

DOM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2021 ROKU

**SPORZĄDZONE ZGODNIE
Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**



SPIS TREŚCI

1 ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI	4
2 BILANS	5
3 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	6
4 SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
5 RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
6 ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	9
7 DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	10
7.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O DOM DEVELOPMENT S.A.	11
7.2 PODSTAWA SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	11
7.3 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI	11
7.4 ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	13
7.5 KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW	17
7.6 WARTOŚCI NIEMATERIALNE	18
7.7 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.....	19
7.8 INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH	20
7.9 NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	22
7.10 ZAPASY	22
7.11 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	23
7.12 POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	24
7.13 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	24
7.14 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	24
7.15 KAPITAŁ ZAKŁADOWY	25
7.16 NADWYŻKA ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ.....	27
7.17 DODATKOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE KAPITAŁÓW WŁASNYCH	27
7.18 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU	27
7.19 KREDYTY	28
7.20 OBLIGACJE	29
7.21 ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30
7.22 REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO.....	30
7.23 REZERWY DŁUGOTERMINOWE.....	31
7.24 POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE.....	31
7.25 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	31
7.26 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	32
7.27 REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	32
7.28 PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	32
7.29 ŚWIADCZENIA PO OKRESIE ZATRUDNIENIA	33

7.30	AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	33
7.31	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	33
7.32	ZYSK NA AKCJĘ	37
7.33	PODATEK DOCHODOWY	37
7.34	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA	38
7.35	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	39
7.36	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	39
7.37	KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH I ZATRUDNIENIE	39
7.38	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	40
7.39	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	40
7.40	PRZYCHODY FINANSOWE	40
7.41	KOSZTY FINANSOWE	40
7.42	KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	41
7.43	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	41
7.44	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI	43
7.45	WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI	45
7.46	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	46
7.47	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 R.	46
7.48	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ZA ROK 2020	46
7.49	ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI	47
7.50	DODATKOWA INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ SPÓŁKI	48
7.51	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	49
7.52	PROGNOZY	50
7.53	INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	50
7.54	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO	50

1 ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

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

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

AKTYWA	Nota	31.12.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	7.6	18 659	15 014
Rzeczowe aktywa trwałe	7.7	23 371	26 561
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.8	383 796	366 671
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	7.22	11 365	-
Pożyczki udzielone oraz pozostałe należności długoterminowe		28 274	55 069
Pozostałe aktywa długoterminowe		11 550	85
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		477 015	463 400
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.10	1 921 213	1 641 331
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.11	38 149	48 588
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	27 909
Pozostałe aktywa obrotowe	7.12	3 232	2 940
Pożyczki udzielone	7.8	197 760	27 089
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.13	32 604	12 358
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.14	364 394	531 841
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		2 557 352	2 292 056
AKTYWA RAZEM		3 034 367	2 755 456

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	31.12.2021	31.12.2020
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.15	25 398	25 218
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.16	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 obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		306 767	264 217
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 225 418	1 152 196

Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.19	-	10 000
Obligacje – część długoterminowa	7.20	310 000	250 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.22	-	25 677
Rezerwy długoterminowe	7.23	12 645	13 305
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.25	16 717	20 033
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7.24	69 390	63 458
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		408 752	382 473

Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	7.26	200 064	272 734
Kredyty – część krótkoterminowa	7.19	-	-
Obligacje – część krótkoterminowa	7.20	50 000	110 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.21	1 584	1 399
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.25	52 796	67 951
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	7.33	28 057	-
Rezerwy krótkoterminowe	7.27	20 768	16 982
Przychody przyszłych okresów	7.28	1 046 928	751 721
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		1 400 197	1 220 787
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		1 808 949	1 603 260
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		3 034 367	2 755 456

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2021	31.12.2020
Przychody ze sprzedaży	7.35	1 234 988	1 255 689
Koszt własny sprzedaży	7.35	(856 935)	(870 415)
Zysk brutto ze sprzedaży	7.35	378 053	385 274
Koszty sprzedaży	7.36	(42 811)	(42 911)
Koszty ogólnego zarządu	7.36	(80 490)	(74 958)
Pozostałe przychody operacyjne	7.38	3 150	1 747
Pozostałe koszty operacyjne	7.39	(15 200)	(14 761)
Zysk na działalności operacyjnej		242 702	254 391
Przychody finansowe	7.40	122 607	71 897
Koszty finansowe	7.41	(10 458)	(12 279)
Zysk brutto		354 851	314 009
Podatek dochodowy	7.33	(48 084)	(49 792)
Zysk netto		306 767	264 217
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy (w PLN)	7.32	12,09	10,49
Rozwodniony (w PLN)	7.32	12,01	10,41

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

4 SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Rok zakończony	
	31.12.2021	31.12.2020
Zysk netto	306 767	264 217
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	318 005	262 787

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

		Rok zakończony	
	Nota	31.12.2021	31.12.2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		354 851	314 009
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		10 344	10 278
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		(1)	139
(Zysk)/strata na inwestycjach		(112 093)	(67 734)
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		8 082	10 817
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		1 701	5 999
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		3 126	6 109
Zmiany stanu zapasów		(282 745)	93 338
Zmiany stanu należności		6 127	(25 000)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(98 536)	4 588
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		296 086	193 601
Inne korekty		1	(139)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		186 943	546 005
Odsetki otrzymane		-	954
Odsetki zapłacone		(11 488)	(13 709)
Zapłacony podatek dochodowy		(31 797)	(89 376)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		143 658	443 874
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		551	704
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)		112 608	67 635
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		62 663	48 351
Inne wpływy z aktywów finansowych		18 025	11 093
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(199 627)	(27 000)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(11 218)	(8 602)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału spółek zależnych		(37 623)	(750)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(54 621)	91 431
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.15	7 500	6 000
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.19	-	210 000
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.20	110 000	100 000
Wydatki z tytułu spłaty kredytów	7.19	(10 000)	(200 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.20	(110 000)	(100 000)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.18	(253 984)	(239 575)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(256 484)	(223 575)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów			
		(167 447)	311 730
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.14	531 841	220 111
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.14	364 394	531 841

