



DOM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY

DNIA 31 GRUDNIA 2016 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.....	14
7.6.	Wartości niematerialne	15
7.7.	Rzeczowe aktywa trwałe	16
7.8.	Leasing	16
7.9.	Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.....	17
7.10.	Należności długoterminowe.....	18
7.11.	Zapasy.....	18
7.12.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	19
7.13.	Pozostałe aktywa obrotowe.....	20
7.14.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	20
7.15.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20
7.16.	Kapitał zakładowy.....	20
7.17.	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	22
7.18.	Dodatki informacyjne dotyczące kapitałów własnych	22
7.19.	Dywidenda i podział zysku	23
7.20.	Kredyty.....	23
7.21.	Obligacje	24
7.22.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	24
7.23.	Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25
7.24.	Rezerwy długoterminowe.....	25
7.25.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe.....	26
7.26.	Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	26
7.27.	Rezerwy krótkoterminowe.....	26
7.28.	Przychody przyszłych okresów	27
7.29.	Świadczenia po okresie zatrudnienia	27
7.30.	Aktywa i zobowiązania finansowe	27
7.31.	Zarządzanie Ryzykiem Finansowym	27
7.32.	Zysk na akcję	31
7.33.	Podatek dochodowy.....	31
7.34.	Sprawozdawczość segmentowa	32
7.35.	Przychody z działalności operacyjnej.....	32
7.36.	Koszty działalności operacyjnej.....	33
7.37.	Koszty wynagrodzeń	33
7.38.	Pozostałe przychody operacyjne	33
7.39.	Pozostałe koszty operacyjne.....	34
7.40.	Przychody finansowe	34
7.41.	Koszty finansowe.....	34
7.42.	Koszty finansowe z tytułu odsetek	34
7.43.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	35



7.44. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich.....	37
7.45. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Spółki	38
7.46. Zobowiązania warunkowe	39
7.47. Istotne sprawy sądowe na dzień 31 grudnia 2016 r.	39
7.48. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki	39
7.49. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki	40
7.50. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej	41
7.51. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2015.....	41
7.52. Prognozy	41
7.53. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	42
7.54. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	42

1. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku, na które składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 978 252 tys. zł;
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazujący zysk netto w wysokości 127 740 tys. zł;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 128 073 tys. zł;
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2016 roku w wysokości 931 129 tys. zł;
- rachunek przepływów pieniężnych, za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2016 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 412 335 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 27 lutego 2017 roku.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Małgorzata Kolarska, Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu



2. BILANS

AKTYWA	Nota	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	7.6	3 923	3 504
Rzeczowe aktywa trwałe	7.7	6 973	7 032
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.9	151 108	50
Należności długoterminowe	7.10	1 523	1 523
Pozostałe aktywa długoterminowe		7 413	6 651
Aktywa trwałe razem		170 940	18 760
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.11	1 360 371	1 478 660
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.12	9 231	27 674
Pozostałe aktywa obrotowe	7.13	2 612	2 668
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.14	22 763	3 747
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.15	412 335	217 201
Aktywa obrotowe razem		1 807 312	1 729 950
Aktywa razem		1 978 252	1 748 710

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	31.12.2016	31.12.2015
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.16	24 782	24 771
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.17	234 986	234 534
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		542 696	517 466
Kapitał rezerwy z wyceny opcji na akcje	7.45	-	25 126
Kapitał rezerwy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		415	82
Kapitał rezerwy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		127 740	80 647
Kapitał własny razem		931 129	883 136
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.20	-	100 000
Obligacje - część długoterminowa	7.21	260 000	270 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.23	17 023	20 064
Rezerwy długoterminowe	7.24	14 346	11 354
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7.25	34 369	30 729
Zobowiązania długoterminowe razem		325 738	432 147
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	7.26	219 827	186 752
Kredyty - część krótkoterminowa	7.20	-	-
Obligacje - część krótkoterminowa	7.21	120 000	-
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.22	3 897	3 403
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	7.33	23 057	1 150
Rezerwy krótkoterminowe	7.27	5 546	7 112
Przychody przyszłych okresów	7.28	349 058	235 010
Zobowiązania krótkoterminowe razem		721 385	433 427
Zobowiązania razem		1 047 123	865 574
Kapitał własny i zobowiązania razem		1 978 252	1 748 710



3. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2016	31.12.2015
Przychody ze sprzedaży	7.35	1 161 973	904 206
Koszt własny sprzedaży	7.36	(890 824)	(700 248)
Zysk brutto ze sprzedaży		271 149	203 958
Koszty sprzedaży	7.36	(47 389)	(45 645)
Koszty ogólnego zarządu	7.36	(57 500)	(49 235)
Pozostałe przychody operacyjne	7.38	3 290	3 645
Pozostałe koszty operacyjne	7.39	(10 581)	(10 453)
Zysk na działalności operacyjnej		158 969	102 270
Przychody finansowe	7.40	2 430	1 994
Koszty finansowe	7.41	(3 172)	(3 829)
Zysk brutto		158 227	100 435
Podatek dochodowy	7.33	(30 487)	(19 788)
Zysk netto		127 740	80 647
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy (PLN)	7.32	5,16	3,26
Rozwodniony (PLN)	7.32	5,15	3,25



4. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Rok zakończony	
	31.12.2016	31.12.2015
Zysk netto	127 740	80 647
Inne całkowite dochody		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	411	101
Podatek dochodowy	(78)	(19)
Inne całkowite dochody netto	333	82
Całkowite dochody netto	128 073	80 729



5. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2016	31.12.2015
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		158 227	100 435
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		5 396	4 409
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		20	56
(Zysk)/strata na inwestycjach		(28)	32
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		17 665	17 749
Zmiany w kapitale obrotowym			
Zmiany stanu rezerw		1 425	(2 540)
Zmiany stanu zapasów		112 997	(252 296)
Zmiany stanu należności		18 442	(22 013)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		13 872	51 812
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		113 616	80 198
Inne korekty		(20)	(56)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej			
Odsetki otrzymane		3 636	5 769
Odsetki zapłacone		(15 639)	(18 938)
Zapłacony podatek dochodowy		(11 699)	(8 341)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej			
		417 910	(43 724)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		200	-
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		428	226
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		210	215
Utworzenie i/lub likwidacja lokat bankowych z terminem zapadalności powyżej trzech miesięcy		-	29 999
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(5 765)	(6 157)
Nabycie aktywów finansowych		(151 258)	(1 005)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej			
		(156 185)	23 278
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)		3 952	-
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.20	100 000	80 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	7.21	110 000	100 000
Spłata kredytów	7.20	(200 000)	(104 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.21	-	(100 000)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.19	(80 543)	(55 735)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej			
		(66 591)	(79 735)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów			
		195 134	(100 181)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.15	217 201	317 382
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.15	412 335	217 201

