

GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2021 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE

Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ



SPIS TREŚCI

1ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI	4
2SKONSOLIDOWANY BILANS	5
3SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	6
4SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
5SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
6ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	9
7DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	10
7.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ORAZ O GRUPIE	11
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 NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	23
7.9 ZAPASY	23
7.10 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	24
7.11 POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	24
7.12 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	25
7.13 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	25
7.14 KAPITAŁ ZAKŁADOWY	25
7.15 NADWYŻKA ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ	27
7.16 DODATKOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE KAPITAŁÓW WŁASNYCH	28
7.17 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU	28
7.18 KREDYTY	28
7.19 OBLIGACJE	29
7.20 ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30
7.21 REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	31
7.22 REZERWY DŁUGOTERMINOWE	32
7.23 POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	32
7.24 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	32
7.25 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	33
7.26 REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	33
7.27 PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	34
7.28 ŚWIADCZENIA PO OKRESIE ZATRUDNIENIA	34
7.29 AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	34

7.30	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	35
7.31	ZYSK NA AKCJĘ.....	38
7.32	PODATEK DOCHODOWY	38
7.33	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA	39
7.34	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	41
7.35	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	41
7.36	KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH I ZATRUDNIENIE	41
7.37	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	42
7.38	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	42
7.39	PRZYCHODY FINANSOWE	42
7.40	KOSZTY FINANSOWE	42
7.41	KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	43
7.42	TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	43
7.43	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI	44
7.44	WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI	47
7.45	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	47
7.46	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 R.	47
7.47	ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ PODMIOTU DOMINUJĄCEGO GRUPY	48
7.48	DODATKOWA INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ GRUPY	49
7.49	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	51
7.50	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ZA ROK 2020	52
7.51	PROGNOZY	52
7.52	INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	52
7.53	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO	53

1 ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, na które składa się:

- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 roku,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku,
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku,
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 17 marca 2022 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2021 i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. oraz jej wynik finansowy.

Jarosław Szanajca
Prezes Zarządu

Leszek Stankiewicz
Wiceprezes Zarządu

Małgorzata Kolarska
Wiceprezes Zarządu

Mikołaj Konopka
Członek Zarządu

Terry R. Roydon
Członek Zarządu

2 SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	31.12.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	7.6	20 193	17 830
Rzeczowe aktywa trwałe	7.7	35 266	38 132
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	7.21	31 583	9 759
Należności długoterminowe	7.8	11 499	1 761
Pozostałe aktywa długoterminowe		11 652	3 276
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		110 193	70 758
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.9	3 025 168	2 423 514
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.10	66 685	89 694
Pozostałe aktywa obrotowe	7.11	5 174	5 208
Należności z tytułu podatku dochodowego	7.32	822	27 909
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.12	62 560	50 463
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.13	607 041	585 664
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		3 767 450	3 182 452
AKTYWA RAZEM		3 877 643	3 253 210
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.14	25 398	25 218
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.15	258 358	251 038
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		626 738	614 804
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		7 647	(3 591)
Kapitał rezerwowy z tytułu obowiązku wykupu udziałów niekontrolujących		(10 568)	0
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		332 367	269 454
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		1 240 450	1 157 433
Udziały niekontrolujące		8 728	38
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 249 178	1 157 471
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.18	31 414	10 000
Obligacje – część długoterminowa	7.19	310 470	250 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.21	26 952	48 734
Rezerwy długoterminowe	7.22	26 573	22 419
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.24	21 014	24 642
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7.23	106 260	75 208
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		522 683	431 003
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	7.25	345 021	319 571
Kredyty – część krótkoterminowa	7.18	-	-
Obligacje – część krótkoterminowa	7.19	51 263	110 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.20	1 598	1 399
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.24	69 474	89 992
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	7.32	46 915	6 019
Rezerwy krótkoterminowe	7.26	35 996	26 626
Przychody przyszłych okresów	7.27	1 555 515	1 111 129
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		2 105 782	1 664 736
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		2 628 465	2 095 739
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		3 877 643	3 253 210

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Rok zakończony	Rok zakończony
		31.12.2021	31.12.2020
Przychody ze sprzedaży	7.34	1 897 491	1 815 012
Koszt własny sprzedaży	7.34	(1 272 307)	(1 236 233)
Zysk brutto ze sprzedaży	7.34	625 184	578 779
Koszty sprzedaży	7.35	(67 062)	(61 426)
Koszty ogólnego zarządu	7.35	(126 842)	(110 837)
Pozostałe przychody operacyjne	7.37	5 648	4 341
Pozostałe koszty operacyjne	7.38	(23 875)	(24 590)
Zysk na działalności operacyjnej		413 053	386 267
Przychody finansowe	7.39	6 175	3 293
Koszty finansowe	7.40	(13 743)	(10 933)
Zysk brutto		405 485	378 627
Podatek dochodowy	7.32	(80 233)	(76 381)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		325 252	302 246
Zysk netto z działalności zaniechanej *)		-	-
Zysk netto		325 252	302 246
Zysk netto przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		327 130	302 242
Udziały niekontrolujące		(1 878)	4
Zysk na jedną akcję zwykłą przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Podstawowy (w PLN)	7.31	12,89	12,00
Rozwodniony (w PLN)	7.31	12,81	11,91

*) W roku 2021 oraz 2020 Grupa nie zaniechała żadnej działalności

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej.

4 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Rok zakończony	Rok zakończony
	31.12.2021	31.12.2020
Zysk netto	325 252	302 246
Inne całkowite dochody:		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	13 874	(1 765)
Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat	13 874	(1 765)
 Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat	 -	 -
Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem	13 874	(1 765)
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	(2 636)	335
Inne całkowite dochody netto	11 238	(1 430)
Całkowite dochody netto	336 490	300 816
Całkowite dochody netto przypadające na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	338 368	300 812
Udziały niekontrolujące	(1 878)	4

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Rok zakończony 31.12.2021	Rok zakończony 31.12.2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		405 485	378 627
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		15 264	14 736
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		(1)	139
(Zysk)/strata na inwestycjach		3 863	4 474
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		14 050	12 731
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		1 701	5 999
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		13 780	13 615
Zmiany stanu zapasów		(367 781)	125 740
Zmiany stanu należności		(11 681)	(13 256)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(31 120)	(9 511)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		430 979	262 946
Inne korekty		345	202
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		474 884	796 442
Odsetki otrzymane		87	1 006
Odsetki zapłacone		(12 340)	(15 325)
Zapłacony podatek dochodowy		(68 907)	(102 803)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		393 724	679 320
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		754	930
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		41 024	3 171
Inne wpływy/(wydatki) z aktywów finansowych		-	157
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(51 017)	(27 400)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(14 146)	(11 254)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		(43 066)	(3 746)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(66 451)	(38 142)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.14	7 500	6 000
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.18	60 869	257 946
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.19	110 014	100 000
Wydatki z tytułu spłaty kredytów	7.18	(90 445)	(332 960)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.19	(139 682)	(100 000)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.17	(253 984)	(239 575)
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu		(168)	(243)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(305 896)	(308 832)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		21 377	332 346
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.13	585 664	253 318
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.13	607 041	585 664

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

6 ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwow z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwow z tyt. obowiązku wykupu udziałów niekontrol.	Kapitał rezerwow z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontro- lujące	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2021	25 218	251 038	614 804	510	-	(3 591)	269 454	1 157 433	38	1 157 471
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.14, 7.15)	180	7 320	-	-	-	-	-	7 500	-	7 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego (nota 7.17)	-	-	10 233	-	-	-	(10 233)	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.17)	-	-	-	-	-	-	(253 984)	(253 984)	-	(253 984)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.43)	-	-	1 701	-	-	-	-	1 701	-	1 701
Udziały niekontrolujące i kapitał rezerwow powstałe w wyniku nabycia spółki zależnej (nota 7.1)	-	-	-	-	(10 568)	-	-	(10 568)	10 568	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	327 130	327 130	(1 878)	325 252
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	-	11 238	-	11 238	-	11 238
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	-	11 238	327 130	338 368	(1 878)	336 490
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	180	7 320	11 934	-	(10 568)	11 238	62 913	83 017	8 690	91 707
Saldo na dzień 31 grudnia 2021	25 398	258 358	626 738	510	(10 568)	7 647	332 367	1 240 450	8 728	1 249 178

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwow z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwow z tyt. obowiązku wykupu udziałów niekontrol.	Kapitał rezerwow z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontro- lujące	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2020	25 068	245 188	543 715	510	-	(2 161)	271 877	1 084 197	34	1 084 231
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	150	5 850	-	-	-	-	-	6 000	-	6 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego (nota 7.17)	-	-	65 090	-	-	-	(65 090)	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.17)	-	-	-	-	-	-	(239 575)	(239 575)	-	(239 575)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.43)	-	-	5 999	-	-	-	-	5 999	-	5 999
Udziały niekontrolujące i kapitał rezerwow powstałe w wyniku nabycia spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	302 242	302 242	4	302 246
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	-	(1 430)	-	(1 430)	-	(1 430)
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	-	(1 430)	302 242	300 812	4	300 816
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	150	5 850	71 089	-	-	(1 430)	(2 423)	73 236	4	73 240
Saldo na dzień 31 grudnia 2020	25 218	251 038	614 804	510	-	(3 591)	269 454	1 157 433	38	1 157 471

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

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.

Nazwa jednostki: Dom Development S.A.

Siedziba: Plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa

Forma prawna: Spółka Akcyjna

Państwo rejestracji: Polska

Adres zarejestrowania biura jednostki: Plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności gospodarczej: Polska

Od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego w nazwie jednostki sprawozdawczej lub innych danych identyfikacyjnych nie wystąpiły zmiany.

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) jest Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”/„jednostka dominująca”) 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. Miejszem prowadzenia działalności Spółki jest przede wszystkim Warszawa.

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.14). Na dzień 31 grudnia 2021 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l., która posiadała 55,74% akcji Spółki.

PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2021 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 Wrocław sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Land sp. z o.o.	Polska	-	-	konsolidacja pełna
Euro Styl S.A.*	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Euro Styl Development sp. z o.o.*	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Construction sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Sento S.A.	Polska	77%	77%	konsolidacja pełna

* 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. posiada pełną kontrolę nad Grupą Kapitałową Euro Styl S.A.

** Konsolidacją objęte są również jednostki zależne od Euro Styl S.A. i Sento S.A.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Spółka Dom Development Grunty sp. z o.o. (gdzie 46% udziału w kapitale podstawowym posiada jednostka dominująca) 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.

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

Wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych a czas ich trwania jest nieograniczony.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2021 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.

- M2 Biuro sp. z o.o.

W dniu 11 grudnia 2018 r. Spółka utworzyła spółkę pod firmą M2 Biuro sp. z o.o.. Kapitał zakładowy spółki został częściowo pokryty wkładem niepieniężnym w postaci udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej oraz dokumentacji, wraz z prawami autorskimi do tej dokumentacji. Spółka ta została utworzona w związku z planowaną przez Spółkę sprzedażą części gruntu położonego w rejonie ulic Żwirki i Wigury oraz Racławickiej w Warszawie i przeznaczonego pod zabudowę biurowo-usługową.

W dniu 23 kwietnia 2021 r. Spółka zawarła umowę sprzedaży wszystkich udziałów w kapitale zakładowym tej spółki zależnej.

- Nabycie akcji Sento S.A.

W dniu 1 lipca 2021 r. Spółka nabyła od Reno Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie 77% akcji w Sento S.A. z siedzibą w Krakowie („Transakcja”). W wyniku Transakcji Dom Development S.A. uzyskał kontrolę nad Grupą Sento prowadzącą działalność deweloperską w segmencie mieszkaniowym na rynku krakowskim.

Akwizycja ta miała na celu zainicjowanie działalności deweloperskiej przez Grupę Dom Development SA na rynku krakowskim, na którym działa Grupa Sento oraz zapewnienie w długim okresie wzrostu skonsolidowanych przychodów i zysków Spółki.