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

6 ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy		Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		
Saldo na dzień 1 stycznia 2021	25 218	251 038	614 804	510	(3 591)	264 217	1 152 196
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.15 i 7.16)	180	7 320	-	-	-	-	7 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego (nota 7.18)	-	-	10 233	-	-	(10 233)	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.18)	-	-	-	-	-	(253 984)	(253 984)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.44)	-	-	1 701	-	-	-	1 701
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	306 767	306 767
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	11 238	-	11 238
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	11 238	306 767	318 005
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	180	7 320	11 934	-	11 238	42 550	73 222
Saldo na dzień 31 grudnia 2021	25 398	258 358	626 738	510	7 647	306 767	1 225 418

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy		Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		
Saldo na dzień 1 stycznia 2020	25 068	245 188	543 715	510	(2 161)	304 665	1 116 985
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.15)	150	5 850	-	-	-	-	6 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	65 090	-	-	(65 090)	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.18)	-	-	-	-	-	(239 575)	(239 575)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.44)	-	-	5 999	-	-	-	5 999
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	264 217	264 217
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(1 430)	-	(1 430)
Całkowite dochody netto	-	-	-	-	(1 430)	264 217	262 787
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego	150	5 850	71 089	-	(1 430)	(40 448)	35 211
Saldo na dzień 31 grudnia 2020	25 218	251 038	614 804	510	(3 591)	264 217	1 152 196

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

7 DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO



7.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O DOM DEVELOPMENT S.A.

Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”) jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”). Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (00-078 Warszawa, Pl. Piłsudskiego 3). Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie 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 i jej okolice. Spółka posiada również podmioty zależne prowadzące działalność deweloperską na rynku wrocławskim, trójmiejskim i krakowskim.

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.15). Na dzień 31 grudnia 2021 r. Groupe Belleforêt S.à r.l. posiadała 55,74% akcji Spółki.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2021 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

7.2 PODSTAWA SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

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

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 sprawozdania finansowego wszystkie inwestycje Spółki 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 Spółki i jej długofalowych zamierzeń. W ocenie Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

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

Spółka sporządziła również skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 17 marca 2022 roku.

7.3 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI

Polskie regulacje prawne nakładają na Spółkę obowiązek sporządzania sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską („UE”). Biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Spółkę działalność, w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE dla roku finansowego zakończony 31 grudnia 2021 roku.

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

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

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 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 Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka 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 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 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 udziału innych inwestorów. Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 r. Na dzień sporządzenia niniejszego 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 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 uwzględni 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 sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

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

7.4 ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

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

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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 to projektu).

Budżety projektów opracowywane są z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny.

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

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

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

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

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

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

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

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

UJMOWANIE PRZYCHODÓW

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

Sprzedaż produktów

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) 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 Spółki. Transakcje wyrażone w walutach obcych są początkowo ujmowane według kursu waluty funkcjonalnej obowiązującego na dzień zawarcia transakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach obcych są przeliczane po kursie waluty funkcjonalnej obowiązującym na dzień bilansowy. Różnice kursowe są ujmowane w rachunku zysków i strat jako przychody/koszty finansowe.

PODATKI

Podatek bieżący

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

Podatek odroczony

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

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

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

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

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

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

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

DYWIDENDY

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

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

Spółka 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 Spółka 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 Spółka 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.

Spółka 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, zobowiązania z tyt. leasingu gruntu pozostaje na bilansie Spółki. 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 Spółkę okresu, w którym Spółka 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.

7.6 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne w realizacji	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO				
Saldo na 1 stycznia 2020	15 725	12 244	2 174	30 143
Zwiększenia	171	74	8 212	8 457
Przeniesienia	425	9 961	(10 386)	-
(Zmniejszenia)	(9 174)	(546)	-	(9 720)
Saldo na 31 grudnia 2020	7 147	21 733	-	28 880
Zwiększenia	624	6 964	7 220	14 808
Przeniesienia	(1 339)	1 339	(6 950)	(6 950)
(Zmniejszenia)	-	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2021	6 432	30 036	270	36 738
SKUMULOWANA AMORTYZACJA				
Saldo na 1 stycznia 2020	13 175	6 466	-	19 641
Zwiększenia	1 640	2 304	-	3 944
(Zmniejszenia)	(9 173)	(546)	-	(9 719)
Saldo na 31 grudnia 2020	5 642	8 224	-	13 866
Zwiększenia	886	3 327	-	4 213
(Zmniejszenia)	(1 335)	1 335	-	-
Saldo na 31 grudnia 2021	5 193	12 886	-	18 079
WARTOŚĆ NETTO				
na 31 grudnia 2020	1 505	13 509	-	15 014
na 31 grudnia 2021	1 239	17 150	270	18 659

Wartości niematerialne są amortyzowane przez okres ich szacunkowej, ekonomicznej użyteczności, który wynosi przeciętnie od 2 do 5 lat. Nie występują wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące na wartości niematerialne.

