



DOM DEVELOPMENT S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY

DNIA 31 GRUDNIA 2016 ROKU

Sporządzone zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI ...	3
2.	SKONSOLIDOWANY BILANS	4
3.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	5
4.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
5.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
6.	ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM.....	8
7.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	9
7.1.	Podstawowe informacje o spółce dominującej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. oraz o Grupie	9
7.2.	Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
7.3.	Oświadczenie o zgodności z przepisami.....	11
7.4.	Istotne zasady rachunkowości	12
7.5.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków.....	16
7.6.	Wartości niematerialne	17
7.7.	Rzeczowe aktywa trwałe	18
7.8.	Leasing	18
7.9.	Inwestycja we wspólnym przedsięwzięciu	18
7.10.	Należności długoterminowe.....	19
7.11.	Zapasy.....	19
7.12.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20
7.13.	Pozostałe aktywa obrotowe.....	21
7.14.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	21
7.15.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21
7.16.	Kapitał zakładowy.....	21
7.17.	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	23
7.18.	Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych	23
7.19.	Dywidenda i podział zysku	24
7.20.	Kredyty.....	24
7.21.	Obligacje	25
7.22.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	25
7.23.	Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26
7.24.	Rezerwy długoterminowe.....	26
7.25.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe.....	27
7.26.	Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	27
7.27.	Rezerwy krótkoterminowe.....	27
7.28.	Przychody przyszłych okresów	28
7.29.	Świadczenia po okresie zatrudnienia	28
7.30.	Aktywa i zobowiązania finansowe	28
7.31.	Zarządzanie Ryzykiem Finansowym	28
7.32.	Zysk na akcję	32
7.33.	Podatek dochodowy.....	32
7.34.	Sprawozdawczość segmentowa	33
7.35.	Przychody z działalności operacyjnej.....	33
7.36.	Koszty działalności operacyjnej.....	34
7.37.	Koszty wynagrodzeń	34
7.38.	Pozostałe przychody operacyjne	34
7.39.	Pozostałe koszty operacyjne.....	35
7.40.	Przychody finansowe	35
7.41.	Koszty finansowe.....	35
7.42.	Koszty finansowe z tytułu odsetek	35



7.43. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	36
7.44. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich.....	38
7.45. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Spółki	40
7.46. Zobowiązania warunkowe	40
7.47. Istotne sprawy sądowe na dzień 31 grudnia 2016 r.	41
7.48. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki	41
7.49. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki	41
7.50. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej	43
7.51. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2015.....	43
7.52. Prognozy	43
7.53. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	43
7.54. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	44



1. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

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

- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 977 292 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazujący zysk netto w wysokości 125 783 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 126 116 tys. zł;
- skonsolidowane 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 929 461 tys. zł;
- skonsolidowany 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 414 310 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego 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. SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	7.6	3 923	3 504
Rzeczowe aktywa trwałe	7.7	7 576	7 032
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.9	-	-
Należności długoterminowe	7.10	1 598	1 523
Pozostałe aktywa długoterminowe		7 413	6 651
Aktywa trwałe razem		20 510	18 710
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.11	1 507 595	1 478 660
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.12	9 347	27 528
Pozostałe aktywa obrotowe	7.13	2 767	2 668
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.14	22 763	3 747
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.15	414 310	221 640
Aktywa obrotowe razem		1 956 782	1 734 243
Aktywa razem		1 977 292	1 752 953

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 rezerwowy z wyceny opcji na akcje	7.44	-	25 126
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		415	82
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		126 118	81 115
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		929 507	883 604
Udziały niekontrolujące		(46)	(179)
Kapitał własny razem		929 461	883 425
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	16 594	20 064
Rezerwy długoterminowe	7.24	14 346	11 354
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7.25	34 369	30 729
Zobowiązania długoterminowe razem		325 309	432 147
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	7.26	218 705	190 523
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		23 117	1 183
Rezerwy krótkoterminowe	7.27	7 696	7 262
Przychody przyszłych okresów	7.28	349 107	235 010
Zobowiązania krótkoterminowe razem		722 522	437 381
Zobowiązania razem		1 047 831	869 528
Kapitał własny i zobowiązania razem		1 977 292	1 752 953



