



# **DOM DEVELOPMENT S.A.**

## **SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**

**DNIA 31 GRUDNIA 2015 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.....	10
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.....	20
7.14.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	21
7.15.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	21
7.16.	Kapitał zakładowy.....	22
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 .....	26
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.....	33
7.37.	Koszty wynagrodzeń .....	33
7.38.	Pozostałe przychody operacyjne .....	34
7.39.	Pozostałe koszty operacyjne.....	34
7.40.	Przychody finansowe .....	34
7.41.	Koszty finansowe.....	34
7.42.	Koszty finansowe z tytułu odsetek .....	34



7.43. Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	35
7.44. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich.....	37
7.45. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Spółki .....	38
7.46. Zobowiązania warunkowe .....	39
7.47. Istotne sprawy sądowe na dzień 31 grudnia 2015 r. ....	39
7.48. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki .....	39
7.49. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki .....	40
7.50. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej .....	41
7.51. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2014.....	41
7.52. Prognozy .....	41
7.53. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych .....	41
7.54. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO .....	42



## **1. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku, na które składa się:

- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 752 953 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku wykazujący zysk netto w wysokości 80 792 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 80 874 tys. zł;
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2015 roku w wysokości 883 425 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2015 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 221 640 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 26 lutego 2016 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	31.12.2015	31.12.2014
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne	7.6	3 504	2 593
Rzeczowe aktywa trwałe	7.7	7 032	6 286
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.9	-	-
Należności długoterminowe	7.10	1 523	1 626
Pozostałe aktywa długoterminowe		6 651	2 645
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>18 710</b>	<b>13 150</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	7.11	1 478 660	1 231 538
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.12	27 528	5 541
Pozostałe aktywa obrotowe	7.13	2 668	3 224
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.14	3 747	34 463
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.15	221 640	318 341
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>1 734 243</b>	<b>1 593 107</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 752 953</b>	<b>1 606 257</b>

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	31.12.2015	31.12.2014
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	7.16	24 771	24 770
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.17	234 534	234 520
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		517 466	517 379
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	7.44	25 126	25 126
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		82	-
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		81 115	56 212
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>883 604</b>	<b>858 517</b>
Udziały niekontrolujące		(179)	(246)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>883 425</b>	<b>858 271</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty - część długoterminowa	7.20	100 000	98 000
Obligacje - część długoterminowa	7.21	270 000	170 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.23	20 064	9 673
Rezerwy długoterminowe	7.24	11 354	12 303
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7.25	30 729	27 672
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>432 147</b>	<b>317 648</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	7.26	190 523	139 799
Kredyty - część krótkoterminowa	7.20	-	26 000
Obligacje - część krótkoterminowa	7.21	-	100 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.22	3 403	3 745
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		1 183	164
Rezerwy krótkoterminowe	7.27	7 262	9 054
Przychody przyszłych okresów	7.28	235 010	151 576
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>437 381</b>	<b>430 338</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>869 528</b>	<b>747 986</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>1 752 953</b>	<b>1 606 257</b>

**Dom Development S.A.**Skonsolidowany rachunek zysków i strat  
za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)**3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2015	31.12.2014
Przychody ze sprzedaży	<b>7.35</b>	904 195	784 264
Koszt własny sprzedaży	<b>7.36</b>	(700 248)	(632 215)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>203 947</b>	<b>152 049</b>
Koszty sprzedaży	<b>7.36</b>	(45 645)	(39 797)
Koszty ogólnego zarządu	<b>7.36</b>	(49 058)	(47 370)
Pozostałe przychody operacyjne	<b>7.38</b>	3 710	15 024
Pozostałe koszty operacyjne	<b>7.39</b>	(10 495)	(10 887)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>102 459</b>	<b>69 019</b>
Przychody finansowe	<b>7.40</b>	1 983	5 672
Koszty finansowe	<b>7.41</b>	(3 829)	(5 257)
<b>Zysk brutto</b>		<b>100 613</b>	<b>69 434</b>
Podatek dochodowy	<b>7.33</b>	(19 821)	(13 499)
<b>Zysk netto</b>		<b>80 792</b>	<b>55 935</b>
<b>Zysk netto przypadający na:</b>			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		80 725	55 668
Udziały niekontrolujące		67	267
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą:</b>			
Podstawowy z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	<b>7.32</b>	<b>3,26</b>	<b>2,25</b>
Rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	<b>7.32</b>	<b>3,25</b>	<b>2,25</b>



## Dom Development S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

### 4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Rok zakończony	
	31.12.2015	31.12.2014
<b>Zysk netto</b>	<b>80 792</b>	<b>55 935</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	101	27
Podatek dochodowy	(19)	(5)
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>82</b>	<b>22</b>
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>80 874</b>	<b>55 957</b>
<b>Całkowite dochody netto przypadające na:</b>		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	80 807	55 690
Udziały niekontrolujące	67	267



## 5. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2015	31.12.2014
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk przed opodatkowaniem		<b>100 613</b>	<b>69 434</b>
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		4 409	3 259
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		56	(141)
(Zysk)/strata na inwestycjach		232	428
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		17 764	18 595
Koszty z tytułu programów opcji menedżerskich		-	13
Zmiany w kapitale obrotowym			
Zmiany stanu rezerw		(2 740)	1 880
Zmiany stanu zapasów		(251 496)	111 542
Zmiany stanu należności		(21 884)	37 762
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		54 473	4 013
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		80 199	(82 029)
Inne korekty		(56)	141
<b>Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej</b>		<b>(18 430)</b>	<b>164 897</b>
Odsetki otrzymane		5 769	8 591
Odsetki zapłacone		(18 938)	(23 417)
Zapłacony podatek dochodowy		(8 430)	(13 128)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(40 029)</b>	<b>136 943</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		226	232
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		-	-
Utworzenie i/lub likwidacja lokat bankowych z terminem zapadalności powyżej trzech miesięcy		29 999	(30 001)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(6 157)	(6 273)
Nabycie aktywów finansowych		(1 005)	(585)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>		<b>23 063</b>	<b>(36 627)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)		-	270
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	<b>7.20</b>	80 000	20 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	<b>7.21</b>	100 000	-
Spłata kredytów	<b>7.20</b>	(104 000)	(70 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	<b>7.21</b>	(100 000)	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	<b>7.19</b>	(55 735)	(54 495)
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego		-	-
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej</b>		<b>(79 735)</b>	<b>(104 225)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>(96 701)</b>	<b>(3 909)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>7.15</b>	<b>318 341</b>	<b>322 250</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>7.15</b>	<b>221 640</b>	<b>318 341</b>