**Dom Development S.A.**Zestawienie zmian w kapitale własnym
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)**6. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy			Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje		
Saldo na dzień 1 stycznia 2016	24 771	234 534	517 466	510	82	25 126	80 647	883 136
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.16, 7.17)	11	452	-	-	-	-	-	463
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	104	-	-	-	(104)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(80 543)	(80 543)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.44)	-	-	25 126	-	-	(25 126)	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	127 740	127 740
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	333	-	-	333
Saldo na dzień 31 grudnia 2016	24 782	234 986	542 696	510	415	0	127 740	931 129

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy			Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje		
Saldo na dzień 1 stycznia 2015	24 770	234 520	517 379	510	0	25 126	55 822	858 127
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.16, 7.17)	1	14	-	-	-	-	-	15
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	87	-	-	-	(87)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(55 735)	(55 735)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	80 647	80 647
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	82	-	-	82
Saldo na dzień 31 grudnia 2015	24 771	234 534	517 466	510	82	25 126	80 647	883 136



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 grudnia 2016 r. spółka Dom Development B.V. posiadała 59,42% akcji i była podmiotem dominującym dla Dom Development S.A..

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2016 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 2016 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 27 lutego 2017 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 2016 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 2015 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2016 roku:

- Zmiany do MSR 19 *Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze* (opublikowano dnia 21 listopada 2013 r.),
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012 (opublikowano dnia 12 grudnia 2013 r.),
- Zmiany do MSSF 11 *Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności* (opublikowano dnia 6 maja 2014 r.),
- Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 *Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji* (opublikowano dnia 12 maja 2014 r.),
- Zmiany do MSR 16 i MSR 41 *Rolnictwo: rośliny produkcyjne* (opublikowano dnia 30 czerwca 2014 r.),
- Zmiany do MSR 27 *Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym* (opublikowano dnia 12 sierpnia 2014 r.),
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014 (opublikowano dnia 25 września 2014 r.),
- Zmiany do MSR 1 *Ujawnienia* (opublikowano dnia 18 grudnia 2014 r.),
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 *Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku dotyczącego konsolidacji* (opublikowano dnia 18 grudnia 2014 r.).

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

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

- MSSF 9 *Instrumenty Finansowe* (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- MSSF 15 *Przychody z tytułu umów z klientami* (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku), obejmujący zmiany do MSSF 15 *Data wejścia w życie MSSF 15* (opublikowano dnia 11 września 2015 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- MSSF 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 4 *Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano 12 września 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później
- Zmiany do MSR 12 *Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych* (opublikowano dnia 19 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później,
- Zmiany do MSR 7 *Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji* (opublikowano dnia 29 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później,



- Wyjaśnienia do MSSF 15 *Przychody z tytułu umów z klientami* (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 2 *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji* (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – Zmiany do MSSF 12 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później, natomiast Zmiany do MSSF 1 oraz MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Interpretacja KIMSF 22 *Transakcje w walucie obcej i zaliczki* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 40: *Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

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

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



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

Budżety projektów opracowywane są z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny.

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

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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

Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania

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

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

Rezerwy

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

Ujmowanie przychodów

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

Sprzedaż produktów

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) – zgodnie z wytycznymi zawartymi w KIMSF 15 „Umowy dotyczące budowy nieruchomości” – są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny Spółki następuje to w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości.

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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 następną latą w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, ulgi i straty.

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

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

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

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

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

Dywidendy

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

Zysk netto na akcję

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

7.5. Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków

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



Budżety projektów budowlanych

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

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

Ujmowanie przychodów ze sprzedaży produktów

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

7.6. Wartości niematerialne

	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO			
Saldo na 1 stycznia 2015	3 741	4 157	7 898
Zwiększenia	2 343	688	3 031
(Zmniejszenia)	(55)	(24)	(79)
Saldo na 31 grudnia 2015	6 029	4 821	10 850
Zwiększenia	2 662	671	3 333
(Zmniejszenia)	(45)	-	(45)
Saldo na 31 grudnia 2016	8 646	5 492	14 138
AMORTYZACJA			
Saldo na 1 stycznia 2015	2 100	3 205	5 305
Zwiększenia	1 474	646	2 120
(Zmniejszenia)	(55)	(24)	(79)
Saldo na 31 grudnia 2015	3 519	3 827	7 346
Zwiększenia	2 175	732	2 907
(Zmniejszenia)	(38)	-	(38)
Saldo na 31 grudnia 2016	5 656	4 559	10 215
WARTOŚĆ NETTO			
na 31 grudnia 2015	2 510	994	3 504
na 31 grudnia 2016	2 990	933	3 923

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

Na dzień 31 grudnia 2016 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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.7. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2016	31.12.2015
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
- urządzenia techniczne i maszyny	734	690
- środki transportu	3 913	4 114
- inne rzeczowe aktywa trwałe	2 326	2 228
Rzeczowe aktywa trwałe razem	6 973	7 032

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO				
Saldo na 1 stycznia 2015	-	7 379	7 819	15 198
Zwiększenia	-	1 869	1 295	3 164
(Zmniejszenia)	-	(1 191)	(606)	(1 797)
Saldo na 31 grudnia 2015	-	8 057	8 508	16 565
Zwiększenia	-	1 398	1 376	2 774
(Zmniejszenia)	-	(1 301)	(742)	(2 043)
Saldo na 31 grudnia 2016	-	8 154	9 142	17 296
SKUMULOWANA AMORTYZACJA				
Saldo na 1 stycznia 2015	-	3 807	5 105	8 912
Zwiększenia	-	1 265	1 023	2 288
(Zmniejszenia)	-	(1 129)	(538)	(1 667)
Saldo na 31 grudnia 2015	-	3 943	5 590	9 533
Zwiększenia	-	1 379	1 110	2 489
(Zmniejszenia)	-	(1 081)	(618)	(1 699)
Saldo na 31 grudnia 2016	-	4 241	6 082	10 323
WARTOŚĆ NETTO				
na 31 grudnia 2015	-	4 114	2 918	7 032
na 31 grudnia 2016	-	3 913	3 060	6 973

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych nastąpiły w wyniku nabycia.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące na rzeczowe aktywa trwałe.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

Na dzień bilansowy wszystkie rzeczowe aktywa trwałe były własnością Spółki.