UDZIAŁY GRUPY W KAPITAŁE ZAKŁADOWYM SENTO S.A.

Udział Grupy w kapitale zakładowym Sento S.A. przed Transakcją	-
Udział Grupy w kapitale zakładowym Sento S.A. po Transakcji	77%

Spółka zapłaciła za ww. akcje wstępną cenę sprzedaży w kwocie 35 379 tys. zł, obliczoną zgodnie z formułą zawartą w umowie sprzedaży akcji. Strony uzgodniły także w umowie sposób obliczenia skorygowanej ceny sprzedaży, wynikającej z aktualizacji wartości jej aktywów netto na moment Transakcji. Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego proces ustalenia skorygowanej ceny sprzedaży nie został jeszcze zakończony. Spółka dokonała wstępnej identyfikacji aktywów i zobowiązań nabytego przedsiębiorstwa i ujęła je na dzień nabycia w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym we wstępnie ustalonych wartościach.

Szczegóły wstępnie oszacowanej wartości godziwej przejętych aktywów netto, wartości udziałów niekontrolujących oraz wstępnej ceny nabycia na dzień przejęcia kontroli przedstawiono poniżej z zastrzeżeniem, że są to wielkości oszacowane przed zakończeniem procedury korekty ceny sprzedaży i mogą one jeszcze ulec zmianie.

WARTOŚCI MOŻLIWYCH DO ZIDENTYFIKOWANIA AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ NA DZIEŃ NABYCIA WG WARTOŚCI GODZIWEJ (WG WSTĘPNIE USTALONYCH WARTOŚCI)

Aktywa:

Aktywa trwałe	25 516
Zapasy	216 568
Pożyczki udzielone	2 976
Krótkoterminowe aktywa finansowe (środki na rachunkach powierniczych otwartych)	1 093
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 229
Pozostałe aktywa obrotowe	2 597
Razem	254 979

Zobowiązania:

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	12 348
Kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania wekslowe – część długoterminowa	76 846
Pozostałe zobowiązania i rezerwy długoterminowe	2 859
Kredyty, pożyczki, obligacje i zobowiązania wekslowe – część krótkoterminowa	61 825
Pozostałe zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	34 634
Przychody przyszłych okresów	20 520
Razem	209 032
Aktywa netto w wartości godziwej	45 947

Udziały niekontrolujące	(10 568)
Cena zakupu udziałów w Grupie Sento	35 379

WPŁYW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z NABYCIA

Środki pieniężne nabyte przez Grupę	6 229
Środki pieniężne zapłacone (na podstawie wstępnej ceny sprzedaży)	(35 379)
Wpływ środków pieniężnych netto	(29 150)

Akcje put i call na akcje udziałowców mniejszościowych Sento S.A.

W wyniku Transakcji, Spółka nabyła 77% akcji Sento S.A.. Pozostałe 23% akcji (dalej „Pozostałe Akcje”) jest kontrolowane przez osoby zarządzające tą spółką („Udziałowcy”).

Pozostałe Akcje objęte są opcjami put i call, w tym w szczególności:

- Spółka posiada opcje call wykonywalną w dowolnym czasie w przypadku gdy któryś z Udziałowców zakończy współpracę z Sento S.A. z przyczyn leżących po jego stronie (tzw. „Bad Leaver”). Cena wykonania opcji ustalona jest na bazie ceny zapłaconej za pakiet kontrolny 77% akcji Sento S.A. (tj. 10 568 tys. zł za pakiet Pozostałych Akcji) i podlega powiększeniu o 2,5% rocznie za okres do dnia odejścia. Cena płatna jest wówczas w środkach pieniężnych.

- „Zwykła” opcja call : Spółka posiada opcję call na udziały niekontrolujące wykonywalną poprzez wydanie akcji własnych Spółki przy czym ilość akcji jakie zostaną wydane jest zmienna (wyliczona na bazie formuły). Opcja call wykonywalna jest w okresie od 1 lipca 2030 r. do 1 lipca 2032 r.;

- „Zwykła” opcja put : Udziałowcy niekontrolujący posiadają opcję put na swoje udziały w Sento S.A. wykonywalną poprzez nabycie akcji własnych Spółki przy czym ilość akcji jakie zostaną wydane jest zmienna (wyliczona na bazie formuły). Opcja put wykonywalna jest w okresie od 1 lipca 2028r. do 1 lipca 2032 r.. Oznacza to że okres wykonywalności „zwykłej” opcji put i call pokrywa się w okresach 1 lipca 2030 r. do 1 lipca 2032 r., a dodatkowo opcja put wykonywalna jest również w okresie od 1 lipca 2028 r do 1 lipca 2030r.

Realizacja opcji „zwykłych” może być rozliczona poprzez emisję nowych akcji Spółki, przy czym ich ilość będzie ograniczona do 3% wyemitowanego kapitału zakładowego Spółki.

Ponieważ Spółka posiada opcję call wykonywalną na akcje Bad Leaver w dowolnym momencie jeżeli Udziałowiec zakończy współpracę z Sento S.A., wskazuje iż otrzymanie akcji Spółki przez Udziałowca poprzez realizację „zwykłej” opcji call/put możliwe jest tylko jeżeli Udziałowiec będzie kontynuować współpracę z Sento S.A. do okresu gdy „zwykła” opcja put/call staje się wykonywalna. Dlatego w „zwykłej” opcji put/call zawarte są dwa elementy:

- *Świadczenie pracownicze dla Udziałowca* - stanowi płatność opartą na akcjach rozliczaną w instrumentach kapitałowych (tj. akcjach Spółki) i objęte jest zakresem MSSF 2. Element ten stanowi nadwyżkę korzyści jaką Udziałowiec zrealizuje w przypadku kontynuowania pracy, dającej możliwość nabycia akcji Spółki poprzez wykonanie „zwykłej” opcji call/put, nad korzyścią jaką zrealizuje w przypadku gdy Spółka wykonana opcję call dla Bad Leavera. Wartość tego świadczenia pracowniczego została ustalona na kwotę 9 933 tys. zł, co zostało szerzej opisane w notcie 7.43), oraz

- *Cena za nabycie udziałów niekontrolujących.*

Wobec powyższego, „zwykła” opcja put, zawiera obowiązek Spółki do wykupu udziałów niekontrolujących. Obowiązek wykupu udziałów niekontrolujących powoduje konieczność ujęcia na dzień 1 lipca 2021 r. zobowiązania do wykupu udziałów niekontrolujących zgodnie z MSR 32. Zobowiązanie ujmuje się w bilansie, gdyż rozliczenie nabycia udziałów niekontrolujących nastąpi albo poprzez zapłatę gotówki (jeżeli Spółka wykona opcję call na Bad Leavera) albo poprzez wydanie własnych instrumentów kapitałowych Spółki (jeżeli opcja call na Bad Leavera nie będzie wykonana) przy niespełnionym warunku „fixed for fixed”. Zobowiązanie to wycenia się na datę początkowego ujęcia oraz po początkowym ujęciu w zdyskontowanej kwocie wykupu. Oznacza to ujęcie na dzień objęcia kontroli nad Sento zobowiązania w kwocie 10 568 tys. zł.

KAPITAŁ REZERWOWY I ZOBOWIĄZANIE DO WYKUPU UDZIAŁÓW NIEKONTROLUJĄCYCH W SENTO S.A.

Kapitał rezerwowý z tytułu obowiązku wykupu udziałów niekontrolujących	(10 568)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe (Zobowiązanie z tytułu obowiązku wykupu udziałów niekontrolujących)	10 568

Wpływ Transakcji na przychody Grupy

W okresie od dnia 1 lipca do 31 grudnia 2021 roku przychody Grupy Sento ze sprzedaży, rozpoznane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy, wyniosły 43 514 tys. zł. (patrz nota 7.33).

Poza ww. transakcjami, w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2021 r. Grupa nie dokonała żadnych istotnych zmian w strukturze inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

7.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości.

Dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku rosyjska inwazja na Ukrainę jest czynnikiem istotnie destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie. Spółka i jej podmioty zależne prowadzą działalność wyłącznie na terenie Polski. W ocenie Zarządu Spółki, wojna w Ukrainie może wpłynąć przede wszystkim na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wszystkie inwestycje Grupy postępowały zgodnie z planem lub wyprzedzały zakładany harmonogram. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych zamierzeń. W ocenie Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, spełnione są wszelkie przesłanki do założenia kontynuacji działalności gospodarczej Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

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 2021 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 2020 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2021 roku:

- Zmiany do MSSF 16 *Leasing*. W związku z pandemią koronawirusa (COVID-19), w 2020 r. wprowadzono zmianę do standardu MSSF 16, która umożliwiła zastosowanie uproszczenia w zakresie oceny, czy zmiany w umowach leasingowych wprowadzone w czasach pandemii stanowią modyfikacje leasingu. W rezultacie leasingobiorcy mogli skorzystać z uproszczenia polegającego na niestosowaniu wytycznych MSSF 16 dotyczących modyfikacji umów leasingowych. Ponieważ zmiana ta dotyczyła redukcji w opłatach leasingowych należnych do dnia 30 czerwca 2021 r. i wcześniej, stąd w marcu 2021 r. Rada wydłużyła dostępność praktycznego rozwiązania dotyczącego ulg w płatnościach leasingowych do czerwca 2022 r. Zmiana obowiązuje od 1 kwietnia 2021 r. z możliwością jej wcześniejszego zastosowania.

Zmiana ta nie miała wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce. Zmiana do MSR 1 wprowadza wymóg ujawniania istotnych informacji dotyczących zasad rachunkowości, które zostały zdefiniowane w standardzie. Zmiana wyjaśnia, że informacje na temat polityk rachunkowości są istotne, jeżeli w przypadku ich braku, użytkownicy sprawozdania finansowego nie byłoby w stanie zrozumieć innych istotnych informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym. Ponadto, dokonano również zmian wytycznych Rady w zakresie stosowania koncepcji istotności w praktyce, aby zapewnić wytyczne dotyczące stosowania pojęcia istotności do ujawnień dotyczących zasad rachunkowości. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.
- Zmiany do MSR 8 *Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów*. W lutym 2021 r. Rada opublikowała zmianę do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” w zakresie definicji wartości szacunkowych. Zmiana do MSR 8 wyjaśnia, w jaki sposób jednostki powinny odróżniać zmiany zasad rachunkowości od zmian wartości szacunkowych. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dotyczące transakcji sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem. Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business). W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykazuje pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z tylko w zakresie części stanowiącej udziały innych inwestorów. Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 r. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.
- MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych. Rada opublikowała zmiany do MSR 1, które wyjaśniają kwestię prezentacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe. Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską
- Zmiany do MSR 16 *Rzeczowe aktywa trwałe*. Zmiana wprowadza zakaz korygowania kosztu wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych o kwoty uzyskane ze sprzedaży składników wyprodukowanych w okresie przygotowywania rzeczowych aktywów trwałych do rozpoczęcia funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa. Zamiast tego jednostka rozpoznaje ww. przychody ze sprzedaży i powiązane z nimi koszty bezpośrednio w rachunku zysków i strat. Zmiana obowiązuje dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2022 r. lub po tej dacie.
- Zmiany do MSR 37 *Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe*. Zmiany do MSR 37 dostarczają wyjaśnień odnośnie do kosztów, które jednostka uwzględnia w analizie, czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia. Zmiana obowiązuje dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2022 r. lub po tej dacie.
- Roczne zmiany MSSF 2018-2020 wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy, MSSF 9 Instrumenty finansowe, MSR 41 Rolnictwo oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 Leasing. Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Zarząd Spółki nie przewiduje aby nowe standardy oraz zmiany do obecnie obowiązujących standardów mogły mieć istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

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 2021 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 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%.

Prawo do użytkowania powierzchni biurowych wykazane jest zgodnie z zasadami określonymi w MSSF 16 *Leasing* i amortyzowane jest przez okres trwania umowy najmu.

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 projektu).

Budżety projektów opracowywane są z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny.

