



DOM DEVELOPMENT S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY

DNIA 31 GRUDNIA 2017 ROKU

Sporządzone zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI ...	3
2.	SKONSOLIDOWANY BILANS	4
3.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	5
4.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
5.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
6.	ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM.....	8
7.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	9
7.1.	Podstawowe informacje o spółce dominującej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. oraz o Grupie	9
7.2.	Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	14
7.3.	Oświadczenie o zgodności z przepisami.....	14
7.4.	Istotne zasady rachunkowości	16
7.5.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków.....	20
7.6.	Wartości niematerialne	21
7.7.	Rzeczowe aktywa trwałe	22
7.8.	Leasing	22
7.9.	Inwestycja we wspólnym przedsięwzięciu	22
7.10.	Należności długoterminowe.....	23
7.11.	Zapasy.....	23
7.12.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	24
7.13.	Pozostałe aktywa obrotowe.....	25
7.14.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	25
7.15.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25
7.16.	Kapitał zakładowy.....	26
7.17.	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	27
7.18.	Dodatkové informacje dotyczące kapitałów własnych	28
7.19.	Dywidenda i podział zysku	28
7.20.	Kredyty.....	28
7.21.	Obligacje	29
7.22.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	30
7.23.	Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31
7.24.	Rezerwy długoterminowe.....	31
7.25.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe.....	32
7.26.	Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	32
7.27.	Rezerwy krótkoterminowe.....	32
7.28.	Przychody przyszłych okresów	33
7.29.	Świadczenia po okresie zatrudnienia	33
7.30.	Aktywa i zobowiązania finansowe	33
7.31.	Zarządzanie Ryzykiem Finansowym	34
7.32.	Zysk na akcję	37
7.33.	Podatek dochodowy.....	37
7.34.	Sprawozdawczość segmentowa	38
7.35.	Przychody z działalności operacyjnej.....	39
7.36.	Koszty działalności operacyjnej.....	40
7.37.	Koszty wynagrodzeń	40
7.38.	Pozostałe przychody operacyjne	40
7.39.	Pozostałe koszty operacyjne.....	41
7.40.	Przychody finansowe	41
7.41.	Koszty finansowe.....	41



7.42. Koszty finansowe z tytułu odsetek	41
7.43. Transakcje z podmiotami powiązanymi	42
7.44. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich.....	43
7.45. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Spółki	45
7.46. Zobowiązania warunkowe	46
7.47. Istotne sprawy sądowe na dzień 31 grudnia 2017 r.	46
7.48. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej podmiotu dominującego Grupy	46
7.49. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Grupy	47
7.50. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej	48
7.51. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2016.....	48
7.52. Prognozy	49
7.53. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	49
7.54. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	49



1. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

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

- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 390 395 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku wykazujący zysk netto w wysokości 190 787 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 190 556 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2017 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 279 653 tys. zł;
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2017 roku w wysokości 1 002 326 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego 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. SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	7.6	10 444	3 923
Rzeczowe aktywa trwałe	7.7	10 528	7 576
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.9	-	-
Aktyw z tytułu podatku odroczonego	7.23	1 434	-
Należności długoterminowe	7.10	1 612	1 598
Pozostałe aktywa długoterminowe		6 767	7 413
Aktywa trwałe razem		30 785	20 510
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.11	1 989 052	1 507 595
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.12	34 942	9 347
Pozostałe aktywa obrotowe	7.13	3 971	2 767
Należności z tytułu podatku dochodowego		486	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.14	51 506	22 763
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.15	279 653	414 310
Aktywa obrotowe razem		2 359 610	1 956 782
Aktywa razem		2 390 395	1 977 292
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
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 rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		184	415
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		189 052	126 118
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		1 002 259	929 507
Udziały niekontrolujące		67	(46)
Kapitał własny razem		1 002 326	929 461
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty - część długoterminowa	7.20	35 000	-
Obligacje - część długoterminowa	7.21	260 000	260 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.23	45 192	16 594
Rezerwy długoterminowe	7.24	14 321	14 346
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7.25	56 188	34 369
Zobowiązania długoterminowe razem		410 701	325 309
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	7.26	271 442	218 705
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	1 373	3 897
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	7.33	27 531	23 117
Rezerwy krótkoterminowe	7.27	8 716	7 696
Przychody przyszłych okresów	7.28	568 306	349 107
Zobowiązania krótkoterminowe razem		977 368	722 522
Zobowiązania razem		1 388 069	1 047 831
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 390 395	1 977 292

**Dom Development S.A.**Skonsolidowany rachunek zysków i strat
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)**3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2017	31.12.2016
Przychody ze sprzedaży	7.35	1 404 683	1 153 016
Koszt własny sprzedaży	7.36	(1 018 947)	(881 944)
Zysk brutto ze sprzedaży		385 736	271 072
Koszty sprzedaży	7.36	(62 781)	(47 389)
Koszty ogólnego zarządu	7.36	(75 617)	(59 395)
Pozostałe przychody operacyjne	7.38	8 702	3 125
Pozostałe koszty operacyjne	7.39	(20 648)	(10 794)
Zysk na działalności operacyjnej		235 392	156 619
Przychody finansowe	7.40	3 114	2 453
Koszty finansowe	7.41	(2 274)	(3 172)
Zysk brutto		236 232	155 900
Podatek dochodowy	7.33	(45 445)	(30 117)
Zysk netto		190 787	125 783
Zysk netto przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		190 674	125 650
Udziały niekontrolujące		113	133
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.32	7,67	5,07
Rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.32	7,66	5,07



Dom Development S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Rok zakończony	
	31.12.2017	31.12.2016
Zysk netto	190 787	125 783
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	190 556	126 116
Całkowite dochody netto przypadające na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	190 443	125 983
Udziały niekontrolujące	113	133



5. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2017	31.12.2016
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		236 232	155 900
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		7 330	5 451
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		11	20
(Zysk)/strata na inwestycjach		(6 545)	180
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		13 005	17 645
Wycena opcji na akcje		4 406	-
Zmiany w kapitale obrotowym			
Zmiany stanu rezerw		609	3 425
Zmiany stanu zapasów		(163 773)	(34 212)
Zmiany stanu należności		(20 436)	18 105
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		43 721	8 940
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		131 002	113 510
Inne korekty		(11)	(20)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		245 551	288 944
Odsetki otrzymane		3 353	3 666
Odsetki zapłacone		(14 838)	(15 654)
Zapłacony podatek dochodowy		(35 930)	(11 732)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		198 136	265 224
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		695	420
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(7 643)	(6 383)
Nabycie jednostek zależnych i aktywów finansowych pomniejszone o środki pieniężne nabyte w przejmowanym podmiocie zależnym		(205 973)	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(212 921)	(5 963)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)		-	3 952
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.20	190 000	100 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	7.21	50 000	110 000
Spłata kredytów	7.20	(113 990)	(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)
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu		(296)	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(119 872)	(66 591)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(134 657)	192 670
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.15	414 310	221 640
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.15	279 653	414 310



Dom Development S.A.

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

6. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy			Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje				
Saldo na dzień 1 stycznia 2017	24 782	234 986	542 696	510	415	0	126 118	929 507	(46)	929 461
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.16, 7.17)	86	3 402	-	-	-	-	-	3 488	-	3 488
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego (nota 7.19)	-	-	2 155	-	-	-	(2 155)	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy (nota 7.19)	-	-	-	-	-	-	(125 585)	(125 585)	-	(125 585)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.44)	-	-	4 406	-	-	-	-	4 406	-	4 406
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	190 674	190 674	113	190 787
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(231)	-	-	(231)	-	(231)
Saldo na dzień 31 grudnia 2017	24 868	238 388	549 257	510	184	0	189 052	1 002 259	67	1 002 326

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy			Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje				
Saldo na dzień 1 stycznia 2016	24 771	234 534	517 466	510	82	25 126	81 115	883 604	(179)	883 425
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje.	11	452	-	-	-	-	-	463	-	463
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	104	-	-	-	(104)	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(80 543)	(80 543)	-	(80 543)
Przeniesienie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	25 126	-	-	(25 126)	-	-	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	125 650	125 650	133	125 783
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	333	-	-	333	-	333
Saldo na dzień 31 grudnia 2016	24 782	234 986	542 696	510	415	-	126 118	929 507	(46)	929 461



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego 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 SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) jest Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”/„jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie (00-078 Warszawa, Plac Piłsudskiego 3) wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

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

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 grudnia 2017 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 57,34% akcji Spółki.

Podstawowe informacje o Grupie

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

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Land sp. z o.o.	Polska	-	-	konsolidacja pełna
Euro Styl S.A.*	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Euro Styl Development sp. z o.o.*	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna

Ponadto Grupa jest zaangażowana we wspólne przedsięwzięcie:

Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Polska	49%	49%	konsolidacja metodą praw własności
--------------------------------------	--------	-----	-----	------------------------------------

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

Wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych.

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



Dom Development S.A.

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

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

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

- **Nabycie Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. („Grupa Euro Styl”)**

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”). W wyniku transakcji Dom Development S.A. uzyskał pełną kontrolę nad Grupą Kapitałową Euro Styl S.A. prowadzącą działalność deweloperską w segmencie mieszkaniowym na rynku Trójmiasta i okolic. Skład Grupy Euro Styl na dzień Transakcji przedstawia poniższa tabela:

Skład Grupy Euro Styl	Udział procentowy w spółkach celowych Grupy Euro Styl na dzień Transakcji	
	Euro Styl S.A.	Euro Styl Development Sp. z o.o.
Euro Styl Construction Sp. z o.o.	100,00%	-
Euro Styl Development Sp. z o.o. OLIWA PARK Sp.k.	99,96%	0,04%
Euro Styl Development Sp. z o.o. MORSKIE Sp.k.	99,83%	0,17%
Euro Styl Development Sp. z o.o. VIRIDIS Sp.k.	99,91%	0,09%
Euro Styl Development Sp. z o.o. ŻNIWNA Sp.k.	99,92%	0,08%
Euro Styl Development Sp. z o.o. CYTRUSOWE Sp.k.	99,90%	0,10%
Euro Styl Development Sp. z o.o. SPEKTRUM Sp.k.	99,90%	0,10%
Euro Styl Development Sp. z o.o. GAMMA Sp.k.	99,50%	0,50%

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

Udziały Grupy w kapitale zakładowym nabytych spółek	
Udział Grupy w kapitale zakładowym nabytych spółek przed Transakcją	0%
Udział Grupy w kapitale zakładowym nabytych spółek po Transakcji	100%

Wartości możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań na dzień nabycia wg wartości godziwej

Aktywa:	
Aktywa trwale z wyłączeniem znaku towarowego Euro Styl	2 773
Znak towarowy Euro Styl	6 990
Zapasy	296 988
Krótkoterminowe aktywa finansowe (środki na rachunkach powierniczych otwartych)	18 882
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	63 123
Pozostałe aktywa obrotowe	5 360
Razem	394 116
Pasywa:	
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	21 306
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	2 066
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	20 014
Przychody przyszłych okresów	82 988
Razem	126 374
Aktywa netto wg wartości godziwej:	267 742
Zysk na okazijnym nabyciu	(7 742)
Cena zakupu udziałów w Grupie Euro Styl	260 000



Dom Development S.A.

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

Cena nabycia (środki pieniężne zapłacone)

Środki pieniężne zapłacone za akcje Euro Styl S.A.	259 750
Środki pieniężne zapłacone za udziały w Euro Styl Development Sp. z o.o.	250
Cena nabycia - suma	260 000

Wpływ środków pieniężnych z nabycia

Środki pieniężne nabyte przez Grupę	63 123
Środki pieniężne zapłacone	(260 000)
Wpływ środków pieniężnych netto	(196 877)

Zysk na okazjnym nabyciu

Na dzień przejęcia ustalona została wartość godziwa poszczególnych, możliwych do zidentyfikowania składników aktywów i zobowiązań w spółkach będących przedmiotem Transakcji. W szczególności dotyczyło to ustalenia wartości godziwej zapasów, z realizowanymi przez Grupę Euro Styl poszczególnymi projektami deweloperskimi. Ustalona wartość nabytych aktywów netto wg wartości godziwej wyniosła 267 742 tys. zł.