## Dom Development S.A.

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 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 rezerwowany			Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje				
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2015</b>	<b>24 770</b>	<b>234 520</b>	<b>517 379</b>	<b>510</b>	<b>0</b>	<b>25 126</b>	<b>56 212</b>	<b>858 517</b>	<b>(246)</b>	<b>858 271</b>
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
<b>Saldo na dzień 31 grudnia 2015</b>	<b>24 771</b>	<b>234 534</b>	<b>517 466</b>	<b>510</b>	<b>82</b>	<b>25 126</b>	<b>81 115</b>	<b>883 604</b>	<b>(179)</b>	<b>883 425</b>

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowany			Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje				
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2014</b>	<b>24 753</b>	<b>234 283</b>	<b>517 521</b>	<b>510</b>	<b>(22)</b>	<b>25 113</b>	<b>54 896</b>	<b>857 054</b>	<b>(513)</b>	<b>856 541</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.16, 7.17)	17	237	-	-	-	-	-	254	-	254
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	(142)	-	-	-	142	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(54 494)	(54 494)	-	(54 494)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	13	-	13	-	13
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	55 668	55 668	267	55 935
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	22	-	-	22	-	22
<b>Saldo na dzień 31 grudnia 2014</b>	<b>24 770</b>	<b>234 520</b>	<b>517 379</b>	<b>510</b>	<b>-</b>	<b>25 126</b>	<b>56 212</b>	<b>858 517</b>	<b>(246)</b>	<b>858 271</b>



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony 31 grudnia 2015 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. Miejsmem 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 2015 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 59,45 % akcji Spółki.

#### Podstawowe informacje o Grupie

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2015 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
<b>Jednostki zależne</b>				
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
<b>Ponadto Grupa jest zaangażowana we wspólne przedsięwzięcie:</b>				
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.

Po zakończeniu realizacji inwestycji budowlanej Marina Mokotów, w dniu 28 lipca 2011 roku otwarty został proces likwidacji Spółki Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji.

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 oraz spółki Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji czas ich trwania jest nieograniczony.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2015 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2015 r. Grupa nie dokonała żadnych istotnych zmian w swojej strukturze, w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.



## 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 2015 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 2014 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2015 roku:

- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2011-2013 obejmujące:
  - Zmiany do MSSF 3 *Połączenia przedsięwzięć*  
Zmiany wyjaśniają, że nie tylko wspólne przedsięwzięcia, ale również wspólne ustalenia umowne pozostają poza zakresem MSSF 3. Wyjątek ten stosuje się jedynie do sporządzania sprawozdania finansowego wspólnego ustalenia umownego. Zmiana ta stosowana jest prospektywnie.
  - Zmiany do MSSF 13 *Wycena według wartości godziwej*  
Zmiany wyjaśniają, że wyjątek dotyczący portfela inwestycyjnego ma zastosowanie nie tylko do aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, ale także do innych umów objętych MSR 39. Zmiany stosuje się prospektywnie.
- Zmiany do MSR 40 *Nieruchomości inwestycyjne*  
Opis dodatkowych usług opisany w MSR 40 rozróżnia nieruchomości inwestycyjne od nieruchomości zajmowanych przez właściciela (to jest od rzeczowych aktywów trwałych). Zmiana stosowana jest prospektywnie i wyjaśnia, że to MSSF 3, a nie definicja dodatkowych usług zawarta w MSR 40, używany jest do określenia czy transakcja jest nabyciem aktywa czy przedsięwzięcia.

- **KIMSF 21 *Oplaty publiczne***

Interpretacja wyjaśnia, że jednostka ujmuje zobowiązanie z tytułu opłaty publicznej w momencie, gdy nastąpi zdarzenie obligujące, czyli działanie, które wywołuje konieczność uiszczenia opłaty zgodnie z przepisami. W przypadku opłat należnych po przekroczeniu minimalnego progu, jednostka nie rozpoznaje zobowiązań do momentu, gdy zostanie osiągnięty ten próg. KIMSF 21 stosowany jest retrospektywnie.

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) – 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 19 Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze (opublikowano dnia 21 listopada 2013 roku) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012 (opublikowano dnia 12 grudnia 2013 roku) – niektóre ze zmian mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, a niektóre prospektywnie dla transakcji mających miejsce dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 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,
- Zmiany do MSSF 11 Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności (opublikowano dnia 6 maja 2014 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji (opublikowano dnia 12 maja 2014 roku) – mające 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) – 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 16 i MSR 41 Rolnictwo: rośliny produkcyjne (opublikowano dnia 30 czerwca 2014 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSR 27 Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym (opublikowano dnia 12 sierpnia 2014 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 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) – nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014 (opublikowano dnia 25 września 2014 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku dotyczącego konsolidacji (opublikowano dnia 18 grudnia 2014 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSR 1 Ujawnienia (opublikowano dnia 18 grudnia 2014 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,



- MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian 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 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.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

#### **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 każdorazowo za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 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. Budynek i budowle są amortyzowane stawkami od 2,5% do 4,5%, środki transportu są amortyzowane stawką 20% a urządzenia i pozostałe środki trwałe od 10% do 30%.

### **Zapasy**

#### *Wyroby gotowe*

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

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

#### *Produkcja w toku*

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

#### *Test na utratę wartości zapasów:*

Jeśli przewiduje się, że projekt budowlany będzie generował stratę, skutkuje to odpisem aktualizującym wartość produkcji w toku (w tym wartości ziemi), który ujmowany jest niezwłocznie w rachunku zysków i strat.

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”.

### **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 nieprzekraczającym 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 następne lata w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, ulgi i straty.

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





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

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

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

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

#### **Dywidendy**

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

#### **Zysk netto na akcję**

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

### **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.



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

### 7.6. Wartości niematerialne

	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Razem
<b>WARTOŚĆ BRUTTO</b>			
<b>Saldo na 1 stycznia 2014</b>	<b>1 977</b>	<b>3 147</b>	<b>5 124</b>
Zwiększenia	1 764	1 010	2 774
(Zmniejszenia)	-	-	-
<b>Saldo na 31 grudnia 2014</b>	<b>3 741</b>	<b>4 157</b>	<b>7 898</b>
Zwiększenia	2 343	688	3 031
(Zmniejszenia)	(55)	(24)	(79)
<b>Saldo na 31 grudnia 2015</b>	<b>6 029</b>	<b>4 821</b>	<b>10 850</b>
<b>AMORTYZACJA</b>			
<b>Saldo na 1 stycznia 2014</b>	<b>1 325</b>	<b>2 610</b>	<b>3 935</b>
Zwiększenia	775	595	1 370
(Zmniejszenia)	-	-	-
<b>Saldo na 31 grudnia 2014</b>	<b>2 100</b>	<b>3 205</b>	<b>5 305</b>
Zwiększenia	1 474	646	2 120
(Zmniejszenia)	(55)	(24)	(79)
<b>Saldo na 31 grudnia 2015</b>	<b>3 519</b>	<b>3 827</b>	<b>7 346</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO</b>			
na 31 grudnia 2014	<b>1 641</b>	<b>952</b>	<b>2 593</b>
na 31 grudnia 2015	<b>2 510</b>	<b>994</b>	<b>3 504</b>