3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2016	31.12.2015
Przychody ze sprzedaży	7.35	1 153 016	904 195
Koszt własny sprzedaży	7.36	(881 944)	(700 248)
Zysk brutto ze sprzedaży		271 072	203 947
Koszty sprzedaży	7.36	(47 389)	(45 645)
Koszty ogólnego zarządu	7.36	(59 395)	(49 058)
Pozostałe przychody operacyjne	7.38	3 125	3 710
Pozostałe koszty operacyjne	7.39	(10 794)	(10 495)
Zysk na działalności operacyjnej		156 619	102 459
Przychody finansowe	7.40	2 453	1 983
Koszty finansowe	7.41	(3 172)	(3 829)
Zysk brutto		155 900	100 613
Podatek dochodowy	7.33	(30 117)	(19 821)
Zysk netto		125 783	80 792
Zysk netto przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		125 650	80 725
Udziały niekontrolujące		133	67
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.32	5,07	3,26
Rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.32	5,07	3,25



Dom Development S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Rok zakończony	
	31.12.2016	31.12.2015
Zysk netto	125 783	80 792
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	126 116	80 874
Całkowite dochody netto przypadające na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	125 983	80 807
Udziały niekontrolujące	133	67



5. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

		Rok zakończony	
	Nota	31.12.2016	31.12.2015
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		155 900	100 613
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		5 451	4 409
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		20	56
(Zysk)/strata na inwestycjach		180	232
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		17 645	17 764
Zmiany w kapitale obrotowym			
Zmiany stanu rezerw		3 425	(2 740)
Zmiany stanu zapasów		(34 212)	(251 496)
Zmiany stanu należności		18 105	(21 884)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		8 940	54 473
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		113 510	80 199
Inne korekty		(20)	(56)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		288 944	(18 430)
Odsetki otrzymane		3 666	5 769
Odsetki zapłacone		(15 654)	(18 938)
Zapłacony podatek dochodowy		(11 732)	(8 430)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		265 224	(40 029)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		420	226
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		-	-
Utworzenie i/lub likwidacja lokat bankowych z terminem zapadalności powyżej trzech miesięcy		-	29 999
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(6 383)	(6 157)
Nabycie aktywów finansowych		-	(1 005)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(5 963)	23 063
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		192 670	(96 701)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.15	221 640	318 341
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.15	414 310	221 640



Dom Development S.A.

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

6. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy			Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje				
Saldo na dzień 1 stycznia 2016	24 771	234 534	517 466	510	82	25 126	81 115	883 604	(179)	883 425
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.16, 7.17)	11	452	-	-	-	-	-	463	-	463
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	104	-	-	-	(104)	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(80 543)	(80 543)	-	(80 543)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.44)	-	-	25 126	-	-	(25 126)	-	-	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	125 650	125 650	133	125 783
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	333	-	-	333	-	333
Saldo na dzień 31 grudnia 2016	24 782	234 986	542 696	510	415	-	126 118	929 507	(46)	929 461

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy			Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje				
Saldo na dzień 1 stycznia 2015	24 770	234 520	517 379	510	0	25 126	56 212	858 517	(246)	858 271
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.16, 7.17)	1	14	-	-	-	-	-	15	-	15
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	87	-	-	-	(87)	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(55 735)	(55 735)	-	(55 735)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	80 725	80 725	67	80 792
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	82	-	-	82	-	82
Saldo na dzień 31 grudnia 2015	24 771	234 534	517 466	510	82	25 126	81 115	883 604	(179)	883 425



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego 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 dominującej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. oraz o Grupie

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

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

Według Polskiej Klasyfikacji Działalności przedmiotem działalności Spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 4110Z. Miejscem prowadzenia działalności Grupy 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. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 59,42 % akcji Spółki.

Podstawowe informacje o Grupie

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2016 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Wrocław sp. z o.o. (wcześniej Vratislavia Dom Development sp. z o.o.)	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Ponadto Grupa jest zaangażowana we wspólne przedsięwzięcie:				
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Polska	49%	49%	konsolidacja metodą praw własności

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

Wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych i za wyjątkiem spółki Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji, Fort Mokotów Inwestycje spółka z o.o. w likwidacji oraz spółki Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji czas ich trwania jest nieograniczony.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2016 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.



Dom Development S.A.