Różnica pomiędzy wartością godziwą nabytych aktywów netto a zapłaconą przez Spółkę ceną nabycia wyniosła 7 742 tys. zł. Wartość ta, będąca „zyskiem na okazjnym nabyciu” została odniesiona do skonsolidowanego rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe przychody operacyjne”.

Koszty akwizycji

Koszty akwizycji w kwocie 7 549 tys. zł, które były poniesione przez Spółkę w związku z ww. Transakcją zostały odniesione bezpośrednio do skonsolidowanego rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe koszty operacyjne”.

Wpływ Transakcji na przychody Grupy

W okresie od dnia 8 czerwca do 31 grudnia 2017 roku przychody Grupy Euro Styl rozpoznane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy wyniosły 107 159 tys. zł. (patrz nota 7.34).

Z uwagi na istotne zmiany w strukturze Grupy Euro Styl, które miały miejsce w 2017 roku (przed dniem Transakcji), a zwłaszcza zmiany dotyczące wydzielenia z Grupy Euro Styl istotnej części działalności (szczególnie w obszarze projektów deweloperskich dotyczących powierzchni komercyjnych) w niniejszych sprawozdaniach finansowych nie są przedstawione przychody Grupy Euro Styl za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku.

Nabycie spółek: K&L sp. z o.o. Futura Park Sp.k. oraz K&L sp. z o.o. Kwartet Polanki Sp.k. w ramach Grupy Euro Styl

W dniu 26 października 2017 r. Grupa Kapitałowa Euro Styl nabyła K&L sp. z o.o. Futura Park Sp.k. oraz K&L sp. z o.o. Kwartet Polanki Sp.k. poprzez:

- nabycie przez Euro Styl SA od K&L Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Sopocie ogółu praw i obowiązków w spółce K&L sp. z o.o. Futura Park Sp.k. za cenę 6 050 tys. zł
- nabycie przez Euro Styl Development Sp. z o.o. od K&L Sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie ogółu praw i obowiązków w spółce K&L sp. z o.o. Futura Park Sp.k. za cenę 120 tys. zł
- nabycie przez Euro Styl SA od K&L Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Sopocie ogółu praw i obowiązków w spółce K&L sp. z o.o. Kwartet Polanki Sp.k. za cenę 5 550 tys. zł
- nabycie przez Euro Styl Development Sp. z o.o. od K&L Sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie ogółu praw i obowiązków w spółce K&L sp. z o.o. Kwartet Polanki Sp.k. za cenę 120 tys. zł

Cała cena została zapłacona gotówką. W wyniku tych transakcji Grupa uzyskała pełną kontrolę nad ww. spółkami.

Nabyte spółki prowadzą działalność deweloperską w segmencie mieszkaniowym na rynku Trójmiasta i okolic. Akwizycja ta miała na celu wejście Grupy Euro Styl w dwie istotne lokalizacje rynku trójmiejskiego oraz zwiększenie łącznych przychodów i zysków Grupy.

**Dom Development S.A.**

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

Ze względu na charakter zawartej transakcji opisane niżej nabycie traktowane jest jako nabycie aktywów, nie zaś jako nabycia przedsiębiorstwa.

Opis transakcji nabycia K&L sp. z o.o. Futura Park Sp.k. oraz K&L sp. z o.o. Kwartet Polanki Sp.k.	
Udział Grupy w kapitale zakładowym nabytych spółek przed nabyciem	0%
Udział Grupy w kapitale zakładowym nabytych spółek po nabyciu	100%
Wartości możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań na dzień nabycia:	
Aktywa:	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	660
Zapasy	24 847
Pozostałe aktywa	5 432
Razem	30 939
Pasywa:	
Kredyty	6 923
Pozostałe zobowiązania	1 963
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów	10 213
Razem	19 099
Aktywa netto:	11 840
Cena nabycia:	
Środki pieniężne zapłacone	11 590
Zobowiązania z tytułu nabycia udziałów – kwoty zatrzymane	250
Cena nabycia	11 840

Wpływ środków pieniężnych z nabycia	
Środki pieniężne nabyte przez Grupę	660
Środki pieniężne zapłacone	(11 590)
Wpływ środków pieniężnych netto	(10 930)

Koszty ww. akwizycji w kwocie 195 tys. zł (takie jak koszty przeprowadzonych prac typu due diligence itp.) zostały odniesione bezpośrednio do rachunku zysków i strat w pozycji "koszty usług obcych".

Skład Grupy Euro Styl na dzień 31 grudnia 2017r.

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%



- **Zakończenie likwidacji spółki Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji („FMI”)**

W 2016 roku Spółka nabyła Fort Mokotów Inwestycje Sp. z o.o. (dalej „FMI”) za kwotę 129 400 tys. zł. W ten sposób Spółka dokonała pośredniego nabycia ww. prawa użytkownika wieczystego nieruchomości której właścicielem był FMI. Ze względu na charakter zawartej transakcji, w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. nabycie to traktowane było jako nabycie aktywów, nie zaś jako nabycie przedsiębiorstwa.

Spółka nie zamierzała prowadzić działalności operacyjnej w ramach FMI, która w dniu 16 września 2016 roku została postawiona w stan likwidacji.

W dniu 19 maja 2017 r. zakończona została likwidacja spółki Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji.

W wyniku likwidacji FMI, na własność Spółki przeszło prawo wieczystego użytkownika gruntu i środki pieniężne. Likwidacja ta nie miała istotnego wpływu na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

- **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 użytkownika 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 Mirabelle Investments sp. z o.o. zostały nabyte przez Spółkę za kwotę 58 tys. zł.

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

Wartości możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań na dzień nabycia wg wartości godziwej**Aktywa:**

Pozostałe aktywa krótkoterminowe netto 691

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty 3 741

Razem 4 432

Pasywa:

Zobowiązania podatkowe 4 366

Pozostałe zobowiązania 8

Razem 4 374

Aktywa netto wg wartości godziwej: 58

Cena zakupu udziałów Mirabelle Investments sp. z o.o. 58

Wpływ środków pieniężnych z nabycia

Środki pieniężne nabyte przez Grupę 3 741

Środki pieniężne zapłacone (58)

Wpływ środków pieniężnych netto 3 683



Dom Development S.A.

