



DOM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY

DNIA 31 GRUDNIA 2019 ROKU

Sporządzone zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI.....	3
2.	BILANS	4
3.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	5
4.	SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
5.	RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
6.	ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
7.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	9
7.1.	Podstawowe informacje o spółce Dom Development S.A.	9
7.2.	Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych	9
7.3.	Oświadczenie o zgodności z przepisami	9
7.4.	Istotne zasady rachunkowości	11
7.5.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków	17
7.6.	Wartości niematerialne	17
7.7.	Rzeczowe aktywa trwałe	18
7.8.	Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach	19
7.9.	Należności długoterminowe	21
7.10.	Zapasy	21
7.11.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22
7.12.	Pozostałe aktywa obrotowe	23
7.13.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	23
7.14.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23
7.15.	Kapitał zakładowy	24
7.16.	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26
7.17.	Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych	26
7.18.	Dywidenda i podział zysku	26
7.19.	Kredyty	26
7.20.	Obligacje	28
7.21.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	29
7.22.	Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29
7.23.	Rezerwy długoterminowe	29
7.24.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	30
7.25.	Zobowiązania z tytułu Leasingu	30
7.26.	Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	31
7.27.	Rezerwy krótkoterminowe	31
7.28.	Przychody przyszłych okresów	31
7.29.	Świadczenia po okresie zatrudnienia	32
7.30.	Aktywa i zobowiązania finansowe	32
7.31.	Zarządzanie Ryzykiem Finansowym	32
7.32.	Zysk na akcję	36
7.33.	Podatek dochodowy	36
7.34.	Sprawozdawczość segmentowa	37
7.35.	Przychody ze sprzedaży i koszt własny sprzedaży	38
7.36.	Koszty według rodzaju	38
7.37.	Koszty świadczeń pracowniczych i zatrudnienie	38
7.38.	Pozostałe przychody operacyjne	39
7.39.	Pozostałe koszty operacyjne	39
7.40.	Przychody finansowe	39
7.41.	Koszty finansowe	39
7.42.	Koszty finansowe z tytułu odsetek	40
7.43.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	40



7.44. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich.....	43
7.45. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Spółki	45
7.46. Zobowiązania warunkowe	46
7.47. Istotne sprawy sądowe na dzień 31 grudnia 2019 r.	46
7.48. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2018.....	46
7.49. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki	46
7.50. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki	47
7.51. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej.....	48
7.52. Prognozy	49
7.53. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	49
7.54. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	49

1. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku, na które składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 roku,
- rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku,
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku,
- rachunek przepływów pieniężnych, za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 4 marca 2020 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze roczne sprawozdanie finansowe za rok 2019 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

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Małgorzata Kolarska, Wiceprezes Zarządu

Mikołaj Konopka, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu



2. BILANS

AKTYWA	Nota	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	7.6	10 502	5 329
Rzeczowe aktywa trwałe	7.7	32 305	7 511
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.8	471 987	371 458
Należności długoterminowe	7.9	1 504	1 538
Pozostałe aktywa długoterminowe		169	626
Aktywa trwałe razem		516 467	386 462
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.10	1 736 487	1 622 336
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.11	26 531	27 017
Pozostałe aktywa obrotowe	7.12	3 085	4 083
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.13	9 511	20 501
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.14	220 111	209 393
Aktywa obrotowe razem		1 995 725	1 883 330
Aktywa razem		2 512 192	2 269 792

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	31.12.2019	31.12.2018
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.15	25 068	24 968
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.16	245 188	241 788
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		543 715	551 395
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(2 161)	(2 148)
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		304 665	214 098
Kapitał własny razem		1 116 985	1 030 611
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.19	-	-
Obligacje - część długoterminowa	7.20	260 000	310 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.22	4 097	15 000
Rezerwy długoterminowe	7.23	13 808	14 771
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.25	22 388	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7.24	60 725	56 652
Zobowiązania długoterminowe razem		361 018	396 423
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	7.26	252 561	278 831
Kredyty - część krótkoterminowa	7.19	-	50 000
Obligacje - część krótkoterminowa	7.20	100 000	-
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.21	1 311	1 180
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.25	81 208	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	7.33	33 590	30 052
Rezerwy krótkoterminowe	7.27	10 370	6 009
Przychody przyszłych okresów	7.28	555 149	476 686
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 034 189	842 758
Zobowiązania razem		1 395 207	1 239 181
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 512 192	2 269 792



3. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2019	31.12.2018
Przychody ze sprzedaży	7.35	1 353 580	1 267 639
Koszt własny sprzedaży	7.35 7.36	(951 786)	(895 843)
Zysk brutto ze sprzedaży		401 794	371 796
Koszty sprzedaży	7.36	(47 655)	(55 740)
Koszty ogólnego zarządu	7.36	(70 718)	(65 922)
Pozostałe przychody operacyjne	7.38	5 863	2 488
Pozostałe koszty operacyjne	7.39	(17 050)	(9 565)
Zysk na działalności operacyjnej		272 234	243 057
Przychody finansowe	7.40	91 780	21 006
Koszty finansowe	7.41	(5 116)	(1 930)
Zysk brutto		358 898	262 133
Podatek dochodowy	7.33	(54 233)	(48 035)
Zysk netto		304 665	214 098
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy (PLN)	7.32	12,16	8,58
Rozwodniony (PLN)	7.32	12,09	8,53



4. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Rok zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
Zysk netto	304 665	214 098
Inne całkowite dochody		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(16)	(2 879)
Podatek dochodowy	3	547
Inne całkowite dochody netto	(13)	(2 332)
Całkowite dochody netto	304 652	211 766



5. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

		Rok zakończony	
	Nota	31.12.2019	31.12.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		358 898	262 133
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		10 658	6 895
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		(144)	(3)
(Zysk)/strata na inwestycjach		(87 815)	(19 608)
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		9 546	10 543
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		5 091	5 785
Zmiany w kapitale obrotowym			
Zmiany stanu rezerw		3 399	(261)
Zmiany stanu zapasów		(115 095)	(79 632)
Zmiany stanu należności		3 578	2 489
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		61 971	40 024
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		78 678	57 122
Inne korekty		144	3
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		328 909	285 490
Odsetki otrzymane		2 114	1 733
Odsetki zapłacone		(12 948)	(11 588)
Zapłacony podatek dochodowy		(61 595)	(56 594)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		256 480	219 041
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		496	379
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)		88 266	19 650
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		1 966	-
Inne wpływy z aktywów finansowych		-	484
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(98 000)	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(9 166)	(8 128)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału spółek zależnych		(5 955)	(37 856)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(22 393)	(25 471)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.15	3 500	3 500
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.19	-	50 000
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.20	50 000	50 000
Wydatki z tytułu spłaty kredytów	7.19	(50 000)	(50 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.20	-	(50 000)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.18	(226 869)	(189 760)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(223 369)	(186 260)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		10 718	7 310
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.14	209 393	202 083
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.14	220 111	209 393



Dom Development S.A.

Zestawienie zmian w kapitale własnym
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

6. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowany		Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		
Saldo na dzień 1 stycznia 2019	24 968	241 788	551 395	510	(2 148)	214 098	1 030 611
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.15 i 7.16)	100	3 400	-	-	-	-	3 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego (nota 7.18)	-	-	(12 771)	-	-	12 771	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.18)	-	-	-	-	-	(226 869)	(226 869)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.44)	-	-	5 091	-	-	-	5 091
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	304 665	304 665
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(13)	-	(13)
Saldo na dzień 31 grudnia 2019	25 068	245 188	543 715	510	(2 161)	304 665	1 116 985

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowany		Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		
Saldo na dzień 1 stycznia 2018	24 868	238 388	549 257	510	184	186 113	999 320
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.15 i 7.16)	100	3 400	-	-	-	-	3 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego (nota 7.18)	-	-	(3 647)	-	-	3 647	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.18)	-	-	-	-	-	(189 760)	(189 760)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.44)	-	-	5 785	-	-	-	5 785
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	214 098	214 098
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(2 332)	-	(2 332)
Saldo na dzień 31 grudnia 2018	24 968	241 788	551 395	510	(2 148)	214 098	1 030 611



7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.15). Na dzień 31 grudnia 2019 r. Groupe Belleforêt S.à r.l. posiadała 56,47% 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 2019 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

7.2. Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

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

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

Spółka sporządziła również skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 4 marca 2020 roku.

