



DOM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY

DNIA 31 GRUDNIA 2018 ROKU

Sporządzone zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI.....	3
2.	BILANS	4
3.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	5
4.	SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
5.	RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
6.	ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
7.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	9
7.1.	Podstawowe informacje o spółce Dom Development S.A.	9
7.2.	Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych	9
7.3.	Oświadczenie o zgodności z przepisami	9
7.4.	Istotne zasady rachunkowości	11
7.5.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków	14
7.6.	Wartości niematerialne	15
7.7.	Rzeczowe aktywa trwałe	15
7.8.	Leasing	16
7.9.	Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach	18
7.10.	Należności długoterminowe	20
7.11.	Zapasy	21
7.12.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22
7.13.	Pozostałe aktywa obrotowe	22
7.14.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	23
7.15.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23
7.16.	Kapitał zakładowy	23
7.17.	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	25
7.18.	Dodatki informacje dotyczące kapitałów własnych	25
7.19.	Dywidenda i podział zysku	25
7.20.	Kredyty	25
7.21.	Obligacje	26
7.22.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	27
7.23.	Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28
7.24.	Rezerwy długoterminowe	28
7.25.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	29
7.26.	Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	29
7.27.	Rezerwy krótkoterminowe	29
7.28.	Przychody przyszłych okresów	30
7.29.	Świadczenia po okresie zatrudnienia	30
7.30.	Aktywa i zobowiązania finansowe	30
7.31.	Zarządzanie Ryzykiem Finansowym	30
7.32.	Zysk na akcję	34
7.33.	Podatek dochodowy	34
7.34.	Sprawozdawczość segmentowa	35
7.35.	Przychody z działalności operacyjnej	35
7.36.	Koszty działalności operacyjnej	36
7.37.	Koszty wynagrodzeń	36
7.38.	Pozostałe przychody operacyjne	36
7.39.	Pozostałe koszty operacyjne	37
7.40.	Przychody finansowe	37
7.41.	Koszty finansowe	37
7.42.	Koszty finansowe z tytułu odsetek	37
7.43.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	38

7.44. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich.....	41
7.45. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Spółki	43
7.46. Zobowiązania warunkowe	43
7.47. Istotne sprawy sądowe na dzień 31 grudnia 2018 r.	44
7.48. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2017.....	44
7.49. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki	44
7.50. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki	45
7.51. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej.....	46
7.52. Prognozy	47
7.53. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	47
7.54. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	48

1. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku, na które składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2018 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 269 792 tys. zł;
- rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 214 098 tys. zł;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku, wykazujący całkowite dochody netto w wysokości 211 766 tys. zł;
- rachunek przepływów pieniężnych, za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2018 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 209 393 tys. zł;
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku, wykazujący saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2018 roku w wysokości 1 030 611 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 6 marca 2019 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze roczne sprawozdanie finansowe za rok 2018 i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Małgorzata Kolarska, Wiceprezes Zarządu

Mikołaj Konopka, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu



2. BILANS

AKTYWA	Nota	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	7.6	5 329	3 988
Rzeczowe aktywa trwałe	7.7	7 511	7 857
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.9	371 458	305 785
Należności długoterminowe	7.10	1 538	1 538
Pozostałe aktywa długoterminowe		626	6 757
Aktywa trwałe razem		386 462	325 925
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.11	1 622 336	1 571 308
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.12	27 017	29 506
Pozostałe aktywa obrotowe	7.13	4 083	2 931
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.14	20 501	25 199
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.15	209 393	202 083
Aktywa obrotowe razem		1 883 330	1 831 027
Aktywa razem		2 269 792	2 156 952

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	31.12.2018	31.12.2017
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.16	24 968	24 868
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.17	241 788	238 388
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		551 395	549 257
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(2 148)	184
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		214 098	186 113
Kapitał własny razem		1 030 611	999 320
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.20	-	-
Obligacje - część długoterminowa	7.21	310 000	260 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.23	15 000	28 958
Rezerwy długoterminowe	7.24	14 771	14 224
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7.25	56 652	53 202
Zobowiązania długoterminowe razem		396 423	356 384
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	7.26	278 831	244 745
Kredyty - część krótkoterminowa	7.20	50 000	50 000
Obligacje - część krótkoterminowa	7.21	-	50 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.22	1 180	1 368
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	7.33	30 052	25 200
Rezerwy krótkoterminowe	7.27	6 009	6 816
Przychody przyszłych okresów	7.28	476 686	423 119
Zobowiązania krótkoterminowe razem		842 758	801 248
Zobowiązania razem		1 239 181	1 157 632
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 269 792	2 156 952



3. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2018	31.12.2017
Przychody ze sprzedaży	7.35	1 267 639	1 298 718
Koszt własny sprzedaży	7.36	(895 843)	(937 061)
Zysk brutto ze sprzedaży		371 796	361 657
Koszty sprzedaży	7.36	(55 740)	(56 174)
Koszty ogólnego zarządu	7.36	(65 922)	(61 466)
Pozostałe przychody operacyjne	7.38	2 488	1 084
Pozostałe koszty operacyjne	7.39	(9 565)	(13 946)
Zysk na działalności operacyjnej		243 057	231 155
Przychody finansowe	7.40	21 006	2 634
Koszty finansowe	7.41	(1 930)	(1 865)
Zysk brutto		262 133	231 924
Podatek dochodowy	7.33	(48 035)	(45 811)
Zysk netto		214 098	186 113
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy (PLN)	7.32	8,58	7,48
Rozwodniony (PLN)	7.32	8,53	7,48



4. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Rok zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
Zysk netto	214 098	186 113
Inne całkowite dochody		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(2 879)	(285)
Podatek dochodowy	547	54
Inne całkowite dochody netto	(2 332)	(231)
Całkowite dochody netto	211 766	185 882



5. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2018	31.12.2017
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		262 133	231 924
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		6 895	6 031
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		(3)	11
(Zysk)/strata na inwestycjach		(19 608)	826
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		10 543	12 687
Wycena opcji na akcje		5 785	4 406
Zmiany w kapitale obrotowym			
Zmiany stanu rezerw		(261)	1 148
Zmiany stanu zapasów		(79 632)	(76 179)
Zmiany stanu należności		2 489	(20 289)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		40 024	43 708
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		57 122	74 679
Inne korekty		3	(11)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		285 490	278 941
Odsetki otrzymane		1 733	3 341
Odsetki zapłacone		(11 588)	(14 249)
Zapłacony podatek dochodowy		(56 594)	(31 679)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		219 041	236 354
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		379	164
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)		19 650	-
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		-	205
Inne wpływy z aktywów finansowych		484	118
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(8 128)	(6 492)
Nabycie aktywów finansowych		(37 856)	(295 015)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(25 471)	(301 020)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacja opcji na akcje)		3 500	-
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.20	50 000	155 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	7.21	50 000	50 000
Spłata kredytów	7.20	(50 000)	(105 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.21	(50 000)	(120 000)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.19	(189 760)	(125 586)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(186 260)	(145 586)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		7 310	(210 252)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.15	202 083	412 335
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.15	209 393	202 083



Dom Development S.A.

Zestawienie zmian w kapitale własnym
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

6. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowany		Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		
Saldo na dzień 1 stycznia 2018	24 868	238 388	549 257	510	184	186 113	999 320
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.16 i 7.17)	100	3 400	-	-	-	-	3 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego (nota 7.19)	-	-	(3 647)	-	-	3 647	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.19)	-	-	-	-	-	(189 760)	(189 760)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.44)	-	-	5 785	-	-	-	5 785
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	214 098	214 098
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(2 332)	-	(2 332)
Saldo na dzień 31 grudnia 2018	24 968	241 788	551 395	510	(2 148)	214 098	1 030 611

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowany		Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		
Saldo na dzień 1 stycznia 2017	24 782	234 986	542 696	510	415	127 740	931 129
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	86	3 402	-	-	-	-	3 488
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego (nota 7.19)	-	-	2 155	-	-	(2 155)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy (nota 7.19)	-	-	-	-	-	(125 585)	(125 585)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.44)	-	-	4 406	-	-	-	4 406
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	186 113	186 113
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(231)	-	(231)
Saldo na dzień 31 grudnia 2017	24 868	238 388	549 257	510	184	186 113	999 320



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 grudnia 2018 r. spółka Dom Development B.V. posiadała 56,70 % akcji i była podmiotem dominującym dla Dom Development S.A..

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

7.2. Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

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

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

Spółka sporządziła również skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 6 marca 2019 roku.

7.3. Oświadczenie o zgodności z przepisami

Polskie regulacje prawne nakładają na Spółkę obowiązek sporządzania sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską („UE”). Biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Spółkę działalność, w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE dla roku finansowego zakończonego 31 grudnia 2017 roku.

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

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

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2018 roku:

- MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* opublikowany 24 maja 2014 r. (oraz Objasnienia do MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* opublikowane 12 kwietnia 2016 r.)
W odniesieniu do zmian dotyczących MSSF 15 *Przychody z tytułu umów z klientami* Zarząd przeprowadził analizę wpływu powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Powyższa analiza obejmowała przede wszystkim moment rozpoznania przychodu ze sprzedaży produktów (zwłaszcza jednostek mieszkalnych, usługowych czy miejsc parkingowych). Na podstawie przeprowadzonych analiz, Zarząd nie stwierdził istotnych zmian w stosunku do dotychczas stosowanej przez Spółkę polityki rachunkowości w tym obszarze.
- MSSF 9 *Instrumenty Finansowe* (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku),
- Zmiany do MSSF 2 *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji* (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku),
- KIMSF 22 *Transakcje w walucie obcej i zaliczki* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku),
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016* (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku).

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

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

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

- MSSF 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie. Nowy standard zastąpił MSR 17 *Leasing* oraz interpretacje odnoszące się do tego typu umów. MSSF 16 określa zasady ujmowania dotyczące leasingu w zakresie wyceny, prezentacji i ujawniania informacji (patrz nota 7.8),
- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie,
- KIMSF 23 *Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego* (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 9 *Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 28 *Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze* – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) - Data obowiązywania zmienionych przepisów nie została ustalona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

- Zmiany do MSSF 3 *Połączenia przedsięwzięć* – Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie; do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez UE.
- *Roczne Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017* (opublikowano w grudniu 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Poza zatwierdzonym już przez Unię Europejską MSSF 16 *Leasing*, który Spółka zdecydowała się wdrożyć od 1 stycznia 2019 r. (co opisano w nocie 7.8), Zarząd Spółki nie przewiduje aby nowe standardy oraz zmiany do obecnie obowiązujących standardów mogły mieć istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

7.4. Istotne zasady rachunkowości

Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Akcje i udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wykazywane są według kosztu historycznego po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty wartości.

Rzeczowe aktywa trwałe

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

Zapasy

Wyroby gotowe

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

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

Produkcja w toku

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

Test na utratę wartości zapasów

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

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

Budżety projektów opracowywane są z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny.