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 2015 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 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

### 7.7. Rzeczowe aktywa trwałe

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:</b>		
- urządzenia techniczne i maszyny	690	682
- środki transportu	4 114	3 572
- inne rzeczowe aktywa trwałe	2 227	2 032
<b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>	<b>7 032</b>	<b>6 286</b>

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>Grunty i budynki</b>	<b>Środki transportu</b>	<b>Urządzenia i pozostałe środki trwałe</b>	<b>Razem</b>
<b>WARTOŚĆ BRUTTO</b>				
<b>Saldo na 1 stycznia 2014</b>	<b>8</b>	<b>6 877</b>	<b>6 522</b>	<b>13 407</b>
Zwiększenia	-	2 067	1 532	3 599
(Zmniejszenia)	-	(1 565)	(235)	(1 800)
<b>Saldo na 31 grudnia 2014</b>	<b>8</b>	<b>7 379</b>	<b>7 819</b>	<b>15 206</b>
Zwiększenia	-	1 869	1 295	3 164
(Zmniejszenia)	-	(1 191)	(606)	(1 797)
<b>Saldo na 31 grudnia 2015</b>	<b>8</b>	<b>8 057</b>	<b>8 508</b>	<b>16 573</b>
<b>SKUMULOWANA AMORTYZACJA</b>				
<b>Saldo na 1 stycznia 2014</b>	<b>8</b>	<b>4 311</b>	<b>4 398</b>	<b>8 717</b>
Zwiększenia	-	975	894	1 869
(Zmniejszenia)	-	(1 479)	(187)	(1 666)
<b>Saldo na 31 grudnia 2014</b>	<b>8</b>	<b>3 807</b>	<b>5 105</b>	<b>8 920</b>
Zwiększenia	-	1 265	1 023	2 288
(Zmniejszenia)	-	(1 129)	(538)	(1 667)
<b>Saldo na 31 grudnia 2015</b>	<b>8</b>	<b>3 943</b>	<b>5 590</b>	<b>9 541</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO</b>				
na 31 grudnia 2014	-	<b>3 572</b>	<b>2 714</b>	<b>6 286</b>
na 31 grudnia 2015	-	<b>4 114</b>	<b>2 918</b>	<b>7 032</b>

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych nastąpiły w wyniku ich nabycia.

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 nabycia wynoszącej 1 960 tys. zł, pomniejszonej o odpis aktualizacyjny wartości udziałów w tym podmiocie i wynoszący na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku 1 960 tys. zł.



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

### 7.10. Należności długoterminowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku Grupa wykazuje należności długoterminowe w wysokości odpowiednio 1 523 tys. PLN i 1 626 tys. zł. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2015 roku składają się należności z tytułu ustanowionych kaucji w wysokości 1 329 tys. zł. oraz z tytułu innych należności w wysokości 194 tys. zł. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2014 roku składają się należności z tytułu ustanowionych kaucji w wysokości 1 537 tys. zł oraz z tytułu innych należności w wysokości 89 tys. zł. Wszystkie te należności są denominowane w polskich złotych.

Nie ma konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych.

### 7.11. Zapasy

ZAPASY	31.12.2015	31.12.2014
<b>Zaliczki na dostawy</b>	<b>22 347</b>	<b>56 193</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	22 516	56 362
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(169)	(169)
<b>Półprodukty i produkcja w toku</b>	<b>1 127 277</b>	<b>1 000 418</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 138 213	1 012 737
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(10 936)	(12 319)
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>329 036</b>	<b>174 927</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	334 691	178 138
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(5 655)	(3 211)
<b>Razem</b>	<b>1 478 660</b>	<b>1 231 538</b>

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01- - 31.12.2015	01.01- - 31.12.2014
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>15 699</b>	<b>15 824</b>
Zwiększenia	9 782	3 966
Zmniejszenia	(8 721)	(4 091)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>16 760</b>	<b>15 699</b>

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	31.12.2015	31.12.2014
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	205 494	168 889
<b>Hipoteki:</b>		
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	4 200	8 400
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych (kwota maksymalna)	300 000	306 000

### 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.



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

	01.01- -31.12.2015	01.01- -31.12.2014
Prace przygotowawcze	573	681

### 7.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	31.12.2015	31.12.2014
Należności handlowe	3 842	4 217
Należności od jednostek powiązanych	23	20
Należności z tytułu podatków	13 707	627
Pozostałe należności	9 956	677
<b>Razem</b>	<b>27 528</b>	<b>5 541</b>

Należności z tytułu podatków stanowią należności z tytułu podatku VAT wynoszące na dzień 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku odpowiednio 13 707 tys. zł. i 627 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	31.12.2015	31.12.2014
Do 3 miesięcy	3 273	3 418
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	79	96
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	297	1 395
Powyżej 1 roku	2 703	2 084
<b>Należności z tytułu dostaw i usług brutto</b>	<b>6 352</b>	<b>6 993</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	(2 510)	(2 776)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług netto</b>	<b>3 842</b>	<b>4 217</b>

Odpisy aktualizacyjne dotyczą w całości należności handlowych przeterminowanych.

ZMIANA STANU ODPIŚÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	01.01- -31.12.2015	01.01- -31.12.2014
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>3 242</b>	<b>1 694</b>
a) Zwiększenia	-	1 658
b) Zmniejszenia	(267)	(110)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>2 975</b>	<b>3 242</b>

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

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

### 7.13. Pozostałe aktywa obrotowe

POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.12.2015	31.12.2014
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	2 267	2 347
Naliczone przychody finansowe od lokat	401	877
<b>Razem</b>	<b>2 668</b>	<b>3 224</b>



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

### 7.14. Krótkoterminowe aktywa finansowe

<b>KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	48	30 048
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	3 496	4 415
Środki pieniężne na pozostałych rachunkach powierniczych	203	-
<b>Razem</b>	<b>3 747</b>	<b>34 463</b>

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 księgową tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Środki pieniężne w banku i kasie	9 727	8 431
Lokaty krótkoterminowe	211 871	309 886
Inne	42	24
<b>Razem</b>	<b>221 640</b>	<b>318 341</b>



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

### 7.16. Kapitał zakładowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2015								
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
<b>Liczba akcji razem</b>				<b>24 771 272</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem</b>					<b>24 771 272</b>			
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN</b>								

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2014								
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
<b>Liczba akcji razem</b>				<b>24 770 272</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem</b>					<b>24 770 272</b>			
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN</b>								

#### Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2015r.