7.3. Oświadczenie o zgodności z przepisami

Polskie regulacje prawne nakładają na Spółkę obowiązek sporządzania sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską („UE”). Biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Spółkę działalność, w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE dla roku finansowego zakończonego 31 grudnia 2019 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 2018 roku,

z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2019 roku:

- **MSSF 16 *Leasing***
Nowy standard ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę. W nocie 7.4 przedstawione zostały:
 - informacje ogólne o nowym standardzie w odniesieniu do Spółki,
 - sposób wdrożenia MSSF 16 przez Spółkę oraz wpływ na bilans otwarcia,
 - sposób wyceny i prezentacji Leasingu w sprawozdaniach finansowych Spółki, oraz
 - wpływ zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy na dzień 1 stycznia 2019 r.
- **KIMSF 23 *Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego*,**
- **Zmiany do MSSF 9 *Prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem*,**
- **Zmiany do MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*,**
- **Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze*,**
- **Roczne zmiany do MSSF 2015 – 2017: wprowadzają zmiany do 4 standardów: MSSF 3 *Połączenia przedsięwzięć*, MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne*, MSR 12 *Podatek dochodowy* oraz MSR 23 *Koszty finansowania zewnętrznego* (poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny).**

Wprowadzone wszystkie ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki. Poza wprowadzeniem zmian wynikających z zastosowania MSSF 16 *Leasing*, który Spółka wdrożyła od 1 stycznia 2019 r. (co zostało opisane w nocie 7.4), Zarząd Spółki uważa że pozostałe ww. zmiany nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

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

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

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

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

Zapasy

Wyroby gotowe

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

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

Produkcja w toku

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

Test na utratę wartości zapasów

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

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

Budżety projektów opracowywane są z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny.

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

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

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

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



Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

MSSF 9 wprowadza nową koncepcję szacowania odpisów z tytułu utraty wartości aktywów finansowych. Model strat poniesionych wynikający z MSR 39 zostaje zastąpiony nowym modelem bazującym na stratach oczekiwanych.

W związku z charakterem należności odpis z tytułu utraty wartości należności, mimo wprowadzenia przewidzianych standardem zmian, pozostał na poziomie zbliżonym do wartości odpisu wyliczonego według zasad obowiązujących przed dniem 1 stycznia 2018 r. Wpływ wdrożenia MSSF 9 był nieistotny.

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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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.

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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

Zastosowanie MSSF 16 *Leasing* po raz pierwszy

- **Informacje ogólne o nowym standardzie w odniesieniu do Spółki**

Spółka wdrożyła MSSF 16 *Leasing* od 1 stycznia 2019 roku.

Standard ten ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego określone dotychczas przez MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę. Obecnie leasingobiorca jest zobowiązany ująć:

- 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.

W wyniku przeprowadzonej przez Zarząd analizy, na dzień zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy, w bilansie Spółki rozpoznane zostały nowe, istotne składniki aktywów, spełniające kryteria nowego standardu. Są to:

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

- **Sposób wdrożenia MSSF 16 przez Spółkę oraz wpływ na bilans otwarcia**

Spółka podjęła decyzję o wdrożeniu MSSF 16 przy zastosowaniu uproszczonego podejścia tj. retrospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania niniejszego standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania. Pozwala to na nieprzekształcanie danych porównawczych, oraz ujęcie efektu zastosowania niniejszego standardu jako korekty bilansu otwarcia zysków zatrzymanych w dniu pierwszego zastosowania.

W wyniku przeprowadzonej analizy umów leasingowych, Zarząd Spółki ustalił że zastosowanie nowego standardu nie miało wpływu na prezentowane dotychczas przez Spółkę wyniki finansowe i nie było potrzeby korygowania bilansu otwarcia zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2019 roku.

- **Sposób wyceny i prezentacji Leasingu w sprawozdaniach finansowych Spółki**

Na dzień 1 stycznia 2019 r. Spółka jako leasingobiorca ujęła zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowych stóp procentowych Spółki oraz ujęła składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu.

Spółka podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w ramach której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością Spółki (leasingobiorcy). I tak:

- *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 zapasów (w pozycji Półprodukty i produkcja w toku) w trakcie realizacji projektu deweloperskiego - tak jak to miało miejsce dotychczas).

Aktywo – aktywo z tego tytułu wykazane zostało w bilansie w pozycji Zapasy lub Należności krótkoterminowe (patrz opis poniżej).

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. W stosunku do gruntów, na których na dzień 1 stycznia były już zrealizowane budynki mieszkalne do których wydane zostało Pozwolenie na Użytkowanie przed tym dniem, następuje przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności tych gruntów. Odnośnie gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, które nie zostały oddane do użytkowania przed dniem 1 stycznia 2019 r., momentem przekształcenia będzie dla takich nieruchomości dzień uprawomocnienia się decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku.

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.

Przyczyna klasyfikacji zobowiązań z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntów jako zobowiązania krótkoterminowe

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.

Sposób wyłączenia zobowiązań z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntów z bilansu

Zobowiązania z tyt. leasingu objęte są zakresem MSSF 9 w odniesieniu do ustalania, kiedy zobowiązania te spełniają kryteria usunięcia ich z bilansu. Zobowiązanie zgodnie z MSSF 9 par. B.3.31–B.3.34 usuwa się z bilansu gdy zostało uregulowane, wygasło lub dłużnik został prawnie zwolniony z długu np. poprzez przeniesienie długu na inną stronę.

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.

- **Wpływ zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy na dzień 1 stycznia 2019 r.**

Wpływ zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy na dzień 1 stycznia 2019 roku przedstawia poniższe zestawienie:

Aktywa	01.01.2019	korekty	31.12.2018
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	36 910	29 399	7 511
Aktywa obrotowe			
Zapasy	1 708 766	86 430	1 622 336

Kapitał własny i zobowiązania	01.01.2019	korekty	31.12.2018
Kapitał własny			
Niepodzielony wynik finansowy	214 098	-	214 098
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu leasingu – część długoterminowa	25 072	25 072	-
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa, w tym:	90 757	90 757	-
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	86 430	86 430	-
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	4 327	4 327	-

Jak wyżej opisano, wynikiem zastosowania MSSF 16 jest rozpoznanie aktywa i zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów w wartości bieżącej pozostałych opłat z tytułu wieczystego użytkowania.

Zgodnie z nowym standardem, Spółka jest zobligowana zdyskontować 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). Okres ten nie zależy od przewidywanego przez Spółkę okresu, w którym Spółka będzie właścicielem prawa do wieczystego użytkowania, czyli od planowanego wykorzystania tych nieruchomości pod inwestycje deweloperskie.

Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 1 stycznia 2019 r. Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 86 430 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 3 507 tys. zł podlega zapłacie przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia 1 stycznia 2019 r.,
- kwota 3 126 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Spółkę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia 1 stycznia 2019 r.,
- kwota 79 797 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

7.5. Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa i przyjęte założenia.

Budżety projektów budowlanych

Podstawą do decyzji o zakupie nieruchomości (gruntów) są analizy, których jednym z najważniejszych elementów są tzw. budżety zakupowe sporządzane w celu oceny przyszłej zyskowności projektów. Od momentu zakupu nieruchomości, budżety dla tych projektów budowlanych są aktualizowane zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem kadry kierowniczej Spółki. Wszystkie budżety projektów budowlanych są weryfikowane i w razie potrzeby aktualizowane nie rzadziej niż co 3 miesiące. Aktualizowane budżety projektów stanowią podstawę do:

- weryfikacji ich rentowności i weryfikacji ewentualnego odpisu aktualizującego wartość zapasów,
- tworzenia prognoz finansowych, budżetów rocznych i planów średnioterminowych.

Ujmowanie przychodów ze sprzedaży produktów

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny kadry zarządzającej Spółki następuje to w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości.