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

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy

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

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

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

Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania

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

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

Rezerwy

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

Ujmowanie przychodów

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

Sprzedaż produktów

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

Sprzedaż usług

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

Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane w złotych polskich, które są walutą funkcjonalną (wyceny) i walutą prezentacji Spółki. Transakcje wyrażone w walutach obcych są początkowo ujmowane według kursu waluty funkcjonalnej obowiązującego na dzień zawarcia transakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach obcych są przeliczane po kursie waluty funkcjonalnej obowiązującym na dzień bilansowy. Różnice kursowe są ujmowane w rachunku zysków i strat jako przychody/koszty finansowe.

Podatki

Podatek bieżący

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

Podatek odroczony

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

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

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

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

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

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

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

Dywidendy

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

Zysk netto na akcję

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

7.5. Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków

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

Budżety projektów budowlanych

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

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Ujmowanie przychodów ze sprzedaży produktów

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

7.6. Wartości niematerialne

	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO			
Saldo na 1 stycznia 2017	8 646	5 492	14 138
Zwiększenia	2 484	970	3 454
(Zmniejszenia)	-	(1 335)	(1 335)
Saldo na 31 grudnia 2017	11 130	5 127	16 257
Zwiększenia	2 998	1 910	4 908
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2018	14 128	7 037	21 165
SKUMULOWANA AMORTYZACJA			
Saldo na 1 stycznia 2017	5 656	4 559	10 215
Zwiększenia	2 602	787	3 389
(Zmniejszenia)	-	(1 335)	(1 335)
Saldo na 31 grudnia 2017	8 258	4 011	12 269
Zwiększenia	2 642	925	3 567
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2018	10 900	4 936	15 836
WARTOŚĆ NETTO			
na 31 grudnia 2017	2 872	1 116	3 988
na 31 grudnia 2018	3 228	2 101	5 329

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące na wartości niematerialne.

Koszty amortyzacji wartości niematerialnych zostały ujęte w kosztach sprzedaży i kosztach ogólnego zarządu.

Na wartościach niematerialnych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

7.7. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2018	31.12.2017
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
- urządzenia techniczne i maszyny	946	865
- środki transportu	4 055	4 510
- inne rzeczowe aktywa trwałe	2 510	2 482
Rzeczowe aktywa trwałe razem	7 511	7 857



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO				
Saldo na 1 stycznia 2017	-	8 154	9 142	17 296
Zwiększenia	-	1 968	2 092	4 060
(Zmniejszenia)	-	(519)	(3 319)	(3 838)
Saldo na 31 grudnia 2017	-	9 603	7 915	17 518
Zwiększenia	-	1 256	1 979	3 235
(Zmniejszenia)	-	(776)	(177)	(953)
Saldo na 31 grudnia 2018	-	10 083	9 717	19 800
SKUMULOWANA AMORTYZACJA				
Saldo na 1 stycznia 2017	-	4 241	6 082	10 323
Zwiększenia	-	1 371	1 271	2 642
(Zmniejszenia)	-	(519)	(2 785)	(3 304)
Saldo na 31 grudnia 2017	-	5 093	4 568	9 661
Zwiększenia	-	1 494	1 834	3 328
(Zmniejszenia)	-	(559)	(141)	(700)
Saldo na 31 grudnia 2018	-	6 028	6 261	12 289
WARTOŚĆ NETTO				
na 31 grudnia 2017	-	4 510	3 347	7 857
na 31 grudnia 2018	-	4 055	3 456	7 511

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych nastąpiły w wyniku nabycia.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące na rzeczowe aktywa trwałe.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

Na dzień bilansowy wszystkie rzeczowe aktywa trwałe były własnością Spółki.

7.8. Leasing

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

Spółka podjęła decyzję o wdrożeniu MSSF 16 *Leasing* od 1 stycznia 2019 roku.

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

- aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, za wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz
- amortyzację leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek od zobowiązania leasingowego w rachunku zysków i strat.

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

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

Dla ww. umów/praw, Spółka jako leasingobiorca ujmie zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowych stóp procentowych Spółki oraz ujmie składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

W zależności od rodzaju leasingowanego aktywa, koszty leasingu będą ujmowane w następujący sposób:

- prawo do użytkowania powierzchni biurowej - będzie amortyzowane oraz rozpoznane zostaną koszty finansowe z tytułu leasingu;
- prawo wieczystego użytkowania gruntów - tak jak dotychczas, koszty będą odnoszone do zapasów (w pozycji Półprodukty i produkcja w toku) w trakcie realizacji projektu deweloperskiego.

Powyższy sposób alokacji opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów wynika z faktu, że prawa te dotyczą nieruchomości, na których Spółka realizuje swoje projekty deweloperskie. Dlatego bieżące opłaty z tytułu wieczystego użytkowania odnoszone są do zapasów (produkcja w toku) a następnie, wraz z kosztem sprzedaży wyrobów gotowych odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie w którym dane wyroby gotowe są przekazywane klientom (czyli w momencie rozpoznania sprzedaży).

Wobec wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów zasadniczo w odniesieniu do gruntów, na których zrealizowano budynki mieszkalne, a w stosunku do których wydane zostało Pozwolenie na Użytkowanie przed dniem 1 stycznia 2019 r., z tą datą winno nastąpić przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Odnośnie gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania, dniem przekształcenia będzie dla takich nieruchomości dzień uprawomocnienia się decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku.

Grunty objęte wyżej opisanym przekształceniem Spółka będzie traktować analogicznie do tych, w stosunku do których była dotychczas użytkownikiem wieczystym, traktując opłaty przekształceniowe analogicznie do opłat z tytułu wieczystego użytkowania.

Wpływ standardu MSSF 16 na sprawozdanie finansowe Spółki

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

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

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

- prawo do użytkowania powierzchni biurowych - wykazane będzie w bilansie w pozycji *Rzeczowe aktywa trwałe*
- prawa wieczystego użytkowania gruntów – wykazane będą w bilansie w pozycji *Zapasy*.