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

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

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

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

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w rachunku zysków i strat w okresie w którym je poniesiono z wyjątkiem kosztów aktywowanych, czyli kosztów które można przyporządkować do kosztów wytworzenia dostosowanych składników aktywów (w przypadku 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 oraz pozostałe należności wyceniane są w oparciu o MSSF 9, który wprowadził koncepcję szacowania odpisów z tytułu utraty wartości aktywów finansowych z zastosowaniem modelu bazującym na stratach oczekiwanych.

LOKATY BANKOWE POWYŻEJ TRZECH MIESIĘCY

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I EKWIWALENTY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

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

OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE, POŻYCZKI I PAPIERY DŁUŻNE

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

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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

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

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

REZERWY

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na 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.) 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.

W przypadku gdy projekt deweloperski związany ze sprzedażą nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) prowadzony jest na nieruchomości (gruncie) należącym do strony trzeciej, jednak realizacja projektu (marketing, sprzedaż, obsługa klienta i obsługa projektowo-budowlana) prowadzona jest przez Spółkę oraz ryzyka związane z prowadzeniem takiego projektu leżą po stronie Spółki, przychody ze sprzedaży takich nieruchomości są rozpoznawane analogicznie jak to zostało wyżej opisane w odniesieniu do projektów deweloperskich prowadzonych na nieruchomościach należących do Spółki lub będących w jej wieczystym użytkowaniu.

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.

LEASING

Grupa ujmuje aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, za wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz amortyzację leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek od zobowiązania leasingowego w rachunku zysków i strat.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania ujęte są w bilansie w ramach tej samej pozycji, w ramach której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością Spółki (leasingobiorcy).

prawo do użytkowania powierzchni biurowych

Koszty - prawo do użytkowania powierzchni biurowej jest amortyzowane oraz rozpoznawane są koszty finansowe z tytułu leasingu.

Aktywo – aktywo z tego tytułu wykazane zostało w bilansie w pozycji *Rzeczowe aktywa trwałe*.

Zobowiązanie - zobowiązanie zostało wykazane odpowiednio w zobowiązaniach długo lub krótkoterminowych.

prawa wieczystego użytkowania gruntów

Koszty – koszty związane z leasingiem prawa wieczystego użytkowania gruntów są odnoszone do pozycji *Zapasy* (w pozycji *Półprodukty i produkcja w toku*) w trakcie realizacji projektu deweloperskiego.

Aktywo – aktywo z tego tytułu wykazane zostało w bilansie w pozycji *Zapasy* lub *Należności krótkoterminowe*.

Zobowiązanie – zobowiązanie zostało wykazane w całości w zobowiązaniach krótkoterminowych.

Powyższy sposób alokacji opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów wynika z faktu, że prawa te dotyczą nieruchomości, na których Grupa realizuje swoje projekty deweloperskie. Dlatego koszty leasingu prawa wieczystego użytkowania odnoszone są do zapasów (*Produkcja w toku*) a następnie, wraz z kosztem sprzedaży wyrobów gotowych odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie w którym dane wyroby gotowe są przekazywane klientom (czyli w momencie rozpoznania sprzedaży).

W dniu 20 lipca 2018 r. weszła w życie Ustawa o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Grunty objęte wyżej opisanym przekształceniem Grupa traktuje analogicznie do tych, w stosunku do których była dotychczas użytkownikiem wieczystym, traktując opłaty przekształceniowe analogicznie do opłat z tytułu wieczystego użytkowania.

uzasadnienie klasyfikacji aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntów w bilansie

Generalnie, prawa do wieczystego użytkowania gruntów, na których prowadzone są projekty deweloperskie, klasyfikowane są jako zapasy. Zobowiązania do zapłaty za te prawa zostaną rozliczone poprzez ich przeniesienie na nabywców mieszkań, z którymi te prawa są związane. Zobowiązania dotyczące tych praw klasyfikuje się jako zobowiązania krótkoterminowe co jest spójne z klasyfikacją zapasów, których te zobowiązania dotyczą (wykazanych jako aktywa obrotowe). Klasyfikacja zobowiązań i zapasów do krótkoterminowych wynika z faktu, iż ich rozliczenie (tj. zbycie lokali i przeniesienie związanych z nimi zobowiązań) następuje w ciągu okresu stanowiącego tzw. „cykl operacyjny” Spółki. Cykl operacyjny to okres od dnia rozpoczęcia projektu deweloperskiego do realizacji zapasów w postaci środków pieniężnych.

Grupa zostaje prawnie zwolniona z długu wynikającego z obowiązku zapłaty opłat za wieczyste użytkowanie lub opłat przekształceniowych dopiero w momencie prawnego (notarialnego) przeniesienia na nabywcę udziału w gruncie przynależnym do sprzedanego lokalu. W związku z tym, do momentu przeniesienia ww. własności, zobowiązanie z tyt. leasingu gruntu pozostaje w bilansie Grupy. Z tego względu, w momencie przekazania nabywcy lokalu (który jest jednocześnie momentem ujęcia przychodu ze sprzedaży lokalu) następuje przeniesienie związanej z tym lokalem części aktywa z tytułu leasingu z *Zapasów* na *Należności* od nabywcy, w kwocie korespondującej z ujętym zobowiązaniem z tyt. leasingu danego gruntu.

Do momentu przeniesienia na nabywcę własności, zarówno należność jak i zobowiązanie wykazywane są jako krótkoterminowe gdyż, ich rozliczenie nastąpi poprzez przeniesienie na nabywcę w okresie „cyklu operacyjnego”. W dacie przeniesienia na nabywcę własności następuje wyksięgowanie zobowiązania z tytułu leasingu gruntu oraz należności z tego tytułu od nabywców lokali.

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

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 DEWELOPERSKICH

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.

SEZONOWOŚĆ

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

7.6 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Znak towarowy	Wartości niematerialne w realizacji	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO					
Saldo na 1 stycznia 2020	16 728	12 251	6 990	2 179	38 148
Zwiększenia	5 323	128	-	8 377	13 828
Przeniesienia	542	9 961	-	(10 503)	0
(Zmniejszenia)	(13 832)	(546)	-	-	(14 378)
Saldo na 31 grudnia 2020	8 761	21 794	6 990	54	37 599
Zwiększenia - nabycie Grupy Sento	30	4	-	0	34
Zwiększenia pozostałe	1 068	6 964	-	7 299	15 331
Przeniesienia	(1 261)	1 339	-	(7 028)	(6 950)
(Zmniejszenia)	(2)	-	-	-	(2)
Saldo na 31 grudnia 2021	8 596	30 100	6 990	326	46 012
SKUMULOWANA AMORTYZACJA					
Saldo na 1 stycznia 2020	13 952	6 473	3 495	-	23 920
Zwiększenia	1 857	2 327	1 398	-	5 582
(Zmniejszenia)	(9 187)	(546)	-	-	(9 733)
Saldo na 31 grudnia 2020	6 622	8 254	4 893	-	19 769
Zwiększenia - nabycie Grupy Sento	7	4	-	-	11
Zwiększenia pozostałe	1 304	3 339	1 398	-	6 041
(Zmniejszenia)	(1 337)	1 335	-	-	(2)
Saldo na 31 grudnia 2021	6 596	12 932	6 291	-	25 819
WARTOŚĆ NETTO					
na 31 grudnia 2020	2 139	13 540	2 097	54	17 830
na 31 grudnia 2021	2 000	17 168	699	326	20 193

Wartości niematerialne są amortyzowane przez okres ich szacunkowej, ekonomicznej użyteczności, wynosi przeciętnie od 2 do 5 lat. W pozycji znak towarowy ujęta jest wartość znaku towarowego Euro Styl, nabytego i wycenionego w momencie nabycia w 2017 roku Grupy Kapitałowej Euro Styl, który amortyzowany jest przez okres 5 lat.

Nie występują wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania.

Na dzień 31 grudnia 2021 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.

7.7 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Prawo do użytkowania powierzchni biurowych	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO					
Saldo na 1 stycznia 2020	37 036	940	13 516	15 576	67 068
Zwiększenia	1 420	135	705	2 044	4 304
(Zmniejszenia)	-	(42)	(2 701)	(1 767)	(4 510)
Saldo na 31 grudnia 2020	38 456	1 033	11 520	15 853	66 862
Zwiększenia - nabycie Grupy Sento	-	346	681	375	1 402
Zwiększenia pozostałe	1 619	92	2 612	2 603	6 926
(Zmniejszenia)	(252)	(83)	(2 064)	(375)	(2 774)
Saldo na 31 grudnia 2021	39 823	1 388	12 749	18 456	72 416
SKUMULOWANA AMORTYZACJA					
Saldo na 1 stycznia 2020	5 084	117	8 373	9 475	23 049
Zwiększenia	5 164	95	1 929	2 457	9 645
(Zmniejszenia)	-	-	(2 312)	(1 652)	(3 964)
Saldo na 31 grudnia 2020	10 248	212	7 990	10 280	28 730
Zwiększenia - nabycie Grupy Sento	-	152	360	210	722
Zwiększenia pozostałe	5 313	116	1 755	2 857	10 041
(Zmniejszenia)	(252)	(18)	(1 811)	(262)	(2 343)
Saldo na 31 grudnia 2021	15 309	462	8 294	13 085	37 150
WARTOŚĆ NETTO					
na 31 grudnia 2020	28 208	821	3 530	5 573	38 132
na 31 grudnia 2021	24 514	926	4 455	5 371	35 266

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych nastąpiły w wyniku nabycia.

Na dzień 31 grudnia 2021 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 NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku Grupa wykazuje należności długoterminowe w wysokości odpowiednio 11 499 tys. PLN i 1 761 tys. zł. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2021 r. składają się należności z tytułu udzielonych pożyczek w wysokości 1 997 tys. zł, należności długoterminowe z tytułu sprzedaży aktywów finansowych 5 630 tys. zł, ustanowionych kaucji w wysokości 1 830 tys. zł, oraz z tytułu innych należności w wysokości 2 042 tys. zł. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2020 r. składają się należności z tytułu ustanowionych kaucji w wysokości 1 750 tys. zł oraz z tytułu innych należności w wysokości 11 tys. zł. Wszystkie te należności są denominowane w polskich złotych.

Nie ma konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych.

7.9 ZAPASY

ZAPASY	31.12.2021	31.12.2020
Zaliczki na dostawy	216 621	223 612
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	216 621	223 612
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	2 549 641	1 821 819
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	2 519 135	1 793 406
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	58 828	57 604
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(28 322)	(29 191)
Wyroby gotowe	258 906	378 083
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	265 335	385 633
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 429)	(7 550)
Razem	3 025 168	2 423 514

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Stan na początek okresu	36 741	39 660
Zwiększenia	-	284
(Zmniejszenia)	(1 990)	(3 203)
Stan na koniec okresu	34 751	36 741

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 nocie 7.4 „Istotne zasady rachunkowości”.

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	31.12.2021	31.12.2020
HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:		
Wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	577 500	502 500

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. 2021	01.01.-31.12. 2020
Prace przygotowawcze	1 446	1 421

7.10 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	31.12.2021	31.12.2020
Należności handlowe	36 862	44 810
Należności od jednostek powiązanych	-	-
Należności z tytułu podatków	18 501	17 383
Pozostałe należności	11 322	27 501
Razem	66 685	89 694

Należności z tytułu podatków stanowią należności z tytułu podatku VAT wynoszące na dzień 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku odpowiednio 18 501 tys. zł i 17 383 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	31.12.2021	31.12.2020
Do 3 miesięcy	32 575	42 924
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	2 018	1 129
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 280	1 358
Powyżej 1 roku	6 963	4 297
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	42 836	49 708
Odpisy aktualizujące wartość należności	(5 974)	(4 898)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	36 862	44 810

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. 2021	01.01.-31.12. 2020
Stan na początek okresu	4 898	3 985
Zwiększenia, w tym:	1 118	1 042
Odpis aktualizacyjny w Grupie Sento na moment przejęcia	50	-
Pozostałe zwiększenia	1 068	1 042
(Zmniejszenia)	(42)	(129)
Stan na koniec okresu	5 974	4 898

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.