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

Na wartościach niematerialnych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

7.7 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Prawo do użytkowania powierzchni biurowych	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO				
Saldo na 1 stycznia 2020	29 935	8 985	10 885	49 805
Zwiększenia	-	245	652	897
(Zmniejszenia)	-	(2 149)	(1 390)	(3 539)
Saldo na 31 grudnia 2020	29 935	7 081	10 147	47 163
Zwiększenia	419	1 637	1 086	3 142
(Zmniejszenia)	-	(1 049)	(129)	(1 178)
Saldo na 31 grudnia 2021	30 354	7 669	11 104	49 127
SKUMULOWANA AMORTYZACJA				
Saldo na 1 stycznia 2020	3 748	6 281	7 471	17 500
Zwiększenia	3 784	1 021	1 529	6 334
(Zmniejszenia)	-	(1 891)	(1 341)	(3 232)
Saldo na 31 grudnia 2020	7 532	5 411	7 659	20 602
Zwiększenia	3 805	843	1 482	6 130
(Zmniejszenia)	-	(847)	(129)	(976)
Saldo na 31 grudnia 2021	11 337	5 407	9 012	25 756
WARTOŚĆ NETTO				
na 31 grudnia 2020	22 403	1 670	2 488	26 561
na 31 grudnia 2021	19 017	2 262	2 092	23 371

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych nastąpiły w wyniku nabycia.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące na rzeczowe aktywa trwałe.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

7.8 INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	31.12.2021	31.12.2020
Udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	383 796	366 671
Stan na koniec okresu	383 796	366 671

UDZIELONE POŻYCZKI DO PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

Poniższa tabela przedstawia pożyczki udzielone przez Spółkę do podmiotów powiązanych oraz ich stan na dzień 31 grudnia 2021 r. wraz z naliczonymi odsetkami:

Data zawarcia umowy	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki	Termin spłaty	Stan na dzień 31.12.2021
26.02.2019	Euro Styl S.A.	150 000	31.12.2022	108 000
27.09.2019	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	100 000	31.12.2022	25 000
03.12.2020	Sento 22 Sp. z o.o. *)	23 000	31.12.2022	24 467
23.06.2021	Sento 22 Sp. z o.o. *)	15 800	31.12.2022	16 293
24.09.2021	Sento 22 Sp. z o.o. *)	28 480	31.12.2025	21 780
11.10.2021	Sento 22 Sp. z o.o. *)	4 800	31.12.2025	4 800
20.07.2021	Sento S.A.	27 131	31.08.2022	24 000
Razem				224 340

*) spółka Sento 22 Sp. z o.o. została połączona z Sento S.A. z dniem 19 października 2021 r.

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU

Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu przedstawiono w poniższej tabeli:

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	Stan na 31.12.2021			Stan na 31.12.2020		
	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość bilansowa inwestycji netto	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość bilansowa inwestycji netto
Dom Development Grunty sp. z o.o.	46%	24	24	46%	24	24
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	100%	79 002	79 002	100%	79 002	79 002
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	100%	505	505	100%	505	505
Mirabelle Investments sp. z o.o.	100%	58	58	100%	58	58
Euro Styl S.A. *)	100%	265 473	265 473	100%	265 473	265 473
Euro Styl Development sp. z o.o. *)	100%	252	252	100%	252	252
Dom Construction sp. z o.o.	100%	3 103	3 103	100%	3 103	3 103
Sento S.A. **)	77%	35 379	35 379	-	-	-
M2 Biuro sp. z o.o.	-	-	-	100%	18 254	18 254
Razem		383 796	383 796		366 671	366 671

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

**) Sento S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Sento S.A.

- Grupa Kapitałowa Euro Styl S.A.

Grupa Kapitałowa Euro Styl S.A. prowadzi działalność deweloperską w segmencie mieszkaniowym na rynku Trójmiasta i okolic. Skład Grupy Euro Styl na dzień 31 grudnia 2021 r. przedstawia poniższa tabela:

SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ EURO STYL S.A.	Udział procentowy w spółkach celowych Grupy Euro Styl na dzień 31 grudnia 2021	
	Euro Styl S.A.	Euro Styl Development sp. z o.o.
Euro Styl Construction sp. z o.o.	100,00%	-
Euro Styl Montownia sp. z o.o.	100,00%	-
Euro Styl Development sp. z o.o. KWARTET POLANKI sp.k.	99,975%	0,025%
GGI Dolne Miasto sp. z o.o.	100,00%	-
Your Destination sp. z o.o.	100,00%	-

- Dom Development Wrocław sp. z o.o.

Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Wrocławia.

- Dom Development Kredyty sp. z o.o.

W ramach swojej działalności statutowej spółka ta prowadzi usługi pośrednictwa kredytowego na rzecz instytucji finansowych.

- Mirabelle Investments sp. z o.o.

Spółka nabyła w dniu 7 września 2017 r. 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Mirabelle Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Mirabelle Investments sp. z o.o. była adresatem decyzji administracyjnych oraz stroną umów niezbędnych do realizacji inwestycji mieszkaniowej Żoliborz Artystyczny, na nieruchomości nabytej przez Spółkę.

Spółka nie zamierza prowadzić działalności operacyjnej w Mirabelle Investments sp. z o.o., a inwestycja deweloperska o której wyżej mowa realizowana jest bezpośrednio przez Dom Development S.A.

- Dom Development Grunty spółka z o.o.

Spółka posiada 46,00% udziału w kapitale spółki Dom Development Grunty spółka z o.o. - spółce uczestniczącej w transakcjach obrotu nieruchomościami w ramach Grupy.

- Dom Construction sp. z o.o.

W 2018 r. utworzona została spółka zależna Dom Construction sp. z o.o., realizująca budowę inwestycji mieszkaniowych w formie generalnego wykonawstwa. Dom Construction sp. z o.o. świadczy usługi wyłącznie dla spółek Grupy (dla Spółki oraz dla Dom Development Wrocław Sp. z o.o.).

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2021 ROKU

- 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 31 stycznia 2019 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę sprzedaży wszystkich udziałów w kapitale zakładowym w M2 Biuro sp. z o.o..

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 Sento S.A. oraz jej spółkami zależnymi („Grupa Sento”) prowadzącymi działalność deweloperską w segmencie mieszkaniowym na rynku krakowskim.

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 sprawozdania finansowego proces ustalenia skorygowanej ceny sprzedaży nie został jeszcze zakończony.

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.

