



DOM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY

DNIA 31 GRUDNIA 2017 ROKU

Sporządzone zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI.....	3
2.	BILANS	4
3.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	5
4.	SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	6
5.	RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	7
6.	ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	8
7.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	9
7.1.	Podstawowe informacje o spółce Dom Development S.A.....	9
7.2.	Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych	9
7.3.	Oświadczenie o zgodności z przepisami.....	9
7.4.	Istotne zasady rachunkowości	11
7.5.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków.....	15
7.6.	Wartości niematerialne	15
7.7.	Rzeczowe aktywa trwałe	16
7.8.	Leasing	17
7.9.	Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach	17
7.10.	Należności długoterminowe.....	19
7.11.	Zapasy.....	20
7.12.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	21
7.13.	Pozostałe aktywa obrotowe.....	21
7.14.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	22
7.15.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22
7.16.	Kapitał zakładowy.....	22
7.17.	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	24
7.18.	Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych	24
7.19.	Dywidenda i podział zysku	24
7.20.	Kredyty.....	24
7.21.	Obligacje	25
7.22.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	27
7.23.	Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27
7.24.	Rezerwy długoterminowe.....	27
7.25.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe.....	28
7.26.	Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	28
7.27.	Rezerwy krótkoterminowe.....	28
7.28.	Przychody przyszłych okresów	29
7.29.	Świadczenia po okresie zatrudnienia	29
7.30.	Aktywa i zobowiązania finansowe	29
7.31.	Zarządzanie Ryzykiem Finansowym	30
7.32.	Zysk na akcję	33
7.33.	Podatek dochodowy.....	33
7.34.	Sprawozdawczość segmentowa	34
7.35.	Przychody z działalności operacyjnej.....	35
7.36.	Koszty działalności operacyjnej.....	35
7.37.	Koszty wynagrodzeń	35
7.38.	Pozostałe przychody operacyjne	36
7.39.	Pozostałe koszty operacyjne.....	36
7.40.	Przychody finansowe	36
7.41.	Koszty finansowe.....	36
7.42.	Koszty finansowe z tytułu odsetek	37
7.43.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	37



7.44. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich.....	40
7.45. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Spółki	42
7.46. Zobowiązania warunkowe	42
7.47. Istotne sprawy sądowe na dzień 31 grudnia 2017 r.	43
7.48. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki	43
7.49. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki	44
7.50. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej.....	45
7.51. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2016.....	45
7.52. Prognozy	45
7.53. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	45
7.54. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	46



1. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku, na które składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 156 952 tys. zł;
- rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończone 31 grudnia 2017 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 186 113 tys. zł;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończone 31 grudnia 2017 roku, wykazujący całkowity zysk netto w wysokości 185 882 tys. zł;
- rachunek przepływów pieniężnych, za okres dwunastu miesięcy zakończone 31 grudnia 2017 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2017 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 202 083 tys. zł;
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończone 31 grudnia 2017, roku wykazujący saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2017 roku w wysokości 999 320 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 6 marca 2018 roku.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Małgorzata Kolarska, Wiceprezes Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu



2. BILANS

AKTYWA	Nota	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	7.6	3 988	3 923
Rzeczowe aktywa trwałe	7.7	7 857	6 973
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.9	305 785	151 108
Należności długoterminowe	7.10	1 538	1 523
Pozostałe aktywa długoterminowe		6 757	7 413
Aktywa trwałe razem		325 925	170 940
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.11	1 571 308	1 360 371
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.12	29 506	9 231
Pozostałe aktywa obrotowe	7.13	2 931	2 612
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.14	25 199	22 763
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.15	202 083	412 335
Aktywa obrotowe razem		1 831 027	1 807 312
Aktywa razem		2 156 952	1 978 252

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	31.12.2017	31.12.2016
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.16	24 868	24 782
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.17	238 388	234 986
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		549 257	542 696
Kapitał rezerwy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		184	415
Kapitał rezerwy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		186 113	127 740
Kapitał własny razem		999 320	931 129
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.20	-	-
Obligacje - część długoterminowa	7.21	260 000	260 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.23	28 958	17 023
Rezerwy długoterminowe	7.24	14 224	14 346
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7.25	53 202	34 369
Zobowiązania długoterminowe razem		356 384	325 738
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	7.26	244 745	219 827
Kredyty - część krótkoterminowa	7.20	50 000	-
Obligacje - część krótkoterminowa	7.21	50 000	120 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.22	1 368	3 897
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	7.33	25 200	23 057
Rezerwy krótkoterminowe	7.27	6 816	5 546
Przychody przyszłych okresów	7.28	423 119	349 058
Zobowiązania krótkoterminowe razem		801 248	721 385
Zobowiązania razem		1 157 632	1 047 123
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 156 952	1 978 252



3. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2017	31.12.2016
Przychody ze sprzedaży	7.35	1 298 718	1 161 973
Koszt własny sprzedaży	7.36	(937 061)	(890 824)
Zysk brutto ze sprzedaży		361 657	271 149
Koszty sprzedaży	7.36	(56 174)	(47 389)
Koszty ogólnego zarządu	7.36	(61 466)	(57 500)
Pozostałe przychody operacyjne	7.38	1 084	3 290
Pozostałe koszty operacyjne	7.39	(13 946)	(10 581)
Zysk na działalności operacyjnej		231 155	158 969
Przychody finansowe	7.40	2 634	2 430
Koszty finansowe	7.41	(1 865)	(3 172)
Zysk brutto		231 924	158 227
Podatek dochodowy	7.33	(45 811)	(30 487)
Zysk netto		186 113	127 740
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy (PLN)	7.32	7,48	5,16
Rozwodniony (PLN)	7.32	7,48	5,15



4. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Rok zakończony	
	31.12.2017	31.12.2016
Zysk netto	186 113	127 740
Inne całkowite dochody		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(285)	411
Podatek dochodowy	54	(78)
Inne całkowite dochody netto	(231)	333
Całkowite dochody netto	185 882	128 073



5. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2017	31.12.2016
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		231 924	158 227
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		6 031	5 396
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		11	20
(Zysk)/strata na inwestycjach		826	(28)
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		12 687	17 665
Wycena opcji na akcje		4 406	-
Zmiany w kapitale obrotowym			
Zmiany stanu rezerw		1 148	1 425
Zmiany stanu zapasów		(76 179)	112 997
Zmiany stanu należności		(20 289)	18 442
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		43 708	13 872
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		74 679	113 616
Inne korekty		(11)	(20)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		278 941	441 612
Odsetki otrzymane		3 341	3 636
Odsetki zapłacone		(14 249)	(15 639)
Zapłacony podatek dochodowy		(31 679)	(11 699)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		236 354	417 910
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		-	200
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		164	428
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		205	210
Inne wpływy z aktywów finansowych		118	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(6 492)	(5 765)
Nabycie aktywów finansowych		(295 015)	(151 258)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(301 020)	(156 185)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)		-	3 952
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.20	155 000	100 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	7.21	50 000	110 000
Spłata kredytów	7.20	(105 000)	(200 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.21	(120 000)	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.19	(125 586)	(80 543)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(145 586)	(66 591)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(210 252)	195 134
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.15	412 335	217 201
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.15	202 083	412 335



Dom Development S.A.

Zestawienie zmian w kapitale własnym
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

6. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy			Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje		
Saldo na dzień 1 stycznia 2017	24 782	234 986	542 696	510	415	-	127 740	931 129
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.16 i 7.17)	86	3 402	-	-	-	-	-	3 488
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego (nota 7.19)	-	-	2 155	-	-	-	(2 155)	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.19)	-	-	-	-	-	-	(125 585)	(125 585)
Opcje (nota 7.44)	-	-	4 406	-	-	-	-	4 406
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	186 113	186 113
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(231)	-	-	(231)
Saldo na dzień 31 grudnia 2017	24 868	238 388	549 257	510	184	-	186 113	999 320

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy			Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje		
Saldo na dzień 1 stycznia 2016	24 771	234 534	517 466	510	82	25 126	80 647	883 136
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	11	452	-	-	-	-	-	463
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	104	-	-	-	(104)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(80 543)	(80 543)
Przeniesienie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	25 126	-	-	(25 126)	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	127 740	127 740
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	333	-	-	333
Saldo na dzień 31 grudnia 2016	24 782	234 986	542 696	510	415	-	127 740	931 129



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7.1. Podstawowe informacje o spółce Dom Development S.A.

Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”) jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”). Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (00-078 Warszawa, Pl. Piłsudskiego 3). Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Według Polskiej Klasyfikacji Działalności przedmiotem działalności Spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 4110Z. Miejscem prowadzenia działalności Spółki jest przede wszystkim Warszawa i jej okolice.

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 grudnia 2017 r. spółka Dom Development B.V. posiadała 57,34% akcji i była podmiotem dominującym dla Dom Development S.A..

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

7.2. Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski. Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich („PLN”, „zł”). Dane finansowe prezentowane w sprawozdaniu finansowym wyrażone są w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Spółka sporządziła również skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 6 marca 2018 roku.

7.3. Oświadczenie o zgodności z przepisami

Polskie regulacje prawne nakładają na Spółkę obowiązek sporządzania sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską („UE”). Biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Spółkę działalność, w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE dla roku finansowego zakończonego 31 grudnia 2017 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2017 roku:

- Zmiany do MSR 12 *Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych* (opublikowano dnia 19 stycznia 2016 roku),
- Zmiany do MSR 7 *Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji* (opublikowano dnia 29 stycznia 2016 roku),
- Zmiany do MSSF 12 będące częścią zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku).

Wprowadzone ww. zmiany i nowe standardy zostały przeanalizowane przez Spółkę i nie mają one żadnego istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 9 *Instrumenty Finansowe* (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- MSSF 15 *Przychody z tytułu umów z klientami* (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku), obejmujący zmiany do MSSF 15 *Data wejścia w życie MSSF 15* (opublikowano dnia 11 września 2015 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- MSSF 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 4 *Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano 12 września 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Wyjaśnienia do MSSF 15 *Przychody z tytułu umów z klientami* (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) –mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 2 *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji* (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach* będące częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy* będące częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Interpretacja KIMSF 22 *Transakcje w walucie obcej i zaliczki* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 40: *Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego

sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później,

- 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 później,
- 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 później,
- 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 później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017 (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 *Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu* (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.

