



DOM DEVELOPMENT S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY

DNIA 31 GRUDNIA 2014 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.....	21
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	24
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.....	27
7.25.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe.....	27
7.26.	Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	27
7.27.	Rezerwy krótkoterminowe.....	28
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	29
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	39
7.46. Zobowiązania warunkowe	39
7.47. Istotne sprawy sądowe na dzień 31 grudnia 2014 r.	40
7.48. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki	40
7.49. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki	41
7.50. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej	42
7.51. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2013.....	42
7.52. Prognozy	42
7.53. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	42
7.54. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	42



1. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku, na które składa się:

- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 606 257 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku wykazujący zysk netto w wysokości 55 935 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 55 957 tys. zł;
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2014 roku w wysokości 858 271 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2014 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 318 341 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 25 lutego 2015 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	31.12.2014	31.12.2013
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	7.6	2 593	1 189
Rzeczowe aktywa trwałe	7.7	6 286	4 690
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.9	-	-
Należności długoterminowe	7.10	1 626	1 601
Pozostałe aktywa finansowe		2 645	9
Aktywa trwałe razem		13 150	7 489
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.11	1 231 538	1 346 599
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.12	5 541	43 328
Pozostałe aktywa obrotowe	7.13	3 224	4 071
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.14	34 463	5 157
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.15	318 341	322 250
Aktywa obrotowe razem		1 593 107	1 721 405
Aktywa razem		1 606 257	1 728 894

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	31.12.2014	31.12.2013
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.16	24 770	24 753
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.17	234 520	234 283
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		517 379	517 521
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	7.44	25 126	25 113
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		-	(22)
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		56 212	54 896
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		858 517	857 054
Udziały niekontrolujące		(246)	(513)
Kapitał własny razem		858 271	856 541
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty - część długoterminowa	7.20	98 000	174 000
Obligacje - część długoterminowa	7.21	170 000	270 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.23	9 673	7 779
Rezerwy długoterminowe	7.24	12 303	13 162
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7.25	27 672	23 697
Zobowiązania długoterminowe razem		317 648	488 638
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	7.26	139 799	140 361
Kredyty - część krótkoterminowa	7.20	26 000	-
Obligacje - część krótkoterminowa	7.21	100 000	-
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.22	3 745	3 803
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		164	1 682
Rezerwy krótkoterminowe	7.27	9 054	6 316
Przychody przyszłych okresów	7.28	151 576	231 553
Zobowiązania krótkoterminowe razem		430 338	383 715
Zobowiązania razem		747 986	872 353
Kapitał własny i zobowiązania razem		1 606 257	1 728 894



3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2014	31.12.2013
Przychody ze sprzedaży	7.35	784 264	676 377
Koszt własny sprzedaży	7.36	(632 215)	(519 316)
Zysk brutto ze sprzedaży		152 049	157 061
Koszty sprzedaży	7.36	(39 797)	(40 106)
Koszty ogólnego zarządu	7.36	(47 370)	(42 406)
Pozostałe przychody operacyjne	7.38	15 024	10 005
Pozostałe koszty operacyjne	7.39	(10 887)	(11 220)
Zysk na działalności operacyjnej		69 019	73 334
Przychody finansowe	7.40	5 672	2 525
Koszty finansowe	7.41	(5 257)	(6 166)
Zysk brutto		69 434	69 693
Podatek dochodowy	7.33	(13 499)	(15 153)
Zysk netto		55 935	54 540
Zysk netto przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		55 668	54 432
Udziały niekontrolujące		267	108
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.32	2,25	2,20
Rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.32	2,25	2,20



Dom Development S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Rok zakończony	
	31.12.2014	31.12.2013
Zysk netto	55 935	54 540
Inne całkowite dochody		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	27	44
Podatek dochodowy	(5)	(8)
Inne całkowite dochody netto	22	36
Całkowite dochody netto	55 957	54 576
Całkowite dochody netto przypadające na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	55 690	54 468
Udziały niekontrolujące	267	108



5. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2014	31.12.2013
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		69 434	69 693
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		3 259	3 139
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		(141)	9
(Zysk)/strata na inwestycjach		428	3
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		18 595	15 760
Koszty z tytułu programów opcji menedżerskich		13	24
Zmiany w kapitale obrotowym			
Zmiany stanu rezerw		1 880	(2 085)
Zmiany stanu zapasów		111 542	(42 478)
Zmiany stanu należności		37 762	(15 269)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		4 013	(4 356)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		(82 029)	(6 049)
Inne korekty		141	(9)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		164 897	18 382
Odsetki otrzymane		8 591	17 414
Odsetki zapłacone		(23 417)	(28 397)
Zapłacony podatek dochodowy		(13 128)	(16 073)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		136 943	(8 674)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		232	79
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		-	-
Utworzenie i/lub likwidacja lokat bankowych z terminem zapadalności powyżej trzech miesięcy		(30 001)	233 863
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(6 273)	(2 476)
Nabycie aktywów finansowych		(585)	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(36 627)	231 466
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)		270	588
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.20	20 000	30 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	7.21	-	50 000
Spłata kredytów	7.20	(70 000)	(66 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.21	-	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.19	(54 495)	(91 048)
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego		-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(104 225)	(76 460)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(3 909)	146 332
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.15	322 250	175 918
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.15	318 341	322 250



Dom Development S.A.