7.6. Wartości niematerialne

	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne w realizacji	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO				
Saldo na 1 stycznia 2018	11 130	5 127	-	16 257
Zwiększenia	2 998	1 910	-	4 908
(Zmniejszenia)	-	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2018	14 128	7 037	-	21 165
Zwiększenia	1 597	39	7 342	8 978
Przeniesienia	-	5 168	(5 168)	-
(Zmniejszenia)	-	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2019	15 725	12 244	2 174	30 143
SKUMULOWANA AMORTYZACJA				
Saldo na 1 stycznia 2018	8 258	4 011	-	12 269
Zwiększenia	2 642	925	-	3 567
(Zmniejszenia)	-	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2018	10 900	4 936	-	15 836
Zwiększenia	2 275	1 530	-	3 805
(Zmniejszenia)	-	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2019	13 175	6 466	-	19 641
WARTOŚĆ NETTO				
na 31 grudnia 2018	3 228	2 101	-	5 329
na 31 grudnia 2019	2 550	5 778	2 174	10 502

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Na dzień 31 grudnia 2019 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 2018	-	9 603	7 915	17 518
Zwiększenia	-	1 256	1 979	3 235
(Zmniejszenia)	-	(776)	(177)	(953)
Saldo na 31 grudnia 2018	-	10 083	9 717	19 800
Zastosowanie MSSF 16 <i>Leasing</i> po raz pierwszy	29 399	-	-	29 399
Zwiększenia	536	435	1 562	2 533
(Zmniejszenia)	-	(1 533)	(394)	(1 927)
Saldo na 31 grudnia 2019	29 935	8 985	10 885	49 805
SKUMULOWANA AMORTYZACJA				
Saldo na 1 stycznia 2018	-	5 093	4 568	9 661
Zwiększenia	-	1 494	1 834	3 328
(Zmniejszenia)	-	(559)	(141)	(700)
Saldo na 31 grudnia 2018	-	6 028	6 261	12 289
Zwiększenia	3 748	1 536	1 569	6 853
(Zmniejszenia)	-	(1 283)	(359)	(1 642)
Saldo na 31 grudnia 2019	3 748	6 281	7 471	17 500
WARTOŚĆ NETTO				
na 31 grudnia 2018	-	4 055	3 456	7 511
na 31 grudnia 2019	26 187	2 704	3 414	32 305

*) Spółka wdrożyła MSSF 16 *Leasing* od 1 stycznia 2019 roku. W wyniku zastosowania tego standardu na dzień 1 stycznia 2019 roku rozpoznano w bilansie aktywo w postaci prawa do użytkowania powierzchni biurowych. Aktywo to jest wykazane w bilansie w pozycji *Rzeczowe aktywa trwałe*.

Szczegóły dotyczące wdrożenia MSSF 16 *Leasing* opisano w nocie 7.4 *Istotne zasady rachunkowości*.

Prawo do użytkowania powierzchni biurowych amortyzowane jest przez okres trwania umowy najmu.

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych nastąpiły w wyniku nabycia.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące na rzeczowe aktywa trwałe.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.8. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	31.12.2019	31.12.2018
Udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	376 987	371 458
Udzielone pożyczki do podmiotów powiązanych	95 000	-
Stan na koniec okresu	471 987	371 458

Udzielone pożyczki do podmiotów powiązanych

W dniu 26 lutego 2019 roku Spółka zawarła umowę pożyczki z Euro Styl S.A. do kwoty 150 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2019 r. została udzielona pożyczka w kwocie 70 000 tys. zł. wynikająca z ww. umowy.

W dniu 27 września 2019 roku Spółka zawarła umowę pożyczki z Dom Development Wrocław spółka z o.o. do kwoty 100 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2019 r. została udzielona pożyczka w kwocie 25 000 tys. zł. wynikająca z ww. umowy.

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 31.12.2019				Stan na 31.12.2018			
	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość odpisu aktualizujące go	Wartość bilansowa inwestycji netto	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość odpisu aktualizujące go	Wartość bilansowa inwestycji netto
Dom Development Grunty sp. z o.o.	46%	24	-	24	46%	24	24	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji **)	100%	-	-	-	100%	50	-	50
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	100%	79 002	-	79 002	100%	73 447	-	73 447
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
M2 Biuro sp. z o.o.	100%	17 504	-	17 504	100%	17 504	-	17 504
M2 Hotel sp. z o.o.	100%	11 066	-	11 066	100%	11 066	-	11 066
Razem		376 987	-	376 987		371 482	24	371 458

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

**) Dnia 28 czerwca 2019 r. zakończona została likwidacja spółki zależnej Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

- Dom Development Wrocław sp. z o.o.

Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Wrocławia.

- Grupa Kapitałowa Euro Styl

W dniu 8 czerwca 2017 r. Spółka nabyła 100% akcji w Euro Styl S.A. z siedzibą w Gdańsku oraz 100% udziałów w kapitale zakładowym Euro Styl Development sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku („Transakcja”). W wyniku Transakcji Dom Development S.A. uzyskał pełną kontrolę nad Grupą Kapitałową Euro Styl S.A. prowadzącą działalność deweloperską w segmencie mieszkaniowym na rynku Trójmiasta i okolic. Skład Grupy Euro Styl na dzień 31 grudnia 2019 r. przedstawia poniższa tabela:

Skład Grupy Euro Styl	Udział procentowy w spółkach celowych Grupy Euro Styl na dzień 31.12.2019	
	Euro Styl S.A.	Euro Styl Development spółka z o.o.
Euro Styl Construction Sp. z o.o.	100,00%	-
Euro Styl Development Sp. z o.o. FUTURA PARK Sp.k.	99,98%	0,02%
Euro Styl Development Sp. z o.o. KWARTET POLANKI Sp.k.	99,975%	0,025%
GGI Dolne Miasto Sp. z o.o.	50,00%	-
GGI Dolne Miasto Sp. z o.o. Sp.k.	49,975%	-

- 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.

W dniu 7 września 2017 r. Spółka zawarła z Acciona Nieruchomości Żoliborz sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży oraz umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w dzielnicy Żoliborz w Warszawie, na których Spółka rozpoczęła w 2018 roku zrealizować kolejne etapy projektu Żoliborz Artystyczny.

Ponadto, Spółka nabyła w dniu 7 września 2017 r. 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Mirabelle Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Mirabelle Investments sp. z o.o. była adresatem decyzji administracyjnych oraz stroną umów niezbędnych do realizacji na ww. nieruchomościach inwestycji mieszkaniowej.

Spółka nie zamierza prowadzić działalności operacyjnej w Mirabelle Investments sp. z o.o., a inwestycja deweloperska na ww. nieruchomości 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 pierwszym kwartale 2018 roku Zarząd Dom Development S.A. podjął decyzję o dywersyfikacji sposobu realizacji inwestycji przez Spółkę. W tym celu w dniu 13 marca 2018 r. utworzona została zależna Dom Construction sp. z o.o., realizująca budowę inwestycji mieszkaniowych wyłącznie dla spółek Grupy (dla Spółki oraz dla Dom Development Wrocław Sp. z o.o.). Dom Development S.A. oraz Dom Development Wrocław Sp. z o.o. stopniowo wprowadzają do budowy inwestycje realizowane przez spółkę, uzupełniając ten model dotychczasowym modelem współpracy z zewnętrznymi generalnymi wykonawcami.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

- M2 Biuro sp. z o.o. oraz M2 Hotel sp. z o.o.

W dniu 11 grudnia 2018 r. Spółka utworzyła dwie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością: pod firmą M2 Biuro sp. z o.o. oraz M2 Hotel sp. z o.o. Kapitał zakładowy obydwu nowoutworzonych spółek został częściowo pokryty wkładem niepieniężnym w postaci udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej oraz dokumentacji, wraz z prawami autorskimi do tej dokumentacji. Przedmiotowe spółki zostały utworzone w związku z planowaną przez Spółkę sprzedażą części gruntu położonego w rejonie ulic Żwirki i Wigury oraz Raclawickiej w Warszawie i przeznaczonego pod zabudowę hotelową i 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., natomiast w dniu 11 lutego 2019 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę sprzedaży wszystkich udziałów w kapitale zakładowym w M2 Hotel sp. z o.o.

Opis istotnych zmian w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r. Spółka nie dokonała żadnych innych istotnych zmian w strukturze inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach.

7.9. Należności długoterminowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku Spółka wykazuje należności długoterminowe w wysokości odpowiednio 1 504 tys. zł. i 1 538 tys. zł. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2019 r. składają się należności z tytułu ustanowionych kaucji w wysokości 1 384 tys. zł. oraz z tytułu innych należności w wysokości 120 tys. zł. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2018 r. składają się należności z tytułu ustanowionych kaucji w wysokości 1 384 tys. zł. oraz z tytułu innych należności w wysokości 154 tys. zł. Wszystkie te należności są denominowane w polskich złotych.

Nie ma konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych.