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 spodziewa się istotnych zmian.

W odniesieniu do zmian dotyczących MSSF 9 *Instrumenty Finansowe*, w ocenie Zarządu będą one miały wpływ na wycenę należności, środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz krótkoterminowych aktywów finansowych. Na podstawie przeprowadzonych analiz Zarząd nie spodziewa się istotnego wpływu tych zmian na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

7.4. Istotne zasady rachunkowości

Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Akcje i udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wykazywane są według kosztu historycznego po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty wartości.

Rzeczowe aktywa trwałe

Wszystkie rzeczowe aktywa trwałe są wykazywane według ceny nabycia pomniejszonej o umorzenie (z wyjątkiem gruntów) oraz skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. W skład ceny nabycia wchodzi również koszt wymiany części składowych urządzeń w momencie poniesienia, jeśli jest to istotne. Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez okres użytkowania danego składnika aktywów. Budynki i budowle są amortyzowane stawkami od 2,5% do 4,5%, środki transportu są amortyzowane stawką 20% a urządzenia i pozostałe środki trwałe od 10% do 30%.

Zapasy

Wyroby gotowe

Wyroby gotowe to przede wszystkim jednostki mieszkalne i miejsca parkingowe. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Cena sprzedaży netto jest to szacowana cena sprzedaży oceniana przez Zarząd Spółki na podstawie cen rynkowych.



Produkcja w toku

Produkcja w toku jest wyceniana wg niższej z dwóch wartości: cena nabycia/koszt wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. W przypadku rozbieżności dokonywany jest odpis aktualizacyjny. W przypadku projektów deweloperskich Spółki, ocena konieczności dokonania odpisu aktualizacyjnego dokonywana jest na podstawie opisanego niżej „testu na utratę wartości” opartego na analizie kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Test na utratę wartości zapasów:

Jeśli przewiduje się, że projekt deweloperski będzie generował stratę, skutkuje to odpisem aktualizującym wartość produkcji w toku, który ujmowany jest niezwłocznie w rachunku zysków i strat. Odpis aktualizacyjny może również dotyczyć nieruchomości, dla których proces deweloperski obciążony jest ryzykiem istotnego przesunięcia w czasie.

Dla każdego projektu deweloperskiego przygotowywane są budżety, które obejmują zarówno dokonane jak i przyszłe przepływy środków pieniężnych dla każdego realizowanego projektu. Budżety te aktualizowane są przynajmniej raz na kwartał. Dla celów badania utraty wartości budżety projektów obejmują wszelkie przeszłe i przewidywane przychody netto pomniejszone o bezpośrednie koszty nabycia gruntu, projektowania, budowy oraz inne koszty związane z przygotowaniem projektu, lokalami pokazowymi oraz biurem sprzedaży na terenie budowy. Budżety te są również obciążane powiązаныmi z nimi przeszłymi i przewidywanymi kosztami finansowania zewnętrznego oraz przewidywanymi roszczeniami klientów (jeśli dotyczy to projektu).

Budżety projektów opracowywane są z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Jeśli marża na projekcie, wyliczona z uwzględnieniem wszystkich przychodów i ww. kosztów, jest dodatnia, wówczas nie ma potrzeby tworzenia odpisu z tytułu utraty wartości zapasów. Ujemna marża wskazuje na potencjalny problem utraty wartości, co po dokładnej weryfikacji przepływów środków pieniężnych dla danego projektu skutkuje zaksięgowaniem odpisu na utratę wartości zapasów w kwocie oszacowanej ujemnej wartości tej marży.

Odpis aktualizacyjny ujmowany jest w koszcie własnym sprzedaży w pozycji „Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania”. Ewentualne odwrócenie takiego odpisu na utratę wartości dla danego projektu jest możliwe, jeśli przewidywana wartość marży na tym projekcie przybierze wartość dodatnią.

Jeśli projekt składa się z kilku etapów, wówczas badanie utraty wartości zapasów przeprowadza się w następujący sposób:

- a) wszelkie przyszłe etapy projektu traktowane są jako jeden projekt dla celów badania utraty wartości.
- b) każdy etap projektu, w którym rozpoczęto sprzedaż i proces budowy, zostaje odłączony od reszty projektu (budowy) i dla celów badania utraty wartości rozpatruje się go osobno.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w rachunku zysków i strat w okresie w którym je poniesiono z wyjątkiem kosztów aktywowanych, czyli kosztów które można przyporządkować do kosztów wytworzenia dostosowanych składników aktywów (w przypadku Spółki: do produkcji w toku) jako część ich kosztu wytworzenia.

Koszty finansowe aktywowane są do produkcji w toku tylko w okresie kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny, gdy dla zakupionych gruntów prowadzone są prace projektowe lub budowlane oraz podczas procesu uzyskiwania kluczowych decyzji administracyjnych potrzebnych do prowadzenia projektu.

Koszty finansowe przestają być aktywowane z chwilą, gdy zasadniczo wszystkie działania, których przeprowadzenie jest konieczne do przygotowania mieszkań do przekazania klientom zostały zakończone.

Aktywowanie kosztów finansowych jest zawieszane w przypadku wstrzymania działań związanych z działalnością inwestycyjną na projekcie, w tym prac związanych z projektowaniem, procesem budowlanym lub uzyskiwaniem odpowiednich zezwoleń i postanowień administracyjnych dotyczących projektu.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem rezerwy na nieściągalne należności. Odpis aktualizujący na należności wątpliwe oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przez Spółkę przestało być prawdopodobne.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy

Lokaty bankowe z okresem zapadalności powyżej trzech miesięcy (na dzień ich utworzenia) prezentowane są w pozycji „Krótkoterminowe aktywa finansowe”.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy (na dzień ich utworzenia) wykazane są w bilansie w wartości nominalnej i obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy. Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu w rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów pomniejszonych o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku z ich pozyskaniem.

Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny (w szczególności dotyczy to zatrzymanych kaucji gwarancyjnych), wartość zobowiązań jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie zobowiązania w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

Ujmowanie przychodów

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Zanim przychody zostaną ujęte, muszą zostać spełnione następujące kryteria:

Sprzedaż produktów

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) – zgodnie z wytycznymi zawartymi w KIMSF 15 „Umowy dotyczące budowy nieruchomości” – są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny 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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Sprzedaż usług

Przychody ze sprzedaży usług, w tym przychody z tytułu administrowania osiedlami, wykazywane są w okresie, w którym usługa jest świadczona.

Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane w złotych polskich, które są walutą funkcjonalną (wyceny) i walutą prezentacji Spółki. Transakcje wyrażone w walutach obcych są początkowo ujmowane według kursu waluty funkcjonalnej obowiązującego na dzień zawarcia transakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach obcych są przeliczane po kursie waluty funkcjonalnej obowiązującym na dzień bilansowy. Różnice kursowe są ujmowane w rachunku zysków i strat jako przychody/koszty finansowe.

Podatki

Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które obowiązywały na dzień bilansowy.

Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, ulgi i straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona w wysokości kwoty podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty w związku z występowaniem dodatnich przejściowych różnic, to jest różnic, które spowodują w przyszłości zwiększenia podstawy obliczenia podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) prawnie lub faktycznie obowiązujące na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z rezerwami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

Dywidendy

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

7.5. 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:

- weryfikacji ich rentowności i weryfikacji ewentualnego 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 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.

7.6. Wartości niematerialne

	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO			
Saldo na 1 stycznia 2016	6 029	4 821	10 850
Zwiększenia	2 662	671	3 333
(Zmniejszenia)	(45)	-	(45)
Saldo na 31 grudnia 2016	8 646	5 492	14 138
Zwiększenia	2 484	970	3 454
(Zmniejszenia)	-	(1 335)	(1 335)
Saldo na 31 grudnia 2017	11 130	5 127	16 257
AMORTYZACJA			
Saldo na 1 stycznia 2016	3 519	3 827	7 346
Zwiększenia	2 175	732	2 907
(Zmniejszenia)	(38)	-	(38)
Saldo na 31 grudnia 2016	5 656	4 559	10 215
Zwiększenia	2 602	787	3 389
(Zmniejszenia)	-	(1 335)	(1 335)
Saldo na 31 grudnia 2017	8 258	4 011	12 269
WARTOŚĆ NETTO			
na 31 grudnia 2016	2 990	933	3 923
na 31 grudnia 2017	2 872	1 116	3 988

Wartości niematerialne są amortyzowane przez okres ich szacunkowej, ekonomicznej użyteczności, który dla oprogramowania komputerowego wynosi przeciętnie 2-3 lata. Nie występują wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Na dzień 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące na wartości niematerialne.

Koszty amortyzacji wartości niematerialnych zostały ujęte w kosztach sprzedaży i kosztach ogólnego zarządu.

Na wartościach niematerialnych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

7.7. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2017	31.12.2016
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
- urządzenia techniczne i maszyny	865	734
- środki transportu	4 510	3 913
- inne rzeczowe aktywa trwałe	2 482	2 326
Rzeczowe aktywa trwałe razem	7 857	6 973

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO				
Saldo na 1 stycznia 2016	-	8 057	8 508	16 565
Zwiększenia	-	1 398	1 376	2 774
(Zmniejszenia)	-	(1 301)	(742)	(2 043)
Saldo na 31 grudnia 2016	-	8 154	9 142	17 296
Zwiększenia	-	1 968	2 092	4 060
(Zmniejszenia)	-	(519)	(3 319)	(3 838)
Saldo na 31 grudnia 2017	-	9 603	7 915	17 518
SKUMULOWANA AMORTYZACJA				
Saldo na 1 stycznia 2016	-	3 943	5 590	9 533
Zwiększenia	-	1 379	1 110	2 489
(Zmniejszenia)	-	(1 081)	(618)	(1 699)
Saldo na 31 grudnia 2016	-	4 241	6 082	10 323
Zwiększenia	-	1 371	1 271	2 642
(Zmniejszenia)	-	(519)	(2 785)	(3 304)
Saldo na 31 grudnia 2017	-	5 093	4 568	9 661
WARTOŚĆ NETTO				
na 31 grudnia 2016	-	3 913	3 060	6 973
na 31 grudnia 2017	-	4 510	3 347	7 857

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych nastąpiły w wyniku nabycia.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące na rzeczowe aktywa trwałe.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

Na dzień bilansowy wszystkie rzeczowe aktywa trwałe były własnością Spółki.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.8. Leasing

Na dzień bilansowy Spółka nie jest stroną umów leasingowych (leasingobiorcą) środków trwałych rozpatrywanych księgowo jako leasing finansowy.