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

6. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy			Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje				
Saldo na dzień 1 stycznia 2014	24 753	234 283	517 521	510	(22)	25 113	54 896	857 054	(513)	856 541
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
Saldo na dzień 31 grudnia 2014	24 770	234 520	517 379	510	-	25 126	56 212	858 517	(246)	858 271

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy			Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje				
Saldo na dzień 1 stycznia 2013	24 715	233 733	517 362	510	(58)	25 089	91 671	893 022	(621)	892 401
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.16, 7.17)	38	550	-	-	-	-	-	588	-	588
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	159	-	-	-	(159)	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(91 048)	(91 048)	-	(91 048)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	24	-	24	-	24
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	54 432	54 432	108	54 540
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	36	-	-	36	-	36
Saldo na dzień 31 grudnia 2013	24 753	234 283	517 521	510	(22)	25 113	54 896	857 054	(513)	856 541



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

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

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 grudnia 2014 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 2014 r. prezentuje poniższa tabela:

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Przedmiotem działalności spółki zależnej Dom Development Grunty sp. z o.o. jest zakup nieruchomości na potrzeby działalności deweloperskiej Grupy.

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 2014 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.



W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2014 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 2014 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 2013 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2014 roku:

- Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - mające* zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 oraz MSR 27 *Jednostki inwestycyjne* (opublikowane dnia 31 października 2012 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku.
- Zmiany do MSR 36 *Ujawnienia dotyczące wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych* (opublikowano dnia 29 maja 2013 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,



- Zmiany do MSR 39 *Odnowienie instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń* (opublikowane dnia 27 czerwca 2013 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później.

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) mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- KIMSF 21 *Oplaty publiczne* (opublikowano dnia 20 maja 2013) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później, w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 17 czerwca 2014 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 *Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze* (opublikowano dnia 21 listopada 2013) – 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) – 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,
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2011-2013* (opublikowano dnia 12 grudnia 2013) – mające 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 stycznia 2015 roku lub później,
- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszego standardu – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSSF 11 *Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności* (opublikowano dnia 6 maja 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 *Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji* (opublikowano dnia 12 maja 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- MSSF 15 *Przychody z tytułu umów z klientami* (opublikowano dnia 28 maja 2014) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSR 16 i MSR 41 *Rolnictwo: rośliny produkcyjne* (opublikowano dnia 30 czerwca 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 27 *Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym* (opublikowano dnia 12 sierpnia 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- 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) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014* (opublikowano dnia 25 września 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,



- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 *Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku dotyczącego konsolidacji* (opublikowano dnia 18 grudnia 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 1 *Ujawnienia* (opublikowano dnia 18 grudnia 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

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 2014 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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

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

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

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

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 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

7.6. Wartości niematerialne

	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO			
Saldo na 1 stycznia 2013	1 354	5 410	6 764
Zwiększenia	860	278	1 138
(Zmniejszenia)	(237)	(2 541)	(2 778)
Saldo na 31 grudnia 2013	1 977	3 147	5 124
Zwiększenia	1 764	1 010	2 774
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2014	3 741	4 157	7 898
AMORTYZACJA			
Saldo na 1 stycznia 2013	1 130	4 423	5 553
Zwiększenia	343	817	1 160
(Zmniejszenia)	(148)	(2 630)	(2 778)
Saldo na 31 grudnia 2013	1 325	2 610	3 935
Zwiększenia	775	595	1 370
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2014	2 100	3 205	5 305
WARTOŚĆ NETTO			
na 31 grudnia 2013	652	537	1 189
na 31 grudnia 2014	1 641	952	2 593

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 2014 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 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

7.7. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2014	31.12.2013
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
- urzędnia techniczne i maszyny	682	699
- środki transportu	3 572	2 566
- inne rzeczowe aktywa trwałe	2 032	1 425
Rzeczowe aktywa trwałe razem	6 286	4 690

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO				
Saldo na 1 stycznia 2013	8	6 744	6 124	12 876
Zwiększenia	-	579	790	1 369
(Zmniejszenia)	-	(446)	(392)	(838)
Saldo na 31 grudnia 2013	8	6 877	6 522	13 407
Zwiększenia	-	2 067	1 532	3 599
(Zmniejszenia)	-	(1 565)	(235)	(1 800)
Saldo na 31 grudnia 2014	8	7 379	7 819	15 206
SKUMULOWANA AMORTYZACJA				
Saldo na 1 stycznia 2013	8	3 814	3 746	7 568
Zwiększenia	-	946	1 035	1 981
(Zmniejszenia)	-	(449)	(383)	(832)
Saldo na 31 grudnia 2013	8	4 311	4 398	8 717
Zwiększenia	-	975	894	1 869
(Zmniejszenia)	-	(1 479)	(187)	(1 666)
Saldo na 31 grudnia 2014	8	3 807	5 105	8 920
WARTOŚĆ NETTO				
na 31 grudnia 2013	-	2 566	2 124	4 690
na 31 grudnia 2014	-	3 572	2 714	6 286

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 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku 1 960 tys. zł.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

7.10. Należności długoterminowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku Grupa wykazuje należności długoterminowe w wysokości odpowiednio 1 626 tys. PLN i 1 601 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. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2013 roku składają się należności z tytułu ustanowionych kaucji w wysokości 1 537 tys. zł oraz z tytułu innych należności w wysokości 64 tys. zł. Wszystkie te należności są denominowane w polskich złotych.

Nie ma konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych.