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

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

W dniu 28 lipca 2016 r. Spółka nabyła 100% udziałów w spółce Fort Mokotów Inwestycje Sp. z o.o. (dalej „FMI”) za kwotę 129 400 tys. zł netto. W ten sposób Spółka dokonała pośredniego nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości której właścicielem jest FMI.

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

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

Opis transakcji nabycia spółki	Fort Mokotów Inwestycje Sp. z o.o.
Udział Grupy w kapitale zakładowym nabytej spółki przed nabyciem	0%
Udział Grupy w kapitale zakładowym nabytej spółki po nabyciu	100%
Wartości możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań na dzień nabycia	
Aktywa:	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	90
Zapasy (prawo wieczystego użytkowania gruntów)	135 185
Pozostałe aktywa	25
Razem	135 300
Pasywa:	
Pożyczki	4 147
Pozostałe zobowiązania	1 800
Razem	5 947
Aktywa netto:	129 353
Cena nabycia (środki pieniężne zapłacone)	129 353
Wpływ środków pieniężnych z nabycia	
Środki pieniężne nabyte przez Grupę	90
Środki pieniężne zapłacone	(129 353)
Wpływ środków pieniężnych netto	(129 263)

7.2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

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

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

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

7.3. Oświadczenie o zgodności z przepisami

Polskie regulacje prawne nakładają na Grupę obowiązek sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską („UE”). Biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE dla roku finansowego zakończonego 31 grudnia 2016 roku.

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

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

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

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 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 2014r.)
- 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 Grupę i nie mają one żadnego istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

- MSSF 9 *Instrumenty Finansowe* (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- MSSF 15 *Przychody z tytułu umów z klientami* (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku), obejmujący zmiany do MSSF 15 *Data wejścia w życie MSSF 15* (opublikowano dnia 11 września 2015 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do

zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczone 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 Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.

7.4. Istotne zasady rachunkowości

Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych, po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF, sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

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

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy posiada



ona bezpośrednio lub pośrednio, poprzez swoje jednostki zależne, więcej niż połowę liczby głosów w danej spółce, chyba że możliwe jest do udowodnienia, że taka własność nie stanowi o sprawowaniu kontroli. Sprawowanie kontroli ma miejsce również wtedy, gdy Spółka ma możliwość kierowania polityką finansową i operacyjną danej jednostki.

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

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

Zapasy

Wyroby gotowe

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

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

Produkcja w toku

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

Test na utratę wartości zapasów:

Jeśli przewiduje się, że projekt 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 Grupy: do produkcji w toku) jako część ich kosztu wytworzenia.

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy

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



Dom Development S.A.

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

Ujmowanie przychodów

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

Sprzedaż produktów

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

Sprzedaż usług

Przychody ze sprzedaży usług, w tym przychody z tytułu administrowania osiedlami, wykazywane są w okresie, w którym usługa jest świadczona.

Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane w złotych polskich, które są walutą funkcjonalną (wyceny) i walutą prezentacji Grupy. Transakcje wyrażone w walutach obcych są początkowo ujmowane według kursu waluty funkcjonalnej obowiązującego na dzień zawarcia transakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach



obcych są przeliczane po kursie waluty funkcjonalnej obowiązującym na dzień bilansowy. Różnice kursowe są ujmowane w rachunku zysków i strat jako przychody/koszty finansowe.

Podatki

Podatek bieżący

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

Podatek odroczony

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

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

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

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

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

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

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

Dywidendy

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

Zysk netto na akcję

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

7.5. Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków

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



Budżety projektów budowlanych

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

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

Ujmowanie przychodów ze sprzedaży produktów

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

7.6. Wartości niematerialne

	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	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 Grupa winna utworzyć odpisy aktualizujące 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 skonsolidowanego 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	821	690
- środki transportu	4 301	4 114
- inne rzeczowe aktywa trwałe	2 454	2 227
Rzeczowe aktywa trwałe razem	7 576	7 032