W związku z powyższym zostanie również rozpoznane zobowiązanie z tytułu leasingu w podziale na zobowiązanie długo i krótkoterminowe.

W ocenie Zarządu, wdrożenie MSSF 16 będzie miało istotny wpływ na sprawozdanie finansowe, ponieważ wpłynie na wzrost sumy aktywów i zobowiązań a tym samym na niektóre wskaźniki finansowe które odnoszą się do tych wielkości. Jednocześnie wdrożenie nowego standardu wpłynie na wzrost kosztów amortyzacji i kosztów finansowych przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztu usług (czyli kosztów najmu powierzchni biurowej prezentowanych dotychczas w kosztach sprzedaży i kosztach ogólnego zarządu) a co za tym idzie, poprawę EBITDA.

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

Aktywa	01.01.2019	korekty	31.12.2018
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	38 475	30 964	7 511
Aktywa obrotowe			
Zapasy	1 707 776	85 440	1 622 336



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Kapitał własny i zobowiązania	01.01.2019	korekty	31.12.2018
Kapitał własny			
Niepodzielony wynik finansowy	214 098	-	214 098
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu leasingu – część długoterminowa	108 180	108 180	-
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa	8 224	8 224	-

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

Zgodnie z nowym standardem, Spółka jest zobligowana zdyskontować wszystkie przyszłe płatności wynikające z posiadania prawa do wieczystego użytkowania, wynikające z okresu na jaki to prawo jest udzielone dla poszczególnych nieruchomości (i może wynosić do 99 lat). Okres ten nie zależy od przewidywanego przez Spółkę okresu w którym Spółka będzie właścicielem prawa od wieczystego użytkowania.

W oparciu o plany dotyczące prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których Spółka posiada prawo wieczystego użytkowania (i dla których wyliczono i wyżej ujawniono aktywo oraz zobowiązanie tytułu leasingu ustalone zgodnie z MSSF 16 w wysokości 85 440 tys. zł), Zarząd szacuje że suma zdyskontowanych przewidywanych przyszłych płatności, przed przeniesieniem na klientów prawa do wieczystego użytkowania tych gruntów wynosi na dzień 1 stycznia 2019 roku 7 301 tys. zł.

7.9. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	Stan na 31.12.2018				Stan na 31.12.2017			
	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość odpisu aktualizujące go	Wartość bilansowa inwestycji netto	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość odpisu aktualizujące go	Wartość bilansowa inwestycji netto
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	-	-	-	-	49%	1 960	1 960	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	46%	24	24	-	46%	24	24	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	100%	50	-	50	100%	50	-	50
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	100%	73 447	-	73 447	100%	39 447	-	39 447
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	100%	505	-	505	100%	505	-	505
Mirabelle Investments sp. z o.o.	100%	58	-	58	100%	58	-	58
Euro Styl S.A. *)	100%	265 473	-	265 473	100%	265 473	-	265 473
Euro Styl Development sp. z o.o. *)	100%	252	-	252	100%	252	-	252
Dom Construction sp. z o.o.	100%	3 103	-	3 103	-	-	-	-
M2 Biuro sp. z o.o.	100%	17 504	-	17 504	-	-	-	-
M2 Hotel sp. z o.o.	100%	11 066	-	11 066	-	-	-	-
Razem		371 482	24	371 458		307 769	1 984	305 785

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

- Dom Development Wrocław sp. z o.o.

Spółka ta została zarejestrowana w dniu 22 marca 2016 r. Całość kapitału została objęta przez Dom Development S.A.. W 2018 roku Spółka dokonała zwrotnych dopłat do kapitału na łączną kwotę 34 000 tys. zł. Całkowita wartość zwrotnych dopłat do kapitału tej spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosiła 69 445 tys. zł. Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Wrocławia.

- Grupa Kapitałowa Euro Styl

W dniu 8 czerwca 2017 r. Spółka nabyła 100% akcji w Euro Styl S.A. z siedzibą w Gdańsku oraz 100% udziałów w kapitale zakładowym Euro Styl Development sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku („Transakcja”). W wyniku Transakcji Dom Development S.A. uzyskał pełną kontrolę nad Grupą Kapitałową Euro Styl S.A. prowadzącą działalność deweloperską w segmencie mieszkaniowym na rynku Trójmiasta i okolic. Skład Grupy Euro Styl na dzień 31 grudnia 2018 r. przedstawia poniższa tabela:

Skład Grupy Euro Styl	Udział procentowy w spółkach celowych Grupy Euro Styl na dzień 31.12.2018	
	Euro Styl S.A.	Euro Styl Development spółka z o.o.
Euro Styl Construction Sp. z o.o.	100,00%	-
Euro Styl Development Sp. z o.o. FUTURA PARK Sp.k.	99,98%	0,02%
Euro Styl Development Sp. z o.o. KWARTET POLANKI Sp.k.	99,975%	0,025%
GGI Dolne Miasto Sp. z o.o.	50,00%	-
GGI Dolne Miasto Sp. z o.o. Sp.k.	49,975%	-

Dzięki tej akwizycji Grupa Dom Development weszła na rynek trójmiejski, na którym działa Grupa Euro Styl oraz zapewniła sobie istotny wzrost skonsolidowanych przychodów i zysków Spółki.

- Dom Development Kredyty sp. z o.o.

Spółka ta została zarejestrowana w dniu 6 października 2017 r., której 100% udziałów objętych zostało przez Dom Development S.A..

W ramach swojej działalności statutowej spółka ta prowadzi usługi pośrednictwa kredytowego na rzecz instytucji finansowych.

- Mirabelle Investments sp. z o.o.

