroby gotowe	194 381	188 765
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	201 935	196 464
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(7 554)	(7 699)
Razem	2 620 622	2 509 632

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01 - 31.03.2020 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 31.03.2019 <i>(niebadane)</i>
Stan na początek okresu	39 660	41 338
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	(145)	(566)
Stan na koniec okresu	39 515	40 772

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	31.03.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	13 669	13 669
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych Spółki	-	-
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	502 500	502 500

7.7. Krótkoterminowe aktywa finansowe

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.03.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	50	50
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	57 550	37 050
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	24 823	24 487
Razem	82 423	61 587

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

W pozycji „Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych” prezentowane są otrzymane od klientów 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.

7.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.03.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019	31.03.2019 <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	101 938	13 702	33 529
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	480 253	239 575	292 365
Inne	41	41	19
Razem	582 232	253 318	325 913



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.9. Kapitał zakładowy

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku

	Kapitał zakładowy		Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
	Liczba akcji	Wartość wg wartości nominalnej	
Stan na dzień 01.01.2020	25 068 422	25 068	245 188
Zmiana	150 000	150	5 850
Stan na dzień 31.03.2020	25 218 422	25 218	251 038

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

Celem emisji akcji serii AA jest umożliwienie Spółce wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Programu IV Opcji Menedżerskich dla Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu, dotyczących 500 000 akcji Dom Development S.A. (patrz nota 7.20). Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na całkowite pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru przedmiotowych 100 000 akcji zwykłych na okaziciela serii AA. Wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy uzasadnione jest okolicznością, że emisja akcji serii AA jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu IV, Pani Małgorzaty Kolarskiej i w celu umożliwienia jej wykonania jej praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych. Cena emisyjna nowych akcji serii AA została ustalona na 35,00 zł za jedną akcję.

Celem emisji akcji serii AB jest umożliwienie Spółce wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Programu V Opcji Menedżerskich dla Pana Mikołaja Konopki, Członka Zarządu, dotyczących 250 000 akcji Dom Development S.A. (patrz nota 7.20). Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na całkowite pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru przedmiotowych 50 000 akcji zwykłych na okaziciela serii AB. Wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy uzasadnione jest okolicznością, że emisja akcji serii AB jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu V, Pana Mikołaja Konopki i w celu umożliwienia mu wykonania jego praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych. Cena emisyjna nowych akcji serii AB została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję.

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

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

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

Do dnia sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego akcje te nie zostały zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w depozycie papierów wartościowych.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 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 przekazania niniejszego sprawozdania				Zmiana w odniesieniu do informacji zamieszczonej w sprawozdaniu finansowym za 2019 rok
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 155 941	56,13	14 155 941	56,13	-
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,77	1 454 050	5,77	-
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander *)	1 313 383	5,21	1 313 383	5,21	bd
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,08	1 280 750	5,08	-

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

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

	Stan na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego			Zmiana w odniesieniu do informacji zamieszczonej w sprawozdaniu finansowym za 2019 rok	
	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	220 235	200 000	420 235	38 735	(100 000)
Mikołaj Konopka	51 292	200 000	251 292	50 000	(50 000)
Terry Roydon	58 500	-	58 500	-	-
Rada Nadzorcza					
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-
Mark Spiteri	900	-	900	-	-



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.10. Kredyty

Opis istotnych zmian w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 r.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 roku w Grupie nie wygasły oraz nie zostały podpisane żadne nowe umowy kredytowe.

Struktura zobowiązań z tytułu kredytów pod względem okresu wymagalności została przedstawiona w poniższej tabeli.

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.03.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Do 1 roku	-	14
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	333 440	85 000
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	333 440	85 014
W tym: długoterminowe	333 440	85 000
krótkoterminowe	-	14

KREDYTY BANKOWE NA DZIEŃ 31.03.2020						
Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP	Warszawa	150 000*)	PLN	148 440	PLN	26.02.2023
mBank	Warszawa	185 000**)	PLN	185 000	PLN	31.01.2023
Millennium	Warszawa	50 000	PLN	-	PLN	18.12.2022
Razem kredyty bankowe				333 440	PLN	

*) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 150 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 31 marca 2020 r., spółka Euro Styl S.A. wykorzystowała 48 440 tys. zł z ww. limitu kredytowego, natomiast Dom Development S.A. wykorzystowała 100 000 tys. zł z tej linii kredytowej.

**) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 185 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 60 000 tys. zł a Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 000 tys. zł. Na dzień 31 marca 2020 r. spółka Dom Development Wrocław Sp. z o.o. wykorzystowała 35 000 tys. zł z ww. limitu kredytowego, spółka Euro Styl S.A. wykorzystowała 50 000 tys. zł z ww. limitu kredytowego, natomiast Dom Development S.A. wykorzystowała 100 000 tys. zł z tej linii kredytowej.

Na dzień 31 marca 2020 r. i na dzień 31 grudnia 2019 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”.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.11. Obligacje

OBLIGACJE	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	260 000	260 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	100 000	100 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji razem	360 000	360 000

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

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 31.03.2020

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
DOMDE5120620	12.06.2016	100 000	PLN	12.06.2020
DOMDE6151121	15.11.2016	110 000	PLN	15.11.2021
DOMDET1151222	15.12.2017	50 000	PLN	15.12.2022
DOMDET2091023	09.10.2018	50 000	PLN	09.10.2023
DOMDET3121224	12.12.2019	50 000	PLN	12.12.2024
Razem		360 000	PLN	

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

Podstawowe dane dotyczące emitowanych przez Spółkę obligacji

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

Opis istotnych zmian w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 r.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniły się terminy ich zapadalności.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.12. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	31.03.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	4 634	1 311
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	4 634	1 311

7.13. Zobowiązania z tytułu leasingu

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

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

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

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

Zobowiązania z tytułu leasingu	31.03.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	98 191	98 525
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	92 269	92 426
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	5 691	5 855
Pozostałe	231	244
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	25 938	26 970
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	25 751	26 735
Pozostałe	187	235
Razem	124 129	125 495

W przypadku prawa do wieczystego użytkowania, dyskontowane są opłaty wynikające z okresu na jaki to prawo jest udzielone dla poszczególnych nieruchomości (może wynosić do 99 lat). Okres ten nie zależy od przewidywanego przez Spółkę okresu, w którym Spółka będzie właścicielem prawa do wieczystego użytkowania, czyli od planowanego wykorzystania tych nieruchomości pod inwestycje deweloperskie.

Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 31 marca 2020 r. Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 92 269 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 4 866 tys. zł podlega zapłacie przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 1 393 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Grupę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 86 010 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.14. 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	31.03.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze nie zaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	978 755	834 347
Pozostałe	-	-
Razem	978 755	834 347

7.15. 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, 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

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

Dane za okres trzech miesięcy zakończony 31.03.2020	Segmenty			Razem
	warszawski	wrocławski	trójmiejski	
Przychody ze sprzedaży	273 338	26 699	14 104	314 141
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	84 200	4 223	4 474	92 897
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl **)	-	-	(188)	(188)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	84 200	4 223	4 286	92 709
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				(41 851)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto				(1 139)
Zysk na działalności operacyjnej				49 719
Przychody i koszty finansowe, netto				(1 577)
Zysk brutto				48 142
Podatek dochodowy				(9 606)
Zysk netto				38 536

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Dane za okres trzech miesięcy zakończony 31.03.2019	Segmenty			Razem
	warszawski	wrocławski	trójmiejski	
Przychody ze sprzedaży	473 077	2 206	52 904	528 187
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	126 365	362	23 622	150 349
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl **)	-	-	(5 374)	(5 374)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	126 365	362	18 248	144 975
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				(41 189)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto				1 510
Zysk na działalności operacyjnej				105 296
Przychody i koszty finansowe, netto				(556)
Zysk brutto				104 740
Podatek dochodowy				(20 478)
Zysk netto				84 262

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

**) dodatkowy koszt wynikający z alokacji ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl. Koszt ten stanowi różnicę pomiędzy wartością księgową zapasów Grupy Kapitałowej Euro Styl 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.

7.16. Przychody ze sprzedaży i koszt własny sprzedaży

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01 - 31.03.2020 (niebadane)	01.01 - 31.03.2019 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	308 968	520 399
Przychody ze sprzedaży usług	5 025	7 610
Przychody ze sprzedaży gruntów	148	178
Razem pPrzychody ze sprzedaży	314 141	528 187
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(216 728)	(377 731)
Koszty sprzedaży usług	(4 702)	(5 874)
Koszty sprzedaży gruntów	(147)	(173)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	145	566
Razem koszt własny sprzedaży	(221 432)	(383 212)
Zysk na sprzedaży brutto	92 709	144 975

7.17. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

PODATEK DOCHODOWY	01.01 - 31.03.2020 (niebadane)	01.01 - 31.03.2019 (niebadane)
Podatek dochodowy bieżący	(18 638)	(18 749)
Podatek dochodowy odroczone w rachunku zysków i strat	9 032	(1 729)
Razem	(9 606)	(20 478)

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.18. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01 - 31.03.2020 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 31.03.2019 <i>(niebadane)</i>
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	38 537	84 263
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 068 422	25 002 866
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	1,54	3,37
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	38 537	84 263
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programów Opcji Menadżerskich	153 310	103 535
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 221 732	25 106 401
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	1,53	3,36

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.