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO				
Saldo na 1 stycznia 2015	8	7 379	7 819	15 206
Zwiększenia	-	1 869	1 295	3 164
(Zmniejszenia)	-	(1 191)	(606)	(1 797)
Saldo na 31 grudnia 2015	8	8 057	8 508	16 573
Zwiększenia	-	1 830	1 609	3 439
(Zmniejszenia)	-	(1 302)	(750)	(2 052)
Saldo na 31 grudnia 2016	8	8 585	9 367	17 960
SKUMULOWANA AMORTYZACJA				
Saldo na 1 stycznia 2015	8	3 807	5 105	8 920
Zwiększenia	-	1 265	1 023	2 288
(Zmniejszenia)	-	(1 129)	(538)	(1 667)
Saldo na 31 grudnia 2015	8	3 943	5 590	9 541
Zwiększenia	-	1 423	1 121	2 544
(Zmniejszenia)	-	(1 082)	(619)	(1 701)
Saldo na 31 grudnia 2016	8	4 284	6 092	10 384
WARTOŚĆ NETTO				
na 31 grudnia 2015	-	4 114	2 918	7 032
na 31 grudnia 2016	-	4 301	3 275	7 576

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych nastąpiły w wyniku nabycia.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa winna utworzyć odpisy aktualizujące 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 spółki Grupy nie są 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.

7.9. Inwestycja we wspólnym przedsięwzięciu

Spółka posiada 49,00% udziału w kapitale spółki Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji (wspólne przedsięwzięcie). Wartość nominalna należących do Spółki udziałów we wspólnym przedsięwzięciu, jest równa historycznej cenie ich



Dom Development S.A.

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

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.

7.10. Należności długoterminowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku Grupa wykazuje należności długoterminowe w wysokości odpowiednio 1 598 tys. PLN i 1 523 tys. zł. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2016 r. składają się należności z tytułu ustanowionych kaucji w wysokości 1 404 tys. zł. oraz z tytułu innych należności w wysokości 194 tys. zł. Na stan należności długoterminowych na dzień 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	27 232	22 347
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	27 401	22 516
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(169)	(169)
Półprodukty i produkcja w toku	1 220 514	1 127 277
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 242 314	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	1 507 595	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 Grupę analiz i testów na utratę wartości.

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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	31.12.2016	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 skonsolidowanego 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	1 147	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	5 281	3 842
Należności od jednostek powiązanych	10	23
Należności z tytułu podatków	2 838	13 707
Pozostałe należności	1 218	9 956
Razem	9 347	27 528

Należności z tytułu podatków stanowią należności z tytułu podatku VAT wynoszące na dzień 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku odpowiednio 2 838 tys. zł i 13 707 tys. zł.

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

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

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	31.12.2016	31.12.2015
Do 3 miesięcy	4 756	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	7 711	6 352
Odpisy aktualizujące wartość należności	(2 430)	(2 510)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	5 281	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	2 975	3 242
a) Zwiększenia	2	-
b) Zmniejszenia	(547)	(267)
Stan na koniec okresu	2 430	2 975

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 skonsolidowanego 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	2 150	2 267
Naliczone przychody finansowe od lokat	617	401
Razem	2 767	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.

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

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

7.15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2016	31.12.2015
Środki pieniężne w banku i kasie	5 077	9 727
Lokaty krótkoterminowe	409 210	211 871
Inne	23	42
Razem	414 310	221 640

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 skonsolidowanego 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 skonsolidowanego 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 skonsolidowanego 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 spółki Grupy nie zawarły 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” Grupa wykazuje wartość nominalną zobowiązania, natomiast naliczone na dzień bilansowy odsetki prezentowane są osobno w pozycji „Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji”.

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego 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” Grupa wykazuje wartość nominalną zobowiązania z tytułu obligacji, natomiast naliczone na dzień bilansowy odsetki prezentowane są osobno w pozycji „Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji”.

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

Podstawowe dane dotyczące emitowanych obligacji

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 skonsolidowanego 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	-	-	-	-
Dyskontowanie należności	-	-	-	-
Wycena aktywów finansowych	(30)	75	(105)	(10)
Strata możliwa do rozliczenia	429	-	429	-
Pozostałe	5	5	-	-
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 705	9 137	4 568	260
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące rachunku zysków i straty			(3 548)	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	16 594	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	12 303
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	4 193	3 630
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(1 201)	(4 579)
Stan na koniec okresu	14 346	11 354