7.10. Zapasy

ZAPASY	31.12.2019	31.12.2018
Zaliczki na dostawy	192 608	83 431
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	192 608	83 431
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	1 366 726	1 229 864
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 326 786	1 262 558
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing) *)	71 901	-
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(31 961)	(32 694)
Wyroby gotowe	177 153	309 041
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	184 852	317 615
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(7 699)	(8 574)
Razem	1 736 487	1 622 336

*) Spółka wdrożyła MSSF 16 *Leasing* od 1 stycznia 2019 roku. W wyniku zastosowania tego standardu na dzień 1 stycznia 2019 roku rozpoznano w bilansie aktywo w postaci *prawa wieczystego użytkowania gruntów (leasing)*. Aktywo to jest wykazane w bilansie w pozycji *Zapasy*.

Szczegóły dotyczące wdrożenia MSSF 16 *Leasing* opisano w nocie 7.4 *Istotne zasady rachunkowości*.

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01- - 31.12.2019	01.01- - 31.12.2018
Stan na początek okresu	41 268	41 763
Zwiększenia	2 770	1 227
(Zmniejszenia)	(4 378)	(1 722)
Stan na koniec okresu	39 660	41 268



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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 nocy 7.4 „Istotne zasady rachunkowości”.

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	31.12.2019	31.12.2018
Hipoteki:		
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	13 669	-
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych Spółki	-	352 500
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	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- -31.12.2019	01.01- -31.12.2018
Prace przygotowawcze	757	684

7.11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	31.12.2019	31.12.2018
Należności handlowe	15 784	9 505
Należności od jednostek powiązanych	1 167	6 724
Należności z tytułu podatków	5 680	9 857
Pozostałe należności	3 900	931
Razem	26 531	27 017

Należności z tytułu podatków stanowią należności z tytułu podatku VAT wynoszące na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku odpowiednio 5 680 tys. zł i 9 857 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	31.12.2019	31.12.2018
Do 3 miesięcy	13 683	8 164
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	248	443
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 103	696
Powyżej 1 roku	4 494	2 302
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	19 528	11 605
Odpisy aktualizujące wartość należności	(3 744)	(2 100)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	15 784	9 505



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Odpisy aktualizacyjne dotyczą w całości należności handlowych przeterminowanych.

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	01.01- -31.12.2019	01.01- -31.12.2018
Stan na początek okresu	3 100	3 086
Zwiększenia	1 647	76
(Zmniejszenia)	(1 003)	(62)
Stan na koniec okresu	3 744	3 100

Saldo odpisu aktualizacyjnego na dzień 31 grudnia 2019 obejmowało odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 3 744 tys. zł. Nie było konieczności tworzenia odpisów na należności od podmiotów powiązanych. Na dzień 31 grudnia 2018 wartości te wynosiły 2 100 tys. zł odpisu na należności z tytułu dostaw i usług i 1 000 tys. zł odpisu na należności od podmiotów powiązanych.

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	31.12.2019	31.12.2018
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	3 019	4 021
Naliczone przychody finansowe od lokat	66	62
Razem	3 085	4 083

7.13. Krótkoterminowe aktywa finansowe

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.12.2019	31.12.2018
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	50	50
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	9 461	20 451
Razem	9 511	20 501

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

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

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

7.14. 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	31.12.2019	31.12.2018
Środki pieniężne w banku i kasie	9 755	6 075
Lokaty krótkoterminowe	210 314	203 300
Inne	42	18
Razem	220 111	209 393



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.15. Kapitał zakładowy

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r.

Zmiana w okresie sprawozdawczym	Kapitał zakładowy		Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
	Liczba akcji	Wartość wg wartości nominalnej	
Stan na dzień 01.01.2019	24 968 422	24 968	241 788
Zmiana	100 000	100	3 400
Stan na dzień 31.12.2019	25 068 422	25 068	245 188

W dniu 24 stycznia 2019 roku Zarząd Spółki podwyższył kapitał zakładowy Spółki z dotychczasowej kwoty 24 968 422,00 zł do kwoty 25 068 422,00 zł, to jest o kwotę 100 000,00 zł, w drodze emisji 100 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii Z, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Emisja akcji serii Z nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej. Celem emisji akcji serii Z jest umożliwienie Spółce wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Programu IV Opcji Menedżerskich dla Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu, dotyczących 500 000 Akcji Dom Development S.A. (patrz nota 7.44). Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na całkowite pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru przedmiotowych 100 000 akcji zwykłych na okaziciela serii Z. Wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy uzasadnione jest okolicznością, że emisja akcji serii Z jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu IV, Pani Małgorzaty Kolarskiej i w celu umożliwienia jej wykonania jej praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych.

W dniu 1 lutego 2019 r. Pani Małgorzata Kolarska dokonała realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na akcje. Cena emisyjna akcji serii Z wynosiła 35,00 zł za jedną akcję. W dniu 4 lutego 2019 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 100 000 akcji serii Z Pani Małgorzacie Kolarskiej. Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28 lutego 2019 roku.

W dniu 24 kwietnia 2019 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. wydał oświadczenie o rejestracji w depozycie papierów wartościowych 100 000 akcji serii Z.

Informacja o akcjonariuszu większościowym

Spółka SCOP Poland S.à r.l. (obecna nazwa: Groupe Belleforêt S.à r.l., co opisano poniżej) przekroczyła 50% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Dom Development S.A.

Nabycie akcji Spółki nastąpiło w wyniku transgranicznego połączenia Dom Development B.V. z siedzibą w Rotterdamie („Dom Development B.V.”, dotychczasowy większościowy akcjonariusz Spółki), z większościowym wspólnikiem Dom Development B.V. tj. SCOP Poland S.à r.l., przeprowadzonego w rozumieniu Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1132 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie niektórych aspektów prawa spółek, w wyniku którego:

- Dom Development B.V. przestała istnieć,
- nastąpiło przeniesienie całego majątku Dom Development B.V., jako spółki przejmowanej na SCOP Poland S.à r.l., jako spółkę przejmującą,
- SCOP Poland S.à r.l. wstąpiła we wszelkie prawa i obowiązki Dom Development B.V. jako spółki przejmowanej.

Połączenie stało się skuteczne w dniu 17 maja 2019 r., tj. w dniu publikacji w Luksemburgu, na oficjalnej elektronicznej platformie (Recueil Electronique des Sociétés et Associations), protokołu ze zgromadzenia wspólników SCOP Poland S.à r.l., zatwierdzającego ww. transgraniczne połączenie.

W trzecim kwartale 2019 r. nastąpiła zmiana nazwy większościowego akcjonariusza Spółki. SCOP Poland S.à r.l. obecnie działa pod nazwą Groupe Belleforêt S.à r.l. Zmiana nazwy nie spowodowała zmiany stanu posiadania liczby akcji Spółki.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Groupe Belleforêt S.à r.l. posiada obecnie 14 155 941 akcji Spółki reprezentujących 56,47% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 14 155 941 głosów na jej walnym zgromadzeniu, co stanowi 56,47% ogólnej liczby głosów, tj. tyle samo ile Dom Development B.V. posiadała przed opisanym powyżej połączeniem.

Groupe Belleforêt S.à r.l. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (société à responsabilité limitée), zawiązaną i działającą na mocy przepisów prawa Wielkiego Księstwa Luksemburga, z siedzibą przy 12E Rue Guillaume Kroll, 1882 Luksemburg, Wielkie Księstwo Luksemburga, zarejestrowaną w Rejestrze Handlowym i Spółek Luksemburga (Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg) pod numerem B101812.

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2019

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	-	-	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	07.05.2012
M	Na okaziciela	-	-	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
N	Na okaziciela	-	-	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
O	Na okaziciela	-	-	26 000	26 000	gotówka	05.03.2013	17.05.2013
P	Na okaziciela	-	-	925	925	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
R	Na okaziciela	-	-	11 000	11 000	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
S	Na okaziciela	-	-	17 075	17 075	gotówka	20.03.2014	02.05.2014
T	Na okaziciela	-	-	1 000	1 000	gotówka	14.01.2015	27.03.2015
U	Na okaziciela	-	-	10 320	10 320	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
V	Na okaziciela	-	-	1 000	1 000	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
W	Na okaziciela	-	-	85 830	85 830	gotówka	10.01.2017	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
Liczba akcji razem				25 068 422				
Kapitał zakładowy razem					25 068 422			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień 31 grudnia 2019 r.

Stan na dzień 31 grudnia 2019 r.				
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Groupe Belleforêt S.à r.l.*)	14 155 941	56,47	14 155 941	56,47
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,80	1 454 050	5,80
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander **)	1 313 383	5,24	1 313 383	5,24
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	5,11	1 280 750	5,11

*) Poprzednio SCOP Poland S.à r.l.,

***) Stan posiadania akcji przez Aviva OFE Aviva Santander (dawniej Aviva OFE Aviva BZ WBK) podano według ostatniego zawiadomienia na dzień 11.07.2011r. jakie otrzymała Spółka od Aviva PTE Aviva Santander SA (dawniej Aviva PTE Aviva BZ WBK S.A.).