W dniu 14 stycznia 2015 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z dotychczasowej kwoty 24 770 272,00 PLN do kwoty 24 771 272,00 PLN, to jest o kwotę 1 000,00 PLN, w drodze emisji 1 000 akcji zwykłych na okaziciela serii T. Emisja akcji serii T nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestnika Programu II Opcji Menedżerskich, na podstawie uchwały Zarządu Dom Development S.A. nr 04/11/14 z dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii T w ramach kapitału docelowego oraz



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

całkowitego pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru. 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 27 marca 2015 roku.

### Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień 31 grudnia 2015 r.

Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Dom Development B.V.	14 726 172	59,45	14 726 172	59,45
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,19	1 534 050	6,19
Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,30	1 313 383	5,30
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,17	1 280 750	5,17

\*) Stan posiadania akcji przez Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK S.A. („Towarzystwo”) podano według ostatniego zawiadomienia na dzień 11.07.2011r. jakie Spółka otrzymała od Towarzystwa.

### 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 2015 r.

Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego			
	Akcje	Opcje na akcje	Razem
<b>Zarząd</b>			
Jarosław Szanajca	1 534 050	-	1 534 050
Janusz Zalewski	311 000	69 000	380 000
Małgorzata Kolarska	6 500	-	6 500
Janusz Stolarczyk	105 200	16 830	122 030
Terry Roydon	58 500	-	58 500
<b>Rada Nadzorcza</b>			
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	-	1 280 750
Mark Spiteri	500	-	500

#### 7.17. Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2015 r. wartość pozycji „Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej” uległa zmianie o 14 tys. PLN w wyniku podwyższenia kapitału akcyjnego opisanego w nocie 7.16.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. i 31 grudnia 2014 r. wartość nadwyżki ze sprzedaży akcji własnych powyżej ich wartości nominalnej wyniosła odpowiednio 234 534 tys. PLN i 234 520 tys. PLN.

#### 7.18. Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych

Na dzień 31 grudnia 2015 r. i 31 grudnia 2014 r. akcje Spółki nie były własnością jej jednostek podporządkowanych.

W okresie dwunastu miesięcy kończącym się 31 grudnia 2015 i 2014 r. Spółka nie posiadała akcji własnych.





## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony 31 grudnia 2015 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 28 maja 2015 r. o przeznaczeniu 55 735 362,00 PLN z zysku Spółki za 2014 rok na wypłatę dywidendy, co oznacza wypłatę w wysokości 2,25 PLN na akcję. Kwotę 86 610,22 PLN postanowiono przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Jako dzień dywidendy ustalono 18 czerwca 2015 r., zaś dzień wypłaty dywidendy ustalono na dzień 3 lipca 2015 r. Dywidenda została wypłacona zgodnie z podjętą uchwałą.

W roku poprzednim na dywidendę przeznaczono 54 494 598,40 PLN (tj. 54 352 343,33 PLN z zysku Spółki za 2013 rok oraz 142 255,07 PLN z kapitału zapasowego), co dało wypłatę w wysokości 2,20 PLN na akcję.

### 7.20. Kredyty

#### Opis istotnych zmian w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2015 r.

W dniu 15 grudnia 2014 roku Spółka złożyła w siedzibie Alior Bank S.A. wypowiedzenie umowy kredytowej zawartej 18 września 2013 roku z zachowaniem 30 (trzydziesto) dniowego terminu wypowiedzenia liczonego od daty doręczenia Alior Bank S.A. pisemnego oświadczenia Spółki o wypowiedzeniu. Powyższa umowa wygasła z dniem 14 stycznia 2015 roku.

W dniu 18 maja 2015 roku Spółka zawarła z mBank Spółka Akcyjna umowę, której przedmiotem jest udzielenie przez bank złotowego kredytu odnawialnego w wysokości nie przekraczającej 50 milionów PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Spółki. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 21 maja 2019 roku. W dniu 30 czerwca 2015 roku nastąpiło uruchomienie przedmiotowego kredytu mBank w wysokości 50 milionów PLN.

W dniu 27 lipca 2015 roku Spółka zawarła z PKO Bank Polski Spółka Akcyjna umowę, której przedmiotem jest udzielenie przez bank złotowego kredytu odnawialnego do kwoty limitu do wysokości 100 milionów PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 26 lipca 2019 roku. W dniu 3 grudnia 2015 roku nastąpiło uruchomienie przedmiotowego kredytu w wysokości 20 milionów PLN.

W 2015 roku Spółka dokonała wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu w PKO Bank Polski Spółka Akcyjna. Wcześniejsza spłata dotyczyła całości raty, w wysokości PLN 26 milionów PLN, przypadającej zgodnie z umową do spłaty w dniu 31 grudnia 2015 roku oraz całości raty, w wysokości PLN 78 milionów PLN, przypadającej zgodnie z umową do spłaty w dniu 31 grudnia 2016 roku.

<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Do 1 roku	-	26 000
Powyżej 1 roku do 2 lat	30 000	78 000
Powyżej 2 lat do 5 lat	70 000	20 000
Powyżej 5 lat	-	-
<b>Razem kredyty</b>	<b>100 000</b>	<b>124 000</b>
W tym: długoterminowe	100 000	98 000
krótkoterminowe	-	26 000

Na dzień 31 grudnia 2015 r. i na dzień 31 grudnia 2014 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

#### KREDYTY BANKOWE NA 31.12.2015

<b>Bank</b>	<b>Siedziba banku</b>	<b>Kwota kredytu wg umowy</b>	<b>Waluta</b>	<b>Waluta i kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)</b>	<b>Waluta</b>	<b>Termin spłaty</b>
mBank	Warszawa	50 000*)	PLN	30 000	PLN	03.02.2017
mBank	Warszawa	50 000*)	PLN	50 000	PLN	21.05.2019
PKO BP SA	Warszawa	100 000*)	PLN	20 000	PLN	26.07.2019
<b>Razem kredyty bankowe</b>				<b>100 000</b>	<b>PLN</b>	

\*) kredyt odnawialny w rachunku kredytowym



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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.