7.11 POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.12.2021	31.12.2020
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	5 174	5 208
Naliczone przychody finansowe od lokat	-	-
Razem	5 174	5 208

7.12 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.12.2021	31.12.2020
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	40 991	50 463
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	21 569	-
Razem	62 560	50 463

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.

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe stanowią środki zgromadzone na rachunku escrow w związku z realizacją infrastruktury zewnętrznej związanej z prowadzonymi przez Spółkę inwestycjami deweloperskimi na osiedlu mieszkaniowym Meto Zachód.

7.13 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	31.12.2021	31.12.2020
Środki pieniężne w banku i kasie	600 214	578 667
Lokaty krótkoterminowe	6 797	6 956
Inne	30	41
Razem	607 041	585 664

7.14 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

OPIS ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2021 R.

ZMIANA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	Kapitał zakładowy		Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
	Liczba akcji	Wartość wg wartości nominalnej	
Stan na dzień 01.01.2021	25 218 422	25 218	251 038
Zmiana	180 000	180	7 320
Stan na dzień 31.12.2021	25 398 422	25 398	258 358

WPŁYWY Z TYTUŁU EMISJI AKCJI	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Wpływy z tytułu emisji akcji – w wartości nominalnej	180	150
Wpływy z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	7 320	5 850
Razem	7 500	6 000

W dniu 21 stycznia 2021 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z dotychczasowej kwoty 25 218 422,00 zł do kwoty 25 398 422,00 zł, to jest o kwotę 180 000,00 zł, w drodze emisji 100 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AC, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, oraz emisji 80 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AD, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Cena emisyjna akcji serii AC została ustalona na 35,00 zł za jedną akcję a cena emisyjna akcji serii AD została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję. Emisja akcji serii AC oraz serii AD nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej. Celem emisji akcji serii AC oraz serii AD w ramach kapitału docelowego jest umożliwienie Spółce wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z:

- Programu IV Opcji Menedżerskich Dla Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu - Dyrektora Zarządzającego, dotyczących 500 000 Akcji Dom Development S.A,
- Programu V Opcji Menedżerskich dla Mikołaja Konopki, Członka Zarządu, dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A. oraz
- Programu VI Opcji Menedżerskich dla Marcina Drobka, Doradcy Zarządu – Dyrektora ds. Realizacji Inwestycji, dotyczących 150 000 Akcji Dom Development S.A. (patrz nota 7.43).

Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na całkowite pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru przedmiotowych 100 000 akcji serii AC oraz 80 000 akcji serii AD. Wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy uzasadnione jest okolicznością, że emisja akcji serii AC jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu IV, Pani Małgorzaty Kolarskiej, natomiast emisja akcji serii AD jest skierowana wyłącznie do uczestników Programu V Pana Mikołaja Konopki oraz Programu VI Pana Marcina Drobka, w celu umożliwienia im wykonania ich praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych.

W dniu 22 stycznia 2021 r.:

- Pani Małgorzata Kolarska dokonała realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na 100 000 akcji. Cena emisyjna akcji serii AC wynosiła 35,00 zł za jedną akcję,
- Pan Mikołaj Konopka dokonał realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na 50 000 akcji. Cena emisyjna akcji serii AD wynosiła 50,00 zł za jedną akcję.
- Pan Marcin Drobek dokonał realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na 30 000 akcji. Cena emisyjna akcji serii AD wynosiła 50,00 zł za jedną akcję.

W dniu 26 stycznia 2021 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 100 000 akcji serii AC Pani Małgorzacie Kolarskiej, 50 000 akcji serii AD Panu Mikołajowi Konopce oraz 30 000 akcji serii AD Panu Marcinowi Drobkowi.

Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 18 lutego 2021 roku.

Akcje te zostały zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w depozycie papierów wartościowych oraz dopuszczone i wprowadzone do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW w dniu 23 kwietnia 2021 r.

STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 R.

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Wartość 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	10.03.2017
Y	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	29.03.2018	21.05.2018
Z	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	28.02.2019	24.04.2019
AA	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	31.03.2020	28.05.2020
AB	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	31.03.2020	28.05.2020
AC	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	18.02.2021	23.04.2021
AD	Na okaziciela	80 000	80 000	gotówka	18.02.2021	23.04.2021
Liczba akcji razem		25 398 422				
Kapitał zakładowy razem			25 398 422			

Każda akcja Dom Development S.A. ma wartość nominalną w wysokości 1 PLN.

Żadna z akcji Spółki nie jest uprzywilejowana oraz nie podlega ograniczonom praw do akcji.

WYKAZ AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZES PODMIOTY ZALĘŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY („WZA”) NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 R.

	Akcje	Procent kapitału	Liczba głosów na WZA	Procent głosów na WZA
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 155 491	55,74	14 155 491	55,74
Aviva OFE*	1 686 676	6,64	1 686 676	6,64
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,72	1 454 050	5,72
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,04	1 280 750	5,04

*) Stan posiadania akcji przez Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander według zestawienia akcji w portfelu na dzień 31 grudnia 2021 r. Stan posiadania akcji Spółki przez AVIVA OFE zgodnie z ostatnio otrzymanym zawiadomieniem, sporządzonym na dzień 11 lipca 2011 r. to 1 313 383 akcje.

ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI DOM DEVELOPMENT S.A. LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) PRZES OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE DOM DEVELOPMENT S.A. NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 R.

STAN NA 31.12.2021					ZMIANA W OKRESIE OD 31.12.2020	
	Akcje	Wartość nominalna akcji (tys. zł)	Opcje na akcje	Akcje i opcje razem	Akcje	Opcje na akcje
ZARZĄD						
Jarosław Szanajca	1 454 050	1 454	-	1 454 050	-	-
Małgorzata Kolarska*)	303 544	304	100 000	403 544	83 309	(100 000)
Leszek Stankiewicz	-	-	-	-	-	-
Mikołaj Konopka*)	88 981	89	150 000	238 981	50 000	(50 000)
Terry Roydon	58 500	59	-	58 500	-	-
RADA NADZORCZA						
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	1 281	-	1 280 750	-	-
Janusz Zalewski	300 000	300	-	300 000	-	-
Marek Moczulski	-	-	-	-	-	-
Mark Spiteri	900	1	-	900	-	-
Markham Dumas	-	-	-	-	-	-
Krzysztof Grzyliński	-	-	-	-	-	-
Dorota Podedworna-Tarnowska	-	-	-	-	-	-

*) W dniu 1 lutego 2022 roku Małgorzata Kolarska oraz Mikołaj Konopka dokonali subskrypcji na odpowiednio 100 000 oraz 50 000 akcji Dom Development S.A. w ramach realizacji opcji na akcje Spółki. Szczegółowa informacja nt. przedmiotowej transakcji znajduje się w Nocie 7.49 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.: Istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie posiadali udziałów w innych podmiotach Grupy z wyjątkiem Dom Land Sp. z o.o., w której Panowie Jarosław Szanajca, Grzegorz Kiełpsz oraz Mark Spiteri posiadali na dzień 31 grudnia 2021 roku po 20% udziałów każdy.

7.15 NADWYŻKA ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2021 r. wartość pozycji *Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej* uległa zmianie o 7 320 tys. zł w wyniku podwyższenia kapitału akcyjnego opisanego w nocie 7.14.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. wartość nadwyżki ze sprzedaży akcji własnych powyżej ich wartości nominalnej wyniosła odpowiednio 258 358 tys. zł i 251 038 tys. zł.

7.16 DODATKOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE KAPITAŁÓW WŁASNYCH

Na dzień 31 grudnia 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. akcje Spółki nie były własnością jej jednostek podporządkowanych.

W okresie dwunastu miesięcy kończącym się 31 grudnia 2021 i 2020 r. Spółka nie posiadała akcji własnych.

7.17 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 27 maja 2021 r. o przeznaczeniu zysku netto Spółki za rok 2020 na:

- wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki w kwocie 253 984 220 zł, co dało 10,00 zł na każdą akcję.
- powiększenie kapitału zapasowego Spółki o kwotę 10 232 417,73 zł.

Dywidenda za rok 2020 w kwocie 253 984 220 zł (tj. 10 zł na każdą akcję) została wypłacona w dniu 28 czerwca 2021 roku.

W roku poprzednim na dywidendę przeznaczono 239 575 009,00 zł, co dało wypłatę w wysokości 9,50 zł na każdą akcję.

7.18 KREDYTY

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE DWUNASTU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2021

W dniu 07 października 2021 roku, Sento 32 Sp. z o.o. Sp. k zrezygnowała z dostępnego limitu kredytowego do kwoty 9.000 tys. zł z przeznaczeniem na częściowe finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji Sensity etap III oraz kredytu VAT do kwoty 500 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie zobowiązań z tytułu podatku od towarów i usług (VAT) naliczonego w związku z dostawami towarów i usług stanowiącymi koszty inwestycji Sensity etap III finansowane ww. kredytem inwestycyjnym, udzielonych przez Getin Noble Bank S.A. w ramach umowy z dnia 15 stycznia 2020 r.

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2021	31.12.2020
Do 1 roku	-	-
Powyżej 1 roku do 2 lat	10 250	10 000
Powyżej 2 lat do 5 lat	21 164	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	31 414	10 000
w tym: długoterminowe	31 414	10 000
krótkoterminowe	-	-

Na dzień 31 grudnia 2021 r. i na dzień 31 grudnia 2020 r. wszystkie posiadane przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

KREDYTY BANKOWE NA 31.12.2021						
Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP	Warszawa	150 000	PLN	-	PLN	26.02.2023
mBank	Warszawa	185 000	PLN	-	PLN	31.01.2023
Millennium	Warszawa	50 000	PLN	-	PLN	18.12.2022
Getin Noble Bank	Warszawa	34 500	PLN	10 250	PLN	20.03.2023
Getin Noble Bank	Warszawa	45 000	PLN	21 164	PLN	20.12.2023
Razem kredyty bankowe				31 414	PLN	

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE POSIADANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ LINII KREDYTOWYCH

- **Kredyt w PKO BP**
Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 150 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2021 r. Dom Development S.A. ani Euro Styl S.A. nie korzystały z tej linii kredytowej..
- **Kredyt w mBank**
Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 185 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 60 000 tys. zł a Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2021 r. spółka Dom Development S.A. ani inne spółki Grupy nie korzysta z tej linii kredytowej.
- **Kredyt w banku Millennium**
Kredyt rewolwingowy do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2021 r. spółka Dom Development S.A. nie wykorzystała z ww. limitu kredytowego.
- **Kredyty w banku Getin Noble Bank**
 - 1) na warunkach określonych w umowie z dnia 25 marca 2020r. bank zobowiązał się oddać do dyspozycji Sento 21 Sp. z o.o. Sk kredyt inwestycyjny do kwoty 32 500 tys. zł z przeznaczeniem na częściowe finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji SenToTu etap I, oraz kredyt VAT do kwoty 2 000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie zobowiązań z tytułu podatku od towarów i usług (VAT) naliczonego w związku z dostawami towarów i usług stanowiącymi koszty inwestycji SenToTu etap I finansowane ww. kredytem inwestycyjnym;
 - 2) na warunkach określonych w umowie z dnia 9 kwietnia 2021r. bank zobowiązał się oddać do dyspozycji Sento 21 Sp. z o.o. Sk kredyt inwestycyjny do kwoty 43 500 tys. zł z przeznaczeniem na częściowe finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji SenToTu etap II (Faza I i II), oraz kredyt VAT do kwoty 1 500 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie zobowiązań z tytułu podatku od towarów i usług (VAT) naliczonego w związku z dostawami towarów i usług stanowiącymi koszty inwestycji SenToTu etap II (Faza I i II) finansowane ww. kredytem inwestycyjnym

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

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

7.19 OBLIGACJE

OBLIGACJE	31.12.2021	31.12.2020
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	310 470	250 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	51 263	110 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	361 733	360 000

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

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 Trigon Dom Maklerski S.A. oraz Trigon Investment Banking Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & Wspólnicy S.K.
Na podstawie tej umowy Dom Development S.A. może emitować obligacje o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Limit Programu ma charakter odnawialny. Zgodnie z umową obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii do dnia 17 listopada 2027 r.