7.8. Leasing

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

Spółka jest stroną umowy najmu powierzchni biurowej i miejsc parkingowych dla swojej głównej siedziby w Warszawie (leasing operacyjny). Umowa została zawarta na okres siedmiu lat kończący się 15 listopada 2018 roku. Koszt czynszu ustalany jest w Euro i jest corocznie indeksowany w oparciu o Consumer Price Index.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.9. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	Stan na 31.12.2016				Stan na 31.12.2015			
	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość odpisu aktualizują cego	Wartość bilansowa inwestycji netto	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość odpisu aktualizują cego	Wartość bilansowa inwestycji netto
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	49%	1 960	1 960	0	49%	1 960	1 960	0
Dom Development Grunty spółka z o.o.	46%	24	24	0	46%	24	24	0
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	100%	50	-	50	100%	50	-	50
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	100%	14 647	-	14 647	-	-	-	-
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji *)	100%	136 411	-	136 411	-	-	-	-
Razem				151 108				50

*) Wartość bilansowa inwestycji w FMI obejmuje również koszty poniesione przez Spółkę w związku z nabyciem udziałów w tym podmiocie; koszty te zwiększyły wielkość pozycji „wartość udziałów w cenie nabycia”.

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

Spółka posiada 49,00% udziału w kapitale spółki Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji (wspólne przedsięwzięcie). Wartość nominalna należących do Spółki udziałów we wspólnym przedsięwzięciu, jest równa historycznej cenie ich nabycia wynoszącej 1 960 tys. zł, pomniejszonej o odpis aktualizacyjny wartość udziałów w tym podmiocie i wynoszący na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku 1 960 tys. zł.

- Dom Development Grunty spółka z o.o.

Spółka posiada 46,00% udziału w kapitale spółki Dom Development Grunty spółka z o.o. - spółce uczestniczącej w transakcjach obrotu nieruchomościami w ramach Grupy. Wartość nominalna udziałów wykazywana w bilansie Spółki wynosi 24 tys. zł. Z uwagi na prezentowane przez Dom Development Grunty spółka z o.o. ujemne skumulowane wyniki finansowe na dzień 31 grudnia 2016 i na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz ocenę Zarządu Spółki, dokonano całkowitego odpisu aktualizacyjnego wartości udziałów w tym podmiocie.

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

Spółka posiada 100% udziału w kapitale Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji. Wartość nominalna należących do Spółki udziałów w tym podmiocie, jest równa historycznej cenie ich nabycia i wynosi 50 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku wartość bilansowa tych udziałów równa jest cenie nabycia.

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

W dniu 28 lipca 2016 r. Spółka nabyła 100% udziałów w spółce Fort Mokotów Inwestycje Sp. z o.o. (dalej „FMI”) za kwotę 129 353 tys. zł. W ten sposób Spółka dokonała pośredniego nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, której właścicielem jest FMI. Ze względu na charakter zawartej transakcji, w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. nabycie to traktowane jest jako nabycie aktywów, nie zaś jako nabycia przedsiębiorstwa. Wartość udziałów została powiększona o koszty poniesione w związku z nabyciem udziałów.

Jednocześnie z ww. nabyciem udziałów w dniu 28 lipca 2016 roku Spółka objęła 4 250 sztuk nowoutworzonych udziałów o wartości nominalnej 1 000 zł każdy i pokryła je w całości wkładem pieniężnym. Środki te zostały przeznaczone prawie w całości na spłatę pożyczki spółki.

Spółka nie zamierza prowadzić działalności operacyjnej w ramach FMI. Projekt ten będzie realizowany w ramach Spółki. W dniu 16 września 2016 roku FMI została postawiona w stan likwidacji.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

- Dom Development Wrocław sp. z o.o. (wcześniej Vratislavia Dom Development sp. z o.o.) Spółka ta została zarejestrowana w dniu 22 marca 2016 r. W dniu 9 marca 2016 r. został opłacony kapitał podstawowy w wysokości 4 000 tys. zł. Całość utworzonego kapitału została objęta przez Dom Development S.A.. W 2016 roku Spółka dokonała dwóch zwrotnych dopłat do kapitału: dniu 27 czerwca w kwocie 8 645 tys. zł oraz w dniu 8 grudnia 2016 r. w kwocie 2 000 tys. zł. Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie projektów developerskich na terenie Wrocławia.

7.10. Należności długoterminowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku Spółka wykazuje należności długoterminowe w wysokości odpowiednio 1 523 tys. zł. i 1 523 tys. zł. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz 31 grudnia 2015 r. składają się należności z tytułu ustanowionych kaucji w wysokości 1 329 tys. zł. oraz z tytułu innych należności w wysokości 194 tys. zł. Wszystkie te należności są denominowane w polskich złotych.

Nie ma konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych.

7.11. Zapasy

ZAPASY	31.12.2016	31.12.2015
Zaliczki na dostawy	40 046	22 347
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	40 215	22 516
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(169)	(169)
Półprodukty i produkcja w toku	1 060 476	1 127 277
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 082 276	1 138 213
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(21 800)	(10 936)
Wyroby gotowe	259 849	329 036
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	268 172	334 691
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(8 323)	(5 655)
Razem	1 360 371	1 478 660

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01- - 31.12.2016	01.01- - 31.12.2015
Stan na początek okresu	16 760	15 699
Zwiększenia	15 744	9 782
Zmniejszenie	(2 212)	(8 721)
Stan na koniec okresu	30 292	16 760

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

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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	31.12.2016	31.12.2015
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	300 000	205 494
Hipoteki:		
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	4 200
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych (kwota maksymalna)	300 000	300 000



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Prace przygotowawcze

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

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

	01.01- -31.12.2016	01.01- -31.12.2015
Prace przygotowawcze	992	573

7.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	31.12.2016	31.12.2015
Należności handlowe	5 277	3 842
Należności od jednostek powiązanych	171	170
Należności z tytułu podatków	2 567	13 706
Pozostałe należności	1 216	9 956
Razem	9 231	27 674

Należności z tytułu podatków stanowią należności z tytułu podatku VAT wynoszące na dzień 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku odpowiednio 2 567 tys. zł. i 13 706 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	31.12.2016	31.12.2015
Do 3 miesięcy	4 752	3 273
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	109	79
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	235	297
Powyżej 1 roku	2 611	2 703
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	7 707	6 352
Odpisy aktualizujące wartość należności	(2 430)	(2 510)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	5 277	3 842

Odpisy aktualizacyjne dotyczą w całości należności handlowych przeterminowanych.