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

- **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.

7.2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

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

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

Prezentowane w informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zasady wyceny aktywów i zobowiązań oraz pomiaru wyniku finansowego są zgodne z zasadami rachunkowości przyjętymi przez jednostkę dominującą.

7.3. Oświadczenie o zgodności z przepisami

Polskie regulacje prawne nakładają na Grupę obowiązek sporządzania skonsolidowanego 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 Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę 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 skonsolidowane 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”).

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określonymi przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych ww. jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy 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 Grupę i nie mają one żadnego istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym skonsolidowanym 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 ujemowaniem 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 Grupy 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 Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

7.4. Istotne zasady rachunkowości

Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych, po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF, sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy posiada ona bezpośrednio lub pośrednio, poprzez swoje jednostki zależne, więcej niż połowę liczby głosów w danej spółce, chyba że możliwe jest do udowodnienia, że taka własność nie stanowi o sprawowaniu kontroli. Sprawowanie kontroli ma miejsce również wtedy, gdy Spółka ma możliwość kierowania polityką finansową i operacyjną danej jednostki.

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.



Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach są ujmowane metodą praw własności. Są to jednostki, na które jednostka dominująca bezpośrednio lub poprzez spółki zależne wywiera znaczący wpływ i które nie są ani jej jednostkami zależnymi. Sprawozdania finansowe jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć są podstawą wyceny posiadanych przez jednostkę dominującą udziałów metodą praw własności. Rok obrotowy tych jednostek i jednostki dominującej jest jednakowy. Jednostki te stosują zasady rachunkowości zawarte w Ustawie. Przed obliczeniem udziału w aktywach netto jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach dokonuje się odpowiednich korekt w celu doprowadzenia danych finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF stosowanymi przez Grupę. Inwestycje w tych jednostkach są wykazywane w bilansie według ceny nabycia powiększonej o późniejsze zmiany udziału jednostki dominującej w aktywach netto tych jednostek, pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Udział w zyskach lub stratach tych jednostek odzwierciedlany jest w skonsolidowanym zysku lub stracie. Korekta wartości bilansowej może być także konieczna ze względu na zmiany proporcji udziału w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, wynikające ze zmian w innych całkowitych dochodach tej jednostki. Udział Grupy w tych zmianach ujmuje się w innych całkowitych dochodach Grupy.

Ocena inwestycji w jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia pod kątem utraty wartości ma miejsce, kiedy istnieją przesłanki wskazujące na to, że nastąpiła utrata wartości lub odpis z tytułu utraty wartości dokonany w latach poprzednich już nie jest wymagany.

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 powiązanymi 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.



Dom Development S.A.

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

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 Grupy: 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 Grupę przestało być prawdopodobne.

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.



Dom Development S.A.

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

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 spółkach Grupy 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 Grupa 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.

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 Grupy. 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.

Grupa 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.

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	Znak towarowy	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 - nabycie Grupy Euro Styl	669	-	6 990	7 659
Zwiększenia - pozostałe	2 570	969	-	3 539
(Zmniejszenia)	(4)	(1 335)	-	(1 339)
Saldo na 31 grudnia 2017	11 881	5 126	6 990	23 997
SKUMULOWANA 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 - nabycie Grupy Euro Styl	471	-	-	471
Zwiększenia - pozostałe	2 720	787	699	4 206
(Zmniejszenia)	(4)	(1 335)	-	(1 339)
Saldo na 31 grudnia 2017	8 843	4 011	699	13 553
WARTOŚĆ NETTO				
na 31 grudnia 2016	2 990	933	-	3 923
na 31 grudnia 2017	3 038	1 115	6 291	10 444

Wartości niematerialne są amortyzowane przez okres ich szacunkowej, ekonomicznej użyteczności, który dla oprogramowania komputerowego wynosi przeciętnie 2 – 3 lata. W pozycji znak towarowy ujęta jest wartość znaku towarowego Euro Styl (patrz nota 7.1), który amortyzowany jest przez okres 5 lat.

Nie występują wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa winna utworzyć odpisy aktualizujące na wartości niematerialne. Na wartościach niematerialnych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

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



Dom Development S.A.

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

7.7. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2017	31.12.2016
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
- urządzenia techniczne i maszyny	1 229	821
- środki transportu	6 421	4 301
- inne rzeczowe aktywa trwałe	2 878	2 454
Rzeczowe aktywa trwałe razem	10 528	7 576

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO				
Saldo na 1 stycznia 2016	8	8 057	8 508	16 573
Zwiększenia	-	1 830	1 609	3 439
(Zmniejszenia)	-	(1 302)	(750)	(2 052)
Saldo na 31 grudnia 2016	8	8 585	9 367	17 960
Zwiększenia - nabycie Grupy Euro Styl	121	2 655	1 216	3 992
Zwiększenia - pozostałe	-	2 840	2 429	5 269
(Zmniejszenia)	(8)	(1 615)	(3 520)	(5 143)
Saldo na 31 grudnia 2017	121	12 465	9 492	22 078
SKUMULOWANA AMORTYZACJA				
Saldo na 1 stycznia 2016	8	3 943	5 590	9 541
Zwiększenia	-	1 423	1 121	2 544
(Zmniejszenia)	-	(1 082)	(619)	(1 701)
Saldo na 31 grudnia 2016	8	4 284	6 092	10 384
Zwiększenia - nabycie Grupy Euro Styl	30	799	803	1 632
Zwiększenia - pozostałe	5	1 792	1 533	3 330
(Zmniejszenia)	(8)	(831)	(2 957)	(3 796)
Saldo na 31 grudnia 2017	35	6 044	5 471	11 550
WARTOŚĆ NETTO				
na 31 grudnia 2016	-	4 301	3 275	7 576
na 31 grudnia 2017	86	6 421	4 021	10 528

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych nastąpiły w wyniku nabycia (w tym również w procesie nabycia jednostek zależnych).