Koszty ww. akwizycji w kwocie 623 tys. zł, których poniesienie nie było warunkiem Transakcji (takie jak koszty przeprowadzonych w wielu obszarach prac typu due diligence) zostały odniesione bezpośrednio do rachunku zysków i strat w pozycji "pozostałe koszty operacyjne".

Strukturę Grupy Sento na dzień 31 grudnia 2021 r. przedstawia poniższa tabela:

Grupa Sento SA	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosów
Nestobud Sp. z o.o.	100%	100%
Sento 17 Sp. z o.o.	100%	100%
Sento 18 Sp. z o.o.	100%	100%
Sento 21 Sp. z o.o.	100%	100%
Sento 32 Sp. z o.o.	100%	100%
Sento 18 Sp. z o.o. Sp. k.	66,66%	nie dotyczy
Sento 21 Sp. z o.o. Sp. k.	66,66%	nie dotyczy
Sento 32 Sp. z o.o. Sp. k.	98,04%	nie dotyczy

7.9 NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku Spółka wykazuje należności długoterminowe w wysokości odpowiednio 1 694 tys. zł. i 1 390 tys. zł. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2021 r. składają się należności z tytułu ustanowionych kaucji w wysokości 1 492 tys. zł. oraz z tytułu innych należności w wysokości 202 tys. zł. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2020 r. składają się należności z tytułu ustanowionych kaucji w wysokości 1 384 tys. zł. oraz z tytułu innych należności w wysokości 6 tys. zł. Wszystkie te należności są denominowane w polskich złotych.

Nie ma konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych.

7.10 ZAPASY

ZAPASY	31.12.2021	31.12.2020
Zaliczki na dostawy	189 306	208 379
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	189 306	208 379
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	1 558 097	1 112 005
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 542 383	1 104 017
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	44 036	37 179
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(28 322)	(29 191)
Wyroby gotowe	173 810	320 947
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	180 239	328 497
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 429)	(7 550)
Razem	1 921 213	1 641 331

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 Spółkę analiz i testów na utratę wartości.

Metodologia badania zapasów pod kątem utraty wartości opisana została w notce 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	1 072	1 011

7.11 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	24 177	41 812
Należności od jednostek powiązanych	2 446	1 546
Należności z tytułu podatków	2 022	5 230
Pozostałe należności	9 504	-
Razem	38 149	48 588

Należności z tytułu podatków stanowią należności z tytułu podatku VAT wynoszące na dzień 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku odpowiednio 2 022 tys. zł i 5 230 tys. zł.

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

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

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	31.12.2021	31.12.2020
Do 3 miesięcy	21 057	40 206
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 047	896
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 143	1 341
Powyżej 1 roku	6 206	4 001
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	29 453	46 444
Odpisy aktualizujące wartość należności	(5 276)	(4 632)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	24 177	41 812

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	4 632	3 744
Zwiększenia	644	1 017
(Zmniejszenia)	-	(129)
Stan na koniec okresu	5 276	4 632

Saldo odpisu aktualizacyjnego na dzień 31 grudnia 2021 obejmowało odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 5 276 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2020 wartość ta wynosiła 4 632 tys. zł.

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

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

7.12 POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.12.2021	31.12.2020
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	3 232	2 940
Naliczone przychody finansowe od lokat	-	-
Razem	3 232	2 940

7.13 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.12.2021	31.12.2020
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	11 035	12 358
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	21 569	-
Razem	32 604	12 358

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

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.

7.14 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	362 288	528 194
Lokaty krótkoterminowe	2 106	3 606
Inne	-	41
Razem	364 394	531 841

7.15 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

REALIZACJA OPCJI NA AKCJE SPÓŁKI

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 7.21).

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 Drobki.

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.

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2021

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	07.05.2012
M	Na okaziciela	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
N	Na okaziciela	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
O	Na okaziciela	26 000	26 000	gotówka	05.03.2013	17.05.2013
P	Na okaziciela	925	925	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
R	Na okaziciela	11 000	11 000	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
S	Na okaziciela	17 075	17 075	gotówka	20.03.2014	02.05.2014
T	Na okaziciela	1 000	1 000	gotówka	14.01.2015	27.03.2015
U	Na okaziciela	10 320	10 320	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
V	Na okaziciela	1 000	1 000	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
W	Na okaziciela	85 830	85 830	gotówka	10.01.2017	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 PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE 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 UPRAWNIENI DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE DOM DEVELOPMENT S.A. NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 R.

STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 R.					ZMIANA W OKRESIE OD 31 GRUDNIA 2020 R.	
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.

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.

7.16 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 7.15.

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.

7.17 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.

7.18 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.

7.19 KREDYTY

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE DWUNASTU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2021

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2021 roku w Spółce nie wygasły oraz nie zostały podpisane żadne nowe umowy kredytowe.

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	-	10 000
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	-	10 000
w tym: długoterminowe	-	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
Razem kredyty bankowe				-	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 korzystały 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 korzystała z ww. limitu kredytowego.

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.

7.20 OBLIGACJE

OBLIGACJE	31.12.2021	31.12.2020
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	310 000	250 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	50 000	110 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	360 000	360 000

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

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.

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE DWUNASTU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2021

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 Spółka 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 Spółki.

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

W dniu 15 listopada 2021 roku Spółka 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.