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	01.01- -31.12.2016	01.01- -31.12.2015
Stan na początek okresu	3 975	4 034
a) Zwiększenia	2	-
b) Zmniejszenia	(547)	(59)
Stan na koniec okresu	3 430	3 975

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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.13. Pozostałe aktywa obrotowe

POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.12.2016	31.12.2015
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 995	2 267
Naliczone przychody finansowe od lokat	617	401
Razem	2 612	2 668

7.14. Krótkoterminowe aktywa finansowe

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.12.2016	31.12.2015
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	49	48
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	21 483	3 496
Środki pieniężne na pozostałych rachunkach powierniczych	1 231	203
Razem	22 763	3 747

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

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

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

7.15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są to środki pieniężne w banku i w kasie, w tym depozyty bankowe z okresem zapadalności do 3 miesięcy na dzień ich utworzenia. Wartość księgowa tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2016	31.12.2015
Środki pieniężne w banku i kasie	4 032	5 887
Lokaty krótkoterminowe	408 280	211 272
Inne	23	42
Razem	412 335	217 201

7.16. Kapitał zakładowy

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2016r.

Zmiana w okresie sprawozdawczym	Kapitał zakładowy		Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
	Liczba akcji	Wartość wg wartości nominalnej	
Stan na dzień 31.12.2015	24 771 272	24 771	234 534
Zmiana	11 320	11	452
Stan na dzień 31.12.2016	24 782 592	24 782	234 986



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

W dniu 21 marca 2016 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii U oraz serii V, w ramach kapitału docelowego z dotychczasowej kwoty 24 771 272,00 zł do kwoty 24 782 592,00 zł to jest o kwotę 11 320,00 zł, w drodze emisji 10 320 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii U, o wartości nominalnej 1,00 zł każda oraz emisji 1 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii V, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Emisja akcji serii U oraz serii V nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestników Programu II Opcji Menedżerskich. W dniu 17 maja 2016 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował powyższe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki. Rejestracja przedmiotowych akcji zwykłych na okaziciela w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. oraz ich wprowadzenie w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym nastąpiło w dniu 1 czerwca 2016 roku.

Ponadto w dniu 5 grudnia 2016 r. Zarząd Dom Development S.A. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii W w ramach kapitału docelowego z dotychczasowej kwoty 24 782 592 PLN do kwoty 24 868 422 PLN, to jest o kwotę 85 830 PLN, w drodze emisji 85 830 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii W. Emisja akcji serii W nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestnika Programu II Opcji Menedżerskich. Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10 stycznia 2017 roku. W bilansie Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku akcje te nie zostały wykazane w kapitale zakładowym a wpłaty w wysokości 3 488 tys. zł dokonane na poczet objęcia tych akcji zostały ujęte w pozycji „zobowiązania krótkoterminowe”.

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2016

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
Liczba akcji razem				24 782 592				
Kapitał zakładowy razem					24 782 592			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień 31 grudnia 2016 r.

Stan na dzień 31 grudnia 2016 r.				
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Dom Development B.V.	14 726 172	59,42	14 726 172	59,42
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,87	1 454 050	5,87
Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,30	1 313 383	5,30
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	5,17	1 280 750	5,17

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

Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2016 r.

Stan na dzień 31 grudnia 2016 r.			
	Akcje	Opcje na akcje	Razem
Zarząd			
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050
Janusz Zalewski*)	281 000	-	281 000
Małgorzata Kolarska	6 500	-	6 500
Janusz Stolarczyk **)	105 200	-	105 200
Terry Roydon	58 500	-	58 500
Rada Nadzorcza			
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	-	1 280 750
Mark Spiteri	900	-	900

*) 7 grudnia 2016 r., w ramach realizacji opcji na akcje, Pan Janusz Zalewski dokonał zapisu na 69.000 akcji, których rejestracja nastąpiła w dniu 10 stycznia 2017 r. Stan posiadania akcji Dom Development S.A. przez Pana Janusza Zalewskiego na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania to 350 000 akcji.

***) 6 grudnia 2016 r., w ramach realizacji opcji na akcje, Pan Janusz Stolarczyk dokonał zapisu na 16.830 akcji, których rejestracja nastąpiła w dniu 10 stycznia 2017 r. Stan posiadania akcji Dom Development S.A. przez Pana Janusza Stolarczyka na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania to 122.030 akcji.

7.17. Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2016 r. wartość pozycji „Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej” uległa zmianie o 452 tys. PLN w wyniku podwyższenia kapitału akcyjnego opisanego w nocie 7.16.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. wartość nadwyżki ze sprzedaży akcji własnych powyżej ich wartości nominalnej wyniosła odpowiednio 234 986 tys. PLN i 234 534 tys. PLN.

7.18. Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych

Na dzień 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. akcje Spółki nie były własnością jej jednostek podporządkowanych.

W okresie dwunastu miesięcy kończącym się 31 grudnia 2016 i 2015 r. Spółka nie posiadała akcji własnych.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.19. Dywidenda i podział zysku

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 2 czerwca 2016 r. o przeznaczeniu 80 543 424,00 PLN z zysku Spółki za 2015 rok na wypłatę dywidendy, co oznacza wypłatę w wysokości 3,25 PLN na akcję. Kwotę 103 942,31 PLN postanowiono przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Jako dzień dywidendy ustalono 22 czerwca 2016 r., zaś dzień wypłaty dywidendy ustalono na dzień 6 lipca 2016 r. Dywidenda została wypłacona zgodnie z podjętą uchwałą.

W roku poprzednim na dywidendę przeznaczono 55 735 362,00 PLN, co dało wypłatę w wysokości 2,25 PLN na akcję, natomiast 86 610,22 PLN przeznaczono na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

7.20. Kredyty

Opis istotnych zmian w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2016 r.

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2016 roku Spółka nie zawarła żadnych nowych umów kredytowych. Suma zobowiązań z tytułu kredytów uległa w tym okresie zmniejszeniu o 100 milionów PLN. Struktura tych zobowiązań pod względem okresu wymagalności została przedstawiona w poniższej tabeli.