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

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

7.8. Leasing

Spółki Grupy są stroną umów najmu powierzchni biurowych i miejsc parkingowych dla swoich siedzib w Warszawie, Wrocławiu i Gdańsku (leasing operacyjny). Umowy są zawarte na okresy od 3 do 10 lat.

7.9. Inwestycja we wspólnym przedsięwzięciu

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 wartości udziałów w tym podmiocie i wynoszący na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku 1 960 tys. zł.



Dom Development S.A.

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

7.10. Należności długoterminowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku Grupa wykazuje należności długoterminowe w wysokości odpowiednio 1 612 tys. PLN i 1 598 tys. zł. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2017 r. składają się należności z tytułu ustanowionych kaucji w wysokości 1 458 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 1 404 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.

7.11. Zapasy

ZAPASY	31.12.2017	31.12.2016
Zaliczki na dostawy	68 628	27 232
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	68 628	27 401
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	(169)
Półprodukty i produkcja w toku	1 640 470	1 220 514
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 672 939	1 242 314
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(32 469)	(21 800)
Wyroby gotowe	279 954	259 849
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	289 987	268 172
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(10 033)	(8 323)
Razem	1 989 052	1 507 595

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01- - 31.12.2017	01.01- - 31.12.2016
Stan na początek okresu	30 292	16 760
Zwiększenia, w tym:	16 611	15 744
Odpis aktualizacyjny w Grupie Euro Styl na moment przejęcia	534	-
Pozostałe zwiększenia	16 077	15 744
Zmniejszenie	(4 401)	(2 212)
Stan na koniec okresu	42 502	30 292

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

Metodologia badania zapasów pod kątem utraty wartości opisana została w nocy 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	375 600	300 000
Hipoteki:		
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych (kwota maksymalna)	375 600	300 000



Dom Development S.A.

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

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	539	1 147

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	16 099	5 281
Należności od jednostek powiązanych	22	10
Należności z tytułu podatków	17 198	2 838
Pozostałe należności	1 623	1 218
Razem	34 942	9 347

Należności z tytułu podatków stanowią należności z tytułu podatku VAT wynoszące na dzień 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku odpowiednio 17 198 tys. zł i 2 838 tys. zł.

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

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

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	31.12.2017	31.12.2016
Do 3 miesięcy	15 486	4 756
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	150	109
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	264	235
Powyżej 1 roku	2 325	2 611
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	18 225	7 711
Odpisy aktualizujące wartość należności	(2 126)	(2 430)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	16 099	5 281

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	2 430	2 975
Zwiększenia, w tym:	224	2
Odpis aktualizacyjny w Grupie Euro Styl na moment przejęcia	40	-
Pozostałe zwiększenia	184	2
Zmniejszenia	(528)	(547)
Stan na koniec okresu	2 126	2 430



Dom Development S.A.

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

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	3 851	2 150
Naliczone przychody finansowe od lokat	120	617
Razem	3 971	2 767

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	51 457	21 483
Środki pieniężne na pozostałych rachunkach powierniczych	-	1 231
Razem	51 506	22 763

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

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

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

7.15. 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 księgowa tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2017	31.12.2016
Środki pieniężne w banku i kasie	77 755	5 077
Lokaty krótkoterminowe	201 855	409 210
Inne	43	23
Razem	279 653	414 310



Dom Development S.A.

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

7.16. Kapitał zakładowy

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

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 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 Grupy 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								



Dom Development S.A.

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

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.

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 nocie 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 nocie 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.



Dom Development S.A.

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

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 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	35 000	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	85 000	-
W tym: długoterminowe	35 000	-
krótkoterminowe	50 000	-



Dom Development S.A.

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

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	35 000	PLN	01.03.2021
PKO BP SA	Warszawa	12 500***)	PLN	-	PLN	29.09.2018
Razem kredyty bankowe				85 000	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.

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

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

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

Podstawowe dane dotyczące emitowanych 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



Dom Development S.A.

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

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	

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	5	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	1 373	3 897



Dom Development S.A.

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

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	(94)	41
Dyskontowanie zobowiązań	1 147	793	354	260
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	60 240	25 945	34 295	1 917
Koszty finansowe skapitalizowane	3 263	3 441	(178)	(1 114)
Leasing	75	-	75	-
Znak towarowy	1 195	-	1 195	-
Pozostałe	2	2	-	(2)
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	65 945	30 299	35 646	1 098
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnice kursowe	1		1	-
Aktualizacja wyceny zapasów	8 439	5 723	2 716	2 571
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	113	178	(65)	(15)
Rezerwa na świadczenia pracownicze	5 052	3 298	1 754	992
Rezerwa na koszty	5 183	4 102	1 081	696
Eliminacja marży na transakcjach wewnątrzgrupowych	907	-	907	-
Koszt nabycia Grupy Euro Styl	1 088	-	1 088	-
Koszty finansowe	-	-	-	-
Dyskontowanie należności	-	-	-	-
Wycena aktywów finansowych	90	(30)	120	(105)
Strata podatkowa możliwa do rozliczenia	1 309	429	880	429
Pozostałe	5	5	-	-
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 187	13 705	8 482	4 568
Zmiana rezerwy na podatek odroczonego wynikająca z nabycia spółek zależnych ustalona na dzień nabycia.			21 306	-
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące rachunku zysków i strat			5 912	(3 548)
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące innych całkowitych dochodów netto			(54)	78
Wykazany w bilansie aktyw z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 434	-		
Wykazana w bilansie rezerwa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	45 192	16 594		

7.24. Rezerwy długoterminowe

REZERWY DŁUGOTERMINOWE	31.12.2017	31.12.2016
Rezerwa na koszty napraw – część długoterminowa	13 655	13 875
Rezerwa na świadczenia emerytalne	666	471
Razem	14 321	14 346



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego 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	1 738	4 193
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(1 763)	(1 201)
Stan na koniec okresu	14 321	14 346