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2019 r.

Stan na dzień 31 grudnia 2019 r.			
	Akcje	Opcje na akcje	Razem
Zarząd			
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050
Małgorzata Kolarska *)	181 500	300 000	481 500
Janusz Zalewski	350 000	-	350 000
Terry Roydon	58 500	-	58 500
Mikołaj Konopka	1 292	250 000	251 292
Rada Nadzorcza			
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	-	1 280 750
Mark Spiteri	900	-	900

*) informacje na temat opcji przyznanych Pani Małgorzacie Kolarskiej w ramach Programu IV Opcji Menedżerskich oraz Panu Mikołajowi Konopce w ramach Programu V Opcji Menedżerskich opisano w nocie 7.44

7.16. Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r. wartość pozycji *Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej* uległa zmianie o 3 400 tys. PLN w wyniku podwyższenia kapitału akcyjnego opisanego w nocie 7.15.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. wartość nadwyżki ze sprzedaży akcji własnych powyżej ich wartości nominalnej wyniosła odpowiednio 245 188 tys. PLN i 241 788 tys. PLN.

7.17. Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych

Na dzień 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. akcje Spółki nie były własnością jej jednostek podporządkowanych.

W okresie dwunastu miesięcy kończącym się 31 grudnia 2019 i 2018 r. Spółka nie posiadała akcji własnych.

7.18. Dywidenda i podział zysku

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 30 maja 2019 r. o przeznaczeniu 226 869 219,10 zł na wypłatę dywidendy, w tym:

- zysk netto Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku w kwocie 214 098 396,63 zł oraz
- część kapitału zapasowego Dom Development S.A. pochodzącą z zysku z lat ubiegłych w kwocie 12 770 822,47 zł, to jest 9,05 zł na każdą akcję.

Jako dzień dywidendy ustalono 18 czerwca 2019 r., zaś dzień wypłaty dywidendy ustalono na 26 czerwca 2019 r.

Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą.

W roku poprzednim na dywidendę przeznaczono 189 760 007,20 zł, co dało wypłatę w wysokości 7,60 zł na akcję.

7.19. Kredyty

Opis istotnych zmian w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r.

W dniu 21 stycznia 2019 roku pomiędzy mBank S.A. oraz Dom Development S.A., został zawarty aneks do umowy kredytowej o kredyt odnawialny złotowy z dnia 18 maja 2015 r. Na podstawie tego aneksu został ustalony nowy termin spłaty kredytu przypadający na 22 stycznia 2019 roku. Przedmiotowa umowa wygasła z dniem 22 stycznia 2019 roku.

W dniu 22 stycznia 2019 roku pomiędzy mBank S.A. oraz Dom Development S.A., Dom Development Wrocław Sp. z o.o. i Euro Styl S.A. został zawarty aneks do Umowy o linię wieloproduktową dla grupy podmiotów powiązanych „Umbrella



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Wieloproduktowa". W wyniku podpisanego aneksu, okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony do 31 stycznia 2023 roku oraz zwiększeniu uległa kwota limitu kredytowego, która obecnie wynosi 185 mln PLN. Aktualnie na podstawie umowy z bankiem, Dom Development S.A. może korzystać z kwoty limitu kredytowego do wysokości 185 mln zł, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 60 mln zł, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 mln zł.

W dniu 27 lutego 2019 roku pomiędzy PKO Bank Polski S.A. oraz Dom Development S.A. i Euro Styl S.A. został zawarty aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym z dnia 27 lipca 2015 roku. W wyniku podpisanego aneksu, okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony do 26 lutego 2023 roku oraz zwiększeniu uległa kwota limitu kredytowego, która obecnie wynosi 150 mln PLN. Aktualnie na podstawie umowy z bankiem, Dom Development S.A. może korzystać z kwoty limitu kredytowego do wysokości 150 mln zł, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 mln zł.

W dniu 18 grudnia 2019r. pomiędzy Bank Millennium S.A. oraz Dom Development S.A., została zawarta umowa o linię wielowalutową, w ramach której Bank Millennium S.A. udostępni kredyt rewolwingowy (obrotowy) do kwoty 50 mln zł. Termin spłaty kredytu przypada na 18 grudnia 2022 roku.

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2019	31.12.2018
Do 1 roku	-	50 000
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	-	50 000
W tym: długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	-	50 000

Na dzień 31 grudnia 2019 r. i na dzień 31 grudnia 2018 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

KREDYTY BANKOWE NA 31.12.2019						
Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Waluta i 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

*) 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 2019 r., spółka Euro Styl S.A. wykorzystała 14 tys. zł z ww. limitu kredytowego, natomiast Dom Development S.A. nie korzystała z tej linii kredytowej.

**) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 185 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 60 000 tys. zł a Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2019 r. spółka Dom Development Wrocław Sp. z o.o. wykorzystała 35 000 tys. zł z ww. limitu kredytowego, spółka Euro Styl S.A. wykorzystała 50 000 tys. zł z ww. limitu kredytowego, natomiast Dom Development S.A. nie korzystała z tej linii kredytowej.

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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	31.12.2019	31.12.2018
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	260 000	310 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	100 000	-
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	360 000	310 000

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 PeKaO S.A.

Na podstawie tej umowy Dom Development S.A. może emitować obligacje średnioterminowe (z terminem zapadalności powyżej 1 roku, jednak nie dłuższym niż 7 lat) o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji w każdym dniu trwania Programu. Zgodnie z umową obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii do dnia 5 listopada 2021 r.

- Umowa z Trigon Dom Maklerski S.A. oraz Trigon Investment Banking Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & Wspólnicy S.K.

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

Opis istotnych zmian w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019

W dniu 12 grudnia 2019 roku Spółka wyemitowała 50 000 niezabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 50 000 tys. zł z datą wykupu przypadającą na 12 grudnia 2024 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.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 grudnia 2019				
Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
DOMDE5120620	12.06.2016	100 000	PLN	12.06.2020
DOMDE6151121	15.11.2016	110 000	PLN	15.11.2021
DOMDET1151222	15.12.2017	50 000	PLN	15.12.2022
DOMDET2091023	09.10.2018	50 000	PLN	09.10.2023
DOMDET312122024	12.12.2019	50 000	PLN	12.12.2024
Razem:		360 000	PLN	



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.21. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	1 311	1 180
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	1 311	1 180

7.22. Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Bilans		Rachunek zysków i strat/ Sprawozdanie z całkowitych dochodów	
	31.12.2019	31.12.2018	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnice kursowe	27	-	27	-
Odsetki naliczone	24	12	12	(11)
Dyskontowanie zobowiązań	1 405	1 291	114	144
Wynik na sprzedaży lokali dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	17 589	29 630	(12 041)	(12 265)
Koszty finansowe skapitalizowane	3 016	3 127	(111)	(88)
Pozostałe	47	2	45	-
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 108	34 062	(11 954)	(12 220)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnice kursowe	-	1	(1)	-
Aktualizacja wyceny zapasów	7 535	7 841	(306)	(94)
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	428	115	313	2
Rezerwa na świadczenia pracownicze	5 255	5 961	(706)	1 161
Rezerwa na koszty	4 200	4 512	(312)	132
Koszty finansowe	-	-	-	-
Wycena aktywów finansowych	593	627	(34)	537
Pozostałe	-	5	(5)	-
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 011	19 062	(1 051)	1 738
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące rachunku zysków i strat			(10 900)	(13 411)
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące innych całkowitych dochodów netto			(3)	(547)
Wykazana w bilansie rezerwa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 097	15 000		

7.23. Rezerwy długoterminowe

REZERWY DŁUGOTERMINOWE	31.12.2019	31.12.2018
Rezerwa na koszty napraw – część długoterminowa	13 278	14 127
Rezerwa na świadczenia emerytalne	530	644
Razem	13 808	14 771



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

REZERWY DŁUGOTERMINOWE – ZMIANY	01.01- -31.12.2019	01.01- -31.12.2018
Stan na początek okresu	14 771	14 224
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	1 996	1 293
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(2 959)	(746)
Stan na koniec okresu	13 808	14 771

7.24. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2019	31.12.2018
Kaucje gwarancyjne - część długoterminowa	53 840	50 397
Pozostałe	6 885	6 255
Stan na koniec okresu	60 725	56 652

7.25. Zobowiązania z tytułu Leasingu

Spółka wdrożyła MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku (patrz nota 7.3).