- Obligacje wyemitowane przez Sento S.A.

Obligacje Sento SA zostały wyemitowane na podstawie umów zawartych przez spółkę z konkretnymi inwestorami prywatnymi bez pośrednictwa podmiotów trzecich.

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE DWUNASTU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2021

- Obligacje wyemitowane przez Dom Development S.A.

W dniu 11 maja 2021 roku. Dom Development S.A dokonała przedterminowego wykupu w celu umorzenia 32 076 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDE6151121, o wartości nominalnej 1 000 zł każda i terminie wykupu przypadającym na dzień 15 listopada 2021 roku. Łączna wartość nominalna wykupionych obligacji to 32 076 tys. zł. Cena odkupu jednej obligacji wyniosła 1 005,50zł. Łączna cena odkupu ww. obligacji wyniosła 32 252 tys. zł.

W dniu 12 maja 2021 roku Dom Development S.A wyemitowała 110 000 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDET5120526 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 110 000 tys. zł z datą wykupu przypadającą na 12 maja 2026 roku. Wartość emisyjna odpowiada wartości nominalnej obligacji. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M plus marża. Odsetki od obligacji wypłacane będą w okresach półrocznych. Cel emisji nie został określony, zaś wpływy z emisji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Dom Development S.A.

W dniu 05 listopada 2021 roku upłynął termin obowiązywania umowy o przeprowadzenie programu emisji obligacji zawartej przez Dom Development S.A z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. dnia 5 listopada 2007r. z późniejszymi zmianami, o łącznej wartości nie przekraczającej 400 000 tys. PLN.

W dniu 15 listopada 2021 roku Dom Development S.A dokonała przypadającego na tę datę wykupu 77 924 obligacji na okaziciela serii DOMDE6151121 o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 77 924 tys. PLN.

- Obligacje wyemitowane przez Sento S.A.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2021 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji uległa zmianie o obligacje wyemitowane przez Sento S.A. przed dniem nabycia przez Dom Development S.A 77% akcji Sento S.A. tj. przed 1 lipca 2021 roku.

EMISJE OBLIGACJI NA 31.12.2021

Seria	Emitent	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu
DOMDET1151222	Dom Development S.A.	15.12.2017	50 000	PLN	15.12.2022
DOMDET2091023	Dom Development S.A.	09.10.2018	50 000	PLN	09.10.2023
DOMDET3121224	Dom Development S.A.	12.12.2019	50 000	PLN	12.12.2024
DOMDET4250925	Dom Development S.A.	25.09.2020	100 000	PLN	25.09.2025
DOMDET5120521	Dom Development S.A.	12.05.2021	110 000	PLN	12.05.2026
GF12	Sento S.A.	12.05.2017	600	PLN	01.06.2022
GF14	Sento S.A.	08.06.2017	663	PLN	11.07.2022
GF20	Sento S.A.	09.02.2018	470	PLN	09.03.2023
Razem			361 733	PLN	

7.20 ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	31.12.2021	31.12.2020
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	1 598	1 399
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	1 598	1 399

7.21 REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	Bilans 31.12.2021	Bilans 31.12.2020	Rachunek zysków i strat/ Sprawozdanie z całkowitych dochodów 01.01-31.12. 2021	Rachunek zysków i strat/ Sprawozdanie z całkowitych dochodów 01.01-31.12. 2020
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnice kursowe	-	-	-	(27)
Odsetki naliczone	386	17	369	(7)
Dyskontowanie zobowiązań	2 098	1 257	841	(314)
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym na sprzedanych produktach z uwzględnieniem rezerw na koszty	34 142	72 389	(38 247)	41 441
Koszty finansowe skapitalizowane	3 187	4 011	(824)	79
Wycena aktywów finansowych	1 745	-	1 745	-
Leasing	3	(20)	23	(25)
Znak towarowy	133	398	(265)	(266)
Pozostałe	125	125	-	(384)
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	41 819	78 177	(36 358)	40 497
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnice kursowe	-	-	-	-
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym na sprzedanych produktach z uwzględnieniem rezerw na koszty	692	-	692	-
Aktualizacja wyceny zapasów	7 050	7 266	(216)	(774)
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	768	634	134	182
Rezerwa na świadczenia pracownicze	5 146	7 339	(2 193)	664
Rezerwa na koszty	14 589	10 493	4 096	2 003
Eliminacja marży na transakcjach wewnątrzgrupowych	14 303	9 623	4 680	5 615
Koszt nabycia Grupy Euro Styl	1 088	1 088	-	-
Koszty finansowe	17	-	17	-
Zdyskontowanie należności	772	-	772	-
Wycena aktywów finansowych	-	875	(875)	282
Strata podatkowa możliwa do rozliczenia	546	1 587	(1 041)	(1 652)
Pozostałe	1 479	297	1 182	(12)
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	46 450	39 202	7 248	6 308
Zmiana rezerwy na podatek odroczony wynikająca z nabycia spółek zależnych ustalona na dzień nabycia.	-	-	11 337	-
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące rachunku zysków i strat	-	-	(57 579)	34 524
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące innych całkowitych dochodów netto	-	-	2 636	(335)
Wykazane w bilansie aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31 583	9 759	-	-
Wykazana w bilansie rezerwa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26 952	48 734	-	-

7.22 REZERWY DŁUGOTERMINOWE

REZERWY DŁUGOTERMINOWE	31.12.2021	31.12.2020
Rezerwa na koszty napraw – część długoterminowa	26 180	21 997
Rezerwa na świadczenia emerytalne	393	422
Razem	26 573	22 419

REZERWY DŁUGOTERMINOWE – ZMIANY	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Stan na początek okresu	22 419	18 687
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	5 648	5 277
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(1 494)	(1 545)
Stan na koniec okresu	26 573	22 419

7.23 POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2021	31.12.2020
Kaucje gwarancyjne - część długoterminowa	64 251	66 829
Zobowiązanie z tytułu obowiązku wykupu udziałów niekontrolujących	10 568	-
Pozostałe	31 441	8 379
Stan na koniec okresu	106 260	75 208

7.24 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

Zgodnie z MSSF 16, w bilansie Grupy rozpoznane zostały zobowiązania z tytułu leasingu:

- prawa do użytkowania powierzchni biurowych,
- prawa wieczystego użytkowania gruntów.

W nocie 7.4 *Istotne zasady rachunkowości* opisano zasady rachunkowości dotyczące leasingu, a w szczególności objaśniono sposób klasyfikacji tych zobowiązań jako długoterminowe lub krótkoterminowe.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	31.12.2021	31.12.2020
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	69 474	89 992
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	63 126	83 950
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	6 220	5 874
Pozostałe	128	168
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	21 014	24 642
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	20 783	24 573
Pozostałe	231	69
Razem	90 488	114 634

Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 31 grudnia 2021 r. Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 63 126 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 3 862 tys. zł podlega zapłacie przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 6 962 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Grupę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 52 302 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

7.25 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2021	31.12.2020
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym zatrzymane kaucje gwarancyjne (część krótkoterminowa)	198 557	165 037
Zobowiązania z tytułu podatków	12 092	3 857
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	119 046	147 278
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	420	243
Pozostałe zobowiązania	14 906	3 156
Razem zobowiązania	345 021	319 571
Struktura rozliczeń międzyokresowych kosztów:	119 046	147 278
- koszty budowanych osiedli	90 120	107 184
- koszty pracownicze	13 235	29 874
- koszty czynszu za powierzchnię biurową	1 642	1 977
- pozostałe	14 049	8 243

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 30 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.

ZATRZYMANE KAUCJE GWARANCYJNE	31.12.2021	31.12.2020
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część krótkoterminowa	32 411	53 105
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część długoterminowa	64 251	66 829
Zatrzymane kaucje gwarancyjne razem	96 662	119 934

7.26 REZERWY KRÓTKOTERMINOWE

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2021	31.12.2020
Rezerwa na koszty napraw – część krótkoterminowa	9 331	8 820
Rezerwa emerytalna	146	362
Rezerwa na sprawy sporne i pozostałe	26 519	17 444
Razem	35 996	26 626
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE - ZMIANY	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Stan na początek okresu	26 626	17 021
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	17 615	16 155
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(8 245)	(6 550)
Stan na koniec okresu	35 996	26 626

7.27 PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	31.12.2021	31.12.2020
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	1 554 711	1 111 129
Pozostałe	804	-
Razem	1 555 515	1 111 129

7.28 ŚWIADCZENIA PO OKRESIE ZATRUDNIENIA

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

7.29 AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

KATEGORIE AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH ORAZ MAKSYMALNA EKSPOZYCJA NA RYZYKO KREDYTOWE

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.12.2021	31.12.2020
AKTYWA FINANSOWE		
Długoterminowe należności	11 499	1 761
Należności handlowe i pozostałe	48 184	72 311
Należności od jednostek powiązanych	-	-
Pożyczki i należności razem	59 683	74 072
Pozostałe	30	41
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)		
Środki pieniężne w banku i kasie	600 214	578 667
Lokaty krótkoterminowe	6 797	6 956
Krótkoterminowe aktywa finansowe	62 560	50 463
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	729 284	710 199
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Zobowiązania z tytułu kredytów	31 414	10 000
Obligacje własne wyemitowane	363 331	361 399
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, rozliczenia międzyokresowe i pozostałe	438 769	390 679
Zobowiązania z tytułu leasingu	90 488	114 634
Zobowiązania finansowe wyceniane wg amortyzowanego kosztu	924 002	876 712

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

7.30 ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Grupa posiada ekspozycje na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

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

RYZYSKO 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 2021 r. oraz 31 grudnia 2020 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.

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 różnice wynikające ze wzrostu rynkowych stop procentowych ponad poziom ustalony w opcji. Spółka zabezpiecza się w ten sposób przed wzrostem stóp, zachowując jednocześnie możliwość skorzystania z ewentualnego spadku ich poziomu,

- IRS (Interest Rate Swap) - Transakcja polega na wymianie z bankiem płatności odsetkowych liczonych według jednej stopy procentowej na płatności odsetkowe liczone według innej stopy procentowej. Spółka korzysta z zamiany zmiennej stopy procentowej na stałą. Obie płatności odsetkowe naliczane są od kwoty nominalnej uzgodnionej w transakcji, a ich rozliczenie odbywa się w wyznaczonych dniach przez porównanie odpowiedniej stawki referencyjnej z zakontraktowaną stopą procentową.

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

INSTRUMENTY ZMIENNOPROCENTOWE	31.12.2021	31.12.2020
Aktywa finansowe	669 571	636 086
Zobowiązania finansowe	394 745	371 399
Razem netto	274 826	264 687

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 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA ZMIANĘ STOPY PROCENTOWEJ	Rachunek zysków i strat Wzrost o 100 pb	Rachunek zysków i strat Spadek o 100 pb	Aktywa netto Wzrost o 100 pb	Aktywa netto Spadek o 100 pb
31 grudnia 2021				
Aktywa zmiennoprocentowe	1 808	(1 808)	1 808	(1 808)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *)	(1 066)	1 066	(1 066)	1 066
Wrażliwość netto	742	(742)	742	(742)
31 grudnia 2020				
Aktywa zmiennoprocentowe	1 717	(1 717)	1 717	(1 717)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *)	(1 003)	1 003	(1 003)	1 003
Wrażliwość netto	714	(714)	714	(714)

*) Koszty finansowe dotyczące kredytów i obligacji oraz przychody finansowe dotyczące lokat są kapitalizowane przez Grupę 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.