7.25. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2017	31.12.2016
Kaucje gwarancyjne - część długoterminowa	50 071	31 157
Pozostałe	6 117	3 212
Stan na koniec okresu	56 188	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)	177 283	156 598
Zobowiązania z tytułu podatków	3 351	4 930
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	87 526	57 134
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	16	43
Pozostałe zobowiązania	3 266	-
Razem zobowiązania	271 442	218 705
Struktura rozliczeń międzyokresowych kosztów:	87 526	57 134
- koszty budowanych osiedli	61 167	40 087
- koszty pracownicze	19 360	13 368
- koszty czynszu za powierzchnię biurową	1 358	410
- pozostałe	5 641	3 269

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	37 372	32 361
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część długoterminowa	50 071	31 157
Zatrzymane kaucje gwarancyjne razem	87 443	63 518

7.27. Rezerwy krótkoterminowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2017	31.12.2016
Rezerwa na koszty napraw – część krótkoterminowa	6 040	4 625
Rezerwa na sprawy sporne i pozostałe	2 676	3 071
Razem	8 716	7 696



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego 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	7 696	7 262
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	8 022	6 625
Rezerwa na bilansie otwarcia w nabytym podmiocie zależnym na dzień nabycia	50	-
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(7 052)	(6 191)
Stan na koniec okresu	8 716	7 696

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	564 082	349 101
Pozostałe	4 224	6
Razem	568 306	349 107

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	1 612	1 598
Należności handlowe i pozostałe	17 722	6 499
Należności od jednostek powiązanych	22	10
Pożyczki i należności razem	19 356	8 107
Pozostałe	43	23
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)		
Środki pieniężne w banku i kasie	77 755	5 077
Lokaty krótkoterminowe	201 855	409 210
Krótkoterminowe aktywa finansowe	51 506	22 763
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	350 515	445 180
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Zobowiązania z tytułu kredytów	85 005	-
Obligacje własne wyemitowane	311 368	383 897
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, rozliczenia międzyokresowe i pozostałe	320 997	248 101
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	717 370	631 998

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



7.31. Zarządzanie Ryzykiem Finansowym

Grupa 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 Grupy 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, Grupa 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. Grupa 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 Grupę na ryzyko zmiany wartości godziwej kredytów. Kredyty i pożyczki zaciągnięte po zmiennych stopach procentowych powodują ryzyko przepływów pieniężnych.

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

Ponadto Grupa 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 Grupa 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 różnicę wynikającą 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 skonsolidowanego 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	331 116	437 050
Zobowiązania finansowe	396 373	383 897
Razem netto	(65 257)	53 153

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	894	(894)	894	(894)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(1 070)	1 070	(1 070)	1 070
Wrażliwość netto	(176)	176	(176)	176
31 grudnia 2016				
Aktywa zmiennoprocentowe	1 180	(1 180)	1 180	(1 180)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(1 037)	1 037	(1 037)	1 037
Wrażliwość netto	143	(143)	143	(143)

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



Dom Development S.A.

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

Grupa nie posiada znaczącej koncentracji ryzyka kredytowego. Ryzyko rozłożone jest na dużą ilość partnerów i klientów. Ponadto należy zauważyć, że należności dotyczące głównej działalności Grupy 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 Grupę swoich zobowiązań finansowych w terminie ich zapadalności. Celem Grupy 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 Grupy.

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

	Suma	0 – 6 miesiące	6-12 miesiące	1 – 2 lata	2 – 5 lat
31 grudnia 2017					
Zobowiązania z tytułu kredytów	88 397	50 540	536	1 071	36 250
Obligacje własne wyemitowane	347 300	55 700	5 200	10 400	276 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	329 124	263 825	7 130	15 678	42 491
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	431	170	109	32	120
Razem	765 252	370 235	12 975	27 181	354 861
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	248 101	202 713	8 754	6 464	30 170
Razem	663 421	327 893	13 564	64 697	257 267

Zarządzanie płynnością Grupy 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 Grupy 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 Grupy.

Za lata kończące się 31 grudnia 2017 i 2016 r. stopa zwrotu z kapitału (liczona jako skonsolidowany zysk netto do średniorocznej wartości skonsolidowanych kapitałów własnych) wynosiła odpowiednio 19,3% i 13,9%. W tym czasie średni ważony koszt oprocentowania zadłużenia Grupy wynosił 3,9% w 2017 roku i 4,2% w 2016 roku.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego 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 skonsolidowane kapitały własne) wynosił odpowiednio 2,9% i (6,1)%.

Spółka nie posiada zdefiniowanego planu wykupu akcji własnych.

Spółki Grupy nie podlegają żadnym zewnętrznie określonym wymogom kapitałowym z wyjątkiem wymogów ustawowych określonych w Kodeksie Spółek 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	190 674	125 650
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 866 070	24 778 324
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	7,67	5,07
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	190 674	125 650
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)	7,66	5,07

W Grupie 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	39 533	33 665
Podatek dochodowy odroczony	5 912	(3 548)
Razem	45 445	30 117

Zobowiązanie Spółek Grupy z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych na dzień 31 grudnia 2017 i 2016 roku wynosiło odpowiednio 27 531 tys. PLN i 23 117 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 Grupy zaprezentowane jest poniżej.

UZGODNIENIE	01.01- -31.12.2017	01.01- -31.12.2016
Zysk brutto przed opodatkowaniem	236 232	155 900
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	44 884	29 621
Trwale różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym (z wyłączeniem kosztu opcji menedżerskich)	(276)	496
Efekt podatkowy opcji menedżerskich trwale nie stanowiących kosztu uzyskania przychodów	837	-
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	45 445	30 117
Efektywna stawka podatkowa	19,24%	19,32%



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

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

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

- segment warszawski
- segment trójmiejski
- segment wrocławski

**Dom Development S.A.**

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

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

Dane za okres dwunastu miesięcy zakończony 31.12.2017	Segmenty			Razem
	warszawski	wrocławski	trójmiejski (*,**)	
Przychody ze sprzedaży	1 273 370	24 154	107 159	1 404 683
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia	357 826	2 994	39 279	400 099
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. ***)	-	-	(14 363)	(14 363)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	357 826	2 994	24 916	385 736
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				(138 398)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto				(11 946)
Zysk na działalności operacyjnej				235 392
Przychody i koszty finansowe, netto				840
Zysk brutto				236 232
Podatek dochodowy				(45 445)
Zysk netto				190 787

*) informacje dla Trójmiasta podana jest za okres od 8.06.2017 do 31.12.2017 r.