7.11. Zapasy

ZAPASY	31.12.2014	31.12.2013
Zaliczki na dostawy	56 193	20 895
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	56 362	20 895
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(169)	-
Półprodukty i produkcja w toku	1 000 418	1 167 078
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 012 737	1 178 652
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(12 319)	(11 574)
Wyroby gotowe	174 927	158 626
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	178 138	162 876
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(3 211)	(4 250)
Razem	1 231 538	1 346 599

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01- - 31.12.2014	01.01- - 31.12.2013
Stan na początek okresu	15 824	21 568
Zwiększenia	3 966	1 161
Zmniejszenia	(4 091)	(6 905)
Stan na koniec okresu	15 699	15 824

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	31.12.2014	31.12.2013
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	168 889	270 320
Hipoteki:		
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	8 400	21 000
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych (kwota maksymalna)	306 000	291 000



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

Prace przygotowawcze

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

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

	01.01- -31.12.2014	01.01- -31.12.2013
Prace przygotowawcze	681	453

7.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Na dzień bilansowy należności handlowe i inne należności wyniosły 5 541 tys. PLN na 31 grudnia 2014 r. oraz 43 328 tys. PLN na 31 grudnia 2013 r.

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	31.12.2014	31.12.2013
Należności handlowe	4 217	24 351
Należności od jednostek powiązanych	20	37
Należności z tytułu podatków	627	18 242
Pozostałe należności	677	698
Razem	5 541	43 328

Należności z tytułu podatków stanowią należności z tytułu podatku VAT wynoszące na dzień 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku odpowiednio 627 tys. zł. i 18 242 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	31.12.2014	31.12.2013
Do 3 miesięcy	3 418	5 193
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	96	94
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 395	264
Powyżej 1 roku	2 084	20 029
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	6 993	25 580
Odpisy aktualizujące wartość należności	(2 776)	(1 229)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	4 217	24 351

Odpisy aktualizacyjne dotyczą w całości należności handlowych przeterminowanych.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. główną pozycją należności handlowych powyżej jednego roku była kwota należności w wartości nominalnej 18 580 tys. zł od spółki Erabud z tytułu zwrotu zaliczki na zakup nieruchomości (kwota netto nie zawierająca podatku VAT). Zaliczka ta została w całości zwrócona Spółce w 2014 roku.

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	01.01- -31.12.2014	01.01- -31.12.2013
Stan na początek okresu	1 694	3 279
a) Zwiększenia	1 658	230
b) Zmniejszenia	(110)	(1 815)
Stan na koniec okresu	3 242	1 694



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

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	31.12.2014	31.12.2013
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	2 347	3 253
Naliczone przychody finansowe od lokat	877	818
Razem	3 224	4 071

7.14. Krótkoterminowe aktywa finansowe

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.12.2014	31.12.2013
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	30 048	47
Środki pieniężne na rachunku powierniczym	4 415	5 110
Razem	34 463	5 157

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 rachunku powierniczym” 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 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.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2014	31.12.2013
Środki pieniężne w banku i kasie	8 431	7 042
Lokaty krótkoterminowe	309 886	315 176
Inne	24	32
Razem	318 341	322 250



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

7.16. Kapitał zakładowy

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
Liczba akcji razem				24 770 272				
Kapitał zakładowy razem					24 770 272			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2013								
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
Liczba akcji razem				24 753 197				
Kapitał zakładowy razem					24 753 197			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2014r.

W dniu 21 stycznia 2014 roku Zarząd Dom Development S.A. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii S w ramach kapitału docelowego z dotychczasowej kwoty 24 753 197 PLN, do kwoty 24 770 272 PLN, to jest o kwotę 17 075 PLN, w drodze emisji 17 075 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii S. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 20 marca 2014 roku zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 17 075 akcji zwykłych na okaziciela serii S. Emisja akcji serii S nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestników Programu II



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

Opcji Menedżerskich. Rejestracja przedmiotowych 17 075 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 2 maja 2014 roku.

Ponadto w dniu 18 listopada 2014 r. Zarząd Dom Development S.A. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii T w ramach kapitału docelowego z dotychczasowej kwoty 24 770 272 PLN do kwoty 24 771 272 PLN, to jest o kwotę 1 000 PLN, w drodze emisji 1 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii T. Emisja akcji serii T nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestnika Programu II Opcji Menedżerskich. Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14 stycznia 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 2014 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 Kielpsz	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 2014 r.

Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego			
	Akcje	Opcje na akcje	Razem
Zarząd			
Jarosław Szanajca	1 534 050	-	1 534 050
Janusz Zalewski	311 000	92 534	403 534
Małgorzata Kolarska	6 500	-	6 500
Janusz Stolarczyk	105 200	28 597	133 797
Terry Roydon	58 500	11 767	70 267
Rada Nadzorcza			
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	-	1 280 750
Mark Spiteri	500	2 330	2 830

7.17. Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2014 r. wartość pozycji „Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej” uległa zmianie o 237 tys. PLN w wyniku podwyższenia kapitału akcyjnego opisanego w nocie 7.16.

Na dzień 31 grudnia 2014 r. i 31 grudnia 2013 r. wartość nadwyżki ze sprzedaży akcji własnych powyżej ich wartości nominalnej wyniosła odpowiednio 234 520 tys. PLN i 234 283 tys. PLN.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

7.18. Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych

Na dzień 31 grudnia 2014 r. i 31 grudnia 2013 r. akcje Spółki nie były własnością jej jednostek podporządkowanych.

W okresie dwunastu miesięcy kończącym się 31 grudnia 2014 i 2013 r. Spółka nie posiadała akcji własnych.