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego 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)	156 598	148 936
Zobowiązania z tytułu podatków	4 930	1 595
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	57 134	39 857
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	43	135
Razem zobowiązania	218 705	190 523
Struktura rozliczeń międzyokresowych kosztów:	57 134	39 857
- koszty budowanych osiedli	40 087	27 749
- koszty pracownicze	13 368	9 423
- koszty czynszu za powierzchnię biurową	410	628
- pozostałe	3 269	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	32 361	29 804
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część długoterminowa	31 157	28 650
Zatrzymane kaucje gwarancyjne razem	63 518	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	3 071	3 618
Razem	7 696	7 262

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE - ZMIANY	01.01- -31.12.2016	01.01- -31.12.2015
Stan na początek okresu	7 262	9 054
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	6 625	3 794
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(6 191)	(5 586)
Stan na koniec okresu	7 696	7 262



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	349 101	234 994
Pozostałe	6	16
Razem	349 107	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	1 598	1 523
Należności handlowe i pozostałe	6 499	13 798
Należności od jednostek powiązanych	10	23
Pożyczki i należności razem	8 107	15 344
Pozostałe	23	42
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)	23	42
Środki pieniężne w banku i kasie	5 077	9 727
Lokaty krótkoterminowe	409 210	211 871
Krótkoterminowe aktywa finansowe	22 763	3 747
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	445 180	240 731
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	248 101	219 522
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	631 998	592 925

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

7.31. Zarządzanie Ryzykiem Finansowym

Grupa posiada ekspozycje na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

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



Ryzyko rynkowe

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

Ryzyko rynkowe obejmuje głównie następujące rodzaje ryzyk:

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej

Ryzyko walutowe

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

Na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz 31 grudnia 2015 r. Grupa nie posiadała żadnych istotnych aktywów, zobowiązań oraz przyszłych płatności w walutach obcych, w związku z czym nie było potrzeby zawierania walutowych instrumentów pochodnych zabezpieczających.

Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

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

Ryzyko stopy procentowej w większości ograniczone jest w sposób naturalny poprzez posiadanie zarówno zobowiązań finansowych jak i aktywów finansowych oprocentowanych wg zmiennej stopy procentowej. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej dla zadłużenia 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	437 050	225 345
Zobowiązania finansowe	383 897	373 403
Razem netto	53 153	(148 058)

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 skonsolidowanego 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	1 180	(1 180)	1 180	(1 180)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(1 037)	1 037	(1 037)	1 037
Wrażliwość netto	143	(143)	143	(143)
31 grudnia 2015				
Aktywa zmiennoprocentowe	608	(608)	608	(608)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(1 008)	1 008	(1 008)	1 008
Wrażliwość netto	(400)	400	(400)	400

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

Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

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

Struktura należności handlowych w podziale na okres przeterminowania przedstawiona jest w nocie 7.12 „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności”.

Ryzyko płynności

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



Dom Development S.A.

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

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

	Suma	0 – 6 miesiący	6-12 miesiący	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	248 101	202 713	8 754	6 464	30 170
Razem	663 421	327 893	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	224 659	182 949	8 355	7 307	26 048
Razem	631 641	190 090	15 496	166 166	259 889

Zarządzanie płynnością Grupy odbywa się głównie poprzez:

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

Zarządzanie kapitałem

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

Za lata kończące się 31 grudnia 2016 i 2015 r. stopa zwrotu z kapitału (liczona jako zysk netto do średniorocznej wartości kapitałów własnych) wynosiła odpowiednio 13,9% 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 (6,1)% i 16,9%.

Spółka nie posiada zdefiniowanego planu wykupu akcji własnych.

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego 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	125 650	80 725
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 778 324	24 771 234
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	5,07	3,26
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	125 650	80 725
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)	5,07	3,25

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

7.33. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- -31.12.2016	01.01- -31.12.2015
Podatek dochodowy bieżący	33 665	9 449
Podatek dochodowy odroczony	(3 548)	10 372
Razem	30 117	19 821

Zobowiązanie Spółek Grupy z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych na dzień 31 grudnia 2016 i 2015 roku wynosiło odpowiednio 23 117 tys. PLN i 1 183 tys. PLN.