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

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

7.35. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01- 31.12.2017	01.01- 31.12.2016
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	1 374 938	1 118 101
Przychody ze sprzedaży usług	29 378	18 823
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	367	16 092
Razem	1 404 683	1 153 016



Dom Development S.A.

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

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	(976 113)	(832 342)
Koszty sprzedaży usług	(30 396)	(21 641)
Koszty sprzedaży towarów	(293)	(13 525)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	(12 145)	(14 436)
Razem koszt własny sprzedaży	(1 018 947)	(881 944)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	(62 781)	(47 389)
Koszty ogólnego zarządu	(75 617)	(59 395)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(138 398)	(106 784)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	(7 330)	(5 451)
Zużycie materiałów i energii	(14 996)	(11 036)
Usługi obce	(43 106)	(29 660)
Podatki i opłaty	(397)	(228)
Wynagrodzenia	(53 447)	(49 355)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(6 904)	(5 505)
Program opcji menadżerskich	(4 406)	-
Pozostałe koszty rodzajowe	(7 812)	(5 549)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(138 398)	(106 784)

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)	245	170
Kategoria – umysłowi	245	170
Kategoria – fizyczni	-	-
Ogólne wynagrodzenie w podziale na:	60 351	54 860
Wynagrodzenia	53 447	49 355
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	6 904	5 505

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	528	354
Rozwiązanie rezerwy na koszty	-	2 333
Zysk na okazjonalnym nabyciu	7 742	-
Pozostałe	432	438
Razem	8 702	3 125



Dom Development S.A.

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

7.39. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01- 31.12.2017	01.01- 31.12.2016
Rezerwa z tytułu kar i porozumień	1 732	51
Darowizny	1 301	467
Rezerwa na pozostałe koszty	1 291	261
Rezerwa na sprawy sporne i należności	-	200
Odpisane nieściągalne należności	252	309
Koszty napraw i usterek (w tym zmiana rezerwy)	6 739	8 766
Koszty zaniechanych projektów	270	356
Koszty nabycia spółki zależnej	7 613	-
Strata na sprzedaży i likwidacji aktywów	845	-
Pozostałe	605	384
Razem	20 648	10 794

7.40. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- 31.12.2017	01.01- 31.12.2016
Odsetki od lokat bankowych (część nie skapitalizowana)	793	1 017
Odsetki pozostałe	2 305	1 436
Różnice kursowe	-	-
Pozostałe	16	-
Razem	3 114	2 453

7.41. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	01.01- 31.12.2017	01.01- 31.12.2016
Odsetki od kredytów i obligacji (część nie skapitalizowana)	728	2 629
Odsetki pozostałe	73	27
Prowizje i opłaty	56	246
Koszty z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	584	250
Wycena inwestycji długoterminowych (opcje CAP)	833	20
Razem	2 274	3 172

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 *)	8 246	10 129
Wartość kosztów finansowych (odsetek) ujętych w rachunku zysków i strat	801	2 656
Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek	9 047	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.



Dom Development S.A.

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

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			
Druga 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
Małgorzata Kolarska – Wiceprezes Zarządu	Świadczenie z tyt. umowy o dzieło	-	2 360

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY TOWARY I ŚWIADCZĄCY USŁUGI			
Druga 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 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

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	20	10	146	215
Jednostki współzależne	20	10	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	20	10	-	-
Pozostałe podmioty	-	-	146	215
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	3	5
Woodsford Consulting Limited	-	-	143	210
Kirkley Advisory Limited	-	-	-	-



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego 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 (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

Przyznanie opcji na akcje Spółki Pani Małgorzacie Kolarskiej (Wiceprezes Zarządu - Dyrektor Zarządzający) zostało opisane w nocie 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)
31.12.2017			
Program IV	500 000	500 000	-

Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
31.12.2016		
-	-	-

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.



Dom Development S.A.

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

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 poszczególnej transzy.

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 nocie 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.



Dom Development S.A.

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

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	-	-

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.



Dom Development S.A.

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

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
Poręczenia	365	-
Razem	476	111

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

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	-
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	403	-
Razem	102 403	100 000

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku spółki Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych.

7.48. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej podmiotu dominującego Grupy

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.



Dom Development S.A.

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

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.