7.19. Dywidenda i podział zysku

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki w dniu 22 maja 2014 r. postanowiło przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A. łączną kwotę 54 494 598,40 PLN, w tym:

- Zysk netto Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku w kwocie 54 352 343,33 PLN oraz
- Część kapitału zapasowego Dom Development S.A. pochodzącą z zysku z lat ubiegłych w kwocie 142 255,07 PLN,

tj. 2,20 PLN na każdą akcję. Jako dzień dywidendy ustalono 12 czerwca 2014 roku, zaś dzień wypłaty dywidendy ustalono 27 czerwca 2014 roku. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą.

W 2013 roku wypłacono dywidendę z zysku Spółki za rok 2012 w kwocie 91 047 880,96 PLN, co dało wypłatę w wysokości 3,68 PLN na akcję.

7.20. Kredyty

Opis istotnych zmian w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2014 r.

W dniu 5 lutego 2014 roku Spółka zawarła z mBank Spółka Akcyjna umowę, której przedmiotem jest udzielenie przez bank kredytu o łącznej wysokości 50 000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 3 lutego 2017 roku.

W dniu 29 sierpnia 2014 roku nastąpiło uruchomienie kredytu mBank w wysokości 20 000 tys. PLN.

W 2014 roku Spółka dokonała wcześniejszej spłaty rat kredytu w PKO Bank Polski S.A. W dniu 28 lutego 2014 roku raty w wysokości 20 000 tys. PLN oraz w dniu 29 sierpnia 2014 roku raty w wysokości 20 000 tys. PLN.

W 2014 roku saldo zadłużenia Spółki w Alior Bank S.A. zmniejszyło się o 30 000 tys. PLN.

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.

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2014	31.12.2013
Do 1 roku	26 000	-
Powyżej 1 roku do 2 lat	78 000	66 000
Powyżej 2 lat do 5 lat	20 000	108 000
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	124 000	174 000
W tym: długoterminowe	98 000	174 000
krótkoterminowe	26 000	-

Na dzień 31 grudnia 2014 r. i na dzień 31 grudnia 2013 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

KREDYTY BANKOWE NA 31.12.2014

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Waluta i kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP	Warszawa	210 000	PLN	104 000	PLN	31.12.2016
Alior Bank	Warszawa	*) 50 000	PLN	-	PLN	18.09.2016
mBank	Warszawa	*) 50 000	PLN	20 000	PLN	03.02.2017
Razem kredyty bankowe				124 000	PLN	

*) kredyt odnawialny w rachunku kredytowym

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

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

7.21. Obligacje

OBLIGACJE	31.12.2014	31.12.2013
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	170 000	270 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	100 000	-
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	270 000	270 000

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

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

Podstawowe dane dotyczące emitowanych obligacji

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

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

Opis istotnych zmian w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2014

W okresie dwunastu miesięcy kończącym się 31 grudnia 2014 suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 grudnia 2014

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
II	30.06.2010	85 000	PLN	30.06.2015
II	15.07.2010	15 000	PLN	30.06.2015
III	02.02.2012	120 000	PLN	02.02.2017
IV	26.03.2013	50 000	PLN	26.03.2018
Razem:		270 000	PLN	

7.22. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	31.12.2014	31.12.2013
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	3 745	3 803
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	3 745	3 803

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	
	31.12.2014	31.12.2013	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnice kursowe	15	-	15	-
Odsetki naliczone	167	155	12	(728)
Dyskontowanie zobowiązań	413	473	(60)	(157)
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	13 365	11 724	1 641	(1 302)
Koszty finansowe skapitalizowane	4 588	5 833	(1 245)	415
Pozostałe	2	2	-	-
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 550	18 187	363	(1 772)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnice kursowe	-	30	(30)	2
Aktualizacja wyceny zapasów	2 950	3 006	(56)	(816)
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	186	337	(151)	(290)
Rezerwa na świadczenia pracownicze	2 024	2 397	(373)	88
Rezerwa na koszty	3 627	3 906	(279)	(547)
Koszty finansowe	-	673	(673)	-
Dyskontowanie należności	-	-	-	(9)
Wycena aktywów finansowych	85	54	31	(50)
Pozostałe	5	5	-	-
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 877	10 408	(1 531)	(1 622)
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące rachunku zysków i straty			1 889	(158)
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące innych całkowitych dochodów netto			5	8
Wykazana w bilansie rezerwa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 673	7 779		



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

7.24. Rezerwy długoterminowe

REZERWY DŁUGOTERMINOWE	31.12.2014	31.12.2013
Rezerwa na koszty napraw – część długoterminowa	11 476	12 385
Rezerwa na sprawy sporne	263	264
Rezerwa na świadczenia emerytalne	564	513
Razem	12 303	13 162

REZERWY DŁUGOTERMINOWE – ZMIANY	01.01- -31.12.2014	01.01- -31.12.2013
Stan na początek okresu	13 162	15 237
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	2 781	296
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(3 640)	(2 371)
Stan na koniec okresu	12 303	13 162

7.25. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2014	31.12.2013
Kaucje gwarancyjne - część długoterminowa	22 487	19 254
Zobowiązanie z tytułu zakupu nieruchomości	3 502	2 309
Pozostałe	1 683	2 134
Stan na koniec okresu	27 672	23 697

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2014	31.12.2013
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym zatrzymane kaucje gwarancyjne (część krótkoterminowa)	112 768	110 010
Zobowiązania z tytułu podatków	1 329	1 543
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	25 388	28 284
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	314	524
Razem zobowiązania	139 799	140 361
Struktura rozliczeń międzyokresowych kosztów:	25 388	28 284
- koszty budowanych osiedli	14 698	9 379
- koszty pracownicze	8 172	9 714
- koszty czynszu za powierzchnię biurową	847	1 065
- pozostałe	1 671	8 126

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są zobowiązaniami nieodsetkowymi. Poza ujętymi w tej pozycji kaucjami gwarancyjnymi (opisanymi niżej) zobowiązania z tytułu dostaw i usług mają okres zapadalności od 14 do 90 dni.