EMISJE OBLIGACJI NA 31.12.2021

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu
DOMDET1151222	15.12.2017	50 000	PLN	15.12.2022
DOMDET2091023	09.10.2018	50 000	PLN	09.10.2023
DOMDET3121224	12.12.2019	50 000	PLN	12.12.2024
DOMDET4250925	25.09.2020	100 000	PLN	25.09.2025
DOMDET5120526	12.05.2021	110 000	PLN	12.05.2026
Razem		360 000	PLN	

7.21 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	1 584	1 399
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	1 584	1 399

7.22 REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Odroczony podatek dochodowy wynika z niniejszych pozycji:

REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	Bilans		Rachunek zysków i strat/ Sprawozdanie z całkowitych dochodów	
	31.12.2021	31.12.2020	01.01-31.12. 2021	01.01-31.12. 2020
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnice kursowe	-	-	-	(27)
Odsetki naliczone	372	17	355	(7)
Dyskontowanie zobowiązań	1 354	760	594	(645)
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym na sprzedanych produktach z uwzględnieniem rezerw na koszty	-	41 232	(41 232)	23 643
Koszty finansowe skapitalizowane	1 988	2 613	(625)	(403)
Wycena aktywów finansowych	1 745	-	1 745	-
Pozostałe	-	-	-	(47)
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 459	44 622	(39 163)	22 514
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	6 603	6 981	(378)	(554)
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	727	605	122	177
Rezerwa na świadczenia pracownicze	3 646	5 534	(1 888)	279
Rezerwa na koszty	4 740	4 950	(210)	750
Koszty finansowe	-	-	-	-
Wycena aktywów finansowych	-	875	(875)	282
Strata podatkowa na działalności kapitałowej	416	-	416	-
Pozostałe	-	-	-	-
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 824	18 945	(2 121)	934
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące rachunku zysków i strat			(39 678)	21 915
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące innych całkowitych dochodów netto			2 636	(335)
Wykazane w bilansie aktywo netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 365			
Wykazana w bilansie rezerwa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego		25 677		

7.23 REZERWY DŁUGOTERMINOWE

REZERWY DŁUGOTERMINOWE	31.12.2021	31.12.2020
Rezerwa na koszty napraw – część długoterminowa	12 394	13 179
Rezerwa na świadczenia emerytalne	251	126
Razem	12 645	13 305

REZERWY DŁUGOTERMINOWE – ZMIANY	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Stan na początek okresu	13 305	13 808
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	125	889
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(785)	(1 392)
Stan na koniec okresu	12 645	13 305

7.24 POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2021	31.12.2020
Kaucje gwarancyjne - część długoterminowa	43 782	55 079
Pozostałe	25 608	8 379
Stan na koniec okresu	69 390	63 458

7.25 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

Zgodnie z MSSF 16, w bilansie Spółki 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:	52 796	67 951
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	48 278	63 518
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	4 518	4 433
Pozostałe	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	16 717	20 033
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	16 717	20 033
Pozostałe	-	-
Razem	69 513	87 984

Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 48 278 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 2 847 tys. zł podlega zapłacie przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 5 318 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Spółkę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 40 113 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

7.26 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)	101 848	152 791
Zobowiązania z tytułu podatków	5 212	1 251
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	92 688	118 498
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	316	194
Razem zobowiązania	200 064	272 734
Struktura rozliczeń międzyokresowych kosztów:	92 688	118 498
- koszty budowanych osiedli	76 872	92 291
- koszty pracownicze	10 038	19 840
- koszty czynszu za powierzchnię biurową	1 642	1 977
- pozostałe	4 136	4 390

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	14 890	39 717
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część długoterminowa	43 782	55 079
Zatrzymane kaucje gwarancyjne razem	58 672	94 796

7.27 REZERWY KRÓTKOTERMINOWE

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2021	31.12.2020
Rezerwa na koszty napraw – część krótkoterminowa	4 131	4 393
Rezerwa emerytalna	146	362
Rezerwa na sprawy sporne i pozostałe	16 491	12 227
Razem	20 768	16 982

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE - ZMIANY	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Stan na początek okresu	16 982	10 370
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	10 838	11 287
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(7 052)	(4 675)
Stan na koniec okresu	20 768	16 982

7.28 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	1 046 928	751 721
Pozostałe	-	-
Razem	1 046 928	751 721

7.29 ŚWIADCZENIA PO OKRESIE ZATRUDNIENIA

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

7.30 AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

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

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.12.2021	31.12.2020
AKTYWA FINANSOWE		
Długoterminowe należności	1 694	1 390
Należności handlowe i pozostałe	33 681	68 901
Należności od jednostek powiązanych	2 446	1 546
Należności razem	37 821	71 837
Pozostałe	-	41
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)		
Środki pieniężne w banku i kasie	362 288	528 194
Lokaty krótkoterminowe	2 106	3 606
Krótkoterminowe aktywa finansowe	32 604	12 358
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	434 819	616 036
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Zobowiązania z tytułu kredytów	-	10 000
Obligacje własne wyemitowane	361 584	361 399
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, rozliczenia międzyokresowe i pozostałe	263 926	334 747
Zobowiązania z tytułu leasingu	69 513	87 984
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	695 023	794 130

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

7.31 ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Spółka posiada ekspozycje na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

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

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 Spółki lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych.

Ryzyko rynkowe obejmuje głównie następujące rodzaje ryzyk:

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej

Ryzyko walutowe

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

Na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz 31 grudnia 2020 r. Spółka nie posiadała żadnych istotnych aktywów, zobowiązań oraz przyszłych płatności w walutach obcych, w związku z czym nie było potrzeby zawierania walutowych instrumentów pochodnych zabezpieczających.

Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

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

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

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

INSTRUMENTY ZMIENNOPROCENTOWE	31.12.2021	31.12.2020
Aktywa finansowe	396 998	544 158
Zobowiązania finansowe	361 584	371 399
Razem netto	35 414	172 759

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		Aktywa netto	
	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb
31 grudnia 2021				
Aktywa zmiennoprocentowe	1 072	(1 072)	1 072	(1 072)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *)	(976)	976	(976)	976
Wrażliwość netto	96	(96)	96	(96)
31 grudnia 2020				
Aktywa zmiennoprocentowe	1 469	(1 469)	1 469	(1 469)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *)	(1 003)	1 003	(1 003)	1 003
Wrażliwość netto	466	(466)	466	(466)

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

RYZYKO KREDYTOWE

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

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

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

W celu utrzymania płynności finansowej oraz dostępności środków finansowych na zakładanym poziomie, w Spółce istnieje wyspecjalizowana komórka, która monitoruje to zagadnienie. Komórka ta na bieżąco monitoruje stan płynnych funduszy oraz prognozowane wartości przepływów pieniężnych i na tej podstawie podejmuje decyzje o ich odpowiednim lokowaniu w celu maksymalizacji możliwych do osiągnięcia przychodów finansowych przy jednoczesnym zabezpieczeniu Spółki przed ryzykiem kredytowym.