7.19. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2020 i 2019 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi.

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.03.2020 <i>(niebadane)</i>	01.01- 31.03.2019 <i>(niebadane)</i>
DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY TOWARY LUB USŁUGI:			
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r. wraz z aneksem	867	892
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 2 stycznia 2001 r. wraz z aneksami	1 000	826
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	18	75

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki				
Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.03.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019	31.03.2020 <i>(niebadane)</i>	31.12.2019
Saldo razem	46	-	-	369
Pozostałe podmioty	46	-	-	369
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	-	1
Woodsford Consulting Limited	46	-	-	368

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.



7.20. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 31 marca 2020 r. w Spółce istniały dwa aktywne Programy Opcji Menedżerskich przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

Nazwa Programu	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
	31.03.2020			31.12.2019		
Program IV	500 000	500 000	300 000	500 000	500 000	200 000
Program V	250 000	250 000	50 000	250 000	250 000	-

Wykonanie opcji na akcje

W dniu 21 stycznia 2020 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 150 000 akcji na okaziciela (co zostało szerzej opisane w nocie 7.9), w tym:

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

Szczegółowe informacje na temat ww. akcji zostały podane w nocie 7.9.

Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Wygaśnięcie opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 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 2020 i 2019 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 1 075 tys. zł. oraz 681 tys. zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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

OPCJE NA AKCJE		01.01 - 31.03.2020	01.01 - 31.03.2019
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	550 000	400 000
	Całkowita cena realizacji	23 000	14 000
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	150 000	100 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	6 000	3 500
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	40,00	35,00
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	400 000	300 000
	Całkowita cena realizacji	17 000	10 500
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	150 000	100 000
	Całkowita cena realizacji	6 000	3 500
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

7.21. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.03.2020	31.12.2019
	<i>(niebadane)</i>	
Gwarancje	963	963
Poręczenia	37 928	42 034
Razem	38 891	42 997

Ponadto, niektóre zobowiązania spółek Grupy zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ GRUPY	31.03.2020	31.12.2019
	<i>(niebadane)</i>	
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	-	-
– weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	2 000	4 000
– weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	37	50
Razem	2 037	4 050

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 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.

7.22. Istotne sprawy sądowe

Na dzień 31 marca 2020 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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

Wpływ ogłoszenia epidemii COVID-19 na bieżącą działalność Grupy

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 roku najistotniejszym czynnikiem wpływającym na bieżącą działalność Grupy było ogłoszenie epidemii COVID-19 w marcu 2020 roku oraz związane z nią ograniczenia życia społecznego i gospodarczego.

Dom Development S.A. niezwłocznie dostosowała się do nowych obostrzeń oddelegowując około 80% pracowników biurowych do pracy zdalnej i wdrażając możliwość odbywania spotkań z doradcami klienta oraz sprzedaży za pośrednictwem Internetu. Wszystkie obszary działalności operacyjnej spółek Grupy były kontynuowane bez zakłóceń. Budowy oraz przekazania gotowych lokali postępowały zgodnie z planem przy zastosowaniu środków ostrożności rekomendowanych przez WHO i GIS.

Zarząd Spółki zdecydował się na zabezpieczenie płynności finansowej spółek Grupy poprzez uruchomienie linii kredytowych o wartości 248 440 tys. zł, dzięki którym skonsolidowany stan środków pieniężnych i środków na rachunkach powierniczych Grupy na dzień 31 marca 2020 roku wyniósł 639 832 tys. zł przy zadłużeniu z tytułu obligacji i kredytów w kwocie 693 440 tys. zł. W ocenie Zarządu Spółki sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. jest bardzo dobra, co potwierdziły także liczne analizy możliwego wpływu epidemii i spowodowanego nią kryzysu gospodarczego na działalność spółek Grupy.

Dzięki sprawnej reakcji spółek Grupy, mimo zmian w sposobie prowadzenia bieżącej działalności gospodarczej, epidemia COVID-19 nie miała wpływu na skonsolidowane wyniki finansowe zaprezentowane w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres zakończony 31 marca 2020 roku.

Istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich w okresie od dnia 1 stycznia do dnia 31 marca 2020 r.

Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 31 marca 2020 r.:

Projekt	Spółka*)	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Wilno V etap 1	Dom Development S.A.	Popularny	323	3	I kw. 2020 r.
Zielony Południk budynek 5	Euro Styl S.A.	Popularny	22	-	I kw. 2020 r.
Zielony Południk budynek 6	Euro Styl S.A.	Popularny	22	-	I kw. 2020 r.
Zielony Południk budynek 7	Euro Styl S.A.	Popularny	22	-	I kw. 2020 r.
Zielony Południk budynek 8	Euro Styl S.A.	Popularny	23	-	I kw. 2020 r.
Locus budynek 4	Euro Styl S.A.	Popularny	91	-	I kw. 2020 r.
Razem			503	3	

*) Projekty przypisane do Euro Styl S.A. obejmują także inwestycje realizowane przez podmioty z Grupy Kapitałowej Euro Styl.

Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 31 marca 2020 r.:

Projekt	Spółka*)	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin zakończenia
Stacja Grochów etap 1	Dom Development S.A.	Popularny	138	10	I kw. 2020 r.
Wilno III etap 4	Dom Development S.A.	Popularny	116	-	I kw. 2020 r.
Wilno III etap 5	Dom Development S.A.	Popularny	46	-	I kw. 2020 r.
Apartamenty Polanki	Euro Styl S.A.	Apartamenty	9	-	I kw. 2020 r.
Zielony Południk budynek 4	Euro Styl S.A.	Popularny	21	-	I kw. 2020 r.
Razem			330	10	

*) Projekty przypisane do Euro Styl S.A. obejmują także inwestycje realizowane przez podmioty z Grupy Kapitałowej Euro Styl.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Informacja na temat przekazania lokali mieszkalnych i lokali usługowych w okresie od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 31 marca 2020 r.:

Przekazania mieszkań i lokali usługowych	Rynek/Segment	01.01 -	01.01 -
		31.03.2020	31.03.2019
		(niebadane)	(niebadane)
Dom Development S.A.	warszawski	430	1 112
Euro Styl S.A.	trójmiejski	38	98
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	wrocławski	81	5
Razem		549	1 215

7.24. Dywidenda

Zarząd Spółki w dniu 6 kwietnia 2020 roku podjął decyzję o odbyciu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Dom Development S.A. w ostatnim tygodniu sierpnia 2020 roku. Zarząd poinformował, że dokładna data obrad zostanie podana w późniejszym terminie w ogłoszeniu o zwołaniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki.

W konsekwencji powyższej decyzji, wcześniejsza rekomendacja Zarządu Spółki dotycząca wypłaty dywidendy z zysku za rok 2019 opublikowana w raporcie bieżącym w dniu 6 marca 2020 roku, z terminami odnoszącymi się do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki planowanego pierwotnie na dzień 28 maja 2020 r., została przez Zarząd zawieszona. Nowa rekomendacja Zarządu Spółki dotycząca podziału zysku netto Spółki za rok 2019 zostanie opublikowana w późniejszym terminie.

Zawieszenie rekomendacji Zarządu Spółki dotyczącej wypłaty dywidendy ma na celu umożliwienie Zarządowi oraz Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy podjęcie decyzji dotyczących wypłaty oraz terminu dywidendy za 2019 rok przy lepszym zrozumieniu wpływu pandemii COVID-19 na polską gospodarkę i rynek mieszkaniowy, a także na bilans i płynność finansową Spółki.

7.25. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

Wpływ ogłoszenia epidemii COVID-19 na bieżącą działalność Grupy opisany został w nocie 7.23.

W Grupie nie wystąpiły inne istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

7.26. Prognozy

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

7.27. Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro

Następujące dane finansowe Grupy zostały przeliczone na Euro:

WYBRANE DANE Z BILANSU	31.03.2020	31.12.2019
	(niebadane)	
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	738 783	679 133
Aktywa razem	754 805	695 300
Kapitał własny razem	247 778	254 604
Zobowiązania długoterminowe	156 921	110 136
Zobowiązania krótkoterminowe	350 106	330 560
Zobowiązania razem	507 027	440 696
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,5523	4,2585

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01 - 31.03.2020 <i>(niebadane)</i> tys. Euro	01.01 - 31.03.2019 <i>(niebadane)</i> tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	71 456	122 897
Zysk brutto ze sprzedaży	21 088	33 732
Zysk na działalności operacyjnej	11 309	24 500
Zysk brutto	10 951	24 371
Zysk netto	8 766	19 606
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	4,3963	4,2978