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

UZGODNIENIE	01.01- -31.12.2016	01.01- -31.12.2015
Zysk brutto przed opodatkowaniem	155 900	100 613
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	29 621	19 116
Trwale różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym (z wyłączeniem kosztu opcji menedżerskich)	496	705
Efekt podatkowy opcji menedżerskich trwale nie stanowiących kosztu uzyskania przychodów	-	-
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	30 117	19 821
Efektywna stawka podatkowa	19,32%	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 skonsolidowanego 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 spółki Grupy prowadziły i prowadzą bardzo ostrożną politykę podatkową, chociaż jest to mało prawdopodobne to nie można wykluczyć iż kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

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

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

7.34. Sprawozdawczość segmentowa

Grupa 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	18 823	13 643
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	16 092	2 800
Razem	1 153 016	904 195



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego 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	(21 641)	(15 136)
Koszty sprzedaży towarów	(13 525)	(1 200)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	(14 436)	(1 061)
Razem koszt własny sprzedaży	(881 944)	(700 248)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	(47 389)	(45 645)
Koszty ogólnego zarządu	(59 395)	(49 058)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(106 784)	(94 703)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	(5 451)	(4 409)
Zużycie materiałów i energii	(11 036)	(13 881)
Usługi obce	(29 660)	(24 700)
Podatki i opłaty	(228)	(150)
Wynagrodzenia	(49 355)	(41 609)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(5 505)	(5 192)
Pozostałe koszty rodzajowe	(5 549)	(4 762)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(106 784)	(94 703)

7.37. Koszty wynagrodzeń

KOSZTY WYNAGRODZEŃ I ŚREDNI STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządczą)	01.01- 31.12.2016	01.01- 31.12.2015
Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)	170	150
Kategoria – umysłowi	170	150
Kategoria – fizyczni		
Ogólne wynagrodzenie w podziale na:	54 860	46 801
Wynagrodzenia	49 355	41 609
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5 505	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	2 333	2 715
Pozostałe	438	554
Razem	3 125	3 710



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego 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
Rezerwa na sprawy sporne i należności	200	-
Odpisane nieściągalne należności	309	685
Koszty napraw i usterek (w tym zmiana rezerwy)	8 766	7 224
Koszty zaniechanych projektów	356	-
Pozostałe	384	434
Razem	10 794	10 495

7.40. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- 31.12.2016	01.01- 31.12.2015
Odsetki od lokat bankowych (część nie skapitalizowana)	1 017	1 273
Odsetki pozostałe	1 436	659
Różnice kursowe	-	51
Razem	2 453	1 983

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
Koszty z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	250	328
Wycena inwestycji długoterminowych (opcje CAP)	20	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 skonsolidowanego 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			
Druга 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			
Druга 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			
Druга 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 skonsolidowanego 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	-

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 skonsolidowanego 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 Vratislavia Dom Development sp. z o.o.) dopłaty do kapitału	10 645	-	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. (dawniej Vratislavia 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.

Wykazane wyżej transakcje obejmują również transakcje z podmiotami zależnymi i wspólnym przedsięwzięciem, które zostały odpowiednio wyeliminowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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



Dom Development S.A.

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

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).

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 rezerwowy 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



Dom Development S.A.

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

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.

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
Poreczenia	-	-
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 spółki Grupy nie były 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

Janusz Zalewski – Wiceprezes Zarządu

Małgorzata Kolarska – Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk – Członek Zarządu

Terry 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:



Dom Development S.A.

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

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
Aura etap 2 (przez Dom Development Wrocław spółka z o.o.)	Popularny	172	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		2 811	76

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.

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



Dom Development S.A.

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

7.54. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

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

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO BILANSU	31.12.2016	31.12.2015
	tys. EURO	tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	442 311	406 956
Aktywa razem	446 947	411 346
Kapitał własny razem	210 095	207 304
Zobowiązania długoterminowe	73 533	101 407
Zobowiązania krótkoterminowe	163 319	102 635
Zobowiązania razem	236 852	204 042
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<i>4,4240</i>	<i>4,2615</i>

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -31.12.2016	01.01- -31.12.2015
	tys. EURO	tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	263 504	216 066
Zysk brutto ze sprzedaży	61 949	48 735
Zysk na działalności operacyjnej	35 793	24 484
Zysk Brutto	35 629	24 042
Zysk Netto	28 746	19 306
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>4,3757</i>	<i>4,1848</i>