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

	31.12.2014	31.12.2013
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część krótkoterminowa	20 153	25 995
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część długoterminowa	22 487	19 254
Zatrzymane kaucje gwarancyjne razem	42 640	45 249



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

7.27. Rezerwy krótkoterminowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2014	31.12.2013
Rezerwa na koszty napraw – część krótkoterminowa	3 826	4 129
Rezerwa na sprawy sporne i pozostałe	5 228	2 187
Razem	9 054	6 316

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE - ZMIANY	01.01- -31.12.2014	01.01- -31.12.2013
Stan na początek okresu	6 316	6 325
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	8 967	4 316
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(6 229)	(4 325)
Stan na koniec okresu	9 054	6 316

7.28. Przychody przyszłych okresów

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	31.12.2014	31.12.2013
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze nierozliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	151 551	231 553
Pozostałe	25	-
Razem	151 576	231 553

7.29. Świadczenia po okresie zatrudnienia

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

7.30. Aktywa i zobowiązania finansowe

Kategorie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych oraz maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.12.2014	31.12.2013
AKTYWA FINANSOWE		
Długoterminowe należności	1 626	1 601
Należności handlowe i pozostałe	4 894	25 049
Należności od jednostek powiązanych	20	37
Pożyczki i należności razem	6 540	26 687
Pozostałe	24	32
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)	24	32
Środki pieniężne w banku i kasie	8 431	7 042
Lokaty krótkoterminowe	309 886	315 176
Krótkoterminowe aktywa finansowe	34 463	5 157
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	359 344	354 094
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Zobowiązania z tytułu kredytów	124 000	174 000
Obligacje własne wyemitowane	273 745	273 803
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, rozliczenia międzyokresowe i pozostałe	165 828	161 991
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	563 573	609 794

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 2014 r. oraz 31 grudnia 2013 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.

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

INSTRUMENTY ZMIENNOPROCENTOWE	31.12.2014	31.12.2013
Aktywa finansowe	352 780	327 375
Zobowiązania finansowe	397 745	447 803
Razem netto	(44 965)	(120 428)

Jako aktywa finansowe wykazane są oprocentowane aktywa finansowe, tj. lokaty bankowe. Jako zobowiązania finansowe wykazane są oprocentowane zobowiązania finansowe, tj. kredyty oraz obligacje własne.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

Analiza wrażliwości wyniku finansowego na zmianę stopy procentowej

Zmiana o 100 punktów bazowych („pb”) w oprocentowaniu instrumentów na datę bilansową zwiększyłaby (zmniejszyłaby) aktywa netto i rachunek zysków i strat (po opodatkowaniu) o kwoty wykazane w poniższej tabeli. Analiza ta wykonana dla okresów dwunastu miesięcy kończących się 31 grudnia 2014 r. i 31 grudnia 2013 r. zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.

	Rachunek zysków i strat		Aktywa netto	
	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb
31 grudnia 2014				
Aktywa zmiennoprocentowe	953	(953)	953	(953)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(1 074)	1 074	(1 074)	1 074
Wrażliwość netto	(121)	121	(121)	121
31 grudnia 2013				
Aktywa zmiennoprocentowe	884	(884)	884	(884)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(1 209)	1 209	(1 209)	1 209
Wrażliwość netto	(325)	325	(325)	325

* 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”.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

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.

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

	Suma	0 – 6 miesiące	6-12 miesiące	1 – 2 lata	2 – 5 lat
31 grudnia 2014					
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
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	-	-	-	-
Razem	599 728	242 242	41 803	222 748	92 935
31 grudnia 2013					
Zobowiązania z tytułu kredytów	193 475	3 769	3 769	73 538	112 399
Obligacje własne wyemitowane	311 023	8 235	8 235	113 420	181 133
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	166 431	135 990	4 923	5 440	20 078
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	-	-	-	-
Razem	670 929	147 994	16 927	192 398	313 610

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 2014 i 2013 r. stopa zwrotu z kapitału (liczona jako zysk netto do średniorocznej wartości kapitałów własnych) wynosiła odpowiednio 6,5% i 6,2%. W tym czasie średni ważony koszt oprocentowania zadłużenia Spółki wynosił 5,4% w 2014 roku i 6,0% w 2013 roku.

Na dzień 31 grudnia 2014 i 2013 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 4,9% i 13,6%.

Spółka nie posiada zdefiniowanego planu wykupu akcji własnych.

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

7.32. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01- 31.12.2014	01.01- 31.12.2013
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	55 668	54 432
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 766 576	24 738 706
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	2,25	2,20
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	55 668	54 432
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	27 009	15 814
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 793 586	24 754 520
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	2,25	2,20

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

7.33. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- -31.12.2014	01.01- -31.12.2013
Podatek dochodowy bieżący	11 610	15 311
Podatek dochodowy odroczony	1 889	(158)
Razem	13 499	15 153

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.