### 7.21. Obligacje

OBLIGACJE	31.12.2015	31.12.2014
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	270 000	170 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	-	100 000
<b>Wartość nominalna wyemitowanych obligacji</b>	<b>270 000</b>	<b>270 000</b>

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 2015

W dniu 12 czerwca 2015 roku Spółka wyemitowała 10 000 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 10 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 100 milionów PLN z datą wykupu przypadającą na 12 czerwca 2020 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.

W dniu 30 czerwca 2015 roku Spółka dokonała przypadającego na tę datę wykupu 10 000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 10 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 100 milionów PLN.

W okresie dwunastu miesięcy kończącym się 31 grudnia 2015 suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 grudnia 2015				
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
<b>Razem:</b>		<b>270 000</b>	<b>PLN</b>	



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

### 7.22. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

<b>ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	3 403	3 745
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
<b>Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów</b>	<b>3 403</b>	<b>3 745</b>

### 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	
	31.12.2015	31.12.2014	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>				
Różnice kursowe	5	15	(10)	15
Odsetki naliczone	76	167	(91)	12
Dyskontowanie zobowiązań	533	413	120	(60)
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	24 028	13 365	10 663	1 641
Koszty finansowe skapitalizowane	4 555	4 588	(33)	(1 245)
Pozostałe	4	2	2	-
<b>Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>29 201</b>	<b>18 550</b>	<b>10 651</b>	<b>363</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>				
Różnice kursowe	-	-	-	(30)
Aktualizacja wyceny zapasów	3 152	2 950	202	(56)
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	193	186	7	(151)
Rezerwa na świadczenia pracownicze	2 306	2 024	282	(373)
Rezerwa na koszty	3 406	3 627	(221)	(279)
Koszty finansowe	-	-	-	(673)
Dyskontowanie należności	-	-	-	-
Wycena aktywów finansowych	75	85	(10)	31
Pozostałe	5	5	-	-
<b>Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>9 137</b>	<b>8 877</b>	<b>260</b>	<b>(1 531)</b>
<b>Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące rachunku zysków i strat</b>			<b>10 372</b>	<b>1 889</b>
<b>Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące innych całkowitych dochodów netto</b>			<b>19</b>	<b>5</b>
<b>Wykazana w bilansie rezerwa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>20 064</b>	<b>9 673</b>		

### 7.24. Rezerwy długoterminowe

<b>REZERWY DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Rezerwa na koszty napraw – część długoterminowa	10 934	11 476
Rezerwa na sprawy sporne	-	263
Rezerwa na świadczenia emerytalne	420	564
<b>Razem</b>	<b>11 354</b>	<b>12 303</b>



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

<b>REZERWY DŁUGOTERMINOWE – ZMIANY</b>	<b>01.01- -31.12.2015</b>	<b>01.01- -31.12.2014</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>12 303</b>	<b>13 162</b>
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	3 630	2 781
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(4 579)	(3 640)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>11 354</b>	<b>12 303</b>

### 7.25. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

<b>POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Kaucje gwarancyjne - część długoterminowa	28 650	22 487
Zobowiązanie z tytułu zakupu nieruchomości	-	3 502
Pozostałe	2 079	1 683
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>30 729</b>	<b>27 672</b>

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

<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym zatrzymane kaucje gwarancyjne (część krótkoterminowa)	148 936	112 768
Zobowiązania z tytułu podatków	1 595	1 329
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	39 857	25 388
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	135	314
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>190 523</b>	<b>139 799</b>
<b>Struktura rozliczeń międzyokresowych kosztów:</b>	<b>39 857</b>	<b>25 388</b>
- koszty budowanych osiedli	27 749	14 698
- koszty pracownicze	9 423	8 172
- koszty czynszu za powierzchnię biurową	628	847
- pozostałe	2 057	1 671

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.

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część krótkoterminowa	29 804	20 153
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część długoterminowa	28 650	22 487
<b>Zatrzymane kaucje gwarancyjne razem</b>	<b>58 454</b>	<b>42 640</b>

### 7.27. Rezerwy krótkoterminowe

<b>REZERWY KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Rezerwa na koszty napraw – część krótkoterminowa	3 644	3 826
Rezerwa na sprawy sporne i pozostałe	3 618	5 228
<b>Razem</b>	<b>7 262</b>	<b>9 054</b>



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

<b>REZERWY KRÓTKOTERMINOWE - ZMIANY</b>	<b>01.01- -31.12.2015</b>	<b>01.01- -31.12.2014</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>9 054</b>	<b>6 316</b>
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	3 794	8 967
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(5 586)	(6 229)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>7 262</b>	<b>9 054</b>

### 7.28. Przychody przyszłych okresów

<b>PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze nierozliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	234 994	151 551
Pozostałe	16	25
<b>Razem</b>	<b>235 010</b>	<b>151 576</b>

### 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

<b>AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>AKTYWA FINANSOWE</b>		
Długoterminowe należności	1 523	1 626
Należności handlowe i pozostałe	13 798	4 894
Należności od jednostek powiązanych	23	20
<b>Pożyczki i należności razem</b>	<b>15 344</b>	<b>6 540</b>
Pozostałe	42	24
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)</b>	<b>42</b>	<b>24</b>
Środki pieniężne w banku i kasie	9 727	8 431
Lokaty krótkoterminowe	211 871	309 886
Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 747	34 463
<b>Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe</b>	<b>240 731</b>	<b>359 344</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE</b>		
Zobowiązania z tytułu kredytów	100 000	124 000
Obligacje własne wyemitowane	273 403	273 745
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, rozliczenia międzyokresowe i pozostałe	219 522	165 828
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</b>	<b>592 925</b>	<b>563 573</b>

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 2015 r. oraz 31 grudnia 2014 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:

<b>INSTRUMENTY ZMIENNOPROCENTOWE</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Aktywa finansowe	225 345	352 780
Zobowiązania finansowe	373 403	397 745
<b>Razem netto</b>	<b>(148 058)</b>	<b>(44 965)</b>

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 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Analiza ta wykonana dla okresów dwunastu miesięcy kończących się 31 grudnia 2015 r. i 31 grudnia 2014 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
<b>31 grudnia 2015</b>				
Aktywa zmiennoprocentowe	608	(608)	608	(608)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(1 008)	1 008	(1 008)	1 008
<b>Wrażliwość netto</b>	<b>(400)</b>	<b>400</b>	<b>(400)</b>	<b>400</b>
<b>31 grudnia 2014</b>				
Aktywa zmiennoprocentowe	953	(953)	953	(953)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(1 074)	1 074	(1 074)	1 074
<b>Wrażliwość netto</b>	<b>(121)</b>	<b>121</b>	<b>(121)</b>	<b>121</b>

\* 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 i domów jednorodzinnych, 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 2015 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 rozbiciu na kontraktowe terminy zapadalności:

	Suma	0 – 6 miesiący	6-12 miesiący	1 – 2 lata	2 – 5 lat
<b>31 grudnia 2015</b>					
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
<b>Razem</b>	<b>631 641</b>	<b>190 090</b>	<b>15 496</b>	<b>166 166</b>	<b>259 889</b>
<b>31 grudnia 2014</b>					
Zobowiązania z tytułu kredytów	132 234	2 282	28 281	81 609	20 062
Obligacje własne wyemitowane	297 750	108 100	5 100	130 200	54 350
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	169 744	131 860	8 422	10 939	18 523
<b>Razem</b>	<b>599 728</b>	<b>242 242</b>	<b>41 803</b>	<b>222 748</b>	<b>92 935</b>

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 2015 i 2014 r. stopa zwrotu z kapitału (liczona jako zysk netto do średniorocznej wartości kapitałów własnych) wynosiła odpowiednio 9,3% i 6,5%. W tym czasie średni ważony koszt oprocentowania zadłużenia Spółki wynosił 4,5% w 2015 roku i 5,4% w 2014 roku.

Na dzień 31 grudnia 2015 i 2014 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 16,9% i 4,9%.

Spółka nie posiada zdefiniowanego planu wykupu akcji własnych.

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





## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

### 7.32. Zysk na akcję

<b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>	<b>01.01- 31.12.2015</b>	<b>01.01- 31.12.2014</b>
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	80 725	55 668
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 771 234	24 766 576
<b>Podstawowy zysk na akcję (PLN)</b>	<b>3,26</b>	<b>2,25</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	80 725	55 668
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	29 441	27 009
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 800 675	24 793 586
<b>Rozwodniony zysk na akcję (PLN)</b>	<b>3,25</b>	<b>2,25</b>

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

<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>01.01- -31.12.2015</b>	<b>01.01- -31.12.2014</b>
Podatek dochodowy bieżący	9 449	11 610
Podatek dochodowy odroczony	10 372	1 889
<b>Razem</b>	<b>19 821</b>	<b>13 499</b>

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

<b>UZGODNIENIE</b>	<b>01.01- -31.12.2015</b>	<b>01.01- -31.12.2014</b>
<b>Zysk brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>100 613</b>	<b>69 434</b>
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	19 116	13 192
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym (z wyłączeniem kosztu opcji)	705	305
Efekt podatkowy opcji menadżerskich trwale nie stanowiących kosztu uzyskania przychodów	-	2
<b>Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>19 821</b>	<b>13 499</b>
<b>Efektywna stawka podatkowa</b>	<b>19,70%</b>	<b>19,44%</b>

Na skutek częstych zmian w systemie podatkowym przepisy prawne dotyczące podatku VAT, podatku dochodowego od osób prawnych, podatku dochodowego od osób fizycznych oraz składek ZUS również często ulegają zmianie. Obowiązujące regulacje prawne zawierają niejasności, co wywołuje różnice w interpretacjach przepisów podatkowych zarówno pomiędzy organami podatkowymi, jak i pomiędzy organami podatkowymi a podatnikami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (takie jak cło czy transakcje z podmiotami zagranicznymi) mogą być przedmiotem kontroli przez organy podatkowe albo inne organy, które są uprawnione do nakładania znaczących kar. Wszystkie ujawnione w wyniku kontroli zaległości podatkowe są obciążone znacznymi odsetkami. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, na który przypada termin płatności zobowiązania podatkowego. W takich warunkach ryzyko podatkowe w Polsce jest znacznie większe niż w innych krajach o ustabilizowanych systemach podatkowych.



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

### 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

<b>ANALIZA PRZYCHODÓW</b>	<b>01.01- 31.12.2015</b>	<b>01.01- 31.12.2014</b>
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	887 752	770 760
Przychody ze sprzedaży usług	13 643	12 413
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	2 800	1 091
<b>Razem</b>	<b>904 195</b>	<b>784 264</b>

### 7.36. Koszty działalności operacyjnej

<b>KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>01.01- 31.12.2015</b>	<b>01.01- 31.12.2014</b>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(682 851)	(616 194)
Koszty sprzedaży usług	(15 136)	(15 358)
Koszty sprzedaży towarów	(1 200)	(957)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	(1 061)	294
<b>Razem koszt własny sprzedaży</b>	<b>(700 248)</b>	<b>(632 215)</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>		
Koszty sprzedaży	(45 645)	(39 797)
Koszty ogólnego zarządu	(49 058)	(47 370)
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(94 703)</b>	<b>(87 167)</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>		
Amortyzacja	(4 409)	(3 259)
Zużycie materiałów i energii	(13 881)	(13 441)
Usługi obce	(24 700)	(21 881)
Podatki i opłaty	(150)	(162)
Wynagrodzenia	(41 609)	(39 255)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(5 192)	(4 784)
Program opcji menadżerskich	-	(13)
Pozostałe koszty rodzajowe	(4 762)	(4 372)
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>	<b>(94 703)</b>	<b>(87 167)</b>

### 7.37. Koszty wynagrodzeń

<b>KOSZTY WYNAGRODZEŃ I ŚREDNI STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządczą)</b>	<b>01.01- 31.12.2015</b>	<b>01.01- 31.12.2014</b>
<b>Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)</b>	<b>150</b>	<b>158</b>
Kategoria – umysłowi	150	158
Kategoria – fizyczni		
Ogólne wynagrodzenie w podziale na:	<b>46 801</b>	<b>44 039</b>
Wynagrodzenia	41 609	39 255
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5 192	4 784



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

### 7.38. Pozostałe przychody operacyjne

<b>POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>01.01- 31.12.2015</b>	<b>01.01- 31.12.2014</b>
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	441	9 590
Rozwiązanie rezerwy na koszty	2 715	4 052
Pozostałe	554	1 382
<b>Razem</b>	<b>3 710</b>	<b>15 024</b>

### 7.39. Pozostałe koszty operacyjne

<b>POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>01.01- 31.12.2015</b>	<b>01.01- 31.12.2014</b>
Rezerwa z tytułu kar i porozumień	918	182
Darowizny	208	195
Rezerwa na pozostałe koszty	1 026	506
Rezerwa na sprawy sporne i należności	-	3 080
Odpisane nieściągalne należności	685	-
Koszty napraw i usterek (w tym zmiana rezerwy)	7 224	6 556
Pozostałe	434	368
<b>Razem</b>	<b>10 495</b>	<b>10 887</b>

### 7.40. Przychody finansowe

<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>01.01- 31.12.2015</b>	<b>01.01- 31.12.2014</b>
Odsetki od lokat bankowych (część nie skapitalizowana)	1 273	1 654
Odsetki pozostałe	659	3 818
Różnice kursowe	51	199
Pozostałe	-	1
<b>Razem</b>	<b>1 983</b>	<b>5 672</b>