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 7.10 *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 rozbiu na kontraktowe terminy zapadalności:

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ	Suma	0 – 6 miesięcy	6-12 miesięcy	1 – 2 lata	2 – 5 lat
31 grudnia 2021					
Zobowiązania z tytułu kredytów	35 825	1 257	1 257	33 311	-
Obligacje własne wyemitowane	413 102	8 749	58 703	63 862	281 788
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	438 769	315 088	17 421	51 535	54 725
Zobowiązania z tytułu leasingu *)	90 488	3 131	3 131	11 395	72 831
Razem	978 184	328 225	80 512	160 103	409 344
31 grudnia 2020					
Zobowiązania z tytułu kredytów	10 320	80	80	10 160	-
Obligacje własne wyemitowane	380 092	3 600	113 325	54 958	208 209
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	390 679	305 614	23 881	15 102	46 082
Zobowiązania z tytułu leasingu	114 634	7 000	3 057	8 970	95 607
Razem	895 725	316 294	140 343	89 190	349 898

*) Zobowiązania z tytułu leasingu obejmują okres dłuższy niż 5 lat.

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 2021 i 2020 r. stopa zwrotu z kapitału (liczona jako zysk netto do średniorocznej wartości kapitałów własnych) wynosiła odpowiednio 26,9% i 27,0%. W tym czasie średni ważony koszt oprocentowania zadłużenia Grupy wynosił 2,56% w 2021 roku i 2,9% w 2020 roku.

Na dzień 31 grudnia 2021 i 2020 współczynnik dźwigni finansowej netto (liczony jako zadłużenie z tytułu kredytów i obligacji pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe podzielone przez kapitały własne) wynosił odpowiednio (21,9)% i (23,0)%.

Spółki Grupy nie podlegają żadnym zewnętrznym określonym wymogom kapitałowym z wyjątkiem wymogów ustawowych określonych w Kodeksie Sądów Handlowych.

7.31 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	327 130	302 242
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 374 258	25 181 127
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	12,89	12,00
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	327 130	302 242
Potencjalne akcje rozwodniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	160 519	193 045
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 534 776	25 374 172
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	12,81	11,91

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

7.32 PODATEK DOCHODOWY

PODATEK DOCHODOWY	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Podatek dochodowy bieżący	(137 812)	(41 857)
Podatek dochodowy odroczony	57 579	(34 524)
Razem	(80 233)	(76 381)

Zobowiązanie spółek Grupy z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych na dzień 31 grudnia 2021 i 2020 roku wynosiło odpowiednio 46 915 tys. PLN i 6 019 tys. PLN. Jednocześnie należności spółek Grupy z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych na dzień 31 grudnia 2021 i 2020 roku wynosiły odpowiednio 822 tys. PLN i 27 909 tys. PLN.

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

UZGODNIENIE	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Zysk brutto przed opodatkowaniem	405 485	378 627
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	77 042	71 939
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym (z wyłączeniem kosztu opcji menedżerskich)	2 868	3 302
Efekt podatkowy opcji menedżerskich trwale niestanowiących kosztu uzyskania przychodów	323	1 140
Inne	-	-
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	80 233	76 381
Efektywna stawka podatkowa	19,79%	20,17%

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 znośzących 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.

7.33 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, wrocławskim i krakowskim. Działalność na rynku wrocławskim, rynku trójmiejskim i rynku krakowskim 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
- segment krakowski

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

DANE ZA OKRES DWUNASTU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31.12.2021	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Razem
Przychody ze sprzedaży	1 238 317	208 882	406 778	43 514	1 897 491
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	435 392	52 771	143 139	11 399	642 701
Alokacja ceny nabycia Grupy Euro Styl i Grupy Sento **)	-	-	(4 937)	(12 580)	(17 517)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	435 392	52 771	138 202	(1 181)	625 184
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(193 904)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(18 227)
Zysk na działalności operacyjnej					413 053
Przychody i koszty finansowe, netto					(7 568)
Zysk brutto					405 485
Podatek dochodowy					(80 233)
Zysk netto					325 252

DANE ZA OKRES DWUNASTU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31.12.2020	Segment warszawski	Segment wrocławski	Segment trójmiejski	Segment krakowski	Razem
Przychody ze sprzedaży	1 259 099	161 709	394 204	-	1 815 012
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	399 929	43 303	142 200	-	585 432
Alokacja ceny nabycia Grupy Euro Styl i Grupy Sento **)	-	-	(6 653)	-	(6 653)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	399 929	43 303	135 547	-	578 779
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu					(172 263)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto					(20 249)
Zysk na działalności operacyjnej					386 267
Przychody i koszty finansowe, netto					(7 640)
Zysk brutto					378 627
Podatek dochodowy					(76 381)
Zysk netto					302 246

*) dla rynku trójmiejskiego i krakowskiego zysk brutto ze sprzedaży wynika z danych finansowych odpowiednio Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. i Grupy Kapitałowej Sento S.A.. Zysk brutto dla tych rynków nie zawiera dodatkowego, alokowanego w konsolidacji kosztu nabycia tych grup kapitałowych, wynikającego z wyceny ich zapasów na dzień nabycia wg wartości godziwej (patrz również komentarz poniżej).

**) dodatkowy koszt wynikający z alokacji ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. i Grupy Kapitałowej Sento S.A.. Koszt ten stanowi różnicę pomiędzy wartością księgową zapasów tych grup kapitałowych a ich wartością godziwą ustaloną na moment ich nabycia 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.

7.34 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

ANALIZA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	1 861 335	1 751 944
Przychody ze sprzedaży usług	27 918	19 741
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	8 238	43 327
Przychody ze sprzedaży - razem	1 897 491	1 815 012
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(1 244 302)	(1 175 677)
Koszty sprzedaży usług	(21 312)	(22 554)
Koszty sprzedaży towarów	(8 683)	(40 921)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	1 990	2 919
Koszt własny sprzedaży - razem	(1 272 307)	(1 236 233)
Zysk na sprzedaży brutto	625 184	578 779

7.35 KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Koszt własny sprzedaży	(1 272 307)	(1 236 233)
Koszty sprzedaży	(67 062)	(61 426)
Koszty ogólnego zarządu	(126 842)	(110 837)
Razem	(1 466 211)	(1 408 496)
Koszty według rodzaju		
Amortyzacja	(16 080)	(15 225)
Zużycie materiałów i energii	(882 014)	(344 375)
Usługi obce	(1 306 250)	(1 124 549)
Podatki i opłaty	(14 247)	(7 162)
Koszty świadczeń pracowniczych	(129 169)	(111 643)
Pozostałe koszty rodzajowe	(4 973)	(11 974)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(8 721)	(40 921)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	888 302	239 142
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	6 943	8 211
Razem	(1 466 211)	(1 408 496)

7.36 KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH I ZATRUDNIENIE

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH I ŚREDNI STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządzającą)	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)	679	408
Kategoria – umysłowi	677	408
Kategoria – fizyczni	2	-
Koszty świadczeń pracowniczych		
Koszty wynagrodzeń, w tym m.in.:	112 188	96 147
- w tym koszty płatności w formie akcji (nota 7.44)	1 701	5 999
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	16 981	15 496
Koszty świadczeń pracowniczych - razem	129 169	111 643

7.37 POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	1 824	2 317
Rozwiązanie rezerwy na koszty	2 528	690
Przychody z odszkodowań	-	48
Przychody z likwidacji spółki zależnej	-	-
Przychody ze zwrotów opłat adiacenckich	-	-
Pozostałe	1 296	1 286
Razem	5 648	4 341

7.38 POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Rezerwa i koszty z tytułu kar i porozumień	602	652
Darowizny	866	702
Rezerwa na pozostałe koszty	10 675	8 788
Odpisane nieściągalne należności	1 094	1 266
Koszty napraw i usterek (w tym zmiana rezerwy)	6 611	7 129
Koszty zaniechanych projektów	763	247
Koszty nabycia spółki zależnej	2 291	-
Koszty opłat adiacenckich	-	-
Strata na sprzedaży i likwidacji aktywów	-	4 620
Pozostałe	973	1 186
Razem	23 875	24 590

7.39 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Odsetki od lokat bankowych (część nieskapitalizowana)	1 342	1 435
Przychody z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	4 551	1 743
Odsetki pozostałe	282	89
Różnice kursowe	-	26
Razem	6 175	3 293

7.40 KOSZTY FINANSOWE

KOSZTY FINANSOWE	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Odsetki od kredytów i obligacji (część nieskapitalizowana)	2 994	2 886
Odsetki pozostałe	2 183	910
Prowizje i opłaty	1 094	687
Koszty z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	3 950	3 395
Koszty finansowe leasingu	1 147	1 228
Różnice kursowe	77	1 167
Wycena instrumentów finansowych (opcje CAP)	636	274
Pozostałe	1 662	386
Razem	13 743	10 933

7.41 KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Wartość kosztów finansowych (odsetek) aktywowanych w produkcji w toku *)	12 414	10 319
Wartość kosztów finansowych (odsetek) ujętych w rachunku zysków i strat	5 177	3 796
Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek	17 591	14 115

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

7.42 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2021 i 2020 r. Grupa była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanymi. 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. 2021	01.01.-31.12. 2020
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27.06.2007 r. wraz z aneksem	2 138	1 901
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 02.01.2001 r. wraz z aneksami	1 567	1 371
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	149	66
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	Umowy o współpracy	2 165	-

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Groupe Belleforêt S.à r.l	Pozostałe	11	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY ZALICZEK:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Woodsford Consulting Limited	Zaliczki (netto) na poczet usług konsultingowych	580	-
Hansom Property Company Limited	Zaliczki (netto) na poczet usług konsultingowych	1 120	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Groupe Belleforêt S.à r.l	Dywidenda wypłacona	141 559	134 481

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki

	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Hansom Property Company Limited	1 120	-	143	125
Woodsford Consulting Limited	580	-	-	163
Doradztwo w zakresie infrastruktury technicznej Rafał Kierski	492	-	1 740	-

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

Transakcje między podmiotami powiązanymi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.43 OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI

OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI WYNIKAJĄCE Z OPCJI NABYCIA UDZIAŁÓW NIEKONTROLUJĄCYCH W SENTO S.A.

Spółka nabyła w dniu 1 lipca 2021 roku pakiet kontrolny (77%) akcji spółki Sento S.A.. Pozostałe 23% akcji zostało objęte opcjami put i call, co zostało szerzej opisane w nocie 7.1.

Ponieważ Spółka posiada opcję call na akcje tzw. Bad Leavera wykonywalną w dowolnym momencie, jeżeli udziałowiec mniejszościowy (osoba fizyczna) zakończy współpracę z Sento S.A., oznacza iż otrzymanie akcji Spółki przez udziałowca mniejszościowego poprzez realizację „zwykłej” opcji call/put możliwe jest tylko będzie on kontynuować współpracę z Sento S.A. do okresu gdy „zwykła” opcja put/call staje się wykonywalna. Oznacza to, iż w „zwykłej” opcji put/call zawarte są dwa elementy:

- świadczenie pracownicze dla udziałowca mniejszościowego stanowiące płatność opartą na akcjach rozliczaną w instrumentach kapitałowych (tj. akcjach Spółki) i objęte jest zakresem MSSF 2., oraz
- cena nabycia akcji Sento S.A. (23%).