UZGODNIENIE	01.01- -31.12.2014	01.01- -31.12.2013
Zysk brutto przed opodatkowaniem	69 434	69 693
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	13 192	13 242
Trwałe różnice nieobjęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym (z wyłączeniem kosztu opcji menedżerskich i otrzymanej dywidendy)	305	1 906
Efekt podatkowy opcji menedżerskich trwale niestanowiących kosztu uzyskania przychodów	2	5
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	13 499	15 153
Efektywna stawka podatkowa	19,44%	21,74%

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 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone 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

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01- 31.12.2014	01.01- 31.12.2013
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	770 760	655 671
Przychody ze sprzedaży usług	12 413	20 706
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	1 091	-
Razem	784 264	676 377

7.36. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- 31.12.2014	01.01- 31.12.2013
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(616 194)	(501 884)
Koszty sprzedaży usług	(15 358)	(21 725)
Koszty sprzedaży towarów	(957)	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	294	4 293
Razem koszt własny sprzedaży	(632 215)	(519 316)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	(39 797)	(40 106)
Koszty ogólnego zarządu	(47 370)	(42 406)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(87 167)	(82 512)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	(3 259)	(3 139)
Zużycie materiałów i energii	(13 441)	(13 400)
Usługi obce	(21 881)	(21 139)
Podatki i opłaty	(162)	(150)
Wynagrodzenia	(39 255)	(36 592)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(4 784)	(4 562)
Program opcji menadżerskich	(13)	(24)
Pozostałe koszty rodzajowe	(4 372)	(3 506)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(87 167)	(82 512)

7.37. Koszty wynagrodzeń

KOSZTY WYNAGRODZEŃ I ŚREDNI STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządczą)	01.01- 31.12.2014	01.01- 31.12.2013
Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)	158	152
Kategoria – umysłowi	158	152
Kategoria – fizyczni	-	-
Ogólne wynagrodzenie w podziale na:	44 039	41 154
Wynagrodzenia	39 255	36 592
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 784	4 562



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

7.38. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01- 31.12.2014	01.01- 31.12.2013
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	9 590	7 922
Rozwiązanie rezerwy na koszty	4 052	1 507
Pozostałe	1 382	576
Razem	15 024	10 005

7.39. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01- 31.12.2014	01.01- 31.12.2013
Rezerwa z tytułu kar i porozumień z klientami	182	692
Darowizny	195	196
Rezerwa na pozostałe koszty	506	347
Rezerwa na sprawy sporne i należności	3 080	6 249
Koszty napraw i usterek (w tym zmiana rezerwy)	6 556	3 504
Pozostałe	368	232
Razem	10 887	11 220

7.40. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- 31.12.2014	01.01- 31.12.2013
Odsetki od lokat bankowych (część nieskapitalizowana)	1 654	2 401
Odsetki pozostałe	3 818	80
Różnice kursowe	199	-
Pozostałe	1	44
Razem	5 672	2 525

7.41. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	01.01- 31.12.2014	01.01- 31.12.2013
Odsetki od kredytów i obligacji (część nieskapitalizowana)	3 819	4 804
Odsetki pozostałe	311	95
Różnice kursowe	-	220
Prowizje i opłaty	246	192
Koszty z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	314	781
Wycena inwestycji długoterminowych (Opcje CAP)	567	74
Razem	5 257	6 166

7.42. Koszty finansowe z tytułu odsetek

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	01.01- 31.12.2014	01.01- 31.12.2013
Wartość kosztów finansowych (odsetek) aktywowanych w produkcji w toku *)	12 182	11 585
Wartość kosztów finansowych (odsetek) ujętych w rachunku zysków i strat	4 130	4 892
Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek	16 312	16 477

*) 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 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

7.43. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2014 i 2013 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia, ujęte zostały również w formie opisowej.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2014	01.01- 31.12.2013
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r.	1 670	1 541
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 31 marca 1999 r.	264	246
Hansom Property Company Limited	pozostałe	190	117
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	156	-
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 marca 2012 roku	50	59
Kirkley Advisory Limited	pozostałe	91	56
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wykonanie usług zgodnie z umową o wykonywanie zleconych czynności związanych z zakupem nieruchomości i ich zarządzaniem	479	327

DOM DEVELOPMENT S.A. ŚWIADCZĄCY USŁUGI (SPRZEDAJĄCY)			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2014	01.01- 31.12.2013
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	160	241
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	6	22
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	6	6
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	5	5

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2014	01.01- 31.12.2013
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Otrzymany zwrot części pożyczki	400	300
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Naliczone odsetki od pożyczki	45	59

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2014	01.01- 31.12.2013
Dom Development B.V.	Dywidenda	32 398	55 959

**Dom Development S.A.**Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)**DOM DEVELOPMENT JAKO KUPUJĄCY GRUNT W RAMACH UMOWY POŚREDNICTWA**

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2014	01.01- 31.12.2013
Dom Development Grunty sp. z o.o.	zaliczka na zakup lub zakup (netto) działki gruntu w wykonaniu umowy pośrednictwa	26 994	6 741

DOM DEVELOPMENT JAKO SPRZEDAJĄCY GRUNT W RAMACH UMOWY SPRZEDAŻY

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2014	01.01- 31.12.2013
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

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Saldo razem	2 752	2 184	7 310	123
Jednostki zależne	2 732	2 147	7 160	-
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.	1 585	1 000	7 160	-
Jednostki współzależne	20	37	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	20	37	-	-
Pozostałe podmioty	-	-	150	123
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	48	-
Woodsford Consulting Limited	-	-	102	123
Holland Park Advisory Limited	-	-	-	-

Dom Development jako sprzedający (PLN)