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

Struktura należności handlowych w podziale na okres przeterminowania przedstawiona jest w notce 7.11 *Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności*.

RYZYKO PŁYNNOŚCI

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

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

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ	Suma	0 – 6 miesiące	6-12 miesiące	1 – 2 lata	2 – 5 lat
31 grudnia 2021					
Zobowiązania z tytułu kredytów	-	-	-	-	-
Obligacje własne wyemitowane	411 281	8 100	58 006	63 388	281 787
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	263 926	188 776	5 760	37 173	32 217
Zobowiązania z tytułu leasingu *)	69 513	2 308	2 308	7 462	57 435
Razem	744 720	199 184	66 074	108 023	371 439
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	334 747	272 981	8 125	14 731	38 910
Zobowiązania z tytułu leasingu *)	87 984	4 805	2 264	5 287	75 628
Razem	813 143	281 466	123 794	85 136	322 747

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

Zarządzanie płynnością Spółki odbywa się głównie poprzez:

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

Zarządzanie kapitałem

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

Za lata kończące się 31 grudnia 2021 i 2020 r. stopa zwrotu z kapitału (liczona jako zysk netto do średniorocznej wartości kapitałów własnych) wynosiła odpowiednio 25,8% 23,3%. W tym czasie średni ważony koszt oprocentowania zadłużenia Spółki wynosił 2,6% w 2021 roku i 3,0% 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 (2,9)% i (15,1)%.

Spółka nie posiada zdefiniowanego planu wykupu akcji własnych.

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

7.32 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	306 767	264 217
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 374 258	25 181 127
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	12,09	10,49
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	306 767	264 217
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)	12,01	10,41

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

7.33 PODATEK DOCHODOWY

PODATEK DOCHODOWY	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Podatek dochodowy bieżący	(87 762)	(27 877)
Podatek dochodowy odroczony	39 678	(21 915)
Razem	(48 084)	(49 792)

Zobowiązanie Spółki z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiło 28 057 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2020 roku należność Spółki z tego tytułu wynosiła 27 909 tys. zł.

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 Spółki zaprezentowane jest poniżej.

UZGODNIENIE	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Zysk brutto przed opodatkowaniem	354 851	314 009
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	67 422	59 662
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym (z wyłączeniem kosztu opcji menedżerskich)	1 735	1 841
Efekt podatkowy opcji menadżerskich trwale niestanowiących kosztu uzyskania przychodów	323	1 140
Otrzymana dywidenda	(21 396)	(12 851)
Inne	-	-
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	48 084	49 792
Efektywna stawka podatkowa	13,55%	15,86%

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

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

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

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

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

7.34 SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA

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

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

- segment warszawski
- segment trójmiejski
- segment wrocławski
- segment krakowski

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

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

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

7.35 PRZYCHODY 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	1 215 823	1 234 312
Przychody ze sprzedaży usług	18 165	13 531
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	1 000	7 846
Przychody ze sprzedaży - razem	1 234 988	1 255 689
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(843 248)	(848 393)
Koszty sprzedaży usług	(13 509)	(13 363)
Koszty sprzedaży towarów	(2 168)	(11 578)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	1 990	2 919
Koszt własny sprzedaży - razem	(856 935)	(870 415)
Zysk na sprzedaży brutto	378 053	385 274

7.36 KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Koszt własny sprzedaży	(856 935)	(870 415)
Koszty sprzedaży	(42 811)	(42 911)
Koszty ogólnego zarządu	(80 490)	(74 958)
Razem	(980 236)	(988 284)
Koszty według rodzaju		
Amortyzacja	(10 344)	(10 278)
Zużycie materiałów i energii	(478 051)	(120 387)
Usługi obce	(725 087)	(716 405)
Podatki i opłaty	(9 934)	(4 444)
Koszty świadczeń pracowniczych	(65 407)	(64 893)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 362)	(4 615)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(2 168)	(11 578)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	306 175	(63 895)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	6 942	8 211
Razem	(980 236)	(988 284)

7.37 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)	193	193
Kategoria – umysłowi	193	193
Kategoria – fizyczni	-	-
Koszty świadczeń pracowniczych		
Koszty wynagrodzeń, w tym m.in.:	58 302	58 633
- w tym koszty płatności w formie akcji (nota 7.44)	1 701	5 999
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	7 105	6 260
Koszty świadczeń pracowniczych - razem	65 407	64 893

7.38 POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	419	816
Rozwiązanie rezerwy na koszty	2 348	91
Przychody z odszkodowań	-	48
Przychody z likwidacji spółki zależnej	-	-
Przychody ze zwrotów opłat adiacenckich	-	-
Pozostałe	383	792
Razem	3 150	1 747

7.39 POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Rezerwa z tytułu kar i porozumień	-	605
Darowizny	509	653
Rezerwa na pozostałe koszty	7 631	5 760
Odpisane nieściągalne należności	645	1 231
Koszty napraw i usterek (w tym zmiana rezerwy)	3 073	5 282
Koszty zaniechanych projektów	763	247
Koszty związane z nabywaniem spółek zależnych	2 291	-
Koszty opłat adiacenckich	-	-
Pozostałe	288	983
Razem	15 200	14 761