W wyniku zastosowania MSSF 16, w bilansie Spółki rozpoznane zostały zobowiązania z tytułu leasingu:

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

W nodzie 7.4 *Istotne zasady rachunkowości* szczegółowo opisano sposób wyceny zobowiązań z tytułu leasingu, a w szczególności objaśniono sposób klasyfikacji tych zobowiązań jako długoterminowe lub krótkoterminowe.

Zobowiązania z tytułu leasingu	31.12.2019	31.12.2018 *)
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	81 208	-
- Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	76 881	-
- Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	4 327	-
- Pozostałe	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	22 388	-
- Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	22 388	-
- Pozostałe	-	-
Razem	103 596	-

*) Spółka podjęła decyzję o wdrożeniu MSSF 16 przy zastosowaniu uproszczonego podejścia tj. retrospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania niniejszego standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania. Pozwala to na nieprzekształcanie danych porównawczych, oraz ujęcie efektu zastosowania niniejszego standardu jako korekty bilansu otwarcia zysków zatrzymanych w dniu pierwszego zastosowania.

Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 31 grudnia 2019 r. Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 76 881 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 3 113 tys. zł podlega zapłacie przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 1 188 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Spółkę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 72 579 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym zatrzymane kaucje gwarancyjne (część krótkoterminowa)	137 929	166 459
Zobowiązania z tytułu podatków	1 184	1 399
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	113 285	110 870
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	163	103
Razem zobowiązania	252 561	278 831
Struktura rozliczeń międzyokresowych kosztów:	113 285	110 870
- koszty budowanych osiedli	87 979	80 721
- koszty pracownicze	19 333	23 757
- koszty czynszu za powierzchnię biurową	2 311	2 645
- pozostałe	3 662	3 747

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

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

	31.12.2019	31.12.2018
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część krótkoterminowa	36 127	45 941
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część długoterminowa	53 840	50 397
Zatrzymane kaucje gwarancyjne razem	89 967	96 338

7.27. Rezerwy krótkoterminowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2019	31.12.2018
Rezerwa na koszty napraw – część krótkoterminowa	4 426	4 709
Rezerwa emerytalna	221	-
Rezerwa na sprawy sporne i pozostałe	5 723	1 300
Razem	10 370	6 009

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE - ZMIANY	01.01- -31.12.2019	01.01- -31.12.2018
Stan na początek okresu	6 009	6 816
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	9 770	4 997
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(5 409)	(5 804)
Stan na koniec okresu	10 370	6 009

7.28. Przychody przyszłych okresów

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	31.12.2019	31.12.2018
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	555 149	476 686
Pozostałe	-	-
Razem	555 149	476 686



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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	31.12.2019	31.12.2018
AKTYWA FINANSOWE		
Długoterminowe należności	1 504	1 538
Należności handlowe i pozostałe	19 684	10 436
Należności od jednostek powiązanych	1 167	6 724
Pożyczki i należności razem	22 355	18 698
Pozostałe	42	18
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)		
Środki pieniężne w banku i kasie	9 755	6 075
Lokaty krótkoterminowe	210 314	203 300
Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 511	20 501
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	251 977	248 592
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Zobowiązania z tytułu kredytów	-	50 000
Obligacje własne wyemitowane	361 311	311 180
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, rozliczenia międzyokresowe i pozostałe	311 939	333 981
Zobowiązania z tytułu leasingu	103 596	-
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	776 846	695 161

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

7.31. Zarządzanie Ryzykiem Finansowym

Spółka posiada ekspozycje na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

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

Ryzyko rynkowe

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

Ryzyko rynkowe obejmuje głównie następujące rodzaje ryzyk:

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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 2019 r. oraz 31 grudnia 2018 r. Spółka nie posiadała żadnych istotnych aktywów, zobowiązań oraz przyszłych płatności w walutach obcych, w związku z czym nie było potrzeby zawierania walutowych instrumentów pochodnych zabezpieczających.

Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

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

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

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

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

INSTRUMENTY ZMIENNOPROCENTOWE	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa finansowe	229 580	229 876
Zobowiązania finansowe	361 311	361 180
Razem netto	(131 731)	(131 304)

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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Analiza ta wykonana dla okresów dwunastu miesięcy kończących się 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.

	Rachunek zysków i strat		Aktywa netto	
	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb
31 grudnia 2019				
Aktywa zmiennoprocentowe	620	(620)	620	(620)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *)	(976)	976	(976)	976
Wrażliwość netto	(356)	356	(356)	356
31 grudnia 2018				
Aktywa zmiennoprocentowe	621	(621)	621	(621)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *)	(975)	975	(975)	975
Wrażliwość netto	(354)	354	(354)	354

*) 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 nocie 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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

	Suma	0 – 6 miesiące	6-12 miesiące	1 – 2 lata	2 – 5 lat
31 grudnia 2019					
Zobowiązania z tytułu kredytów	-	-	-	-	-
Obligacje własne wyemitowane	391 746	106 682	4 940	119 358	160 766
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	311 939	252 436	5 669	8 540	45 294
Zobowiązania z tytułu leasingu *)	103 596	5 277	2 163	5 079	91 077
Razem	807 281	364 395	12 772	132 977	297 137
31 grudnia 2018					
Zobowiązania z tytułu kredytów	50 027	50 027	-	-	-
Obligacje własne wyemitowane	346 798	6 355	6 355	110 489	223 599
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	333 981	274 505	9 079	4 381	46 016
Razem	730 806	330 887	15 434	114 870	269 615

*) 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 2019 i 2018 r. stopa zwrotu z kapitału (liczona jako zysk netto do średniorocznej wartości kapitałów własnych) wynosiła odpowiednio 28,4% i 21,1%. W tym czasie średni ważony koszt oprocentowania zadłużenia Spółki wynosił 3,7% w 2019 roku i 3,9% w 2018 roku.

Na dzień 31 grudnia 2019 i 2018 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 11,7% i 12,6%.

Spółka nie posiada zdefiniowanego planu wykupu akcji własnych.

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.32. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	304 665	214 098
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 052 258	24 944 312
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	12,16	8,58
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	304 665	214 098
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	148 521	158 115
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 200 779	25 102 427
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	12,09	8,53

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- -31.12.2019	01.01- -31.12.2018
Podatek dochodowy bieżący	65 133	60 858
Podatek dochodowy z lat ubiegłych *)	-	588
Podatek dochodowy odroczony	(10 900)	(13 411)
Razem	54 233	48 035

*) Korekta podatku dochodowego za 2018 rok. Korekta ta skutkowałą jednoczesną korektą podatku odroczonego o taką samą wielkość.

Zobowiązanie Spółki z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych na dzień 31 grudnia 2019 i 2018 roku wynosiło odpowiednio 33 590 tys. PLN i 30 052 tys. PLN.

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

UZGODNIENIE	01.01- -31.12.2019	01.01- -31.12.2018
Zysk brutto przed opodatkowaniem	358 898	262 133
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	68 191	49 805
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym (z wyłączeniem kosztu opcji menedżerskich)	1 846	879
Efekt podatkowy opcji menedżerskich trwale niestanowiących kosztu uzyskania przychodów	967	1 099
Otrzymana dywidenda	(16 771)	(3 734)
Inne	-	(14)
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	54 233	48 035
Efektywna stawka podatkowa	15,11%	18,32%

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



do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

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

W konsekwencji, pomimo iż 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 stworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

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

7.34. Sprawozdawczość segmentowa

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

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

- segment warszawski
- segment trójmiejski
- segment wrocławski

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

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

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.35. Przychody ze sprzedaży i koszt własny sprzedaży

ANALIZA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTU WŁASNego SPRZEDAŻY	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	1 324 264	1 246 724
Przychody ze sprzedaży usług	15 410	16 241
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	13 906	4 674
Przychody ze sprzedaży - razem	1 353 580	1 267 639
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(920 214)	(874 328)
Koszty sprzedaży usług	(18 534)	(17 702)
Koszty sprzedaży towarów	(14 646)	(4 308)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	1 608	495
Koszt własny sprzedaży - razem	(951 786)	(895 843)
Zysk na sprzedaży brutto	401 794	371 796

7.36. Koszty według rodzaju

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Koszt własny sprzedaży	(951 786)	(895 843)
Koszty sprzedaży	(47 655)	(55 740)
Koszty ogólnego zarządu	(70 718)	(65 922)
Razem	(1 070 159)	(1 017 505)