Transakcje z Członkami Zarządu	Określenie transakcji	Data transakcji	Kwota transakcji
Osoba blisko związana z Małgorzatą Kolarską	Umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 71,60 m2 wraz z miejscem postojowym w inwestycji Saska	22.12.2014	492 587,04
Jerzy Ślusarski wraz z osobami blisko związanymi	Umowa deweloperska sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 79,92 m2 w inwestycji Żoliborz Artystyczny	15.07.2014	1 160 438,40
Jerzy Ślusarski wraz z osobami blisko związanymi	Przedwstępna umowa sprzedaży dwóch miejsc garażowych w inwestycji Żoliborz Artystyczny	15.07.2014	60 720,00

Transakcje między podmiotami powiązanymi 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 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

7.44. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 31 grudnia 2014 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)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
	31.12.2014				31.12.2013	
Program II	726 000	726 000	210 050	726 000	726 000	192 975
Program III	360 000	120 000	-	360 000	120 000	-

Powyższe dane nie uwzględniają wykonania 1 000 opcji opłaconych w listopadzie 2014 roku, ale zarejestrowanych jako akcje 14 stycznia 2015 roku.

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 są 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 2 grudnia 2010 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie upoważnienia udzielonego jej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki w dniu 20 maja 2010 roku, przyjęła Postanowienia Programu III Opcji Menedżerskich Dla Kadry Wyższej, Dotyczących 360 000 Akcji Dom Development S.A. („Program III”). Program III opiera się na poniższych warunkach oraz zasadach przyznania i wykonania opcji:

- przyznanie opcji będzie limitowane do 120 000 akcji w jakimkolwiek okresie 12 kolejnych miesięcy,
- wykonanie opcji będzie uzależnione m.in. od spełnienia istotnego warunku, który Rada Nadzorcza Spółki określi w odniesieniu do minimalnej wysokości zysku skonsolidowanego Spółki na akcję do osiągnięcia w okresie pełnych 3 lat obrotowych po dniu, w którym opcja została przyznana,
- cena po jakiej akcje mogą zostać nabyte w ramach wykonania opcji będzie wynosiła 1 PLN za jedną akcję.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 19 maja 2011 podjęło uchwałę, w której ustalono osoby uprawnione do wzięcia udziału w Programie III, w szczególności do objęcia 120 000 akcji w ramach pierwszej transzy Programu III na zasadach i warunkach określonych w uchwale Rady Nadzorczej z dnia 13 grudnia 2010 roku.

Zmiany w Programach Opcji Menedżerskich

W dniu 29 marca 2012 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie Programu II Opcji Menedżerskich dotyczących 726 000 Akcji Dom Development S.A. (dalej „Program II”) oraz Programu III Opcji Menedżerskich dla Kadry Wyższej dotyczących 360 000 Akcji Dom Development S.A. (dalej „Program III”), zgodnie z którą Rada Nadzorcza postanowiła, iż nie przyzna żadnej osobie na podstawie przedmiotowych programów jakichkolwiek nowych opcji.

W ramach Programu II Rada Nadzorcza przyznała 726 000 opcji. W przypadku wygaśnięcia którejkolwiek z tych opcji, Rada Nadzorcza nie uwzględni liczby akcji, w stosunku do których opcje wygasły i nie przyzna opcji ponownie.

W ramach Programu III zostało przyznanych 120 000 opcji. Żadna z pozostałych 240 000 opcji nie zostanie już przyznana przez Radę Nadzorczą. Podobnie jak w przypadku Programu II, w razie wygaśnięcia którejkolwiek z przyznanych 120 000 opcji, Rada Nadzorcza nie uwzględni liczby akcji, w stosunku do których opcje wygasły i nie przyzna opcji ponownie.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2014 roku Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Wykonanie opcji na akcje

W dniu 20 marca 2014 roku zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 17 075 akcji zwykłych na okaziciela serii S (patrz nota 7.16). Emisja akcji serii S nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej, która była skierowana do uczestników Programu II Opcji Menedżerskich.

Ponadto 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 serii T nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestnika Programu II Opcji Menedżerskich. Do dnia 31 grudnia 2014 roku akcje te nie zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie.

Wygaśnięcie opcji na akcje

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2014 r. liczba opcji uprawniających do wzięcia udziału w Programie II Opcji Menedżerskich uległa zmniejszeniu o 25 850 opcji a liczba opcji uprawniających do wzięcia udziału w Programie III Opcji Menedżerskich nie uległa zmniejszeniu w wyniku rozwiązania umów o pracę z osobami uprawnionymi do wzięcia udziału w ww. Programach.

Ponadto w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2014 r. liczba opcji uprawniających do wzięcia udziału w Programie II Opcji Menedżerskich uległa zmniejszeniu o 113 425 opcji w wyniku wygaśnięcia z dniem 7 grudnia 2014 roku okresu w którym przysługiwało prawo do dokonania zapisu na akcje.

Koszt opcji menedżerskich odniesiony do rachunku zysków i strat

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2014 i 2013 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje odniesiono odpowiednio 13 tys. PLN i 24 tys. PLN z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

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

OPCJE NA AKCJE		01.01- 31.12.2014	01.01- 31.12.2013
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	417 001	648 673
	Całkowita cena realizacji	22 594	42 473
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	139 275	193 747
	Całkowita wartość wykonania opcji	15 593	19 291
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	17 075	37 925
	Całkowita wartość wykonania opcji	255	588
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	14,91	15,51
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	260 651	417 001
	Całkowita cena realizacji	6 746	22 594
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	314 535	534 440
	Całkowita cena realizacji	22 234	42 100
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	164 185	314 535
	Całkowita cena realizacji	6 650	22 234



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

Struktura przydzielonych i niezrealizowanych i niewygasłych opcji na akcje na dzień 31 grudnia 2014 r.:

Program	Data przyznania	Liczba opcji	Cena realizacji jednej opcji (PLN)
Program II	10.12.2008	1 000	14,91
Program II	10.12.2009	162 185	40,64
Program II	12.07.2011	1 000	44,16
Program III *)	13.12.2010	96 466	1,00
Razem		260 651	

*) Powyższe zestawienie zawiera również niewygasłe opcje na akcje przyznane w ramach Programu III (96 466 opcji na akcje). Z uwagi na niespełnienie istotnego warunku uprawniającego do realizacji tych opcji na akcje, opcje w ramach Programu III nie będą mogły być zrealizowane.