Spółka jest stroną umowy najmu powierzchni biurowej i miejsc parkingowych dla swojej głównej siedziby w Warszawie (leasing operacyjny). Umowa została zawarta na okres dziesięciu lat kończący się 31 marca 2027 roku. Koszt czynszu ustalany jest w Euro i jest corocznie indeksowany w oparciu o Consumer Price Index.

7.9. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	Stan na 31.12.2017				Stan na 31.12.2016			
	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość odpisu aktualizujące go	Wartość bilansowa inwestycji netto	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość odpisu aktualizujące go	Wartość bilansowa inwestycji netto
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	49%	1 960	1 960	-	49%	1 960	1 960	-
Dom Development Grunty spółka z o.o.	46%	24	24	-	46%	24	24	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	100%	50	-	50	100%	50	-	50
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	100%	39 447	-	39 447	100%	14 647	-	14 647
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	-	-	-	-	100%	136 411	-	136 411
Dom Development Kredyty spółka z o.o.	100%	505	-	505	-	-	-	-
Mirabelle Investments sp. z o.o.	100%	58	-	58	-	-	-	-
Euro Styl S.A.	100%	265 473	-	265 473	-	-	-	-
Euro Styl Development spółka z o.o.	100%	252	-	252	-	-	-	-
Razem		307 769	1 984	305 785		153 092	1 984	151 108

- Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji

Spółka posiada 49,00% udziału w kapitale spółki Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji (wspólne przedsięwzięcie). Wartość nominalna należących do Spółki udziałów we wspólnym przedsięwzięciu, jest równa historycznej cenie ich nabycia wynoszącej 1 960 tys. zł, pomniejszonej o odpis aktualizacyjny wartość udziałów w tym podmiocie i wynoszący na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku 1 960 tys. zł.

- Dom Development Grunty spółka z o.o.

Spółka posiada 46,00% udziału w kapitale spółki Dom Development Grunty spółka z o.o. - spółce uczestniczącej w transakcjach obrotu nieruchomościami w ramach Grupy. Wartość nominalna udziałów wykazywana w bilansie Spółki wynosi 24 tys. zł. Z uwagi na prezentowane w poprzednich latach przez Dom Development Grunty spółka z o.o. ujemne skumulowane wyniki w finansowe oraz ocenę Zarządu Spółki, na dzień 31 grudnia 2017 i na dzień 31 grudnia 2016 roku dokonano całkowitego odpisu aktualizacyjnego wartości udziałów w tym podmiocie.

- Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji

Spółka posiada 100% udziału w kapitale Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji. Wartość nominalna należących do Spółki udziałów w tym podmiocie, jest równa historycznej cenie ich nabycia i wynosi 50 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku wartość bilansowa tych udziałów równa jest cenie nabycia.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

- Dom Development Wrocław sp. z o.o.

Spółka ta została zarejestrowana w dniu 22 marca 2016 r. W dniu 9 marca 2016 r. został opłacony kapitał podstawowy w wysokości 4 000 tys. zł. Całość utworzonego kapitału została objęta przez Dom Development S.A..

W 2017 roku Spółka dokonała zwrotnych dopłat do kapitału na łączną kwotę 24 800 tys. zł. Całkowita wartość zwrotnych dopłat do kapitału tej spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosiła 35 445 tys. zł.

Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Wrocławia.

Opis istotnych zmian w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku

- Likwidacja Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji

W dniu 28 lipca 2016 r. Spółka nabyła 100% udziałów w spółce Fort Mokotów Inwestycje Sp. z o.o. (dalej „FMI”) za kwotę 129 353 tys. zł. Jednocześnie z ww. nabyciem udziałów Spółka objęła 4 250 sztuk nowoutworzonych udziałów o wartości nominalnej 1 000 zł każdy i pokryła je w całości wkładem pieniężnym. Środki te zostały przeznaczone prawie w całości na spłatę pożyczki spółki. W ten sposób Spółka dokonała pośredniego nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, której właścicielem był FMI.

W dniu 19 maja 2017 r. zakończona została likwidacja FMI, w wyniku której prawo wieczystego użytkowania gruntu i środki pieniężne FMI przeszły na własność Spółki.

Ze względu na charakter ww. transakcji, w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. nabycie to traktowane było jako nabycie aktywów, nie zaś jako nabycia przedsiębiorstwa.

- Utworzenie spółki Dom Development Kredyty sp. z o.o.

W dniu 6 października 2017 r. zarejestrowana została spółka Dom Development Kredyty sp. z o.o., której 100% udziałów objętych zostało przez Dom Development S.A.. Kapitał zakładowy spółki, w kwocie 500 tys. zł został opłacony gotówką.

W ramach swojej działalności statutowej nowo utworzona spółka będzie prowadziła usługi pośrednictwa kredytowego na rzecz instytucji finansowych.

- Nabycie spółki Mirabelle Investments sp. z o.o.

W dniu 7 września 2017 r. Spółka zawarła z Acciona Nieruchomości Żoliborz sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży oraz umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w dzielnicy Żoliborz w Warszawie, na których Spółka zamierza zrealizować wieloetapowy projekt inwestycyjny z około 1 350 lokalami.

Ponadto, wobec spełnienia się warunków określonych w warunkowej umowie sprzedaży udziałów oraz warunkowej umowie sprzedaży praw dotyczących projektu deweloperskiego, zawartych przez Spółkę w dniu 27 lipca 2017 r. odpowiednio z: Alicionak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie i Fasby Bears Sociedad Limitada z siedzibą w La Coruña oraz Apricot Capital Group sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i Mirabelle Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Spółka nabyła w dniu 7 września 2017 r. 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Mirabelle Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz prawa autorskie do projektu, który może być zrealizowany na ww. nieruchomościach. Mirabelle Investments sp. z o.o. jest adresatem decyzji administracyjnych oraz stroną umów niezbędnych do realizacji na ww. nieruchomościach inwestycji mieszkaniowej.

Udziały w spółce Mirabelle Investments sp. z o.o. zostały nabyte przez Spółkę za kwotę 58 tys. zł.

Spółka nie zamierza prowadzić działalności operacyjnej w Mirabelle Investments sp. z o.o., a inwestycja deweloperska na ww. nieruchomości realizowana będzie bezpośrednio przez Dom Development S.A.

- Nabycie Grupy Kapitałowej Euro Styl poprzez nabycie spółek Euro Styl S.A. i Euro Styl Development sp. z o.o.

W dniu 8 czerwca 2017 r. Spółka nabyła od Forum IV funduszu inwestycyjnego zamkniętego z siedzibą w Krakowie 100% akcji w Euro Styl S.A. z siedzibą w Gdańsku za kwotę 259 750 tys. zł. oraz 100% udziałów w kapitale zakładowym Euro Styl Development sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku za kwotę 250 tys. zł („Transakcja”). Cała cena została zapłacona gotówką. W wyniku transakcji Dom Development S.A. uzyskał pełną kontrolę nad Grupą Kapitałową Euro Styl S.A.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

prowadzącą działalność deweloperską w segmencie mieszkaniowym na rynku Trójmiasta i okolic. Skład Grupy Euro Styl na dzień 31 grudnia 2017 r. przedstawia poniższa tabela:

Skład Grupy Euro Styl	Udział procentowy w spółkach celowych Grupy Euro Styl na dzień 31.12.2017	
	Euro Styl SA	Euro Styl Development spółka z o.o.
Euro Styl Construction Sp. z o.o.	100,00%	-
Euro Styl OLIWA PARK Sp. z o.o. (poprzednio Euro Styl Development Sp. z o.o. OLIWA PARK Sp.k.)	100,00%	-
Euro Styl MORSKIE Sp. z o.o. (poprzednio Euro Styl Development Sp. z o.o. MORSKIE Sp.k.)	100,00%	-
Euro Styl VIRIDIS Sp. z o.o. (poprzednio Euro Styl Development Sp. z o.o. VIRIDIS Sp.k.)	100,00%	-
Euro Styl ŻNIWNA Sp. z o.o. (poprzednio Euro Styl Development Sp. z o.o. ŻNIWNA Sp.k.)	100,00%	-
Euro Styl CYTRUSOWE Sp. z o.o. (poprzednio Euro Styl Development Sp. z o.o. CYTRUSOWE Sp.k.)	100,00%	-
Euro Styl SPEKTRUM Sp. z o.o. (poprzednio Euro Styl Development Sp. z o.o. SPEKTRUM Sp.k.)	100,00%	-
Euro Styl GAMMA Sp. z o.o. (poprzednio Euro Styl Development Sp. z o.o. GAMMA Sp.k.)	100,00%	-
Euro Styl Development Sp. z o.o. FUTURA PARK Sp.k. (poprzednio K&L sp. z o.o. Futura Park Sp.k.)	99,98%	0,02%
Euro Styl Development Sp. z o.o. KWARTET POLANKI Sp.k. (poprzednio K&L sp. z o.o. Kwartet Polanki Sp.k.)	99,975%	0,025%

Akwizycja ta miała na celu wejście Grupy Dom Development na rynek trójmiejski, na którym działa Grupa Euro Styl oraz zapewnienie istotnego wzrostu skonsolidowanych przychodów i zysków Spółki.

Koszty ww. akwizycji w wysokości 5 725 tys. zostały odniesione do wartości bilansowej inwestycji w jednostkach zależnych. Dodatkowe koszty akwizycji w kwocie 1 824 tys. zł, których poniesienie nie było warunkiem transakcji (takie jak koszty przeprowadzonych w wielu obszarach prac typu due diligence) zostały odniesione bezpośrednio do rachunku zysków i strat w pozycji "pozostałe koszty operacyjne".

7.10. Należności długoterminowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku Spółka wykazuje należności długoterminowe w wysokości odpowiednio 1 538 tys. zł. i 1 523 tys. zł. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2017 r. składają się należności z tytułu ustanowionych kaucji w wysokości 1 384 tys. zł. oraz z tytułu innych należności w wysokości 154 tys. zł. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2016 r. składają się należności z tytułu ustanowionych kaucji w wysokości 1 329 tys. zł. oraz z tytułu innych należności w wysokości 194 tys. zł. Wszystkie te należności są denominowane w polskich złotych.