Koszty według rodzaju

Amortyzacja	(10 658)	(6 895)
Zużycie materiałów i energii	(142 039)	(114 865)
Usługi obce	(770 981)	(858 043)
Podatki i opłaty	(3 561)	(4 167)
Koszty świadczeń pracowniczych	(60 095)	(70 254)
Pozostałe koszty rodzajowe	(5 454)	(5 499)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(14 646)	(4 308)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	(68 946)	44 235
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	6 221	2 291
Razem	(1 070 159)	(1 017 505)

7.37. Koszty świadczeń pracowniczych i zatrudnienie

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH I ŚREDNI STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządczą)	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)	176	192
Kategoria – umysłowi	176	192
Kategoria – fizyczni	-	-
Koszty świadczeń pracowniczych		
Koszty wynagrodzeń, w tym m.in.:	53 251	62 363
- w tym koszty płatności w formie akcji (nota 7.44)	5 091	5 785
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	6 844	7 891
Koszty świadczeń pracowniczych - razem	60 095	70 254



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.38. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	252	189
Rozwiązanie rezerwy na koszty	1 557	644
Przychody z odszkodowań	1 836	834
Przychody z likwidacji spółki zależnej	133	484
Przychody ze zwrotów opłat adjacencckich	1 207	-
Pozostałe	878	337
Razem	5 863	2 488

7.39. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Rezerwa z tytułu kar i porozumień	828	289
Darowizny	600	1 143
Rezerwa na pozostałe koszty	5 123	739
Odpisane nieściągalne należności	1 725	35
Koszty napraw i usterek (w tym zmiana rezerwy)	6 422	5 979
Koszty zaniechanych projektów	634	-
Koszty opłat adjacencckich	89	950
Pozostałe	1 629	430
Razem	17 050	9 565

7.40. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Odsetki od lokat bankowych i pożyczek (część nieskapitalizowana)	2 353	542
Przychody z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	599	756
Otrzymane dywidendy	88 267	19 650
Odsetki pozostałe	352	15
Różnice kursowe	209	43
Razem	91 780	21 006

7.41. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Odsetki od kredytów i obligacji (część nieskapitalizowana)	2 780	639
Odsetki pozostałe	136	92
Prowizje i opłaty	456	546
Różnice kursowe	-	-
Koszty finansowe leasingu	1 108	-
Wycena inwestycji długoterminowych (opcje CAP)	636	653
Razem	5 116	1 930



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.42. Koszty finansowe z tytułu odsetek

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Wartość kosztów finansowych (odsetek) aktywowanych w produkcji w toku *)	7 439	8 791
Wartość kosztów finansowych (odsetek) ujętych w rachunku zysków i strat	2 916	731
Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek	10 355	9 522

*) 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 2019 i 2018 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- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27.06.2007 r. wraz z aneksem	2 440	2 154
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 02.01.2001 r. wraz z aneksami	1 203	1 009
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 29.09.2017 r.	-	96
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	147	277
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	30
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	-	55
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Umowy o współpracy	46	309
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Pozostałe	32	144
Euro Styl S.A.	Umowy o współpracy	16	499
Euro Styl Construction sp. z o.o.	Umowy o współpracy	231	30
Dom Construction sp. z o.o.	Usługi budowlane	269 362	31 727
Dom Construction sp. z o.o.	Pozostałe	802	99
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Umowy o współpracy	-	257

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	-	32
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	18	18
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	3	5
Euro Styl S.A.	Umowa o współpracy	500	75
Euro Styl Construction sp. z o.o.	Umowa o współpracy	35	-
Dom Land sp. z o.o.	Pozostałe	11	11
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Umowy o współpracy	759	450
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Umowy o współpracy	343	274
Dom Construction sp. z o.o.	Umowy o współpracy	2 806	675
M2 Biuro sp. z o.o.	Umowy o współpracy	5	-
M2 Hotel sp. z o.o.	Umowy o współpracy	5	-
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Pozostałe	10	10

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Udzielona pożyczka	25 000	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Otrzymane odsetki od pożyczki	186	-
Euro Styl S.A.	Udzielona pożyczka	70 000	-
Euro Styl S.A.	Otrzymane odsetki od pożyczki	1 709	-

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Dopłata do kapitału *)	5 555	34 000
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Dopłata do kapitału *)	(1 147)	-
Dom Construction sp. z o.o.	Wpłata kapitału zakładowego *)	-	100
Dom Construction sp. z o.o.	Dopłata do kapitału *)	-	3 000
M2 Biuro sp. z o.o.	Wkład niepieniężny na kapitał zakładowy*)	-	17 205
M2 Biuro sp. z o.o.	Wkład pieniężny na kapitał zakładowy*)	200	-
M2 Hotel sp. z o.o.	Wkład niepieniężny na kapitał zakładowy*)	-	10 800
M2 Hotel sp. z o.o.	Wkład pieniężny na kapitał zakładowy*)	200	-

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

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Zwrot z udziałów	-	484

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY ZALICZEK:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Dom Construction sp. z o.o.	Zaliczka (netto) na poczet usług budowlanych	(3 500)	3 500
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Zaliczka (netto) przekazana w celu nabycia gruntu	-	455

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Groupe Belleforêt S.à r.l. (poprzednio SCOP Poland S.à.r.l., a wcześniej Dom Development B.V.)	Dywidenda wypłacona	128 111	107 919

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO OTRZYMUJĄCY DYWIDENDĘ:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Euro Styl S.A.	Dywidenda otrzymana	87 694	18 850
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Dywidenda otrzymana	-	800
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Dywidenda otrzymana	32	-
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Dywidenda otrzymana	540	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO NABYWAJĄCY PRAWO DO NIERUCHOMOŚCI:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Dom Development Grunty sp. z o.o.	zakup (netto) działek gruntu	-	4 314

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY PRAWO DO NIERUCHOMOŚCI:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Rozwiązanie umowy sprzedaży udziału w nieruchomości	-	(10 802)
Dom Land sp. z o.o.	Rozwiązanie umowy sprzedaży udziału w nieruchomości	-	(2 478)

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Saldo razem	175 649	81 667	37 273	8 225
Jednostki zależne	175 649	81 649	36 904	8 082
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji dopłaty do kapitału	-	1 147	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	1 482	1 482	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. dopłaty do kapitału*)	75 000	69 445	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. udzielone pożyczki	25 000	-	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	57	36	1	-
Euro Styl S.A. udzielone pożyczki	70 000	-	-	-
Euro Styl S.A.	242	65	-	-
Euro Styl Construction sp. z o.o.	21	-	71	-
Mirabelle Investments sp. z o.o.	1	-	-	23
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	10	1	-	-
Dom Construction sp. z o.o.	836	32	36 832	6 073
Dom Construction sp. z o.o. zatrzymane kaucje	-	-	-	1 586
Dom Construction sp. z o.o. dopłaty do kapitału*)	3 000	3 000	-	-
M2 Biuro sp. z o.o.	-	3 957	-	-
M2 Hotel sp. z o.o.	-	2 484	-	-
M2 Biuro sp. z o.o. wkład pieniężny na kapitał	-	-	-	200
M2 Hotel sp. z o.o. wkład pieniężny na kapitał	-	-	-	200
Pozostałe podmioty	-	18	369	143
Dom Land sp. z o.o.	-	18	-	-
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	1	3
Woodsford Consulting Limited	-	-	368	140

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

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.44. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 31 grudnia 2019 r. w Spółce istniały dwa aktywne Programy Opcji Menedżerskich przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

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

Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	31.12.2018		
500 000	500 000	100 000			
-	-	-			

**Aktywne Programy Opcji Menedżerskich na dzień 31 grudnia 2019r.**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 2019 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 r. 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 2020 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 okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 roku Spółka przyznała, wyżej opisane opcje na akcje w ramach Programu V.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 roku Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

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

Data przyznania opcji	29 listopada 2019 r.
Początek okresu realizacji opcji	5 transz po 50 000 opcji co 12 miesięcy począwszy od 1 stycznia 2020 r.
Data zapadalności opcji	31 grudnia 2029 r.
Stopa dywidendy (%) dla kolejnych transz	0,00; 7,33; 8,02; 8,17; 8,02
Przewidywany wskaźnik zmienności (%)	20,85
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	1,50
Spodziewany okres realizacji opcji kolejnych transz:	31 marca 2020; 31 marca 2021; 31 marca 2022; 31 marca 2023; 31 marca 2024
Cena realizacji opcji (PLN)	50,00
Bieżąca cena akcji (PLN)	92,20

Wartość opcji na dzień ich przyznania, wyliczona na podstawie wyżej opisanego modelu i założeń wyniosła 7 580 tys. zł. Wartość opcji każdej z transz odnoszona jest równomiernie do rachunku zysków i strat przez okres od daty przyznania opcji do oczekiwanej daty początku realizacji każdej poszczególniej transzy.