7.40 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Odsetki od lokat bankowych i pożyczek (część nieskapitalizowana)	6 671	4 167
Dyskontowanie zobowiązań	3 125	-
Otrzymane dywidendy	112 608	67 635
Odsetki pozostałe	203	73
Różnice kursowe	-	22
Razem	122 607	71 897

7.41 KOSZTY FINANSOWE

KOSZTY FINANSOWE	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2020
Odsetki od kredytów i obligacji (część nieskapitalizowana)	6 038	4 693
Odsetki pozostałe	240	871
Prowizje i opłaty	967	649
Różnice kursowe	55	1 166
Koszty finansowe leasingu	900	1 013
Dyskontowanie zobowiązań	-	3 395
Wycena instrumentów zabezpieczających CAP	636	274
Strata ze zbycia inwestycji	1 438	-
Pozostałe	184	218
Razem	10 458	12 279

7.42 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 *)	4 580	6 925
Wartość kosztów finansowych (odsetek) ujętych w rachunku zysków i strat	6 278	5 564
Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek	10 858	12 489

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

7.43 TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2021 i 2020 r. Spółka 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
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wykonanie usług zgodnie z umową o wykonywanie zleconych czynności związanych z zakupem nieruchomości i ich zarządzaniem i aneksem	-	30
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Umowy o współpracy	-	2
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Pozostałe	5	11
Euro Styl S.A.	Umowy o współpracy	233	-
Euro Styl Construction sp. z o.o.	Umowy o współpracy	-	14
Dom Construction sp. z o.o.	Usługi budowlane	363 777	345 696
Dom Construction sp. z o.o.	Pozostałe	603	597
Dom Land sp. z o.o.	Zakup nieruchomości	8 117	-
Sento S.A.	Umowy o współpracy	668	-
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
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	18	18
Euro Styl S.A.	Umowa o współpracy	2 406	866
Euro Styl Construction sp. z o.o.	Umowa o współpracy	73	8
Dom Land sp. z o.o.	Pozostałe	11	11
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Umowy o współpracy	1 797	1 005
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Umowy o współpracy	507	432
Dom Construction sp. z o.o.	Umowy o współpracy	8 074	6 275
M2 Biuro sp. z o.o.	Umowy o współpracy	3	5
M2 Hotel sp. z o.o.	Umowy o współpracy	-	2
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Pozostałe	10	85
Sento S.A.	Pozostałe	163	-
Nestobud sp. z o.o.	Pozostałe	40	-
Groupe Belleforêt S.à r.l	Pozostałe	11	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO POŻYCZKODAWCA:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-31.12.	01.01.-31.12.
		2021	2020
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Udzielona pożyczka	40 000	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Spłacona pożyczka	(15 000)	(25 000)
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Otrzymane odsetki od pożyczki	346	1 098
Euro Styl S.A.	Udzielona pożyczka	55 000	-
Euro Styl S.A.	Spłacona pożyczka	(680)	(16 320)
Euro Styl S.A.	Otrzymane odsetki od pożyczki	2 399	2 762
Sento S.A. (w tym Sento 22 sp. z o.o.)	Udzielona pożyczka	113 827	-
Sento S.A. (w tym Sento 22 sp. z o.o.)	Spłacona pożyczka	(24 447)	-
Sento S.A. (w tym Sento 22 sp. z o.o.)	Otrzymane odsetki od pożyczki	1 648	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WPLACAJĄCY KAPITAŁ DO SPÓŁEK ZALEŻNYCH:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-31.12.	01.01.-31.12.
		2021	2020
Dom Construction sp. z o.o.	Podwyższenie kapitału zakładowego *)	-	3 000
Dom Construction sp. z o.o.	Dopłata do kapitału *)	-	(3 000)
M2 Biuro sp. z o.o.	Dopłata do kapitału *)	(750)	750

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

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY ZALICZEK:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-31.12.	01.01.-31.12.
		2021	2020
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Zaliczka (netto) przekazana w celu nabycia gruntu	8 666	-
Dom Land sp. z o.o.	Zaliczka (netto) przekazana w celu nabycia gruntu	(7 915)	7 996
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 ROZLICZAJĄCY KAUCJE:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-31.12.	01.01.-31.12.
		2021	2020
Dom Construction sp. z o.o.	Zatrzymane kaucje gwarancyjne	653	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ:

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

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO OTRZYMUJĄCY DYWIDENDĘ

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.-31.12.	01.01.-31.12.
		2021	2020
Euro Styl S.A.	Dywidenda otrzymana	82 836	56 318
Dom Construction sp. z o.o.	Dywidenda otrzymana	17 537	8 199
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Dywidenda otrzymana	9 272	-
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Dywidenda otrzymana	2 963	3 118

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
Saldo razem	314 259	142 292	18 756	75 818
Jednostki zależne	311 967	132 457	16 873	75 530
Dom Development Grunty sp. z o.o.	12 142	1 482	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. dopłaty do kapitału*)	75 000	75 000	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. udzielone pożyczki	25 000	-	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	295	55	-	-
Euro Styl S.A. udzielone pożyczki	108 000	53 680	-	-
Euro Styl S.A.	687	3	-	-
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	-	-	-	1
Dom Construction sp. z o.o.	1 311	1 487	16 220	75 529
Dom Construction sp. z o.o. kaucje	-	-	653	-
M2 Biuro sp. z o.o. dopłaty do kapitału*)	-	750	-	-
Sento S.A. udzielone pożyczki	89 380	-	-	-
Sento S.A.	103	-	-	-
Nestobud sp. z o.o.	49	-	-	-
Pozostałe podmioty	2 292	9 835	1 883	288
Dom Land sp. z o.o.	100	9 835	-	-
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.

7.44 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 7.8.