Nie ma konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.11. Zapasy

ZAPASY	31.12.2017	31.12.2016
Zaliczki na dostawy	67 999	40 046
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	67 999	40 215
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	(169)
Półprodukty i produkcja w toku	1 242 585	1 060 476
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 274 549	1 082 276
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(31 964)	(21 800)
Wyroby gotowe	260 724	259 849
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	270 523	268 172
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(9 799)	(8 323)
Razem	1 571 308	1 360 371

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01- - 31.12.2017	01.01- - 31.12.2016
Stan na początek okresu	30 292	16 760
Zwiększenia	15 573	15 744
Zmniejszenie	(4 102)	(2 212)
Stan na koniec okresu	41 763	30 292

Określenie wartości odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wynikiem przeprowadzonych przez Spółkę analiz i testów na utratę wartości.

Metodologia badania zapasów pod kątem utraty wartości opisana została w nocie 7.4 „Istotne zasady rachunkowości”.

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	31.12.2017	31.12.2016
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	352 500	300 000
Hipoteki:		
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych (kwota maksymalna)	352 500	300 000

Prace przygotowawcze

W przypadku braku pewności co do możliwości zakupu ziemi dla potencjalnego projektu, koszty prac przygotowawczych związanych z tymi projektami obciążają rachunek zysków i strat Spółki w okresie, w którym powstały. Pozostałe prace przygotowawcze są aktywowane w produkcji w toku.

Poniższa tabela prezentuje koszt prac przygotowawczych rozpoznany w rachunku zysków i strat.

	01.01- -31.12.2017	01.01- -31.12.2016
Prace przygotowawcze	399	992



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	31.12.2017	31.12.2016
Należności handlowe	13 364	5 277
Należności od jednostek powiązanych	1 000	171
Należności z tytułu podatków	13 977	2 567
Pozostałe należności	1 165	1 216
Razem	29 506	9 231

Należności z tytułu podatków stanowią należności z tytułu podatku VAT wynoszące na dzień 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku odpowiednio 13 977 tys. zł. i 2 567 tys. zł.

Spółka utworzyła odpisy aktualizujące wartość należności, które zostały ujęte w pozostałych kosztach operacyjnych.

Odpisy aktualizujące zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Spółki w oparciu o indywidualną analizę poszczególnych sald.

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	31.12.2017	31.12.2016
Do 3 miesięcy	12 770	4 752
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	134	109
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	262	235
Powyżej 1 roku	2 284	2 611
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	15 450	7 707
Odpisy aktualizujące wartość należności	(2 086)	(2 430)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	13 364	5 277

Odpisy aktualizacyjne dotyczą w całości należności handlowych przeterminowanych.

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	01.01- -31.12.2017	01.01- -31.12.2016
Stan na początek okresu	3 430	3 975
a) Zwiększenia	184	2
b) Zmniejszenia	(528)	(547)
Stan na koniec okresu	3 086	3 430

Saldo odpisu aktualizacyjnego na dzień 31 grudnia 2017 obejmowało odpis aktualizujący wartość odpisów aktualizujących wartość należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 2 086 tys. zł oraz na należności od podmiotów powiązanych na kwotę 1 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2016 wartości te wynosiły odpowiednio 2 430 tys. zł i 1 000 tys. zł.

Na dni bilansowe nie występowały należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności w walutach obcych.

Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących wartość należności rozpoznane są odpowiednio w pozostałych kosztach operacyjnych lub pozostałych przychodach operacyjnych.

7.13. Pozostałe aktywa obrotowe

POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.12.2017	31.12.2016
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	2 812	1 995
Naliczone przychody finansowe od lokat	119	617
Razem	2 931	2 612



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.14. Krótkoterminowe aktywa finansowe

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.12.2017	31.12.2016
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	49	49
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	25 150	21 483
Środki pieniężne na pozostałych rachunkach powierniczych	-	1 231
Razem	25 199	22 763

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

Spółka tworzy lokaty bankowe o różnym okresie zapadalności w oparciu o bieżącą analizę potrzeb gotówkowych Spółki oraz możliwej do uzyskania stopy zwrotu na oferowanych przez banki lokatach.

W pozycji „Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych” prezentowane są otrzymane od klientów Spółki środki pieniężne stanowiące zaliczki na sprzedaż produktów, które do momentu spełnienia odpowiednich wymogów określonych w „Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” zdeponowane są na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

7.15. 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 3 miesięcy na dzień ich utworzenia. Wartość księgową tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2017	31.12.2016
Środki pieniężne w banku i kasie	4 600	4 032
Lokaty krótkoterminowe	197 440	408 280
Inne	43	23
Razem	202 083	412 335

7.16. Kapitał zakładowy

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017r.

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

Zmiana w okresie sprawozdawczym	Kapitał zakładowy		Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
	Liczba akcji	Wartość wg wartości nominalnej	
Stan na dzień 31.12.2016	24 782 592	24 782	234 986
Zmiana	85 830	86	3 402
Stan na dzień 31.12.2017	24 868 422	24 868	238 388

W dniu 5 grudnia 2016 r. Zarząd Dom Development S.A. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii W w ramach kapitału docelowego z kwoty 24 782 592 PLN do kwoty 24 868 422 PLN, to jest o kwotę 85 830 PLN, w drodze emisji 85 830 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii W. Emisja akcji serii W nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestników Programu II Opcji Menedżerskich. Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Sądowego w dniu 10 stycznia 2017 roku. Rejestracja przedmiotowych akcji zwykłych na okaziciela w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. oraz ich wprowadzenie w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym nastąpiło w dniu 10 marca 2017 roku.

W bilansie Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku akcje te nie zostały wykazane w kapitale zakładowym a wpłaty w wysokości 3 488 tys. zł dokonane na poczet objęcia tych akcji były ujęte w pozycji „zobowiązania krótkoterminowe”.

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2017

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

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień 31 grudnia 2017 r.

Stan na dzień 31 grudnia 2017 r.				
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Dom Development B.V.	14 259 879	57,34	14 259 879	57,34
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,85	1 454 050	5,85
Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,28	1 313 383	5,28
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,15	1 280 750	5,15

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone 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 31 grudnia 2017 r.

Stan na dzień 31 grudnia 2017 r.			
	Akcje	Opcje na akcje	Razem
Zarząd			
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050
Małgorzata Kolarska *)	31 500	500 000	531 500
Janusz Zalewski	350 000	-	350 000
Janusz Stolarczyk **)	122 030	-	122 030
Terry Roydon	58 500	-	58 500
Rada Nadzorcza			
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	-	1 280 750
Mark Spiteri	900	-	900

*) informacje na temat opcji przyznanych Pani Małgorzacie Kolarskiej w ramach Programu IV Opcji Menedżerskich opisano w notce 7.44

***) Pan Janusz Stolarczyk przestał pełnić funkcję Członka Zarządu Spółki z dniem 31 grudnia 2017 r. (patrz nota 7.48)

7.17. Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 r. wartość pozycji „Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej” uległa zmianie o 3 402 tys. PLN w wyniku podwyższenia kapitału akcyjnego opisanego w notce 7.16.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. i 31 grudnia 2016 r. wartość nadwyżki ze sprzedaży akcji własnych powyżej ich wartości nominalnej wyniosła odpowiednio 238 388 tys. PLN i 234 986 tys. PLN.

7.18. Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych

Na dzień 31 grudnia 2017 r. i 31 grudnia 2016 r. akcje Spółki nie były własnością jej jednostek podporządkowanych.

W okresie dwunastu miesięcy kończącym się 31 grudnia 2017 i 2016 r. Spółka nie posiadała akcji własnych.

7.19. Dywidenda i podział zysku

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 25 maja 2017 r. o przeznaczeniu 125 585 531,10 PLN z zysku Spółki za 2016 rok na wypłatę dywidendy, co oznacza wypłatę w wysokości 5,05 PLN na akcję. Kwotę 2 155 024,36 PLN postanowiono przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Jako dzień dywidendy ustalono 26 czerwca 2017 r., zaś dzień wypłaty dywidendy ustalono na dzień 4 lipca 2017 r. Dywidenda została wypłacona zgodnie z podjętą uchwałą.

W roku poprzednim na dywidendę przeznaczono 80 543 424,00 PLN, co dało wypłatę w wysokości 3,25 PLN na akcję, natomiast 103 942,31 PLN przeznaczono na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

7.20. Kredyty

Opis istotnych zmian w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 r.

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

W dniu 31 marca 2017 roku pomiędzy mBank S.A. a Dom Development S.A. i Dom Development Wrocław Sp. z o.o. została zawarta umowa kredytowa. Na warunkach określonych w umowie, bank zobowiązuje się postawić do dyspozycji Dom Development S.A. kredyt odnawialny w wysokości do 85 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

działalności. Na podstawie tej umowy Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części limitu kredytowego przyznanego Dom Development S.A. (do wysokości 35 mln zł).

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2017	31.12.2016
Do 1 roku	50 000	-
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	50 000	-
W tym: długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	50 000	-

Na dzień 31 grudnia 2017 r. i na dzień 31 grudnia 2016 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

KREDYTY BANKOWE NA 31.12.2017						
Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Waluta i kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
mBank	Warszawa	50 000*)	PLN	-	PLN	21.05.2019
PKO BP SA	Warszawa	100 000*)	PLN	50 000	PLN	26.07.2019
mBank	Warszawa	85 000**)	PLN	-	PLN	01.03.2021
Razem kredyty bankowe				50 000	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. Na dzień 31 grudnia 2017 r. spółka Dom Development Wrocław Sp. z o.o. wykorzystała 35 000 tys. zł z ww. limitu kredytowego, natomiast Dom Development S.A. nie korzystała z tej linii kredytowej.

W pozycji „Kredyty” Spółka wykazuje wartość nominalną zobowiązania, 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 kredytów jest powiązane z kształtowaniem się stawki WIBOR, Zarząd Spółki szacuje, że wartość godziwa kredytów zaciągniętych przez Spółkę jest w przybliżeniu równa wartości księgowej tych kredytów z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

7.21. Obligacje

OBLIGACJE	31.12.2017	31.12.2016
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	260 000	260 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	50 000	120 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	310 000	380 000

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

Podstawowe dane dotyczące emitowanych 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 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 Pekao S.A. został podpisany Aneks do Umowy o przeprowadzenie programu emisji obligacji z dnia 5 listopada 2007r., 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.