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2016	31.12.2015
Do 1 roku	-	-
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	30 000
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	70 000
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	-	100 000
W tym: długoterminowe	-	100 000
krótkoterminowe	-	-

Na dzień 31 grudnia 2016 r. i na dzień 31 grudnia 2015 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

KREDYTY BANKOWE NA 31.12.2016						
Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Waluta i kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
mBank	Warszawa	50 000*)	PLN	-	PLN	03.02.2017
mBank	Warszawa	50 000*)	PLN	-	PLN	21.05.2019
PKO BP SA	Warszawa	100 000*)	PLN	-	PLN	26.07.2019
Razem kredyty bankowe					-	PLN

*) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym

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

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.21. Obligacje

OBLIGACJE	31.12.2016	31.12.2015
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	260 000	270 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	120 000	-
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	380 000	270 000

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

W dniu 5 listopada 2007 r. została podpisana Umowa o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji pomiędzy Spółką a Bankiem BPH S.A. (obecnie Pekao S.A.), na podstawie której Dom Development S.A. może emitować obligacje średnioterminowe (z terminem zapadalności powyżej 1 roku, jednak nie dłuższym niż 7 lat) o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji w każdym dniu trwania Programu.

W dniu 5 listopada 2014 r., pomiędzy Spółką a Pekao S.A. został podpisany Aneks do Umowy o przeprowadzenie programu emisji obligacji z dnia 5 listopada 2007r., na podstawie którego okres Programu Emisji Obligacji został wydłużony o 7 lat (do 5 listopada 2021 r.).

Opis istotnych zmian w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2016

W dniu 15 listopada 2016 roku Spółka wyemitowała 110 000 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 110 milionów PLN z datą wykupu przypadającą na 15 listopada 2021 roku. Wartość emisyjna odpowiada ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M + marża. Odsetki od obligacji wypłacane będą w okresach półrocznych. Cel emisji obligacji nie został określony w warunkach emisji obligacji.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 grudnia 2016				
Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
III	02.02.2012	120 000	PLN	02.02.2017
IV	26.03.2013	50 000	PLN	26.03.2018
V	12.06.2015	100 000	PLN	12.06.2020
VI	15.11.2016	110 000	PLN	15.11.2021
Razem:		380 000	PLN	

7.22. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	3 897	3 403
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	3 897	3 403

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.23. Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Bilans		Rachunek zysków i strat/ Sprawozdanie z całkowitych dochodów	
	31.12.2016	31.12.2015	01.01- 31.12.2016	01.01- 31.12.2015
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnice kursowe	1	5	(4)	(10)
Odsetki naliczone	117	76	41	(91)
Dyskontowanie zobowiązań	793	533	260	120
Wynik na sprzedaży lokali dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	25 945	24 028	1 917	10 663
Koszty finansowe skapitalizowane	3 441	4 555	(1 114)	(33)
Pozostałe	2	4	(2)	2
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 299	29 201	1 098	10 651
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnice kursowe	-	-	-	-
Aktualizacja wyceny zapasów	5 723	3 152	2 571	202
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	178	193	(15)	7
Rezerwa na świadczenia pracownicze	3 298	2 306	992	282
Rezerwa na koszty	4 102	3 406	696	(221)
Koszty finansowe	-	-	-	-
Wycena aktywów finansowych	(30)	75	(105)	(10)
Pozostałe	5	5	-	-
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 276	9 137	4 139	260
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące rachunku zysków i straty			(3 119)	10 372
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące innych całkowitych dochodów netto			78	19
Wykazana w bilansie rezerwa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 023	20 064		

7.24. Rezerwy długoterminowe

REZERWY DŁUGOTERMINOWE	31.12.2016	31.12.2015
Rezerwa na koszty napraw – część długoterminowa	13 875	10 934
Rezerwa na świadczenia emerytalne	471	420
Razem	14 346	11 354

REZERWY DŁUGOTERMINOWE – ZMIANY	01.01- -31.12.2016	01.01- -31.12.2015
Stan na początek okresu	11 354	12 040
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	4 193	3 630
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(1 201)	(4 316)
Stan na koniec okresu	14 346	11 354



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.25. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2016	31.12.2015
Kaucje gwarancyjne - część długoterminowa	31 157	28 650
Pozostałe	3 212	2 079
Stan na koniec okresu	34 369	30 729

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym zatrzymane kaucje gwarancyjne (część krótkoterminowa)	157 982	145 209
Zobowiązania z tytułu podatków	4 754	1 551
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	57 048	39 857
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	43	135
Razem zobowiązania	219 827	186 752
Struktura rozliczeń międzyokresowych kosztów:	57 048	39 857
- koszty budowanych osiedli	40 087	27 749
- koszty pracownicze	13 368	9 423
- koszty czynszu za powierzchnię biurową	410	628
- pozostałe	3 183	2 057

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 90 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.

	31.12.2016	31.12.2015
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część krótkoterminowa	32 357	29 804
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część długoterminowa	31 157	28 650
Zatrzymane kaucje gwarancyjne razem	63 514	58 454

7.27. Rezerwy krótkoterminowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2016	31.12.2015
Rezerwa na koszty napraw – część krótkoterminowa	4 625	3 644
Rezerwa na sprawy sporne i pozostałe	921	3 468
Razem	5 546	7 112

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE - ZMIANY	01.01- -31.12.2016	01.01- -31.12.2015
Stan na początek okresu	7 112	8 967
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	4 625	3 644
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(6 191)	(5 499)
Stan na koniec okresu	5 546	7 112



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.28. Przychody przyszłych okresów

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	31.12.2016	31.12.2015
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze nie zaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	349 052	234 994
Pozostałe	6	16
Razem	349 058	235 010

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	31.12.2016	31.12.2015
AKTYWA FINANSOWE		
Długoterminowe należności	1 523	1 523
Należności handlowe i pozostałe	6 493	13 798
Należności od jednostek powiązanych	171	170
Pożyczki i należności razem	8 187	15 491
Pozostałe	23	42
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)		
Środki pieniężne w banku i kasie	4 032	5 887
Lokaty krótkoterminowe	408 280	211 272
Krótkoterminowe aktywa finansowe	22 763	3 747
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	443 285	236 439
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Zobowiązania z tytułu kredytów	-	100 000
Obligacje własne wyemitowane	383 897	273 403
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, rozliczenia międzyokresowe i pozostałe	249 399	215 795
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	633 296	589 198

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

7.31. Zarządzanie Ryzykiem Finansowym

Spółka posiada ekspozycje na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

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



Ryzyko rynkowe

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

Ryzyko rynkowe obejmuje głównie następujące rodzaje ryzyk:

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej

Ryzyko walutowe

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

Na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz 31 grudnia 2015 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 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 netto, czyli nadwyżki zmiennoprocentowego zadłużenia odsetkowego ponad zmiennoprocentowe aktywa finansowe, jest zmniejszane poprzez stosowanie takich instrumentów finansowych jak CAP i IRS na stopę procentową.