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

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

Spółka nie zamierza prowadzić działalności operacyjnej w Mirabelle Investments sp. z o.o., a inwestycja deweloperska na ww. nieruchomości realizowana jest bezpośrednio przez Dom Development S.A.

- Dom Development Grunty spółka z o.o.

Spółka posiada 46,00% udziału w kapitale spółki Dom Development Grunty spółka z o.o. - spółce uczestniczącej w transakcjach obrotu nieruchomościami w ramach Grupy.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

Spółka posiada 100% udziału w kapitale Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji. Wartość nominalna należących do Spółki udziałów w tym podmiocie, jest równa historycznej cenie ich nabycia i wynosi 50 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku wartość bilansowa tych udziałów równa jest cenie nabycia.

Opis istotnych zmian w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku

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

W dniu 26 kwietnia 2018 roku zakończona została likwidacja wspólnego przedsięwzięcia Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji. W wyniku likwidacji Spółka otrzymała środki pieniężne w wysokości 484 tys. zł. Wartość nominalna należących do Spółki udziałów wynosiła 1 960 tys. zł i pomniejszona była o odpis aktualizacyjny wartości udziałów w tym podmiocie wynoszący na dzień likwidacji spółki i na dzień 31 grudnia 2017 roku 1 960 tys. zł.

- Powołanie spółki Dom Construction sp. z o.o.

W pierwszym kwartale 2018 roku Zarząd Dom Development S.A. podjął decyzję o dywersyfikacji sposobu realizacji inwestycji przez Spółkę. Dotychczas projekty Dom Development S.A. były budowane przez zewnętrznych generalnych wykonawców. Spółka zamierza skorzystać z wiedzy i doświadczenia Euro Styl S.A., trójmiejskiego dewelopera przejętego w czerwcu 2017 roku, który za pośrednictwem własnej spółki wykonawczej od lat z powodzeniem buduje swoje inwestycje. Dom Development S.A. będzie stopniowo wprowadzał do budowy inwestycje realizowane własnymi siłami, które docelowo będą uzupełniane dotychczasowym modelem współpracy z zewnętrznymi generalnymi wykonawcami.

W tym celu, w dniu 13 marca 2018 r. utworzona została spółka zależna, Dom Development Construction sp. z o.o. (obecna nazwa to Dom Construction sp. z o.o.), w której Dom Development S.A. objął 100% udziałów. Kapitał zakładowy utworzonej spółki w wysokości 100 tys. zł został w całości opłacony. Spółka ta została zarejestrowana w KRS w dniu 11 kwietnia 2018 r.

W 2018 roku Spółka dokonała zwrotnej dopłaty do kapitału w łącznej kwocie 3 000 tys. zł.

Zdaniem Zarządu taka zmiana sposobu realizacji inwestycji pozwoli na utrzymanie dotychczasowej efektywności działalności Spółki.

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

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

Dodatkowe informacje na temat ww. spółek zawarte są w nocie 7.51 Istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

Poza opisanymi wyżej zdarzeniami, w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r. Spółka nie dokonała żadnych innych istotnych zmian w strukturze inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.

7.10. Należności długoterminowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku Spółka wykazuje należności długoterminowe w wysokości odpowiednio 1 538 tys. zł. i 1 538 tys. zł. Na stan należności długoterminowych zarówno na dzień 31 grudnia 2018 r. jak i na dzień 31 grudnia 2017 r. składają się należności z tytułu ustanowionych kaucji w wysokości 1 384 tys. zł. oraz z tytułu innych należności w wysokości 154 tys. zł. Wszystkie te należności są denominowane w polskich złotych.

Nie ma konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.11. Zapasy

ZAPASY	31.12.2018	31.12.2017
Zaliczki na dostawy	83 431	67 999
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	83 431	67 999
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	1 229 864	1 242 585
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 262 558	1 274 549
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(32 694)	(31 964)
Wyroby gotowe	309 041	260 724
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	317 615	270 523
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(8 574)	(9 799)
Razem	1 622 336	1 571 308

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01- - 31.12.2018	01.01- - 31.12.2017
Stan na początek okresu	41 763	30 292
Zwiększenia	1 227	15 573
Zmniejszenie	(1 722)	(4 102)
Stan na koniec okresu	41 268	41 763

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

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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	31.12.2018	31.12.2017
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	351 764	352 500
Hipoteki:		
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych (kwota maksymalna)	352 500	352 500

Prace przygotowawcze

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

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

	01.01- -31.12.2018	01.01- -31.12.2017
Prace przygotowawcze	684	399



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	31.12.2018	31.12.2017
Należności handlowe	9 505	13 364
Należności od jednostek powiązanych	6 724	1 000
Należności z tytułu podatków	9 857	13 977
Pozostałe należności	931	1 165
Razem	27 017	29 506

Należności z tytułu podatków stanowią należności z tytułu podatku VAT wynoszące na dzień 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku odpowiednio 9 857 tys. zł. i 13 977 tys. zł.

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

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

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	31.12.2018	31.12.2017
Do 3 miesięcy	8 164	12 770
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	443	134
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	696	262
Powyżej 1 roku	2 302	2 284
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	11 605	15 450
Odpisy aktualizujące wartość należności	(2 100)	(2 086)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	9 505	13 364

Odpisy aktualizacyjne dotyczą w całości należności handlowych przeterminowanych.

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	01.01- -31.12.2018	01.01- -31.12.2017
Stan na początek okresu	3 086	3 430
a) Zwiększenia	76	184
b) Zmniejszenia	(62)	(528)
Stan na koniec okresu	3 100	3 086

Saldo odpisu aktualizacyjnego na dzień 31 grudnia 2018 obejmowało odpis aktualizujący wartość odpisów aktualizujących wartość należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 2 100 tys. zł oraz na należności od podmiotów powiązanych na kwotę 1 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2017 wartości te wynosiły odpowiednio 2 086 tys. zł i 1 000 tys. zł.