Wartość transakcji płatności w formie akcji zgodnie z MSSF 2 (po pomniejszeniu o kwotę zobowiązania z tytułu opcji Bad Leavera wynoszącą 10 568 tys. PLN w dniu 1 lipca 2021 roku, przy założeniu, że dyskontowanie odbywa się stopą 2,5% służącą do naliczania odsetek od tej ceny), wynosi: 9 933 tys. PLN. Kwota ta została uzyskana jako różnica pomiędzy wyceną na dzień 1 lipca 2021 roku wystawionej przez Spółkę opcji sprzedaży 23% akcji Sento S.A. przez akcjonariuszy niekontrolujących, wynoszącej 20 501 tys. PLN (z błędem standardowym wynoszącym: 379 tys. PLN) o kwotę zobowiązania (wartości godziwej ceny realizacji) opcji kupna 23% akcji Sento S.A. przez Dom Development od akcjonariuszy niekontrolujących wykonywanej wyłącznie w sytuacji rezygnacji ze świadczenia usług na rzecz Sento S.A. przez udziałowców niekontrolujących będących osobami fizycznymi przed upływem 7 rocznicy podpisania umowy lub złamania postanowień umowy przez akcjonariuszy niekontrolujących (tzw. warunek Bad Leaver). Cena realizacji opcji kupna po spełnieniu warunku Bad Leaver jest równa iloczynowi akcji będących przedmiotem tej opcji oraz ceny jednostkowej za akcję równej cenie za akcję zapłaconą przez Dom Development S.A. przy nabyciu pakietu kontrolnego 77% akcji Sento S.A., powiększonej o odsetki w wysokości 2,5% w stosunku rocznym, naliczane od 1 lipca 2021 r.

Wartość wyceny opcji sprzedaży 23% akcji Sento S.A. przez akcjonariuszy niekontrolujących w zamian za nieznaną ilość akcji Dom Development S.A. (ustalaną na podstawie formuły bazującej na wielkościach zysku netto i wartości księgowej Sento oraz Dom Development) została oszacowana metodą symulacji Monte Carlo w oparciu o założenie, że ceny akcji Sento S.A. i Dom Development S.A. zmieniają się zgodnie z modelem stochastycznym Geometrycznego Ruchu Browna. Poziom zmienności cen akcji Spółki oraz poziom zmienności cen akcji Sento S.A. zostały przyjęte na tym samym poziomie ustalonym na podstawie historycznych obserwacji dziennych zmian logarytmicznych cen akcji Spółki obserwowanych na GPW i wyniosły: 33,99%. Przyjęto, że Dom Development będzie wypłacać dywidendę na poziomie prognozowanym przez Zarząd Spółki. Sento S.A. zgodnie z postanowieniami umowy inwestycyjnej nie może wypłacać dywidendy przez okres 11 lat. Moment realizacji opcji ustalony został na podstawie równania regresji kwadratowej ustalonej na podstawie wszystkich symulacji o dodatniej w danym momencie wartości wewnętrznej opcji.

PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

Na dzień 31 grudnia 2021 r. w Spółce istniały trzy aktywne Programy Opcji Menedżerskich przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH	31.12.2021			31.12.2020		
	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
Nazwa Programu						
Program IV	500 000	500 000	400 000	500 000	500 000	300 000
Program V	250 000	250 000	100 000	250 000	250 000	50 000
Program VI *)	-	-	-	150 000	150 000	-

*) Opcje na akcje w ramach Programu VI wygasły, co zostało opisane poniżej. Do dnia wygaśnięcia tych opcji, zrealizowanych zostało 30 tys opcji w ramach Programu VI.

Aktywne programy opcji menedżerskich na dzień 31 grudnia 2021 r.

- 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.

- Program V Opcji Menedżerskich

29 listopada 2019 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie upoważnienia udzielonego jej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Postanowień Programu V Opcji Menedżerskich dla Pana Mikołaja Konopki - Członka Zarządu, dotyczącego 250 000 akcji Dom Development S.A. („Program V”). Zgodnie z Programem V pan Mikołaj Konopka otrzymał jednorazowo opcje uprawniające do objęcia łącznie 250 000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 50,00 złotych za akcję. Realizacja przedmiotowych opcji będzie limitowana do 50 000 akcji w jakimkolwiek okresie 12 kolejnych miesięcy, począwszy od 1 stycznia 2021 roku, z tym że opcje niewykorzystane będzie można zrealizować w późniejszym terminie, lecz nie później niż do 31 grudnia 2029 roku.

Przyznanie nowych opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2021 roku Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Wykonanie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W dniu 21 stycznia 2021 roku Zarząd Spółki podwyższył kapitał zakładowy Spółki w drodze emisji 100 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AC, oraz 80 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AD. Cena emisyjna akcji serii AC została ustalona na 35,00 zł za jedną akcję a cena emisyjna akcji serii AD została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję.

Emisja akcji serii AC nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu, uczestnika Programu IV Opcji Menedżerskich, a emisja akcji serii AD nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do Pana Mikołaja Konopki, Członka Zarządu, uczestnika Programu V Opcji Menedżerskich oraz Marcina Drobka, ówczesnego Doradcy Zarządu – Dyrektora ds. Realizacji Inwestycji, uczestnika Programu VI Opcji Menedżerskich (co zostało szerzej opisane w nocie 7.15).

Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 18 lutego 2021 roku.

Wygaśnięcie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W związku z rozwiązaniem za porozumieniem stron, umowy o pracę pomiędzy Panem Marcinem Drobkiem a Spółką, Rada Nadzorcza Spółki podjęła w dniu 30 listopada 2021 r. uchwałę, zgodnie z którą opcje przyznane w ramach Programu VI Opcji Menedżerskich Dla Marcina Drobka, Doradcy Zarządu - Dyrektora ds. Realizacji Inwestycji, dotyczących 150 000 Akcji Dom Development S.A. („Program VI”), uprawniające Pana Marcina Drobka do objęcia łącznie 120 000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 50,00 złotych za akcję, wygasły i nie będą mogły zostać wykonane. Wobec powyższego, Program VI nie będzie już w Spółce realizowany

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2020 r. nie wygasły żadne opcje na akcje.

KOSZT OPCJI NA AKCJE SPÓŁKI ODNIESIONY DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT I DO KAPITAŁÓW WŁASNYCH

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2021 i 2020 roku do skonsolidowanego rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 1 701 tys. zł. oraz 5 999 tys. zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

OPCJE NA AKCJE PRZYDZIELONE I MOŻLIWE DO REALIZACJI NA POSZCZEGÓLNE DNI BILANSOWE ORAZ ZMIANY W PREZENTOWANYCH OKRESACH:

		01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	550 000	550 000
	Całkowita cena realizacji	24 500	23 000
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	150 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	7 500
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	120 000	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	6 000	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	180 000	150 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	7 500	6 000
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	41,67	40,00
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	250 000	550 000
	Całkowita cena realizacji	11 000	24 500
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	180 000	150 000
	Całkowita cena realizacji	7 500	6 000
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

*) Powyższe zestawienie nie obejmuje opcji na akcje Spółki wynikających z opcji nabycia udziałów niekontrolujących w Sento S.A., ponieważ zarówno ilość akcji Spółki jak i wartość wykonania opcji są zmienne w czasie.

7.44 WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI

WYNAGRODZENIA KLUCZOWEJ KADRY MENEDŻERSKIEJ	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
ZARZĄD		
Wynagrodzenie	15 327	15 005
Świadczenia pozapłatowe	385	267
Wynagrodzenie razem	15 712	15 272
RADA NADZORCZA		
Wynagrodzenie	1 309	1 295

Powyższa tabela uwzględnia wartość wynagrodzeń (wraz z nagrodami) z tytułu pełnienia funkcji we władzach Spółki oraz we władzach jednostek podporządkowanych Grupy.

Powyższa tabela nie uwzględnia kosztu programu opcji menadżerskich, który w latach zakończonych 31 grudnia 2021 r. i 2020 r. wyniósł odpowiednio 1 701 tys. zł oraz 5 999 tys. zł.

Składy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2021 r. przedstawione są w notcie 7.47.

UMOWY ZAWARTE MIĘDZY SPÓŁKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA

Wszyscy członkowie Zarządu Spółki wynagradzani są na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

Żadnemu z członków Zarządu Spółki nie przysługuje rekompensata w przypadku rezygnacji z zajmowanego stanowiska. Zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej, Członkom Zarządu: Jarosławowi Szanajcy, Małgorzacie Kolarskiej, Leszkowi Stankiewiczowi oraz Mikołajowi Konopce, w razie odwołania z innych przyczyn niż naruszenie podstawowych obowiązków albo niepowołania do pełnienia funkcji Członka Zarządu na kolejną kadencję, przysługuje świadczenie pieniężne w wysokości 6-krotności wynagrodzenia miesięcznego.

7.45 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2021	31.12.2020
Gwarancje	17 324	963
Poręczenia	15 605	25 055
Razem	32 929	26 018

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.12.2021	31.12.2020
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	3 400	2 000
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	-	1
Razem	3 400	2 001

7.46 ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 R.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku spółki Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych.

7.47 ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ PODMIOTU DOMINUJĄCEGO GRUPY

W okresie od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 12 marca 2021 roku Zarząd Dom Development S.A. składał się z 5 następujących Członków:

Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu
Małgorzata Kolarska – Wiceprezes Zarządu
Janusz Zalewski – Wiceprezes Zarządu
Terry Roydon – Członek Zarządu
Mikołaj Konopka – Członek Zarządu

Wobec rezygnacji z dniem 12 marca 2021 r. przez Pana Janusza Zalewskiego, w związku z osiągnięciem wieku emerytalnego, z pełnienia funkcji Wiceprezesa i Członka Zarządu Spółki, akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1 % akcji Spółki, powołał z dniem 15 marca 2021 roku, na wspólną trzyletnią kadencję, Pana Leszka Stankiewicza na Członka i Wiceprezesa Zarządu Spółki, odpowiedzialnego, zgodnie z Regulaminem Zarządu, za finanse Dom Development S.A.

Wobec powyższego, w okresie od dnia 15 marca 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku, Zarząd Dom Development S.A. składał się z 5 następujących Członków:

Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu
Małgorzata Kolarska – Wiceprezes Zarządu
Leszek Stankiewicz – Wiceprezes Zarządu
Terry Roydon – Członek Zarządu
Mikołaj Konopka – Członek Zarządu

W okresie od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 12 marca 2021 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 (Członek niezależny)
Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej
Michael Cronk – Członek Rady Nadzorczej
Dorota Podedworna –Tarnowska – Członek Rady Nadzorczej (Członek Niezależny)
Krzysztof Grzyliński – Członek Rady Nadzorczej (Członek Niezależny).

Z dniem 12 marca 2021 roku Członek Rady Nadzorczej Spółki, Pan Michael Cronk, w związku z przejściem na emeryturę, złożył rezygnację z pełnionej funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki. Ponadto, Członek i Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki, Pan Markham Dumas złożył z dniem 12 marca 2021 roku rezygnację z pełnionej funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, pozostając jednocześnie Członkiem Rady Nadzorczej Spółki. Z dniem 15 marca 2021 roku akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1 % akcji Spółki powołał, na wspólną trzyletnią kadencję, Pana Janusza Zalewskiego na Członka i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki.

Wobec powyższego, w okresie od dnia 15 marca 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 7 następujących Członków:

Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Janusz Zalewski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Moczulski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej (Członek niezależny)
Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej
Markham Dumas – Członek Rady Nadzorczej
Dorota Podedworna –Tarnowska – Członek Rady Nadzorczej (Członek Niezależny)
Krzysztof Grzyliński – Członek Rady Nadzorczej (Członek Niezależny).