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

INSTRUMENTY ZMIENNOPROCENTOWE	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa finansowe	435 075	220 906
Zobowiązania finansowe	383 897	373 403
Razem netto	51 178	(152 497)

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 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Analiza ta wykonana dla okresów dwunastu miesięcy kończących się 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2015 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 2016				
Aktywa zmiennoprocentowe	1 175	(1 175)	1 175	(1 175)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(1 037)	1 037	(1 037)	1 037
Wrażliwość netto	138	(138)	138	(138)
31 grudnia 2015				
Aktywa zmiennoprocentowe	596	(596)	596	(596)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(1 008)	1 008	(1 008)	1 008
Wrażliwość netto	(412)	412	(412)	412

* 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 7.12 „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności”.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Ryzyko płynności

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

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

	Suma	0 – 6 miesiące	6-12 miesiące	1 – 2 lata	2 – 5 lat
31 grudnia 2016					
Zobowiązania z tytułu kredytów	-	-	-	-	-
Obligacje własne wyemitowane	415 320	125 180	4 810	58 233	227 097
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	249 399	204 011	8 754	6 464	30 170
Razem	664 719	329 191	13 564	64 697	257 267
31 grudnia 2015					
Zobowiązania z tytułu kredytów	108 760	1 606	1 606	32 299	73 249
Obligacje własne wyemitowane	298 222	5 535	5 535	126 560	160 592
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	220 932	179 222	8 355	7 307	26 048
Razem	627 914	186 363	15 496	166 166	259 889

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 2016 i 2015 r. stopa zwrotu z kapitału (liczona jako zysk netto do średniorocznej wartości kapitałów własnych) wynosiła odpowiednio 14,1% i 9,3%. W tym czasie średni ważony koszt oprocentowania zadłużenia Spółki wynosił 4,2% w 2016 roku i 4,5% w 2015 roku.

Na dzień 31 grudnia 2016 i 2015 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 (5,9)% i 16,9%.

Spółka nie posiada zdefiniowanego planu wykupu akcji własnych.

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 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- 31.12.2016	01.01- 31.12.2015
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	127 740	80 647
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 778 324	24 771 234
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	5,16	3,26
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	127 740	80 647
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	21 980	29 441
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 800 304	24 800 675
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	5,15	3,25

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- -31.12.2016	01.01- -31.12.2015
Podatek dochodowy bieżący	33 606	9 416
Podatek dochodowy odroczony	(3 119)	10 372
Razem	30 487	19 788

Zobowiązanie spółki z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych na dzień 31 grudnia 2016 i 2015 roku wynosiło odpowiednio 23 057 tys. PLN i 1 150 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- -31.12.2016	01.01- -31.12.2015
Zysk brutto przed opodatkowaniem	158 227	100 435
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	30 063	19 083
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym (z wyłączeniem kosztu opcji menedżerskich)	424	705
Efekt podatkowy opcji menedżerskich trwale nie stanowiących kosztu uzyskania przychodów	-	-
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	30 487	19 788
Efektywna stawka podatkowa	19,27%	19,70%

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

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

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

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

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

7.34. Sprawozdawczość segmentowa

Spółka nie sporządza informacji segmentowej z uwagi na fakt, iż prowadzi jednorodną działalność w obrębie jednego segmentu.

7.35. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01- 31.12.2016	01.01- 31.12.2015
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	1 118 101	887 752
Przychody ze sprzedaży usług	18 921	13 654
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	24 951	2 800
Razem	1 161 973	904 206



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.36. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- 31.12.2016	01.01- 31.12.2015
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(832 342)	(682 851)
Koszty sprzedaży usług	(21 662)	(15 136)
Koszty sprzedaży towarów	(22 384)	(1 200)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	(14 436)	(1 061)
Razem koszt własny sprzedaży	(890 824)	(700 248)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	(47 389)	(45 645)
Koszty ogólnego zarządu	(57 500)	(49 235)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(104 889)	(94 880)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	(5 396)	(4 409)
Zużycie materiałów i energii	(10 885)	(13 881)
Usługi obce	(29 199)	(24 881)
Podatki i opłaty	(117)	(147)
Wynagrodzenia	(48 380)	(41 609)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(5 407)	(5 192)
Pozostałe koszty rodzajowe	(5 505)	(4 761)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(104 889)	(94 880)

7.37. Koszty wynagrodzeń

KOSZTY WYNAGRODZEŃ I ŚREDNI STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządzaną)	01.01- 31.12.2016	01.01- 31.12.2015
Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)	163	150
Kategoria – umysłowi	163	150
Kategoria – fizyczni		
Ogólne wynagrodzenie w podziale na:	53 787	46 801
Wynagrodzenia	48 380	41 609
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5 407	5 192

7.38. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01- 31.12.2016	01.01- 31.12.2015
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	354	441
Rozwiązanie rezerwy na koszty	2 533	2 715
Pozostałe	403	489
Razem	3 290	3 645



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.39. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01- 31.12.2016	01.01- 31.12.2015
Rezerwa z tytułu kar i porozumień	51	918
Darowizny	467	208
Rezerwa na pozostałe koszty	261	1 026
Odpisane nieściągalne należności	309	685
Koszty napraw i usterek (w tym zmiana rezerwy)	8 766	7 224
Koszty zaniechanych projektów	356	-
Pozostałe	371	392
Razem	10 581	10 453

7.40. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- 31.12.2016	01.01- 31.12.2015
Odsetki od lokat bankowych i pożyczek (część nie skapitalizowana)	994	1 284
Odsetki pozostałe	1 436	659
Różnice kursowe	-	51
Razem	2 430	1 994