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	31.12.2018	31.12.2017
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	4 021	2 812
Naliczone przychody finansowe od lokat	62	119
Razem	4 083	2 931



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.14. Krótkoterminowe aktywa finansowe

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.12.2018	31.12.2017
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	50	49
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	20 451	25 150
Środki pieniężne na pozostałych rachunkach powierniczych	-	-
Razem	20 501	25 199

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

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

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

7.15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2018	31.12.2017
Środki pieniężne w banku i kasie	6 075	4 600
Lokaty krótkoterminowe	203 300	197 440
Inne	18	43
Razem	209 393	202 083

7.16. Kapitał zakładowy

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r.

Zmiana w okresie sprawozdawczym	Kapitał zakładowy		Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
	Liczba akcji	Wartość wg wartości nominalnej	
Stan na dzień 01.01.2018	24 868 422	24 868	238 388
Zmiana	100 000	100	3 400
Stan na dzień 31.12.2018	24 968 422	24 968	241 788

W dniu 17 stycznia 2018 roku Zarząd podwyższył kapitał zakładowy Spółki z dotychczasowej kwoty 24 868 422,00 zł do kwoty 24 968 422,00 zł, to jest o kwotę 100 000,00 zł, w drodze emisji 100 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii Y, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Emisja akcji serii Y nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej. Celem emisji akcji serii Y jest umożliwienie Spółce wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Programu IV Opcji Menedżerskich dla Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu, dotyczących 500 000 Akcji Dom Development S.A. (patrz nota 7.44). Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na całkowite pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru przedmiotowych 100 000 akcji zwykłych na okaziciela serii Y. Wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy uzasadnione jest okolicznością, że emisja akcji serii Y jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu IV, Pani Małgorzaty Kolarskiej i w celu umożliwienia jej wykonania jej praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

W dniu 25 stycznia 2018 r. Pani Małgorzata Kolarska dokonała realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na akcje. Cena emisyjna akcji serii Y wynosiła 35,00 zł za jedną akcję.

W dniu 30 stycznia 2018 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 100 000 akcji serii Y Pani Małgorzacie Kolarskiej.

Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29 marca 2018 roku. Przedmiotowe akcje dopuszczono do obrotu giełdowego na rynku podstawowym w dniu 17 maja 2018 roku, natomiast ich rejestracja w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych nastąpiła w dniu 21 maja 2018 roku.

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2018

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	-	-	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	07.05.2012
M	Na okaziciela	-	-	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
N	Na okaziciela	-	-	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
O	Na okaziciela	-	-	26 000	26 000	gotówka	05.03.2013	17.05.2013
P	Na okaziciela	-	-	925	925	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
R	Na okaziciela	-	-	11 000	11 000	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
S	Na okaziciela	-	-	17 075	17 075	gotówka	20.03.2014	02.05.2014
T	Na okaziciela	-	-	1 000	1 000	gotówka	14.01.2015	27.03.2015
U	Na okaziciela	-	-	10 320	10 320	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
V	Na okaziciela	-	-	1 000	1 000	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
W	Na okaziciela	-	-	85 830	85 830	gotówka	10.01.2017	10.03.2017
Y	Na okaziciela	-	-	100 000	100 000	gotówka	29.03.2018	21.05.2018
Liczba akcji razem				24 968 422				
Kapitał zakładowy razem					24 968 422			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień 31 grudnia 2018 r.

Stan na dzień 31 grudnia 2018 r.				
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Dom Development B.V.	14 155 941	56,70	14 155 941	56,70
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,82	1 454 050	5,82
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander*)	1 313 383	5,26	1 313 383	5,26
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,13	1 280 750	5,13

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2018 r.

Stan na dzień 31 grudnia 2018 r.			
	Akcje	Opcje na akcje	Razem
Zarząd			
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050
Małgorzata Kolarska *)	131 500	400 000	531 500
Janusz Zalewski	350 000	-	350 000
Terry Roydon	58 500	-	58 500
Mikołaj Konopka	1 292	-	1 292
Rada Nadzorcza			
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	-	1 280 750
Mark Spiteri	900	-	900

*) informacje na temat opcji przyznanych Pani Małgorzacie Kolarskiej w ramach Programu IV Opcji Menedżerskich opisano w nocie 7.44

7.17. Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r. wartość pozycji „Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej” uległa zmianie o 3 400 tys. PLN w wyniku podwyższenia kapitału akcyjnego opisanego w nocie 7.16.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. wartość nadwyżki ze sprzedaży akcji własnych powyżej ich wartości nominalnej wyniosła odpowiednio 241 788 tys. PLN i 238 388 tys. PLN.

7.18. Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych

Na dzień 31 grudnia 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. akcje Spółki nie były własnością jej jednostek podporządkowanych.

W okresie dwunastu miesięcy kończącym się 31 grudnia 2018 i 2017 r. Spółka nie posiadała akcji własnych.

7.19. Dywidenda i podział zysku

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 7 czerwca 2018 r. o przeznaczeniu 189 760 007,20 zł na wypłatę dywidendy, w tym:

- z zysku netto Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku w kwocie 186 112 545,02 zł;
- z części kapitału zapasowego Dom Development S.A. pochodzącą z zysku z lat ubiegłych w kwocie 3 647 462,18 zł;

To jest 7,60 zł na każdą akcję.

Jako dzień dywidendy ustalono 26 czerwca 2018 r., zaś dzień wypłaty dywidendy ustalono na 4 lipca 2018 r. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą.