### 7.41. Koszty finansowe

<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>01.01- 31.12.2015</b>	<b>01.01- 31.12.2014</b>
Odsetki od kredytów i obligacji (część nie skapitalizowana)	3 131	3 819
Odsetki pozostałe	17	311
Prowizje i opłaty	349	246
Koszty z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	328	314
Wycena inwestycji długoterminowych (opcje CAP)	4	567
<b>Razem</b>	<b>3 829</b>	<b>5 257</b>

### 7.42. Koszty finansowe z tytułu odsetek

<b>KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK</b>	<b>01.01- 31.12.2015</b>	<b>01.01- 31.12.2014</b>
Wartość kosztów finansowych (odsetek) aktywowanych w produkcji w toku *)	10 866	12 182
Wartość kosztów finansowych (odsetek) ujętych w rachunku zysków i strat	3 147	4 130
<b>Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek</b>	<b>14 013</b>	<b>16 312</b>

\*) 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 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

### 7.43. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2015 i 2014 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.

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI</b>			
<b>Druga strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.01- 31.12.2015</b>	<b>01.01- 31.12.2014</b>
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r.	1 835	1 670
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 31 marca 1999 r.	295	264
Hansom Property Company Limited	pozostałe	262	190
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	427	485
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 marca 2012 roku	84	50
Kirkley Advisory Limited	pozostałe	125	91
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wykonanie usług zgodnie z umową o wykonywanie zleconych czynności związanych z zakupem nieruchomości i ich zarządzaniem	194	479

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. ŚWIADCZĄCY USŁUGI (SPRZEDAJĄCY)</b>			
<b>Druga strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.01- 31.12.2015</b>	<b>01.01- 31.12.2014</b>
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	118	160
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	-	6
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	6	6
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	5	5

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI</b>			
<b>Druga strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.01- 31.12.2015</b>	<b>01.01- 31.12.2014</b>
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Otrzymany zwrot części pożyczki	200	400
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Naliczone odsetki od pożyczki	15	45

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ</b>			
<b>Druga strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.01- 31.12.2015</b>	<b>01.01- 31.12.2014</b>
Dom Development B.V.	Dywidenda	33 134	32 398

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

**DOM DEVELOPMENT JAKO KUPUJĄCY GRUNT W RAMACH UMOWY POŚREDNICTWA**

<b>Druga strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.01- 31.12.2015</b>	<b>01.01- 31.12.2014</b>
Dom Development Grunty sp. z o.o.	zaliczka na zakup lub zakup (netto) działki gruntu w wykonaniu umowy pośrednictwa	814	26 994

**DOM DEVELOPMENT JAKO SPRZEDAJĄCY GRUNT W RAMACH UMOWY SPRZEDAŻY**

<b>Druga strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.01- 31.12.2015</b>	<b>01.01- 31.12.2014</b>
Dom Development Grunty sp. z o.o.	sprzedaż (netto) udziału w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu	-	800

**SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki**

<b>Podmiot</b>	<b>Należności od podmiotów powiązanych</b>		<b>Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych</b>	
	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>Saldo razem</b>	<b>1 570</b>	<b>2 752</b>	<b>269</b>	<b>7 310</b>
<b>Jednostki zależne</b>	<b>1 547</b>	<b>2 732</b>	-	<b>7 160</b>
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji dopłaty do kapitału	1 147	1 147	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	-	-	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	400	1 585	-	7 160
<b>Jednostki współzależne</b>	<b>23</b>	<b>20</b>	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	23	20	-	-
<b>Pozostałe podmioty</b>	-	-	<b>269</b>	<b>150</b>
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	41	48
Woodsford Consulting Limited	-	-	205	102
Holland Park Advisory Limited	-	-	23	-

**Dom Development jako sprzedający (PLN)**

<b>Transakcje z Członkami Zarządu</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>Data transakcji</b>	<b>Kwota transakcji</b>
Janusz Stolarczyk wraz z osobą blisko związaną	Umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 84,65 m2 wraz z miejscem postojowym w inwestycji Willa na Harfowej	26.01.2015	736 744,80
Janusz Stolarczyk wraz z osobą blisko związaną	Umowa o prace wykończeniowe w lokalu	26.01.2015	76 636,80

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.



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

### 7.44. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 31 grudnia 2015 r. w Spółce istniały dwa aktywne Programy Opcji Menedżerskich przyjęty w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

Nazwa Programu	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	31.12.2015		
Program II	726 000	726 000	211 050			
Program III	-	-	-			

Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	31.12.2014		
726 000	726 000	210 050			
360 000	120 000	-			

#### Program II Opcji Menedżerskich

Program II Opcji Menedżerskich dotyczy 726 000 akcji Dom Development S.A. („Program II”). Zgodnie z postanowieniami Programu II miało miejsce kilka emisji opcji na akcje o wartości nominalnej 1,00 PLN każda („Transze”). Opcja nie może być wykonana wcześniej niż przed upływem 3 lat od jej przyznania i później niż po upływie 7 lat od jej przyznania.

Rada Nadzorcza Dom Development S.A. przyznała wszystkie wyżej wymienione opcje w latach 2006-2012. 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.

#### Program III Opcji Menedżerskich

W dniu 13 grudnia 2015 roku program III Opcji Menedżerskich wygaś (co opisano niżej w punkcie „Wygaśnięcie opcji na akcje”). Żadna z przyznanych w tym programie opcja nie została zrealizowana z powodu niespełnienia istotnego warunku, od którego była uzależniona realizacja tych opcji.

#### Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2015 roku Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

#### Wykonanie opcji na akcje

W dniu 18 listopada 2014 r. Zarząd Dom Development S.A. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 1 000 akcji na okaziciela serii T (patrz nota 7.16). Emisja akcji nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestnika Programu II Opcji Menedżerskich. W dniu 14 stycznia 2015 r. zarejestrowane 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 2015 r. liczba opcji uprawniających do wzięcia udziału w Programie II Opcji Menedżerskich uległa zmniejszeniu o 12 775 opcji w wyniku rozwiązania umów o pracę z osobami uprawnionymi do wzięcia udziału w ww. Programie.

Ponadto w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2015 r. liczba opcji uprawniających do wzięcia udziału w Programie III Opcji Menedżerskich uległa zmniejszeniu o 96 466 opcji w wyniku wygaśnięcia z dniem 13 grudnia 2015 roku okresu w którym przysługiwało prawo do dokonania zapisu na akcje w ramach tego programu.