Opis istotnych zmian w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017

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

W dniu 15 grudnia 2017 roku Spółka wyemitowała 50 000 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50 milionów PLN z datą wykupu przypadającą na 15 grudnia 2022 roku. Wartość emisyjna odpowiada ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M + marża. Odsetki od obligacji wypłacane będą w okresach półrocznych. Cel emisji obligacji nie został określony w warunkach emisji obligacji.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 grudnia 2017

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
IV	26.03.2013	50 000	PLN	26.03.2018
V	12.06.2016	100 000	PLN	12.06.2020
VI	15.11.2016	110 000	PLN	15.11.2021
VII	15.12.2017	50 000	PLN	15.12.2022
Razem:		310 000	PLN	



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.22. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	1 368	3 897
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	1 368	3 897

7.23. Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Bilans		Rachunek zysków i strat/ Sprawozdanie z całkowitych dochodów	
	31.12.2017	31.12.2016	01.01- 31.12.2017	01.01- 31.12.2016
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnice kursowe	-	1	(1)	(4)
Odsetki naliczone	23	117	(95)	41
Dyskontowanie zobowiązań	1 147	793	354	260
Wynik na sprzedaży lokali dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	41 895	25 945	15 950	1 917
Koszty finansowe skapitalizowane	3 215	3 441	(224)	(1 114)
Pozostałe	2	2	-	(2)
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	46 282	30 299	15 984	1 098
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnice kursowe	1	-	1	-
Aktualizacja wyceny zapasów	7 935	5 723	2 212	2 571
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	113	178	(65)	(15)
Rezerwa na świadczenia pracownicze	4 800	3 298	1 503	992
Rezerwa na koszty	4 380	4 102	279	696
Koszty finansowe	-	-	-	-
Wycena aktywów finansowych	90	(30)	119	(105)
Pozostałe	5	5	-	-
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 324	13 276	4 049	4 139
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące rachunku zysków i strat			11 989	(3 119)
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące innych całkowitych dochodów netto			(54)	78
Wykazana w bilansie rezerwa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28 958	17 023		

7.24. Rezerwy długoterminowe

REZERWY DŁUGOTERMINOWE	31.12.2017	31.12.2016
Rezerwa na koszty napraw – część długoterminowa	13 603	13 875
Rezerwa na świadczenia emerytalne	621	471
Razem	14 224	14 346



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

REZERWY DŁUGOTERMINOWE – ZMIANY	01.01- -31.12.2017	01.01- -31.12.2016
Stan na początek okresu	14 346	11 354
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	1 641	4 193
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(1 763)	(1 201)
Stan na koniec okresu	14 224	14 346

7.25. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2017	31.12.2016
Kaucje gwarancyjne - część długoterminowa	47 411	31 157
Pozostałe	5 791	3 212
Stan na koniec okresu	53 202	34 369

7.26. Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym zatrzymane kaucje gwarancyjne (część krótkoterminowa)	165 023	157 982
Zobowiązania z tytułu podatków	2 664	4 754
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	77 043	57 048
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	15	43
Razem zobowiązania	244 745	219 827
Struktura rozliczeń międzyokresowych kosztów:	77 043	57 048
- koszty budowanych osiedli	53 743	40 087
- koszty pracownicze	18 346	13 368
- koszty czynszu za powierzchnię biurową	1 358	410
- pozostałe	3 596	3 183

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są zobowiązaniami nieodsetkowymi. Poza ujętymi w tej pozycji kaucjami gwarancyjnymi (opisanymi niżej) zobowiązania z tytułu dostaw i usług mają okres zapadalności od 14 do 60 dni.

Poniżej przedstawiono wartość bilansową zobowiązań z tytułu kaucji gwarancyjnych zatrzymanych w związku z realizacją projektów deweloperskich. Część krótkoterminowa i długoterminowa tych zobowiązań wykazane są w odpowiednich pozycjach zobowiązań krótkoterminowych i długoterminowych.

	31.12.2017	31.12.2016
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część krótkoterminowa	34 960	32 357
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część długoterminowa	47 411	31 157
Zatrzymane kaucje gwarancyjne razem	82 371	63 514

7.27. Rezerwy krótkoterminowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2017	31.12.2016
Rezerwa na koszty napraw – część krótkoterminowa	4 535	4 625
Rezerwa na sprawy sporne i pozostałe	2 281	921
Razem	6 816	5 546



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE - ZMIANY	01.01- -31.12.2017	01.01- -31.12.2016
Stan na początek okresu	5 546	7 112
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	6 139	4 625
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(4 869)	(6 191)
Stan na koniec okresu	6 816	5 546

7.28. Przychody przyszłych okresów

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	31.12.2017	31.12.2016
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze nie zaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	423 113	349 052
Pozostałe	6	6
Razem	423 119	349 058

7.29. Świadczenia po okresie zatrudnienia

W Spółce nie ma specjalnych programów świadczeń dla pracowników po okresie zatrudnienia.

7.30. Aktywa i zobowiązania finansowe

Kategorie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych oraz maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.12.2017	31.12.2016
AKTYWA FINANSOWE		
Długoterminowe należności	1 538	1 523
Należności handlowe i pozostałe	14 529	6 493
Należności od jednostek powiązanych	1 000	171
Pożyczki i należności razem	17 067	8 187
Pozostałe	43	23
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)		
Środki pieniężne w banku i kasie	4 600	4 032
Lokaty krótkoterminowe	197 440	408 280
Krótkoterminowe aktywa finansowe	25 199	22 763
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	244 349	443 285
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Zobowiązania z tytułu kredytów	50 000	-
Obligacje własne wyemitowane	311 368	383 897
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, rozliczenia międzyokresowe i pozostałe	295 268	249 399
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	656 636	633 296

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych Spółki nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.



7.31. Zarządzanie Ryzykiem Finansowym

Spółka posiada ekspozycje na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

- ryzyko rynkowe (ryzyko stopy procentowej)
- ryzyko kredytowe
- ryzyko płynności

Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe jest takim rodzajem ryzyka, które odzwierciedla wpływ zmian cen rynkowych takich, jak kursy wymiany walut, stopy procentowe, czy ceny instrumentów kapitałowych, na wynik finansowy Spółki lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych.

Ryzyko rynkowe obejmuje głównie następujące rodzaje ryzyk:

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej

Ryzyko walutowe

W przypadku istnienia znaczących pozycji walutowych, Spółka stosuje walutowe instrumenty pochodne typu forward i swap do zabezpieczania znaczących przyszłych transakcji walutowych.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz 31 grudnia 2016 r. Spółka nie posiadała żadnych istotnych aktywów, zobowiązań oraz przyszłych płatności w walutach obcych, w związku z czym nie było potrzeby zawierania walutowych instrumentów pochodnych zabezpieczających.

Ryzyko stopy procentowej

Kredyty bankowe zaciągnięte przy zastosowaniu stałych stóp procentowych narażają Spółkę na ryzyko zmiany wartości godziwej kredytów. Kredyty i pożyczki zaciągnięte po zmiennych stopach procentowych powodują ryzyko przepływów pieniężnych.

Według aktualnej struktury finansowania Spółka nie posiada kredytów lub obligacji o stałym oprocentowaniu. Obecnie Spółka posiada krótko, średnio i długoterminowe kredyty i obligacje na zmienną stopę procentową, co powoduje ekspozycję na ryzyko przepływów pieniężnych.

Ponadto Spółka posiada krótkoterminowe lokaty bankowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej, z których wysokość zysku uzależniona jest od zmiany bazowych stóp procentowych i częściowo równoważy ryzyko przepływów pieniężnych z tytułu finansowania.

Na datę bilansową Spółka nie posiadała długoterminowych instrumentów finansowych oprocentowanych wg stałej stopy procentowej.

Ryzyko stopy procentowej w większości ograniczone jest w sposób naturalny poprzez posiadanie zarówno zobowiązań finansowych jak i aktywów finansowych oprocentowanych wg zmiennej stopy procentowej. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej dla zadłużenia z tytułu obligacji jest zmniejszane poprzez stosowanie takich zabezpieczających instrumentów finansowych jak:

- opcje CAP, gdzie bank gwarantuje, że zwróci Spółce różnice wynikające ze wzrostu rynkowych stop procentowych ponad poziom ustalony w opcji. Spółka zabezpiecza się w ten sposób przed wzrostem stóp, zachowując jednocześnie możliwość skorzystania z ewentualnego spadku ich poziomu,
- IRS (Interest Rate Swap) - Transakcja polega na wymianie z bankiem płatności odsetkowych liczonych według jednej stopy procentowej na płatności odsetkowe liczone według innej stopy procentowej. Spółka korzysta z zamiany zmiennej stopy procentowej na stałą, Obie płatności odsetkowe naliczane są od kwoty nominalnej uzgodnionej w transakcji, a ich rozliczenie odbywa się w wyznaczonych dniach przez porównanie odpowiedniej stawki referencyjnej z zakontraktowaną stopą procentową.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Struktura instrumentów finansowych oprocentowanych wg zmiennej stopy procentowej na datę bilansową przedstawiała się następująco:

INSTRUMENTY ZMIENNOPROCENTOWE	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa finansowe	227 239	435 075
Zobowiązania finansowe	361 368	383 897
Razem netto	(134 129)	51 178

Jako aktywa finansowe wykazane są oprocentowane aktywa finansowe, tj. lokaty bankowe. Jako zobowiązania finansowe wykazane są oprocentowane zobowiązania finansowe, tj. kredyty oraz obligacje własne.

Analiza wrażliwości wyniku finansowego na zmianę stopy procentowej

Zmiana o 100 punktów bazowych („pb”) w oprocentowaniu instrumentów na datę bilansową zwiększyłaby (zmniejszyłaby) aktywa netto i rachunek zysków i strat (po opodatkowaniu) o kwoty wykazane w poniższej tabeli. Analiza ta wykonana dla okresów dwunastu miesięcy kończących się 31 grudnia 2017 r. i 31 grudnia 2016 r. zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.