W roku poprzednim na dywidendę przeznaczono 125 585 531,10 zł, co dało wypłatę w wysokości 5,05 zł na akcję, natomiast 2 155 024,36 zł przeznaczono na powiększenie kapitału zapasowego Spółki

7.20. Kredyty

Opis istotnych zmian w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 roku w Spółce nie wygasły oraz nie zostały podpisane żadne nowe umowy kredytowe. Suma zobowiązań z tytułu kredytów nie zmieniła się.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2018	31.12.2017
Do 1 roku	50 000	50 000
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	50 000	50 000
W tym: długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	50 000	50 000

Na dzień 31 grudnia 2018 r. i na dzień 31 grudnia 2017 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

KREDYTY BANKOWE NA 31.12.2018						
Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Waluta i kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
mBank	Warszawa	50 000*)	PLN	-	PLN	21.05.2019
PKO BP SA	Warszawa	100 000*)	PLN	50 000	PLN	26.07.2019
mBank	Warszawa	85 000**)	PLN	-	PLN	01.03.2021
Razem kredyty bankowe				50 000	PLN	

*) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym

**) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 85 mln zł. Na podstawie umowy z bankiem, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 35 mln zł. Na dzień 31 grudnia 2018 r. spółka Dom Development Wrocław Sp. z o.o. wykorzystała 35 000 tys. zł z ww. limitu kredytowego, natomiast Dom Development S.A. nie korzystała z tej linii kredytowej.

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

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

7.21. Obligacje

OBLIGACJE	31.12.2018	31.12.2017
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	310 000	260 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	-	50 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	310 000	310 000

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

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Podstawowe dane dotyczące emitowanych obligacji

- Umowa z PeKaO S.A.

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.).

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

W dniu 17 listopada 2017 r. Spółka podpisała umowę z Trigon Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Krakowie oraz Trigon Investment Banking Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & Wspólnicy S.K. z siedzibą w Warszawie, na uruchomienie przez Spółkę Programu Emisji Obligacji Dom Development S.A. o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji "Program". Limit Programu ma charakter odnawialny.

Zgodnie z umową obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii przez okres 10 lat od podpisania Umowy Programowej. Obligacje będą emitowane w trybie art. 33 pkt. 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach tj. nie w trybie oferty publicznej i będą obligacjami zwykłymi na okaziciela.

Opis istotnych zmian w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018

W dniu 26 marca 2018 roku Spółka dokonała przypadającego na tę datę wykupu 5 000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 10 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50 000 tys. PLN.

W dniu 9 października 2018 roku Spółka wyemitowała 50 000 niezabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 50 000 tys. zł z datą wykupu przypadającą na 9 października 2023 roku. Wartość emisyjna odpowiada wartości nominalnej obligacji. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M plus marża. Odsetki od obligacji wypłacane będą w okresach półrocznych. Cel emisji nie został określony, zaś wpływy z emisji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 grudnia 2018				
Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
DOMDE5120620	12.06.2016	100 000	PLN	12.06.2020
DOMDE6151121	15.11.2016	110 000	PLN	15.11.2021
DOMDET1151222	15.12.2017	50 000	PLN	15.12.2022
DOMDET2091023	09.10.2018	50 000	PLN	09.10.2023
Razem:		310 000	PLN	

7.22. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	1 180	1 368
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	1 180	1 368

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.23. Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Bilans		Rachunek zysków i strat/ Sprawozdanie z całkowitych dochodów	
	31.12.2018	31.12.2017	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnice kursowe	-	-	-	(1)
Odsetki naliczone	12	23	(11)	(95)
Dyskontowanie zobowiązań	1 291	1 147	144	354
Wynik na sprzedaży lokali dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	29 630	41 895	(12 265)	15 950
Koszty finansowe skapitalizowane	3 127	3 215	(88)	(224)
Pozostałe	2	2	-	-
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	34 062	46 282	(12 220)	15 984
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnice kursowe	1	1	-	1
Aktualizacja wyceny zapasów	7 841	7 935	(94)	2 212
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	115	113	2	(65)
Rezerwa na świadczenia pracownicze	5 961	4 800	1 161	1 503
Rezerwa na koszty	4 512	4 380	132	279
Koszty finansowe	-	-	-	-
Wycena aktywów finansowych	627	90	537	119
Pozostałe	5	5	-	-
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 062	17 324	1 738	4 049
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące rachunku zysków i strat			(13 411)	11 989
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące innych całkowitych dochodów netto			(547)	(54)
Wykazana w bilansie rezerwa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 000	28 958		

7.24. Rezerwy długoterminowe

REZERWY DŁUGOTERMINOWE	31.12.2018	31.12.2017
Rezerwa na koszty napraw – część długoterminowa	14 127	13 603
Rezerwa na świadczenia emerytalne	644	621
Razem	14 771	14 224

REZERWY DŁUGOTERMINOWE – ZMIANY	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Stan na początek okresu	14 224	14 346
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	1 293	1 641
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(746)	(1 763)
Stan na koniec okresu	14 771	14 224



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.25. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2018	31.12.2017
Kaucje gwarancyjne - część długoterminowa	50 397	47 411
Pozostałe	6 255	5 791
Stan na koniec okresu	56 652	53 202

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym zatrzymane kaucje gwarancyjne (część krótkoterminowa)	166 459	165 023
Zobowiązania z tytułu podatków	1 399	2 664
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	110 870	77 043
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	103	15
Razem zobowiązania	278 831	244 745
Struktura rozliczeń międzyokresowych kosztów:	110 870	77 043
- koszty budowanych osiedli	80 721	53 743
- koszty pracownicze	23 757	18 346
- koszty czynszu za powierzchnię biurową	2 645	1 358
- pozostałe	3 747	3 596