7.41. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	01.01- 31.12.2016	01.01- 31.12.2015
Odsetki od kredytów i obligacji (część nie skapitalizowana)	2 629	3 131
Odsetki pozostałe	27	17
Prowizje i opłaty	246	349
Różnice kursowe	11	-
Koszty z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	250	328
Wycena inwestycji długoterminowych (opcje CAP)	9	4
Razem	3 172	3 829

7.42. Koszty finansowe z tytułu odsetek

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	01.01- 31.12.2016	01.01- 31.12.2015
Wartość kosztów finansowych (odsetek) aktywowanych w produkcji w toku *)	10 129	10 866
Wartość kosztów finansowych (odsetek) ujętych w rachunku zysków i strat	2 656	3 147
Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek	12 785	14 013

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.43. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2016 i 2015 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia, ujęte zostały również w formie opisowej.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2016	01.01- 31.12.2015
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r. wraz z aneksem	1 834	1 835
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	136	427
Hansom Property Company Limited	Pozostałe	250	262
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 2 stycznia 2001 r. wraz z aneksami	261	295
Kirkley Advisory Limited	Pozostałe	124	125
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 marca 2012 roku	-	84
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	180	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wykonanie usług zgodnie z umową o wykonywanie zleconych czynności związanych z zakupem nieruchomości i ich zarządzaniem	322	194
Dom Development Wrocław sp. z o.o. (dawniej Vratislavia Dom Development sp. z o.o.)	Pozostałe	8	-
Małgorzata Kolarska – Wiceprezes Zarządu	Świadczenie z tyt. umowy o dzieło	2 360	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY TOWARY I ŚWIADCZĄCY USŁUGI			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2016	01.01- 31.12.2015
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	96	118
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	6	6
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	5	5
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	15	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. (dawniej Vratislavia Dom Development sp. z o.o.)	Pozostałe	201	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2016	01.01- 31.12.2015
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Otrzymany zwrot części pożyczki	200	200
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Naliczone odsetki od pożyczki	10	15

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2016	01.01- 31.12.2015
Dom Development Wrocław sp. z o.o. (dawniej Vratislavia Dom Development sp. z o.o.)	Wpłata kapitału zakładowego *)	4 000	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. (dawniej Vratislavia Dom Development sp. z o.o.)	Dopłata do kapitału *)	10 645	-
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Podwyższenie kapitału zakładowego	4 250	-

*) wpłata kapitału zakładowego oraz dopłata do kapitału spółki zależnej Dom Development Wrocław sp. z o.o. (dawniej Vratislavia Dom Development sp. z o.o.) zostały ujęte w bilansie w pozycji „Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu”.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2016	01.01- 31.12.2015
Dom Development B.V.	Dywidenda wypłacona	47 860	33 134

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2016	01.01- 31.12.2015
Dom Development Grunty sp. z o.o.	zaliczka (netto) na zakup działki gruntu w wykonaniu umowy pośrednictwa	14 009	-

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2016	01.01- 31.12.2015
Dom Development Grunty sp. z o.o.	zakup (netto) działki gruntu w wykonaniu umowy pośrednictwa	7 512	814

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2016	01.01- 31.12.2015
Dom Development Wrocław sp. z o.o. (dawniej Vratislavia Dom Development sp. z o.o.)	sprzedaż prawa do nieruchomości wraz z prawami do projektu	8 859	-



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 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	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Saldo razem	29 342	1 570	2 203	269
Jednostki zależne	29 332	1 547	1 988	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji dopłaty do kapitału	1 147	1 147	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	17 431	400	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. (dawniej Bratislavia Dom Development sp. z o.o.) dopłaty do kapitału	10 645	-	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. (dawniej Bratislavia Dom Development sp. z o.o.)	95	-	1 988	-
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	14	-	-	-
Jednostki współzależne	10	23	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	10	23	-	-
Pozostałe podmioty	-	-	215	269
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	5	41
Woodsford Consulting Limited	-	-	210	205
Kirkley Advisory Limited	-	-	-	23

W roku 2016 Spółka nie zawierała transakcji z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej.

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.44. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 31 grudnia 2016 r. w Spółce nie istniał już żaden aktywny Program Opcji Menedżerskich. W dniu 10 grudnia 2016 roku minęła data zapadalności ostatniej aktywnej transzy opcji przyznanych w latach ubiegłych w ramach Programu II Opcji Menedżerskich.

Rada Nadzorcza Dom Development S.A. przyznała wszystkie opcje w ramach ww. programu w latach 2006-2011. Wartość każdej Transzy przyznanych opcji była ustalana każdorazowo na dzień ich przyznania. Wartości te, pomniejszone o wartości opcji wygasłych, odnoszone były równomiernie do rachunku zysków i strat przez okres trzech lat, tj. przez okres nabywania uprawnień do wykonania opcji. Okres ten był ustalony osobno dla każdej transzy. Odpisy te były jednocześnie odnoszone do kapitałów własnych w pozycji „Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje”.

Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2016 roku Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Wykonanie opcji na akcje

W dniu 21 marca 2016 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 10 320 akcji zwykłych na okaziciela serii U oraz 1 000 akcji zwykłych na okaziciela serii V. Emisja akcji serii U oraz serii V nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestników Programu II Opcji Menedżerskich. W dniu 17 maja 2016 r. akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy (co zostało opisane w nocie 7.16).

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Wygaśnięcie opcji na akcje

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2016 r. liczba opcji uprawniających do wzięcia udziału w Programie II Opcji Menedżerskich uległa zmniejszeniu o 53 260 opcji w wyniku wygaśnięcia z dniem 10 grudnia 2016 roku okresu w którym przysługiwało prawo do dokonania zapisu na akcje w ramach ostatniej transzy tego programu.

Koszt opcji menedżerskich odniesiony do rachunku zysków i strat i do bilansu

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2016 i 2015 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał rezerwowi z wyceny opcji na akcje nie odniesiono żadnych kwot z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

W związku z wygaśnięciem ostatniej aktywnej transzy opcji menedżerskich Zarząd Spółki zdecydował o przeniesieniu całej wartości kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje, w kwocie 25 126 tys. PLN, do pozycji „Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)”.