	Rachunek zysków i strat		Aktywa netto	
	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb
31 grudnia 2017				
Aktywa zmiennoprocentowe	614	(614)	614	(614)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(976)	976	(976)	976
Wrażliwość netto	(362)	362	(362)	362
31 grudnia 2016				
Aktywa zmiennoprocentowe	1 175	(1 175)	1 175	(1 175)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(1 037)	1 037	(1 037)	1 037
Wrażliwość netto	138	(138)	138	(138)

* Koszty finansowe dotyczące kredytów i obligacji oraz przychody finansowe dotyczące lokat są kapitalizowane przez Spółkę do produkcji w toku. Koszty te (i przychody) przenoszone są stopniowo do rachunku zysków i strat razem z kosztami wytworzenia sprzedanych zapasów. W przedstawionej wyżej analizie przyjęto, że jedna trzecia kosztów i przychodów finansowych naliczonych w danym okresie jest odniesiona do rachunku zysków i strat, natomiast pozostała część jest skapitalizowana w zapasach i zostanie odniesiona do rachunku zysków i strat w kolejnych okresach rozliczeniowych.

Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi Spółki są środki na rachunkach bankowych, gotówka, należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności, które reprezentują największą ekspozycję na ryzyko kredytowe w relacji do aktywów finansowych.

Ryzyko kredytowe Spółki jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto, czyli z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość wątpliwych należności oszacowanych przez Zarząd Spółki na podstawie wcześniejszych doświadczeń, specyfiki prowadzonej działalności i ich oceny obecnego otoczenia gospodarczego.

Ryzyko kredytowe związane z funduszami płynnymi i pochodnymi instrumentami finansowymi jest ograniczone, ponieważ stronami transakcji są banki o ustalonej reputacji, posiadające wysoki rating kredytowy przyznany przez międzynarodowe agencje ratingowe.

W celu utrzymania płynności finansowej oraz dostępności środków finansowych na zakładanym poziomie, w Spółce istnieje wyspecjalizowana komórka, która monitoruje to zagadnienie. Komórka ta na bieżąco monitoruje stan płynnych funduszy oraz prognozowane wartości przepływów pieniężnych i na tej podstawie podejmuje decyzje o ich odpowiednim



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

lokowaniu w celu maksymalizacji możliwych do osiągnięcia przychodów finansowych przy jednoczesnym zabezpieczeniu Spółki przed ryzykiem kredytowym.

Spółka nie posiada znaczącej koncentracji ryzyka kredytowego. Ryzyko rozłożone jest na dużą ilość partnerów i klientów. Ponadto należy zauważyć, że należności dotyczące głównej działalności Spółki tj. sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i garaży, są w pełni zabezpieczone gdyż wydanie przedmiotu sprzedaży następuje po zapłaceniu przez nabywców całkowitej ceny wynikającej z umowy przedwstępnej sprzedaży.

Struktura należności handlowych w podziale na okres przeterminowania przedstawiona jest w nocie 7.12 „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności”.

Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest to ryzyko polegające na braku możliwości regulowania przez Spółkę swoich zobowiązań finansowych w terminie ich zapadalności. Celem Spółki jest zapewnienie, w najwyższym możliwym stopniu, że jej płynność będzie zawsze zachowana na poziomie pozwalającym na regulowanie zobowiązań w terminie ich zapadalności, bez ponoszenia niemożliwych do przyjęcia strat lub ryzyka narażenia na szwank reputacji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia całkowitą wartość przyszłych niezdyktowanych przepływów pieniężnych z tytułu zobowiązań finansowych Spółki w rozbiciu na kontraktowe terminy zapadalności:

	Suma	0 – 6 miesiące	6-12 miesiące	1 – 2 lata	2 – 5 lat
31 grudnia 2017					
Zobowiązania z tytułu kredytów	50 004	50 004	-	-	-
Obligacje własne wyemitowane	347 300	55 700	5 200	10 400	276 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	303 826	241 187	7 130	14 680	40 829
Razem	701 130	346 891	12 330	25 080	316 829
31 grudnia 2016					
Zobowiązania z tytułu kredytów	-	-	-	-	-
Obligacje własne wyemitowane	415 320	125 180	4 810	58 233	227 097
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	249 399	204 011	8 754	6 464	30 170
Razem	664 719	329 191	13 564	64 697	257 267

Zarządzanie płynnością Spółki odbywa się głównie poprzez:

- krótko, średnio i długo-terminowe planowanie przepływów gotówkowych; szczegółowe plany krótkoterminowe aktualizowane są przynajmniej raz na miesiąc,
- dobór odpowiednich źródeł finansowania na podstawie analizy potrzeb Spółki oraz analizy rynku,
- bieżący monitoring wskaźników wynikających z umów z bankami,
- dywersyfikację źródeł finansowania prowadzonej działalności deweloperskiej,
- współpracę z instytucjami finansowymi o ustalonej, wysokiej reputacji.

Zarządzanie kapitałem

Polityka Zarządu zakłada utrzymywanie silnej bazy kapitałowej w celu zachowania zaufania inwestorów, wierzycieli i rynku oraz w celu zapewnienia dalszego rozwoju działalności Spółki.

Za lata kończące się 31 grudnia 2017 i 2016 r. stopa zwrotu z kapitału (liczona jako zysk netto do średniorocznej wartości kapitałów własnych) wynosiła odpowiednio 19,3% i 14,1%. W tym czasie średni ważony koszt oprocentowania zadłużenia Spółki wynosił 3,9% w 2017 roku i 4,2% w 2016 roku.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Na dzień 31 grudnia 2017 i 2016 współczynnik dźwigni finansowej netto (liczony jako zadłużenie z tytułu kredytów i obligacji pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe podzielone przez kapitały własne) wynosił odpowiednio 13,3% i (5,9)%.

Spółka nie posiada zdefiniowanego planu wykupu akcji własnych.

Spółka nie podlega żadnym zewnętrznym określonym wymogom kapitałowym z wyjątkiem wymogów ustawowych określonych w Kodeksie Sądów Handlowych.

7.32. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01- 31.12.2017	01.01- 31.12.2016
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	186 113	127 740
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 866 070	24 778 324
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	7,48	5,16
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	186 113	127 740
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	10 655	21 980
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 876 725	24 800 304
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	7,48	5,15

W Spółce nie występuje działalność zaniechana, w związku z tym zysk na akcję z działalności kontynuowanej jest równy zyskowi na akcję wyliczonemu powyżej.

7.33. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- -31.12.2017	01.01- -31.12.2016
Podatek dochodowy bieżący	33 822	33 606
Podatek dochodowy odroczony	11 989	(3 119)
Razem	45 811	30 487

Zobowiązanie spółki z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych na dzień 31 grudnia 2017 i 2016 roku wynosiło odpowiednio 25 200 tys. PLN i 23 057 tys. PLN.

Uzgodnienie pomiędzy podatkiem dochodowym obliczonym jako iloczyn zysku brutto przed opodatkowaniem i ustawowej stawki podatku a rzeczywistym obciążeniem z tytułu podatku dochodowego wykazanym w rachunku zysków i strat Spółki zaprezentowane jest poniżej.

UZGODNIENIE	01.01- -31.12.2017	01.01- -31.12.2016
Zysk brutto przed opodatkowaniem	231 924	158 227
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	44 066	30 063
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym (z wyłączeniem kosztu opcji menedżerskich)	908	424
Efekt podatkowy opcji menedżerskich trwale nie stanowiących kosztu uzyskania przychodów	837	-
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	45 811	30 487
Efektywna stawka podatkowa	19,75%	19,27%



Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, pomimo iż Spółka prowadziła i prowadzi bardzo ostrożną politykę podatkową, chociaż jest to mało prawdopodobne to nie można wykluczyć iż kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

7.34. Sprawozdawczość segmentowa

Działalność Spółki jest co do zasady jednorodna i polega głównie na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali usługowych (komercyjnych) i powiązanych z tym działaniach wspierających. Spółka prowadzi swoją działalność tylko na rynku warszawskim, natomiast Grupa Kapitałowa Dom Development 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.

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

- segment warszawski
- segment trójmiejski
- segment wrocławski

Ocena wyników poszczególnych segmentów dokonywana jest głównie w oparciu o przychody ze sprzedaży oraz zysk i marżę brutto ze sprzedaży uzyskane przez poszczególne segmenty

Z uwagi na to, że działalność operacyjna Spółki prowadzona jest na rynku warszawskim, czyli w obrębie jednego segmentu, niniejsze sprawozdanie finansowe nie zawiera informacji segmentowej.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Informacja dotycząca segmentów działalności przedstawiona jest w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki, które przedstawia działalność operacyjną na wszystkich wyżej wymienionych rynkach (segmentach operacyjnych i sprawozdawczych).

7.35. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01- 31.12.2017	01.01- 31.12.2016
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	1 272 643	1 118 101
Przychody ze sprzedaży usług	26 075	18 921
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	-	24 951
Razem	1 298 718	1 161 973

7.36. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- 31.12.2017	01.01- 31.12.2016
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(899 843)	(832 342)
Koszty sprzedaży usług	(25 578)	(21 662)
Koszty sprzedaży towarów	-	(22 384)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	(11 640)	(14 436)
Razem koszt własny sprzedaży	(937 061)	(890 824)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	(56 174)	(47 389)
Koszty ogólnego zarządu	(61 466)	(57 500)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(117 640)	(104 889)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	(6 031)	(5 396)
Zużycie materiałów i energii	(14 718)	(10 885)
Usługi obce	(31 755)	(29 199)
Podatki i opłaty	(138)	(117)
Wynagrodzenia	(49 566)	(48 380)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(6 230)	(5 407)
Program opcji menadżerskich	(4 406)	-
Pozostałe koszty rodzajowe	(4 796)	(5 505)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(117 640)	(104 889)

7.37. Koszty wynagrodzeń

KOSZTY WYNAGRODZEŃ I ŚREDNI STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządczą)	01.01- 31.12.2017	01.01- 31.12.2016
Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)	179	163
Kategoria – umysłowi	179	163
Kategoria – fizyczni	-	-
Ogólne wynagrodzenie w podziale na:	55 796	53 787
Wynagrodzenia	49 566	48 380
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	6 230	5 407



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Powyższa tabela nie uwzględnia kosztu programu opcji menadżerskich, który w latach zakończonych 31 grudnia 2017 r. i 2016 r. wyniósł odpowiednio 4 406 tys. zł i 0 zł.