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

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2015 i 2014 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał rezerwowi z wyceny opcji na akcje odniesiono odpowiednio 0 tys. PLN i 13 tys. PLN z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

<b>OPCJE NA AKCJE</b>		<b>01.01- 31.12.2015</b>	<b>01.01- 31.12.2014</b>
<b>Opcje niezrealizowane na początek okresu</b>	<b>Ilość</b> <b>Całkowita cena realizacji</b>	<b>260 651</b> <b>6 746</b>	<b>417 001</b> <b>22 594</b>
Opcje przyznane w okresie	Ilość Całkowita wartość wykonania opcji	- -	- -
Opcje wygasłe w okresie	Ilość Całkowita wartość wykonania opcji	109 241 615	139 275 15 593
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość Całkowita wartość wykonania opcji Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	1 000 15 14,91	17 075 255 14,91
<b>Opcje niezrealizowane na koniec okresu</b>	<b>Ilość</b> <b>Całkowita cena realizacji</b>	<b>150 410</b> <b>6 116</b>	<b>260 651</b> <b>6 746</b>
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość Całkowita cena realizacji	164 185 6 650	314 535 22 234
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość Całkowita cena realizacji	150 410 6 116	164 185 6 650

Struktura przydzielonych i niezrealizowanych i niewygasłych opcji na akcje na dzień 31 grudnia 2015 r.:

<b>Program</b>	<b>Data przyznania</b>	<b>Liczba opcji</b>	<b>Cena realizacji jednej opcji (PLN)</b>
Program II	10.12.2009	149 410	40,64
Program II	12.07.2011	1 000	44,16
<b>Razem</b>		<b>150 410</b>	

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

<b>Wynagrodzenia kluczowej kadry menedżerskiej</b>	<b>01.01- 31.12.2015</b>	<b>01.01- 31.12.2014</b>
<b>1. Zarząd</b>		
Wynagrodzenie	6 117	6 828
w tym wynagrodzenie z zysku	-	-
Świadczenia pozapłacowe	54	54
<b>Wynagrodzenie razem</b>	<b>6 171</b>	<b>6 882</b>
<b>2. Rada Nadzorcza</b>		
Wynagrodzenie	1 158	1 124

Składy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2015 r. przedstawione są w nocie 7.48.



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

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

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

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

#### 7.46. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2015	31.12.2014
Gwarancje	111	141
Poręczenia	-	367
<b>Razem</b>	<b>111</b>	<b>508</b>

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.12.2015	31.12.2014
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	100 000	210 000
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	-	-
<b>Razem</b>	<b>100 000</b>	<b>210 000</b>

#### 7.47. Istotne sprawy sądowe na dzień 31 grudnia 2015 r.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku spółki Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych.

#### 7.48. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

##### Zarząd

W roku 2015 nie zaszły zmiany w składzie osobowym Zarządu.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Zarząd spółki Dom Development S.A. liczył 5 Członków:

Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu

Janusz Zalewski – Wiceprezes Zarządu





## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Małgorzata Kolarska – Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk – Członek Zarządu

Terry Roydon – Członek Zarządu

### Rada Nadzorcza

W roku 2015 nie zaszły zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 7 Członków:

Grzegorz Kielpsz – 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 2015 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Saska Apartamenty nad Jeziorem etap 3	Popularny	236	-
Dom Pod Zegarem	Popularny	226	9
Wille Lazurowa	Popularny	164	2
Studio Mokotów	Popularny	319	10
Osiedle Przyjaciół etap 1	Popularny	115	1
Osiedle Przyjaciół etap 2	Popularny	88	1
Żoliborz Artystyczny etap 8	Popularny	218	-
Wilno II etap 3	Popularny	185	4
Moderna etap 1	Popularny	167	4
Premium etap 1	Popularny	191	15
Żoliborz Artystyczny etap 9	Popularny	162	-
Apartamenty Bukowińska nad Skarpą	Popularny	183	1
Osiedle Przyjaciół etap 3	Popularny	93	2



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Saska Apartamenty nad Jeziorem etap 1	Popularny	162	10
Oaza etap 3 (Wrocław)	Popularny	218	16
Wilno II etap 1	Popularny	168	15
Palladium etap 2 (Akacje 7 I etap 2)	Popularny	245	1
Żoliborz Artystyczny etap 3	Popularny	228	-
Wilno etap 2a faza 2	Popularny	149	7
Willa Lindego	Popularny	121	8
Osiedle Pod Różami	Popularny	107	3
Aura etap Ia (Wrocław)	Popularny	122	2
Saska Apartamenty nad Jeziorem etap 2	Popularny	224	16
Żoliborz Artystyczny etap 4	Popularny	222	3
Aleja Piastów etap 1 (Wrocław)	Popularny	90	6
Aleja Piastów etap 2 (Wrocław)	Popularny	81	-
Rezydencja Mokotów	Apartamenty luksusowe	134	8

### 7.50. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

W Grupie nie wystąpiły istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

### 7.51. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2014

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A. w dniu 28 maja 2015 r. zatwierdziło przedstawione przez Zarząd sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 r., sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. w 2014 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku i sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2014 roku. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy udzieliło Zarządowi absolutorium za 2014 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 2015 roku i dnia 31 grudnia 2014 roku w podziale na rodzaje usług:

RODZAJ USŁUGI	01.01- -31.12.2015	01.01- -31.12.2014
- Obowiązkowe badanie rocznego oraz przegląd półrocznego sprawozdania finansowego	263	265
- Inne usługi poświadczające	-	-
- Pozostałe usługi	2	2
<b>Razem</b>	<b>265</b>	<b>267</b>

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony 31 grudnia 2015 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:

<b>WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO BILANSU</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
	<b>tys. EURO</b>	<b>tys. EURO</b>
Aktywa obrotowe razem	406 956	373 767
Aktywa razem	411 346	376 852
Kapitał własny razem	207 304	201 363
Zobowiązania długoterminowe	101 407	74 525
Zobowiązania krótkoterminowe	102 635	100 964
Zobowiązania razem	204 042	175 489
<b><i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i></b>	<b><i>4,2615</i></b>	<b><i>4,2623</i></b>

  

<b>WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT</b>	<b>01.01- -31.12.2015</b>	<b>01.01- -31.12.2014</b>
	<b>tys. EURO</b>	<b>tys. EURO</b>
Przychody ze sprzedaży	216 066	187 209
Zysk brutto ze sprzedaży	48 735	36 295
Zysk na działalności operacyjnej	24 484	16 475
Zysk Brutto	24 042	16 574
Zysk Netto	19 306	13 352
<b><i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i></b>	<b><i>4,1848</i></b>	<b><i>4,1893</i></b>