Wykonanie opcji na akcje

W dniu 24 stycznia 2019 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 100 000 akcji na okaziciela serii Z. Emisja akcji nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu, uczestnika Programu IV Opcji Menedżerskich (co zostało szerzej opisane w nocie 7.15). W dniu 18 marca 2019 r. akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Wygaśnięcie opcji na akcje

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019 i 2018 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 2019 i 2018 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 5 091 tys. zł. oraz 5 785 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- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość Całkowita cena realizacji	400 000 14 000	500 000 17 500
Opcje przyznane w okresie	Ilość Całkowita wartość wykonania opcji	250 000 12 500	- -
Opcje wygasłe w okresie	Ilość Całkowita wartość wykonania opcji	- -	- -
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość Całkowita wartość wykonania opcji Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	100 000 3 500 35,00	100 000 3 500 35,00
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość Całkowita cena realizacji	550 000 23 000	400 000 14 000
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość Całkowita cena realizacji	100 000 3 500	100 000 3 500
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość Całkowita cena realizacji	- -	- -

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

Wynagrodzenia kluczowej kadry menedżerskiej	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
1. Zarząd		
Wynagrodzenie	9 258	7 644
w tym wynagrodzenie z zysku	-	-
Świadczenia pozapłacowe	75	71
Wynagrodzenie razem	9 333	7 715
2. Rada Nadzorcza		
Wynagrodzenie	1 301	1 300

Powyzsza tabela nie uwzględnia kosztu programu opcji menadżerskich, który w latach zakończonych 31 grudnia 2019 r. i 2018 r. wyniósł odpowiednio 5 091 tys. zł i 5 785 tys. zł .

Składy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2019 r. przedstawione są w nocie 7.49.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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 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. Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, Członkowi Zarządu, Januszowi Zalewskiemu, w razie odwołania z innych przyczyn niż naruszenie podstawowych obowiązków, przysługuje świadczenie pieniężne w wysokości równej łącznemu wynagrodzeniu miesięcznemu, obliczonemu za okres począwszy od następnego dnia po wygaśnięciu mandatu do dnia 1 października 2021 roku.

7.46. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2019	31.12.2018
Gwarancje	963	111
Poręczenia	42 034	21 743
Razem	42 997	21 854

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.12.2019	31.12.2018
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	-	100 000
– weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	2 000	2 000
Razem	2 000	102 000

7.47. Istotne sprawy sądowe na dzień 31 grudnia 2019 r.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

7.48. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2018

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A. w dniu 30 maja 2019 r. zatwierdziło przedstawione przez Zarząd sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 r., sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. w 2018 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku i sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2018 roku. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy udzieliło Zarządowi absolutorium za 2018 rok.

7.49. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Rada Nadzorcza

W roku 2019 nie zaszły zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 7 Członków:

Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
 Markham Dumas – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
 Marek Moczulski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
 Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej,
 Michael Cronk – Członek Rady Nadzorczej,
 Dorota Podedworna – Tarnowska – Członek Rady Nadzorczej,
 Krzysztof Grzyliński – Członek Rady Nadzorczej.

Zarząd

W roku 2019 nie zaszły zmiany w składzie osobowym Zarządu Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Zarząd spółki Dom Development S.A. liczył 5 Członków:

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

7.50. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich na rynku warszawskim:

Projekty, których budowę Spółka rozpoczęła w okresie od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia 31 grudnia 2019 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Żoliborz Artystyczny etap 11	Popularny	372	9	I kw. 2019 r.
Żoliborz Artystyczny etap 12	Popularny	95	11	I kw. 2019 r.
Apartamenty Ogrodowa	Apartamenty	155	5	I kw. 2019 r.
Wilno VI etap 3/1	Popularny	197	-	I kw. 2019 r.
Apartamenty Włodarzewska 70	Popularny	102	-	II kw. 2019 r.
Osiedle Port Żerań etap 3	Popularny	152	-	II kw. 2019 r.
Wilno VI etap 3/2	Popularny	225	3	III kw. 2019 r.
Dzielnica Mieszkańkowa Metro Zachód etap 1	Popularny	128	6	IV kw. 2019 r.
Razem		1 426	34	



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Projekty, których budowę Spółka zakończyła w okresie od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia 31 grudnia 2019 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin zakończenia
Osiedla Amsterdam etap 2	Popularny	307	7	I kw. 2019 r.
Osiedle Cybernetyki 17 etap 3	Popularny	240	-	II kw. 2019 r.
Osiedle Regaty faza 2	Popularny	198	2	II kw. 2019 r.
Osiedle Forma etap 2 faza 2	Popularny	210	3	II kw. 2019 r.
Osiedle Port Żerań etap 2	Popularny	330	-	III kw. 2019 r.
Osiedle Amsterdam etap 3	Popularny	188	14	IV kw. 2019 r.
Apartamenty Dolny Mokotów	Apartamenty	148	5	IV kw. 2019 r.
Wille Taneczna 2	Popularny	81	-	IV kw. 2019 r.
Żoliborz Artystyczny etap 10	Popularny	261	12	IV kw. 2019 r.
Razem		1 963	43	

Ponadto, w 2019 r. w ramach Grupy Dom Development prowadzono projekty deweloperskie na rynku wrocławskim poprzez spółkę zależną Dom Development Wrocław Sp. z o.o. oraz na rynku trójmiejskim poprzez kontrolowaną w 100% Grupę Kapitałową Euro Styl (patrz nota 7.8).

Informacja na temat przekazania lokali mieszkalnych i lokali usługowych w okresie sprawozdawczym

Ilość lokali mieszkalnych i lokali usługowych przekazanych klientom w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r. przedstawia poniższa tabela:

Liczba przekazanych mieszkań i lokali usługowych	2019	2018
I kwartał	1 112	384
II kwartał	369	688
III kwartał	633	248
IV kwartał	684	1 291
Razem	2 798	2 611

7.51. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

Realizacja opcji na akcje Spółki

W dniu 21 stycznia 2020 roku Zarząd podwyższył kapitał zakładowy Spółki z dotychczasowej kwoty 25 068 422,00 zł do kwoty 25 218 422,00 zł, to jest o kwotę 150 000,00 zł, w drodze emisji 100 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AA, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, oznaczonych numerami od 1 do 100 000 oraz emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AB, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, oznaczonych numerami od 1 do 50 000. Emisja akcji serii AA oraz serii AB nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej. Celem emisji akcji serii „AA” oraz serii „AB” 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 Dom Development S.A., 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 AA oraz 50 000 akcji serii AB. Wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy uzasadnione jest okolicznością, że emisja akcji serii AA jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu IV, Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu Spółki, natomiast emisja akcji serii AB jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu V, Pana Mikołaja Konopki, Członka Zarządu Spółki, oraz w celu umożliwienia im wykonania ich praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych.

W dniu 3 lutego 2020 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 AA 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 AB wynosiła 50,00 zł za jedną akcję.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

7.52. Prognozy

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

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

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

Sprawozdania finansowe za rok 2019 oraz za rok 2018 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..

Wyplacone lub należne wynagrodzenie za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku i dnia 31 grudnia 2018 roku w podziale na rodzaje usług:

RODZAJ USŁUGI	01.01- -31.12.2019	01.01- -31.12.2018
- Badanie sprawozdań finansowych	170	270
- Przegląd półrocznych sprawozdań finansowych	75	100
- Pozostałe usługi	-	-
Razem	245	270

7.54. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

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

WYBRANE DANE ZE BILANSU	31.12.2019	31.12.2018
	tys. EURO	tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	468 645	437 984
Aktywa razem	589 924	527 859
Kapitał własny razem	262 295	239 677
Zobowiązania długoterminowe	84 776	92 191
Zobowiązania krótkoterminowe	242 853	195 991
Zobowiązania razem	327 629	288 182
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,2585	4,3000

WYBRANE DANE ZE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -31.12.2019	01.01- -31.12.2018
	tys. EURO	tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	314 654	297 087
Zysk brutto ze sprzedaży	93 401	87 135
Zysk na działalności operacyjnej	63 284	56 963
Zysk brutto	83 430	61 434
Zysk netto	70 823	50 176
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,3018	4,2669