7.38. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01- 31.12.2017	01.01- 31.12.2016
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	414	354
Rozwiązanie rezerwy na koszty	200	2 533
Pozostałe	470	403
Razem	1 084	3 290

7.39. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01- 31.12.2017	01.01- 31.12.2016
Rezerwa z tytułu kar i porozumień	1 232	51
Darowizny	1 290	467
Rezerwa na pozostałe koszty	1 631	261
Odpisane nieściągalne należności	249	309
Koszty napraw i usterek (w tym zmiana rezerwy)	6 026	8 766
Koszty zaniechanych projektów	270	356
Koszt nabycia spółki zależnej	1 888	-
Strata na sprzedaży i likwidacji aktywów	845	-
Pozostałe	515	371
Razem	13 946	10 581

7.40. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- 31.12.2017	01.01- 31.12.2016
Odsetki od lokat bankowych i pożyczek (część nie skapitalizowana)	750	994
Przychody z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	1 865	1 367
Odsetki pozostałe	19	69
Różnice kursowe	-	-
Razem	2 634	2 430

7.41. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	01.01- 31.12.2017	01.01- 31.12.2016
Odsetki od kredytów i obligacji (część nie skapitalizowana)	638	2 629
Odsetki pozostałe	45	27
Prowizje i opłaty	296	246
Różnice kursowe	54	11
Koszty z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	-	250
Wycena inwestycji długoterminowych (opcje CAP)	832	9
Razem	1 865	3 172



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.42. Koszty finansowe z tytułu odsetek

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	01.01- 31.12.2017	01.01- 31.12.2016
Wartość kosztów finansowych (odsetek) aktywowanych w produkcji w toku *)	8 091	10 129
Wartość kosztów finansowych (odsetek) ujętych w rachunku zysków i strat	683	2 656
Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek	8 774	12 785

*) Koszty finansowe poniesione w wyniku finansowania projektów deweloperskich są co do zasady kapitalizowane jako produkcja w toku i dotyczą odsetek, prowizji i opłat od obligacji oraz kredytów zaciągniętych na realizację projektów deweloperskich. Kwota ta stanowi różnicę pomiędzy kosztami finansowymi od ww. źródeł finansowania a przychodami finansowymi uzyskanymi w efekcie inwestowania wolnych środków finansowych w krótkoterminowe lokaty i podobne instrumenty finansowe.

7.43. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2017 i 2016 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia, ujęte zostały również w formie opisowej.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI			
Druга strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2017	01.01- 31.12.2016
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27.06.2007 r. wraz z aneksem	1 902	1 834
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 02.01.2001 r. wraz z aneksami	848	511
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 29.09.2017 r.	48	124
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	73	136
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	150	180
Dom Land sp. z o.o.	Usługi marketingowe	285	204
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wykonanie usług zgodnie z umową o wykonywanie zleconych czynności związanych z zakupem nieruchomości i ich zarządzaniem	293	322
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	94	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Umowy o współpracy	541	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Pozostałe	22	8
Małgorzata Kolarska – Wiceprezes Zarządu	Świadczenie z tyt. umowy o dzieło	-	2 360

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY TOWARY I ŚWIADCZĄCY USŁUGI			
Druга strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2017	01.01- 31.12.2016
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	96	96
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	18	6
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	5	5
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	2	15
Euro Styl S.A.	Umowa o współpracy	812	-
Dom Land sp. z o.o.	Pozostałe	11	5
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Umowy o współpracy	326	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Pozostałe	142	201
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Umowy o współpracy	1	-
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Pozostałe	3	-



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2017	01.01- 31.12.2016
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Otrzymany zwrot części pożyczki	200	200
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Naliczone odsetki od pożyczki	5	10

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO OBEJMUJĄCY UDZIAŁY W KAPITAŁACH SPÓŁEK ZALEŻNYCH:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2017	01.01- 31.12.2016
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Wpłata kapitału zakładowego *)	-	4 000
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Dopłata do kapitału *)	24 800	10 645
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Podwyższenie kapitału zakładowego	2 100	4 250
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Wpłata kapitału zakładowego *)	500	-

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

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO PRZEJMUJĄCY MAJĄTEK PO LIKWIDACJI SPÓŁEK ZALEŻNYCH:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2017	01.01- 31.12.2016
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Prawo użytkowania wieczystego gruntu	138 500	-
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Należne środki pieniężne	118	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2017	01.01- 31.12.2016
Dom Development B.V.	Dywidenda wypłacona	73 761	47 860

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY ZALICZKI W RAMACH UMOWY POŚREDNICTWA

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2017	01.01- 31.12.2016
Dom Development Grunty sp. z o.o.	zaliczka (netto) na zakup działki gruntu w wykonaniu umowy pośrednictwa	3 186	14 009

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY GRUNT W RAMACH UMOWY POŚREDNICTWA

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2017	01.01- 31.12.2016
Dom Development Grunty sp. z o.o.	zakup (netto) działki gruntu w wykonaniu umowy pośrednictwa	12 783	7 512

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY GRUNT W RAMACH UMOWY SPRZEDAŻY

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2017	01.01- 31.12.2016
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Sprzedaż prawa do nieruchomości wraz z prawami do projektu	-	8 859
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Sprzedaż udziału w nieruchomości	11 454	-
Dom Land sp. z o.o.	Sprzedaż udziału w nieruchomości	2 478	-

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Saldo razem	59 184	29 383	146	2 248
Jednostki zależne	56 109	29 332	-	1 988
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji dopłaty do kapitału	1 147	1 147	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	19 488	17 431	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. dopłaty do kapitału	35 445	10 645	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	29	95	-	1 988
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	-	14	-	-
Jednostki współzależne	20	10	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	20	10	-	-
Pozostałe podmioty	3 055	41	146	260
Dom Land sp. z o.o.	3 055	41	-	45
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	3	5
Woodsford Consulting Limited	-	-	143	210
Kirkley Advisory Limited	-	-	-	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY (PLN)

Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	Określenie transakcji	Data transakcji	Kwota transakcji
Małgorzata Kolarska wraz z osobą blisko związaną	Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i jego sprzedaży o powierzchni 125,52 m2 oraz umowa sprzedaży miejsca postojowego w inwestycji „Dom pod Zegarem”	07.03.2017	1 114 341,36
Mark Spiteri wraz z osobą blisko związaną	Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży o powierzchni 58,27 m2 oraz umowa sprzedaży miejsca postojowego w inwestycji „Apartamenty Mokotów nad Skarpą „	18.07.2017	571 937,61
Grzegorz Kiełpsz wraz z osobą blisko związaną	Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży o powierzchni 97,15 m2 oraz umowa sprzedaży miejsca postojowego na inwestycji „Rezydencja Mokotów”	26.10.2017	1 529 518,95
Moczulski Marek wraz z osobą blisko związaną	Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży o powierzchni 90,51 m2 oraz umowa sprzedaży miejsca postojowego na inwestycji „Apartamenty Mokotów nad Skarpą”	09.11.2017	905 988,34



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Przyznanie opcji na akcje Spółki Pani Małgorzacie Kolarskiej (Wiceprezes Zarządu - Dyrektor Zarządzający) zostało opisane w notcie 7.44.

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.44. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 31 grudnia 2017 r. w Spółce istniał jeden aktywny Programy 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)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
31.12.2017				31.12.2016		
Program IV	500 000	500 000	-	-	-	-

Program IV Opcji Menedżerskich

1 grudnia 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie upoważnienia udzielonego jej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Postanowień Programu IV Opcji Menedżerskich dla Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu - Dyrektora Zarządzającego, dotyczącego 500 000 akcji Dom Development S.A. („Program IV”). Zgodnie z Programem IV pani Małgorzata Kolarska otrzymała jednorazowo opcje uprawniające do objęcia łącznie 500 000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 35,00 złotych za akcję. Realizacja przedmiotowych opcji będzie limitowana do 100 000 akcji w jakimkolwiek okresie 12 kolejnych miesięcy, począwszy od 1 stycznia 2018 roku, z tym że opcje niewykorzystane będzie można zrealizować w późniejszym terminie, lecz nie później niż do 31 grudnia 2027 roku.

Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 roku Spółka przyznała nowe, wyżej opisane opcje na akcje w ramach Programu IV.

Wartość godziwa przyznanych w tej transzy opcji zamiennych na akcje została oszacowana na dzień przyznania opcji na podstawie modelu bazującego na metodzie Blacka-Scholesa-Mertona biorąc pod uwagę warunki istniejące na dzień przyznania opcji. Poniżej przedstawione są założenia wejściowe przyjęte do modelu dla wyceny opcji przyznanych w ramach trzeciej transzy Programu II:

Data przyznania opcji	1 grudnia 2017 r.
Początek okresu realizacji opcji	5 transz po 100 000 opcji co 12 miesięcy począwszy od 1 stycznia 2018 r.
Data zapadalności opcji	31 grudnia 2027 r.
Stopa dywidendy (%) dla kolejnych transz	0,00; 7,26; 7,92 ; 7,97; 7,86
Przewidywany wskaźnik zmienności (%)	23,50
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	2,10
Spodziewany okres realizacji opcji kolejnych transz:	31 marca 2018; 31 marca 2019; 31 marca 2020; 31 marca 2021; 31 marca 2022
Cena realizacji opcji (PLN)	35,00
Bieżąca cena akcji (PLN)	74,00

Wartość opcji na dzień ich przyznania, wyliczona na podstawie wyżej opisanego modelu i założeń wyniosła 14 924 tys. zł. Wartość opcji każdej z transz odnoszona jest równomiernie do rachunku zysków i strat przez okres od daty przyznania opcji do oczekiwanej daty początku realizacji każdej poszczególniej transzy.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Wykonanie opcji na akcje

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

W dniu 5 grudnia 2016 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 85 830 akcji na okaziciela serii W. Emisja akcji nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestników Programu II Opcji Menedżerskich. W dniu 10 stycznia 2017 r. akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy (co zostało opisane w notcie 7.16).

Wygaśnięcie opcji na akcje

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 r. nie wygasły żadne opcje na akcje.