Ponieważ Spółka posiada opcję call na akcje tzw. Bad Leavera wykonywalną w dowolnym momencie, jeżeli udziałowiec mniejszościowy (osoba fizyczna) zakończy współpracę z SentoS.A., oznacza to 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 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 dwa aktywne Programy Opcji Menedżerskich przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH						
Nazwa Programu	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)
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 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 (słownie: pięćdziesiąt złotych, zero groszy) 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 MENEDŻERSKICH ODNIESIONY DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT I DO KAPITAŁÓW WŁASNYCH

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2021 i 2020 roku do 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:

OPCJE NA AKCJE

		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.

7.45 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	13 131	13 118
Świadczenia pozapłatowe	360	239
Wynagrodzenie razem	13 491	13 358
RADA NADZORCZA		
Wynagrodzenie	1 266	1 260
Świadczenia pozapłatowe	43	35
Wynagrodzenie razem	1 309	1 295

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 nocie 7.49.

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

Członkowie Zarządu Spółki: Jarosław Szanajca, Janusz Zalewski i Małgorzata Kolarska do kwietnia 2019 roku zatrudnieni byli na podstawie umów o pracę. Od maja 2019 roku, 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.

7.46 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2021	31.12.2020
Gwarancje	17 324	963
Poręczenia	14 655	24 155
Razem	31 979	25 118

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są wekslami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.12.2021	31.12.2020
Weksle, w tym:		
UNIOA TU SA	1 400	-
Razem	1 400	-

7.47 ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 R.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

7.48 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.

7.49 ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI

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).

7.50 DODATKOWA INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ SPÓŁKI

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

BUDOWY ROZPOCZĘTE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2021 R. DO DNIA 31 GRUDNIA 2021 R.:			
PROJEKT	LOKALIZACJA	TERMIN ROZPOCZĘCIA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Apartamenty Służewiec	Warszawa	I kwartał 2021	37
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 3 faza 1	Warszawa	I kwartał 2021	145
Osiedle Wilno IV etap 3	Warszawa	I kwartał 2021	154
Osiedle Wilno IV etap 5	Warszawa	I kwartał 2021	158
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 3 faza 2	Warszawa	II kwartał 2021	153
Osiedle Ceramiczna II faza 1	Warszawa	III kwartał 2021	188
Osiedle Ceramiczna II faza 2	Warszawa	III kwartał 2021	158
Osiedle Urbino	Warszawa	III kwartał 2021	124
Osiedle Bokserska 71	Warszawa	III kwartał 2021	234
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 11 faza 2	Warszawa	III kwartał 2021	88
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 4 faza 1	Warszawa	IV kwartał 2021	110
Apartamenty Ludwika etap 1	Warszawa	IV kwartał 2021	105
Apartamenty Ludwika etap 2	Warszawa	IV kwartał 2021	327
Razem			1 981

BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2021 R. DO DNIA 31 GRUDNIA 2021 R.:			
PROJEKT	LOKALIZACJA	TERMIN ZAKOŃCZENIA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Osiedle Wilno VI etap 3 faza 2	Warszawa	I kwartał 2021	228
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 1	Warszawa	II kwartał 2021	134
Osiedle Wilno V etap 1	Warszawa	III kwartał 2021	326
Osiedle Głębocka faza 1	Warszawa	IV kwartał 2021	60
Osiedle Głębocka faza 2	Warszawa	IV kwartał 2021	211
Żoliborz Artystyczny etap 13 faza 1	Warszawa	IV kwartał 2021	158
Żoliborz Artystyczny etap 13 faza 2	Warszawa	IV kwartał 2021	55
Żoliborz Artystyczny etap 14	Warszawa	IV kwartał 2021	280
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 2/1	Warszawa	IV kwartał 2021	129
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 2/2	Warszawa	IV kwartał 2021	124
Stacja Grochów etap 3	Warszawa	IV kwartał 2021	125
Razem			1 830

Ponadto, w 2021 r. w ramach Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. prowadzono projekty deweloperskie na rynku wrocławskim - poprzez spółkę zależną Dom Development Wrocław Sp. z o.o., na rynku trójmiejskim - poprzez kontrolowaną w 100% Grupę Kapitałową Euro Styl S.A., a także w Krakowie – poprzez Grupę Kapitałową Sento S.A., w której Spółka nabyła w dniu 1 lipca 2021 roku większościowy pakiet akcji.

INFORMACJA NA TEMAT PRZEKAZAŃ LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI USŁUGOWYCH

Ilość lokali mieszkalnych i lokali usługowych przekazanych klientom w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2021 r. przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH	2021	2020
I kwartał (01.01.-31.03)	906	430
II kwartał (01.04-30.06)	295	500
III kwartał (01.07-30.09)	141	195
IV kwartał (01.10-31.12)	456	682
Razem	1 798	1 807

7.51 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

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

W dniu 28 lutego 2022 roku Spółka 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 wchodziły 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 r.

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.

Efektem 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 kwartalach 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.

7.52 PROGNOZY

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

7.53 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..

Wyłacone 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
Badanie sprawozdań finansowych	235	205
Przegląd półrocznych sprawozdań finansowych	90	75
Ocena sprawozdania o wynagrodzeniach zarządu i rady nadzorczej	30	30
Razem	355	310

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.

7.54 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

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

WYBRANE DANE Z BILANSU	31.12.2021 tys. EURO	31.12.2020 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	556 019	496 675
Aktywa razem	659 731	597 091
Kapitał własny razem	266 430	249 674
Zobowiązania długoterminowe	88 871	82 880
Zobowiązania krótkoterminowe	304 430	264 537
Zobowiązania razem	393 301	347 417
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,5994	4,6148

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01.-31.12.2021 tys. EURO	01.01.-31.12.2020 tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	269 795	280 651
Zysk brutto ze sprzedaży	82 589	86 110
Zysk na działalności operacyjnej	53 021	56 857
Zysk brutto	77 521	70 182
Zysk netto	67 016	59 053
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,5775	4,4742