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

Wynagrodzenia kluczowej kadry menedżerskiej	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
1. Zarząd		
Wynagrodzenie	6 828	5 462
W tym wynagrodzenie z zysku	-	-
2. Rada Nadzorcza		
Wynagrodzenie	1 124	1 044

Składy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2014 r. przedstawione są w nocie 7.48.

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

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

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

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

7.46. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2014	31.12.2013
Gwarancje	141	141
Poreczenia	367	357
Razem	508	498



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.12.2014	31.12.2013
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	210 000	210 000
– weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	-	-
Razem	210 000	210 000

7.47. Istotne sprawy sądowe na dzień 31 grudnia 2014 r.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku spółki Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych.

7.48. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd

W okresie od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 30 września 2014 roku Zarząd Dom Development S.A. składał się z 5 następujących Członków:

Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu

Janusz Zalewski – Wiceprezes Zarządu

Jerzy Ślusarski – Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk – Członek Zarządu

Terry Roydon – Członek Zarządu

W związku z rezygnacją złożoną z dniem 30 września 2014 r. przez Pana Jerzego Ślusarskiego z funkcji Członka Zarządu i Wiceprezesa Zarządu Dom Development S.A., Rada Nadzorcza Spółki w dniu 23 września 2014 r. powołała z dniem 1 października 2014 r. Panią Małgorzatę Kolarską na Członka Zarządu i Wiceprezesa Zarządu Dom Development S.A. Pani Małgorzata Kolarska została powołana na wspólną trzyletnią kadencję.

Wobec powyższego, w okresie od dnia 1 października 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku Zarząd Dom Development S.A. składał się z 5 następujących Członków:

Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu

Janusz Zalewski – Wiceprezes Zarządu

Małgorzata Kolarska – Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk – Członek Zarządu

Terry Roydon – Członek Zarządu



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

Rada Nadzorcza

W roku 2014 nie zaszły zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 7 Członków:

Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej,

Markham Dumas – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,

Marek Moczulski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,

Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej,

Michael Cronk – Członek Rady Nadzorczej,

Włodzimierz Bogucki – Członek Rady Nadzorczej,

Krzysztof Grzyliński – Członek Rady Nadzorczej.

7.49. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2014 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2014 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Żoliborz Artystyczny etap 3	Popularny	228
Aura etap 1b	Popularny	64
Willa Lindego	Popularny	121
Wilno etap 2a faza 2	Popularny	149
Rezydencja Mokotów	Apartamenty luksusowe	134
Apartamenty Saska Nad Jeziorem etap 2	Popularny	224
Aleja Piastów etap 1	Popularny	90
Aleja Piastów etap 2	Popularny	81
Żoliborz Artystyczny etap 4	Popularny	222
Klasyków II faza 1	Popularny	231
Osiedle Pod Różami	Popularny	107
Wilno II etap 2	Popularny	249

Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2014 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Derby 14 etap 3	Popularny	189
Młyny Królewskie	Popularny	294
Klasyków I etap 2	Popularny	236
Wilno etap 2b	Popularny	124
Adria etap 3	Popularny	183
Willa na Harfowej	Popularny	90
Saska I etap 3/3	Popularny	170
Saska I etap 3/4	Popularny	178
Żoliborz Artystyczny etap 1	Popularny	223
Żoliborz Artystyczny etap 2	Popularny	152
Derby 14 etap 4	Popularny	188



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

7.50. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

W Grupie nie wystąpiły istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

7.51. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2013

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A. w dniu 22 maja 2014 r. zatwierdziło, przedstawione przez Zarząd sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 r., sprawozdanie z działalności Dom Development S.A. w 2013 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku i sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2013 roku. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy udzieliło Zarządowi absolutorium za 2013 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 2014 roku i dnia 31 grudnia 2013 roku w podziale na rodzaje usług:

RODZAJ USŁUGI	01.01- -31.12.2014	01.01- -31.12.2013
- Obowiązkowe badanie rocznego oraz przegląd półrocznego sprawozdania finansowego	265	261
- Inne usługi poświadczające	-	30
- Pozostałe usługi	2	13
Razem	267	304

7.54. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

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

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO BILANSU	31.12.2014	31.12.2013
	tys. EURO	tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	373 767	415 076
Aktywa razem	376 852	416 882
Kapitał własny razem	201 363	206 535
Zobowiązania długoterminowe	74 525	117 823
Zobowiązania krótkoterminowe	100 964	92 524
Zobowiązania razem	175 489	210 347
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,2623	4,1472



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile niezaznaczone inaczej)

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -31.12.2014	01.01- -31.12.2013
	tys. EURO	tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	187 209	160 622
Zysk brutto ze sprzedaży	36 295	37 298
Zysk na działalności operacyjnej	16 475	17 415
Zysk Brutto	16 574	16 550
Zysk Netto	13 352	12 952
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>4,1893</i>	<i>4,2110</i>