7.49. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Grupy

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

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

Projekt	Spółka*	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Osiedle Wilno VI etap 1	Dom Development S.A.	Popularny	300	9	I kw. 2017 r.
Osiedle Forma etap 1	Dom Development S.A.	Popularny	89	6	I kw. 2017 r.
Osiedle Premium 5 (etap 3)	Dom Development S.A.	Popularny	109	4	I kw. 2017 r.
Kwartet (Macierzy Szkolnej)**	Euro Styl S.A.	Apartamenty	27	0	I kw. 2017 r.
Idea budynek 4	Euro Styl S.A.	Apartamenty	31	0	I kw. 2017 r.
Osiedle Cybernetyki 17 etap 1	Dom Development S.A.	Popularny	145	1	II kw. 2017 r.
Osiedle Cybernetyki 17 etap 2	Dom Development S.A.	Popularny	236	11	II kw. 2017 r.
Osiedle Moderna etap 3	Dom Development S.A.	Popularny	163	24	II kw. 2017 r.
Osiedle Premium 4 (etap 2 faza 2)	Dom Development S.A.	Popularny	248	0	II kw. 2017 r.
Wille Lazurowa etap 2	Dom Development S.A.	Popularny	102	0	II kw. 2017 r.
Osiedle Forma etap 2 faza 1	Dom Development S.A.	Popularny	192	7	II kw. 2017 r.
Osiedle Amsterdam etap 2	Dom Development S.A.	Popularny	307	7	II kw. 2017 r.
Nowy Horyzont budynki 11 i 12	Euro Styl S.A.	Popularny	76	0	II kw. 2017 r.
Osiedle Viridis budynek A1	Euro Styl S.A.	Popularny	32	0	II kw. 2017 r.
Osiedle Viridis budynek A2	Euro Styl S.A.	Popularny	42	0	II kw. 2017 r.
Scena Apartamenty	Euro Styl S.A.	Apartamenty	55	6	II kw. 2017 r.
Osiedle Wilno VI etap 2	Dom Development S.A.	Popularny	209	2	III kw. 2017 r.
Osiedle Port Żerań etap 1	Dom Development S.A.	Popularny	361	1	III kw. 2017 r.
Apartamenty Mokotów nad Skarpą 2	Dom Development S.A.	Apartamenty	190	0	III kw. 2017 r.
Apartamenty Park Szczyliwicki	Dom Development S.A.	Apartamenty	46	0	III kw. 2017 r.
Dom na Bartyckiej	Dom Development S.A.	Popularny	127	4	III kw. 2017 r.
Idea budynek 5	Euro Styl S.A.	Apartamenty	54	8	III kw. 2017 r.
Osiedle Forma etap 2 faza 2	Dom Development S.A.	Popularny	210	3	IV kw. 2017 r.
Osiedle Regaty faza 1	Dom Development S.A.	Popularny	69	3	IV kw. 2017 r.
Osiedle Beauforta budynek B1	Euro Styl S.A.	Popularny	21	5	IV kw. 2017 r.
Idea budynek 6	Euro Styl S.A.	Apartamenty	42	0	IV kw. 2017 r.
Idea budynek 7	Euro Styl S.A.	Apartamenty	27	0	IV kw. 2017 r.
Księża Nowe	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Popularny	130	2	IV kw. 2017 r.
Razem			3 640	103	

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

**Projekt rozpoczęty przez K&L sp. z o.o. Kwartet Polanki Sp.k., która została nabyta przez Grupę Kapitałową Euro Styl S.A. w dniu 26 października 2017 r.



Dom Development S.A.

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

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

Projekt	Spółka*	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin zakończenia
Osiedle Premium 1 (etap 1 faza 1)	Dom Development S.A.	Popularny	191	15	I kw. 2017 r.
Idea budynek 1**	Euro Styl S.A.	Apartamenty	86	2	I kw. 2017 r.
Brama Żuław budynki B i C**	Euro Styl S.A.	Popularny	63	0	I kw. 2017 r.
Osiedle Nowe Morskie ** budynki C1, C1A, C1B, C2	Euro Styl S.A.	Popularny	63	0	I kw. 2017 r.
Osiedle Moderna etap 1	Dom Development S.A.	Popularny	167	4	II kw. 2017 r.
Osiedle Przyjaciół etap 3	Dom Development S.A.	Popularny	93	2	II kw. 2017 r.
Apartamenty Mokotów nad Skarpą	Dom Development S.A.	Popularny	183	1	II kw. 2017 r.
Palladium etap 1	Dom Development S.A.	Popularny	214	1	III kw. 2017 r.
Osiedle Premium 2 (etap 1 faza 2)	Dom Development S.A.	Popularny	236	0	III kw. 2017 r.
Osiedle Pod Różami etap 3	Dom Development S.A.	Popularny	47	3	III kw. 2017 r.
Idea budynek 2	Euro Styl S.A.	Apartamenty	52	0	III kw. 2017 r.
Osiedle Cytrusowe budynki 12 i 13	Euro Styl S.A.	Popularny	46	0	III kw. 2017 r.
Brama Żuław budynek A	Euro Styl S.A.	Popularny	49	0	III kw. 2017 r.
Osiedle Viridis budynek A3	Euro Styl S.A.	Popularny	58	0	III kw. 2017 r.
Ursynovia (Anody) etap 1	Dom Development S.A.	Popularny	72	7	IV kw. 2017 r.
Ursynovia (Anody) etap 2	Dom Development S.A.	Popularny	111	0	IV kw. 2017 r.
Saska III	Dom Development S.A.	Popularny	347	12	IV kw. 2017 r.
Żoliborz Artystyczny etap 5	Dom Development S.A.	Popularny	117	9	IV kw. 2017 r.
Żoliborz Artystyczny etap 6	Dom Development S.A.	Popularny	125	12	IV kw. 2017 r.
Żoliborz Artystyczny etap 7	Dom Development S.A.	Popularny	127	13	IV kw. 2017 r.
Osiedle Moderna etap 2	Dom Development S.A.	Popularny	194	0	IV kw. 2017 r.
Osiedle Wilno III etap 2	Dom Development S.A.	Popularny	125	4	IV kw. 2017 r.
Osiedle Cytrusowe budynki 16 i 17	Euro Styl S.A.	Popularny	46	0	IV kw. 2017 r.
Idea Budynek 3	Euro Styl S.A.	Apartamenty	58	0	IV kw. 2017 r.
Osiedle Wilno III etap 3	Dom Development S.A.	Popularny	111	0	IV kw. 2017 r.
Wille Taneczna	Dom Development S.A.	Popularny	119	0	IV kw. 2017 r.
Razem			3 100	85	

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

** Inwestycje zakończone przez Grupę Kapitałową Euro Styl S.A. przed akwizycją do Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

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



Dom Development S.A.

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

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 **)	494	244
- Szkolenia *)	1	29
- Pozostałe usługi *)	425	70
Razem	920	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 111 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

7.54. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

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

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO BILANSU	31.12.2017	31.12.2016
	tys. EURO	tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	565 732	442 311
Aktywa razem	573 113	446 947
Kapitał własny razem	240 314	210 095
Zobowiązania długoterminowe	98 468	73 533
Zobowiązania krótkoterminowe	234 330	163 319
Zobowiązania razem	332 798	236 852
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,1709	4,4240

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -31.12.2017	01.01- -31.12.2016
	tys. EURO	tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	330 926	263 504
Zysk brutto ze sprzedaży	90 875	61 949
Zysk na działalności operacyjnej	55 456	35 793
Zysk brutto	55 653	35 629
Zysk netto	44 947	28 746
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,2447	4,3757