Opcje na akcje przydzielone i możliwe do realizacji na poszczególne dni bilansowe oraz zmiany w prezentowanych okresach:

OPCJE NA AKCJE		01.01- 31.12.2016	01.01- 31.12.2015
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	150 410	260 651
	Całkowita cena realizacji	6 116	6 746
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	53 260	109 241
	Całkowita wartość wykonania opcji	2 164	615
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	97 150	1 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	3 952	15
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	40,68	14,91
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	-	150 410
	Całkowita cena realizacji	-	6 116
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	150 410	164 185
	Całkowita cena realizacji	6 116	6 650
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	150 410
	Całkowita cena realizacji	-	6 116

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

Wynagrodzenia kluczowej kadry menedżerskiej	01.01- 31.12.2016	01.01- 31.12.2015
1. Zarząd		
Wynagrodzenie	6 713	6 117
w tym wynagrodzenie z zysku	-	-
Świadczenia pozapłacowe	83	54
Wynagrodzenie razem	6 796	6 171
2. Rada Nadzorcza		
Wynagrodzenie	1 409	1 158

Składy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2016 r. przedstawione są w notcie 7.48.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

Członkowie Zarządu Spółki: Jarosław Szanajca, Janusz Zalewski, Janusz Stolarczyk i Małgorzata Kolarska zatrudnieni są w Spółce na podstawie umów o pracę.

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

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

7.46. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2016	31.12.2015
Gwarancje	111	111
Poręczenia	-	-
Razem	111	111

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.12.2016	31.12.2015
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	100 000	100 000
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	-	-
Razem	100 000	100 000

7.47. Istotne sprawy sądowe na dzień 31 grudnia 2016 r.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

7.48. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd

W roku 2016 nie zaszły zmiany w składzie osobowym Zarządu.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Zarząd spółki Dom Development S.A. liczył 5 Członków:

Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Janusz Zalewski – Wiceprezes Zarządu

Małgorzata Kolarska – Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk – Członek Zarządu

Terry R. Roydon – Członek Zarządu

Rada Nadzorcza

W roku 2016 nie zaszły zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 7 Członków:

Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej,

Markham Dumas – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,

Marek Moczulski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,

Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej,

Michael Cronk – Członek Rady Nadzorczej,

Włodzimierz Bogucki – Członek Rady Nadzorczej,

Krzysztof Grzyliński – Członek Rady Nadzorczej.

7.49. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2016 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Ursynovia (Anody) etap 1	Popularny	72	7
Ursynovia (Anody) etap 2	Popularny	111	0
Premium etap 2	Popularny	236	0
Palladium etap 1	Popularny	214	0
Saska III	Popularny	347	12
Osiedle Pod Różami etap 3	Popularny	47	3
Żoliborz Artystyczny etap 5	Popularny	117	9
Żoliborz Artystyczny etap 6	Popularny	125	12
Żoliborz Artystyczny etap 7	Popularny	127	13
Wilno III etap 2	Popularny	125	4
Moderna etap 2	Popularny	194	0
Klasyków Wille Miejskie etap 2	Popularny	204	0
Wille Taneczna	Popularny	119	0
Wilno III etap 3	Popularny	111	0
Apartamenty Włodarzewska 30	Popularny	114	9
Moderna etap 4	Popularny	189	0
Premium etap 3	Popularny	134	0
Amsterdam etap 1	Popularny	53	7
Razem		2 639	76



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Ponadto, w okresie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. w ramach Grupy Dom Development rozpoczęto budowę projektu Aura etap 2 (w spółce Dom Development Wrocław Sp. z o.o.) ze 172 lokalami mieszkalnymi.

Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Klasyków Wille Miejskie etap I	Popularny	231	4
Aura etap Ib	Popularny	64	0
Wilno II etap 2	Popularny	249	14
Apartamenty Saska nad Jeziorem etap 3	Popularny	236	0
Wille Lazurowa	Popularny	164	2
Osiedle Przyjaciół etap 1	Popularny	115	1
Osiedle Przyjaciół etap 2	Popularny	88	1
Dom Pod Zegarem	Popularny	226	9
Żoliborz Artystyczny etap 8	Popularny	218	0
Żoliborz Artystyczny etap 9	Popularny	162	0
Wilno II etap 3	Popularny	185	4
Studio Mokotów	Popularny	319	10
Razem		2 257	45

7.50. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

Spółka w dniu 5 stycznia 2017 roku uzyskała wyłączność do dnia 30 czerwca 2017 roku na prowadzenie negocjacji dotyczących nabycia przez Spółkę części Grupy Kapitałowej Euro Styl Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa prowadzącej działalność deweloperską w segmencie mieszkaniowym na rynku Trójmiasta oraz wyłącznego prawa do marki i logo "Euro Styl".

Wyłączność została udzielona Spółce w oparciu o niewiążącą ofertę. Ostateczne warunki ewentualnej transakcji mają zostać wypracowane w toku prowadzonych negocjacji i w znacznym stopniu uzależnione są od wyników badania due diligence. Celem Spółki jest wejście na rynek Trójmiasta poprzez akwizycję i kontynuację działalności podmiotu będącego jednym z liderów trójmiejskiego rynku mieszkaniowego – w 2016 roku Euro Styl sprzedał 661 lokali wobec 535 rok wcześniej.

7.51. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2015

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A. w dniu 2 czerwca 2016 r. zatwierdziło przedstawione przez Zarząd sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 r., sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. w 2015 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku i sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2015 roku. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy udzieliło Zarządowi absolutorium za 2015 rok.

7.52. Prognozy

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie (netto bez podatku VAT) podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki - Ernst & Young Audyt Polska spółka z o.o. spółka komandytowa, wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku i dnia 31 grudnia 2015 roku w podziale na rodzaje usług:

RODZAJ USŁUGI	01.01- -31.12.2016	01.01- -31.12.2015
– Obowiązkowe badanie rocznego oraz przegląd półrocznego sprawozdania finansowego	244	263
– Szkolenia	29	-
– Pozostałe usługi	70	2
Razem	343	265

7.54. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

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

WYBRANE DANE ZE BILANSU	31.12.2016	31.12.2015
	tys. EURO	tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	408 524	405 949
Aktywa razem	447 164	410 351
Kapitał własny razem	210 472	207 236
Zobowiązania długoterminowe	73 630	101 407
Zobowiązania krótkoterminowe	163 062	101 708
Zobowiązania razem	236 692	203 115
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<i>4,4240</i>	<i>4,2615</i>

WYBRANE DANE ZE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -31.12.2016	01.01- -31.12.2015
	tys. EURO	tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	265 551	216 069
Zysk brutto ze sprzedaży	61 967	48 738
Zysk na działalności operacyjnej	36 330	24 438
Zysk Brutto	36 160	24 000
Zysk Netto	29 193	19 271
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>4,3757</i>	<i>4,1848</i>