7.48 DODATKOWA INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ GRUPY

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2021 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich:

BUDOWY ROZPOCZĘTE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2021 R. DO DNIA 31 GRUDNIA 2021 R.:

PROJEKT	SPÓŁKA	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Apartamenty Służewiec	Dom Development S.A.	Warszawa	37
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 3 faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	145
Osiedle Wilno IV etap 3	Dom Development S.A.	Warszawa	154
Osiedle Wilno IV etap 5	Dom Development S.A.	Warszawa	158
Osiedle Przy Błoniach budynek 2	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	45
Zielony Południk budynek 15	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	48
Zielony Południk budynki 16,17,22,23	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	90
Apartamenty Ołtaszyn	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	158
I KWARTAŁ 2021	GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.		835
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 3 faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	153
Osiedle Przy Błoniach budynki 3 i 4	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	110
Dynamika budynki A i B	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	90
Dynamika budynki C i D	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	106
Wydma	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	59
Osiedle Komedy etap 3	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	127
II KWARTAŁ 2021	GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.		645
Osiedle Ceramiczna II faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	188
Osiedle Ceramiczna II faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	158
Osiedle Urbino	Dom Development S.A.	Warszawa	124
Osiedle Bokserska 71	Dom Development S.A.	Warszawa	234
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 11 faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	88
DOKI – budynki E i F	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	311
Zielony Południk budynki 24 i 25	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	44
III KWARTAŁ 2021	GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.		1 147
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 4 faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	110
Apartamenty Ludwika etap 1	Dom Development S.A.	Warszawa	105
Apartamenty Ludwika etap 2	Dom Development S.A.	Warszawa	327
Osiedle Beauforta 2, budynki A1-A4	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	186
Zielony Południk, budynki 26,27	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	93
Osiedle Komedy etap 4	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	131
IV KWARTAŁ 2021	GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.		952
PODSUMOWANIE: LOKALE Z BUDOWĄ ROZPOCZĘTĄ W 2021 ROKU	GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.		3 579
	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	1 981
	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	1 182
	DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. Z O.O.	Wrocław	416
	SENTO S.A.	Kraków	-

BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2021 R. DO DNIA 31 GRUDNIA 2021 R.:

PROJEKT	SPÓŁKA	RYNEK	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Osiedle Wilno VI etap 3 faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	228
Osiedle Przy Błoniach budynek C	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	28
Osiedle Przy Błoniach budynek D	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	36
Idylla etap 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	144
Dom na Kurkowej	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	118
I KWARTAŁ 2021	GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.		554
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 1	Dom Development S.A.	Warszawa	134
Zielony Południk budynek 5	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	22
Zielony Południk budynek 6	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	22
Zielony Południk budynek 7	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	22
Zielony Południk budynek 8	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	23
Locus budynek 3	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	71
Osiedle Beauforta budynek 17	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	24
Osiedle Komedy etap 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	102
II KWARTAŁ 2021	GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.		420
Osiedle Wilno V etap 1	Dom Development S.A.	Warszawa	326
Osiedle Beauforta budynek 18	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	35
Osiedle Beauforta budynek 19	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	32
Osiedle Beauforta budynek 20	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	38
Osiedle CIS	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	148
Dawna Poczta	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	106
III KWARTAŁ 2021	GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.		685
Osiedle Głębocka faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	60
Osiedle Głębocka faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	211
Żoliborz Artystyczny etap 13 faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	158
Żoliborz Artystyczny etap 13 faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	55
Żoliborz Artystyczny etap 14	Dom Development S.A.	Warszawa	280
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 2 faza 1	Dom Development S.A.	Warszawa	129
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 2 faza 2	Dom Development S.A.	Warszawa	124
Stacja Grochów etap 3	Dom Development S.A.	Warszawa	125
Locus budynek 4	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	91
Osiedle Beauforta, budynki, 8,9,11	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	97
Osiedle Perspektywa etap 1 faza 1	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	33
Osiedle Perspektywa etap 1 faza 2	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	21
Nasze Miejsce budynek B	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	44
Zielony Południk budynek 13	Euro Styl S.A.	Trójmiasto	50
SenTOTU etap B1	Sento S.A.	Kraków	137
IV KWARTAŁ 2021	GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.		1 615
PODSUMOWANIE: LOKALE Z BUDOWĄ ZAKOŃCZONĄ W 2021 ROKU	GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.		3 274
	DOM DEVELOPMENT S.A.	Warszawa	1 830
	EURO STYL S.A.	Trójmiasto	943
	DOM DEVELOPMENT WROCŁAW SP. ZO.O.	Wrocław	364
	SENTO S.A.	Kraków	137

INFORMACJA NA TEMAT PRZEKAZAŃ LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI USŁUGOWYCH

Liczba lokali mieszkalnych i lokali usługowych przekazanych klientom przez spółki wchodzące w skład Grupy w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2021 r. przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH			
SPÓŁKA	LOKALIZACJA	2021	2020
Dom Development S.A.	Warszawa	1 798	1 807
Euro Styl S.A.	Trójmiasto	972	824
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Wrocław	470	375
Sento S.A.*	Kraków	92	-
RAZEM		3 332	3 006

*) Przekazania dotyczą wszystkich spółek Grupy Sento

7.49 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

NABYCIE 100% UDZIAŁÓW W SPÓŁKACH GRUPY BUMA Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE

W dniu 28 lutego 2022 roku Spółka Dom Development S.A. podpisała umowy sprzedaży z Giovanni Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym (dalej „Sprzedający”), na mocy której Spółka nabyła 100% udziałów w następujących spółkach z Grupy BUMA: Buma Development sp. z o.o., Buma Management sp. z o.o., Buma Development 22 sp. z o.o., Buma Development 21 sp. z o.o., Buma Development 20 sp. z o.o., Buma Development 12 sp. z o.o., Buma Development 8 sp. z o.o., zaś Dom Construction Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Spółki, nabyła 100% udziałów w Buma Contractor 1 sp. z o.o. (dalej „Transakcja”).

Wartość Transakcji to 209,5 mln zł, na którą składają się łączna cena sprzedaży udziałów w wymienionych wyżej podmiotach w wysokości 151,4 mln zł oraz 58,1 mln zł z tytułu przejęcia pożyczek udzielonych przez Sprzedającego spółkom nabytym w wyniku Transakcji. W skład aktywów spółek będących przedmiotem Transakcji wchodzi grunty inwestycyjne na terenie Krakowa o potencjale wybudowania 1 370 lokali, projekty w budowie z 224 lokalami oraz 51,5 mln zł gotówki, przy zadłużeniu z tytułu kredytów bankowych na poziomie 1,9 mln zł.

Ponadto Spółka zawarła ze Sprzedającym warunkową umowę przedwstępną nabycia 100% udziałów w RSKK sp. z o.o. za kwotę 9,6 mln zł, zgodnie z którą umowa przeniesienia własności RSKK sp. z o.o. zostanie zawarta w terminie do dnia 30 czerwca 2022 roku, po spełnieniu warunków zawieszających.

REALIZACJA OPCJI NA AKCJE SPÓŁKI

W dniu 27 stycznia 2022 roku Zarząd podwyższył kapitał zakładowy Spółki z dotychczasowej kwoty 25 398 422,00 zł do kwoty 25 548 422,00 zł, to jest o kwotę 150 000,00 zł, w drodze emisji 100 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AE, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, oraz emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AF, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Cena emisyjna akcji serii AE została ustalona na 35,00 zł za jedną akcję a cena emisyjna akcji serii AF została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję. Emisja akcji serii AE oraz serii AF nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej. Celem emisji akcji serii AE oraz serii AF w ramach kapitału docelowego jest umożliwienie Spółce wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z:

- Programu IV Opcji Menedżerskich Dla Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu - Dyrektora Zarządzającego, dotyczących 500 000 Akcji Dom Development S.A, oraz
- Programu V Opcji Menedżerskich dla Mikołaja Konopki, Członka Zarządu, dotyczących 250 000 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 serii AE oraz 50 000 akcji serii AF. Wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy uzasadnione jest okolicznością, że emisja akcji serii AE jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu IV, Pani Małgorzaty Kolarskiej, natomiast emisja akcji serii AF jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu V Pana Mikołaja Konopki, w celu umożliwienia im wykonania ich praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych.

W dniu 1 lutego 2022 r.:

- Pani Małgorzata Kolarska dokonała realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na 100 000 akcji. Cena emisyjna akcji serii AE wynosiła 35,00 zł za jedną akcję,
- Pan Mikołaj Konopka dokonał realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na 50 000 akcji. Cena emisyjna akcji serii AF wynosiła 50,00 zł za jedną akcję.

W dniu 3 lutego 2022 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 100 000 akcji serii AE Pani Małgorzacie Kolarskiej oraz 50 000 akcji serii AF Panu Mikołajowi Konopce.

Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 marca 2022 roku.

INWAZJA ROSYJSKA NA UKRAINĘ

Dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku rosyjska inwazja na Ukrainę jest czynnikiem istotnie destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie. Spółka i jej podmioty zależne prowadzą działalność wyłącznie na terenie Polski. W ocenie Zarządu Spółki, wojna w Ukrainie może wpłynąć przede wszystkim na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. W związku z dużą zmiennością sytuacji, na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania, Zarząd Spółki nie jest w stanie oszacować skali wpływu wojny w Ukrainie na działalność Spółki i Grupy.

Efektom mobilizacji wojskowej w Ukrainie może być częściowy odpływ pracowników w branży budowlanej. Własne generalne wykonawstwo, bezpośrednie relacje z podwykonawcami oraz efekt skali umożliwiający optymalizację wykorzystania zasobów sprawiają, że Grupa ma wszelkie środki by w nadchodzących kwartałach realizować założone cele, umacniając swoją pozycję konkurencyjną. Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wszystkie inwestycje Grupy postępowały zgodnie z planem lub wyprzedzały zakładany harmonogram.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych zamierzeń.

W ocenie Zarządu, Dom Development S.A. jest w relatywnie mocnej pozycji konkurencyjnej. Dzięki konsekwentnie realizowanej polityce silnego bilansu i niskiego zadłużenia netto, spółki z Grupy mogą ze spokojem prowadzić działalność i budować długofalowy potencjał wzrostu. Zarząd Spółki dostrzega dobre perspektywy rozwoju Grupy w Krakowie, czego wyrazem jest, dokonana w dniu 28 lutego 2022 roku, transakcja nabycia spółek z krakowskiej Grupy BUMA, skutkująca skokowym wzrostem potencjału na tym rynku.

7.50 ZATWIERDZENIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ZA ROK 2020

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A. w dniu 27 maja 2021 r. zatwierdziło przedstawione przez Zarząd sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 r., sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. w 2020 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku i sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2020 roku. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy udzieliło Zarządowi absolutorium za 2020 rok.

7.51 PROGNOZY

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

7.52 INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych (w tym skonsolidowanych sprawozdań finansowych) Spółki.

Sprawozdania finansowe za rok 2021 oraz za rok 2020 zostały zbadane przez firmę PricewaterhouseCoopers Polska spółka z o.o. Audyt sp.k. oraz inne jednostki powiązane z PricewaterhouseCoopers Polska spółka z o.o. Audyt sp.k..

Wypłacone lub należne wynagrodzenie za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku i dnia 31 grudnia 2020 roku w podziale na rodzaje usług:

RODZAJ USŁUGI	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Podmiot dominujący	355	310
- Badanie sprawozdań finansowych	235	205
- Przegląd półrocznych sprawozdań finansowych	90	75
- Ocena sprawozdania o wynagrodzeniach zarządu i rady nadzorczej za lata 2020-2021	30	30
Jednostki zależne Grupy Kapitałowej	383	232
- Badanie sprawozdań finansowych	328	182
- Przegląd półrocznych sprawozdań finansowych	55	50
- Pozostałe usługi	-	-
Razem	738	542

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z o.o. Audyt sp.k. świadczy także usługę badania pakietu konsolidacyjnego sporządzanego na cele konsolidacji jednostki dominującej Groupe Belleforêt S.à r.l.. Wynagrodzenie ustalone za tą usługę wynosi 6 150 EUR rocznie, i stanowi koszt ponoszony przez Groupe Belleforêt S.à r.l., który nie jest ujmowany w powyższym zestawieniu.

7.53 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

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

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO BILANSU	31.12.2021 tys. EURO	31.12.2020 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	819 118	689 619
Aktywa razem	843 076	704 951
Kapitał własny razem	271 596	250 817
Zobowiązania długoterminowe	113 642	93 396
Zobowiązania krótkoterminowe	457 838	360 738
Zobowiązania razem	571 480	454 134
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,5994	4,6148

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01-31.12.2021 tys. EURO	01.01.-31.12.2020 tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	414 526	405 662
Zysk brutto ze sprzedaży	136 578	129 359
Zysk na działalności operacyjnej	90 235	86 332
Zysk brutto	88 582	84 625
Zysk netto	71 055	67 553
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,5775	4,4742