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

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2017 i 2016 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 4 406 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- 31.12.2017	01.01- 31.12.2016
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	-	150 410
	Całkowita cena realizacji	-	6 116
Opcje przyznane w okresie	Ilość	500 000	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	17 500	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	-	53 260
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	2 164
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	-	97 150
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	3 952
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	-	40,68
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	500 000	-
	Całkowita cena realizacji	17 500	-
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	-	150 410
	Całkowita cena realizacji	-	6 116
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.45. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Spółki

Wynagrodzenia kluczowej kadry menedżerskiej	01.01- 31.12.2017	01.01- 31.12.2016
1. Zarząd		
Wynagrodzenie	7 778	6 713
w tym wynagrodzenie z zysku	-	-
Świadczenia pozapłacowe	104	83
Wynagrodzenie razem	7 882	6 796
2. Rada Nadzorcza		
Wynagrodzenie	1 297	1 409

Powyższa tabela nie uwzględnia kosztu programu opcji menedżerskich, który w latach zakończonych 31 grudnia 2017 r. i 2016 r. wyniósł odpowiednio 4 406 tys. zł i 0 zł.

Składy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2017 r. przedstawione są w notcie 7.48.

Umowy o świadczenie usług przez członków organów zarządzających i nadzorczych zawarte ze Spółką lub jej podmiotami zależnymi określające świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy

Członkowie Zarządu Spółki: Jarosław Szanajca, Małgorzata Kolarska, Janusz Zalewski i Janusz Stolarczyk (który pełnił funkcję Członka Zarządu do dnia 31 grudnia 2017 r.) zatrudnieni są w Spółce na podstawie umów o pracę.

Zgodnie z postanowieniami umów o pracę rozwiązanie stosunku pracy z poszczególnymi Członkami Zarządu Spółki następuje na następujących zasadach:

Imię i nazwisko członka zarządu	Długość okresu wypowiedzenia umowy (w miesiącach)		Uwagi
	Przez Spółkę	Przez Pracownika	
Szanajca Jarosław	8	8	50% kwoty wynagrodzenia za okres ośmiu miesięcy płatne po złożeniu wypowiedzenia Pozostałe 50% kwoty będzie wypłacone w 5 równych ratach miesięcznych
Małgorzata Kolarska	6	6	Bez dodatkowych zapisów
Janusz Zalewski	6	6	Bez dodatkowych zapisów
Stolarczyk Janusz*)	9	3	50% kwoty wynagrodzenia za okres dziewięciu miesięcy płatne po złożeniu wypowiedzenia Pozostałe 50% kwoty będzie wypłacone w 8 równych ratach miesięcznych

*) Pan Janusz Stolarczyk przestał pełnić funkcję Członka Zarządu Spółki z dniem 31 grudnia 2017 r.

7.46. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2017	31.12.2016
Gwarancje	111	111
Poreczenia	365	-
Razem	476	111



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są wekslami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.12.2017	31.12.2016
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	100 000	100 000
– weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	2 000	-
Razem	102 000	100 000

7.47. Istotne sprawy sądowe na dzień 31 grudnia 2017 r.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

7.48. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Zarząd spółki Dom Development S.A. liczył 5 Członków:

- Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu
- Małgorzata Kolarska – Wiceprezes Zarządu
- Janusz Zalewski – Wiceprezes Zarządu
- Terry R. Roydon – Członek Zarządu
- Janusz Stolarczyk – Członek Zarządu *)

*) W dniu 4 grudnia 2017 r. do Spółki wpłynęło oświadczenie Pana Janusza Stolarczyka o rezygnacji przez niego z przyczyn osobistych, z dniem 31 grudnia 2017 r., z pełnienia funkcji Członka Zarządu Dom Development S.A.

Pan Janusz Stolarczyk nadal pełni funkcję Dyrektora ds. Rozwoju.

Rada Nadzorcza

W roku 2017 nie zaszły zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 7 Członków:

- Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Markham Dumas – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Marek Moczulski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej,
- Michael Cronk – Członek Rady Nadzorczej,
- Włodzimierz Bogucki – Członek Rady Nadzorczej,
- Krzysztof Grzyliński – Członek Rady Nadzorczej.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.49. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich na rynku warszawskim:

Projekty, których budowę Spółka rozpoczęła w okresie od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 31 grudnia 2017 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Osiedle Wilno VI etap 1	Popularny	300	9	I kw. 2017 r.
Osiedle Forma etap 1	Popularny	89	6	I kw. 2017 r.
Osiedle Premium 5 (etap 3)	Popularny	109	4	I kw. 2017 r.
Osiedle Cybernetyki 17 etap 1	Popularny	145	1	II kw. 2017 r.
Osiedle Cybernetyki 17 etap 2	Popularny	236	11	II kw. 2017 r.
Osiedle Moderna etap 3	Popularny	163	24	II kw. 2017 r.
Osiedle Premium 4 (etap 2 faza 2)	Popularny	248	0	II kw. 2017 r.
Wille Lazurowa etap 2	Popularny	102	0	II kw. 2017 r.
Osiedle Forma etap 2 faza 1	Popularny	192	7	II kw. 2017 r.
Osiedle Amsterdam etap 2	Popularny	307	7	II kw. 2017 r.
Osiedle Wilno VI etap 2	Popularny	209	2	III kw. 2017 r.
Osiedle Port Żerań etap 1	Popularny	361	1	III kw. 2017 r.
Apartamenty Mokotów nad Skarpą 2	Apartamenty	190	0	III kw. 2017 r.
Apartamenty Park Szcześliwicki	Apartamenty	46	0	III kw. 2017 r.
Dom na Bartyckiej	Popularny	127	4	III kw. 2017 r.
Osiedle Forma etap 2 faza 2	Popularny	210	3	IV kw. 2017 r.
Osiedle Regaty faza 1	Popularny	69	3	IV kw. 2017 r.
Razem		3 103	82	

Projekty, których budowę Spółka zakończyła w okresie od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 31 grudnia 2017 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin zakończenia
Osiedle Premium 1 (etap 1 faza 1)	Popularny	191	15	I kw. 2017 r.
Osiedle Moderna etap 1	Popularny	167	4	II kw. 2017 r.
Osiedle Przyjaciół etap 3	Popularny	93	2	II kw. 2017 r.
Apartamenty Mokotów nad Skarpą	Popularny	183	1	II kw. 2017 r.
Palladium etap 1	Popularny	214	1	III kw. 2017 r.
Osiedle Premium 2 (etap 1 faza 2)	Popularny	236	0	III kw. 2017 r.
Osiedle Pod Różami etap 3	Popularny	47	3	III kw. 2017 r.
Ursynovia (Anody) etap 1	Popularny	72	7	IV kw. 2017 r.
Ursynovia (Anody) etap 2	Popularny	111	0	IV kw. 2017 r.
Saska III	Popularny	347	12	IV kw. 2017 r.
Żoliborz Artystyczny etap 5	Popularny	117	9	IV kw. 2017 r.
Żoliborz Artystyczny etap 6	Popularny	125	12	IV kw. 2017 r.
Żoliborz Artystyczny etap 7	Popularny	127	13	IV kw. 2017 r.
Osiedle Moderna etap 2	Popularny	194	0	IV kw. 2017 r.
Osiedle Wilno III etap 2	Popularny	125	4	IV kw. 2017 r.
Osiedle Wilno III etap 3	Popularny	111	0	IV kw. 2017 r.
Wille Taneczna	Popularny	119	0	IV kw. 2017 r.
Razem		2 579	83	

Ponadto, w 2017 r. w ramach Grupy Dom Development prowadzono projekty deweloperskie na rynku wrocławskim poprzez spółkę zależną Dom Development Wrocław Sp. z o.o. oraz na rynku trójmiejskim poprzez kontrolowaną w 100% Grupę Kapitałową Euro Styl (patrz nota 7.9).



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.50. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

- Realizacja opcji na akcje Spółki

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 7.44). 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.

7.51. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2016

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A. w dniu 25 maja 2017 r. zatwierdziło przedstawione przez Zarząd sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 r., sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. w 2016 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku i sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2016 roku. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy udzieliło Zarządowi absolutorium za 2016 rok.

7.52. Prognozy

Zarząd Dom Development S.A. nie publikuje prognoz finansowych zarówno w odniesieniu do podmiotu dominującego, jak i Grupy Kapitałowej.

7.53. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie (netto bez podatku VAT) podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki - Ernst & Young Audyt Polska spółka z o.o. spółka komandytowa oraz inne spółki z grupy Ernst & Young, wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku i dnia 31 grudnia 2016 roku w podziale na rodzaje usług:

RODZAJ USŁUGI	01.01- -31.12.2017	01.01- -31.12.2016
– Obowiązkowe badanie rocznego oraz przegląd półrocznego sprawozdania finansowego **)	371	244
– Szkolenia *)	1	29
– Pozostałe usługi *)	425	70
Razem	797	343

*) usługi świadczone przez inne podmioty z grupy Ernst & Young

**) wynagrodzenie nie zawiera wynagrodzenia należnego za prace dotyczące badania sprawozdań finansowych za rok 2017 wykonane w roku 2018 r. w wysokości 81 tys. zł. Analogicznie, kwota za rok 2016 nie zawiera wynagrodzenia należnego za prace dotyczące badania sprawozdań finansowych za rok 2016 wykonane w roku 2017 r. w wysokości 92 tys. zł

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.54. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

Zgodnie z wymogami sprawozdawczymi następujące dane finansowe Spółki zostały przeliczone na EURO:

WYBRANE DANE ZE BILANSU	31.12.2017	31.12.2016
	tys. EURO	tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	439 000	408 524
Aktywa razem	517 143	447 164
Kapitał własny razem	239 593	210 472
Zobowiązania długoterminowe	85 445	73 630
Zobowiązania krótkoterminowe	192 104	163 062
Zobowiązania razem	277 550	236 692
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<i>4,1709</i>	<i>4,4240</i>

WYBRANE DANE ZE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -31.12.2017	01.01- -31.12.2016
	tys. EURO	tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	305 962	265 551
Zysk brutto ze sprzedaży	85 202	61 967
Zysk na działalności operacyjnej	54 457	36 330
Zysk brutto	54 638	36 160
Zysk netto	43 846	29 193
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>4,2447</i>	<i>4,3757</i>