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

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

	31.12.2018	31.12.2017
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część krótkoterminowa	45 941	34 960
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część długoterminowa	50 397	47 411
Zatrzymane kaucje gwarancyjne razem	96 338	82 371

7.27. Rezerwy krótkoterminowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2018	31.12.2017
Rezerwa na koszty napraw – część krótkoterminowa	4 709	4 535
Rezerwa na sprawy sporne i pozostałe	1 300	2 281
Razem	6 009	6 816

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE - ZMIANY	01.01- -31.12.2018	01.01- -31.12.2017
Stan na początek okresu	6 816	5 546
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	4 997	6 139
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(5 804)	(4 869)
Stan na koniec okresu	6 009	6 816



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.28. Przychody przyszłych okresów

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	31.12.2018	31.12.2017
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	476 686	423 113
Pozostałe	-	6
Razem	476 686	423 119

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	31.12.2018	31.12.2017
AKTYWA FINANSOWE		
Długoterminowe należności	1 538	1 538
Należności handlowe i pozostałe	10 436	14 529
Należności od jednostek powiązanych	6 724	1 000
Pożyczki i należności razem	18 698	17 067
Pozostałe	18	43
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)		
Środki pieniężne w banku i kasie	6 075	4 600
Lokaty krótkoterminowe	203 300	197 440
Krótkoterminowe aktywa finansowe	20 501	25 199
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	248 592	244 349
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Zobowiązania z tytułu kredytów	50 000	50 000
Obligacje własne wyemitowane	311 180	311 368
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, rozliczenia międzyokresowe i pozostałe	333 981	295 268
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	695 161	656 636

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

7.31. Zarządzanie Ryzykiem Finansowym

Spółka posiada ekspozycje na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

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



Ryzyko rynkowe

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

Ryzyko rynkowe obejmuje głównie następujące rodzaje ryzyk:

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej

Ryzyko walutowe

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

Na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz 31 grudnia 2017 r. Spółka nie posiadała żadnych istotnych aktywów, zobowiązań oraz przyszłych płatności w walutach obcych, w związku z czym nie było potrzeby zawierania walutowych instrumentów pochodnych zabezpieczających.

Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

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

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

- opcje CAP, gdzie bank gwarantuje, że zwróci Spółce różnice wynikające ze wzrostu rynkowych stop procentowych ponad poziom ustalony w opcji. Spółka zabezpiecza się w ten sposób przed wzrostem stóp, zachowując jednocześnie możliwość skorzystania z ewentualnego spadku ich poziomu,

- IRS (Interest Rate Swap) - Transakcja polega na wymianie z bankiem płatności odsetkowych liczonych według jednej stopy procentowej na płatności odsetkowe liczone według innej stopy procentowej. Spółka korzysta z zamiany zmiennej stopy procentowej na stałą, Obie płatności odsetkowe naliczane są od kwoty nominalnej uzgodnionej w transakcji, a ich rozliczenie odbywa się w wyznaczonych dniach przez porównanie odpowiedniej stawki referencyjnej z zakontraktowaną stopą procentową.

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

INSTRUMENTY ZMIENNOPROCENTOWE	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa finansowe	229 876	227 239
Zobowiązania finansowe	361 180	361 368
Razem netto	(131 304)	(134 129)



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

Analiza wrażliwości wyniku finansowego na zmianę stopy procentowej

Zmiana o 100 punktów bazowych („pb”) w oprocentowaniu instrumentów na datę bilansową zwiększyłaby (zmniejszyłaby) aktywa netto i rachunek zysków i strat (po opodatkowaniu) o kwoty wykazane w poniższej tabeli. Analiza ta wykonana dla okresów dwunastu miesięcy kończących się 31 grudnia 2018 r. i 31 grudnia 2017 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 2018				
Aktywa zmiennoprocentowe	621	(621)	621	(621)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(975)	975	(975)	975
Wrażliwość netto	(354)	354	(354)	354
31 grudnia 2017				
Aktywa zmiennoprocentowe	614	(614)	614	(614)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(976)	976	(976)	976
Wrażliwość netto	(362)	362	(362)	362

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

Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

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

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Ryzyko płynności

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

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

	Suma	0 – 6 miesiące	6-12 miesiące	1 – 2 lata	2 – 5 lat
31 grudnia 2018					
Zobowiązania z tytułu kredytów	50 027	50 027	-	-	-
Obligacje własne wyemitowane	346 798	6 355	6 355	110 489	223 599
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	333 981	274 505	9 079	4 381	46 016
Razem	730 806	330 887	15 434	114 870	269 615
31 grudnia 2017					
Zobowiązania z tytułu kredytów	50 004	50 004	-	-	-
Obligacje własne wyemitowane	347 300	55 700	5 200	10 400	276 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	303 826	241 187	7 130	14 680	40 829
Razem	701 130	346 891	12 330	25 080	316 829

Zarządzanie płynnością Spółki odbywa się głównie poprzez:

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

Zarządzanie kapitałem

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

Za lata kończące się 31 grudnia 2018 i 2017 r. stopa zwrotu z kapitału (liczona jako zysk netto do średniorocznej wartości kapitałów własnych) wynosiła odpowiednio 25,8% i 19,3%. W tym czasie średni ważony koszt oprocentowania zadłużenia Spółki wynosił 3,9% w 2018 roku i 3,9% w 2017 roku.

Na dzień 31 grudnia 2018 i 2017 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 12,6% 13,3%.

Spółka nie posiada zdefiniowanego planu wykupu akcji własnych.

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.32. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	214 098	186 113
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 944 312	24 866 070
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	8,58	7,48
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	214 098	186 113
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	158 115	10 655
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 102 427	24 876 725
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	8,53	7,48

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

7.33. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- -31.12.2018	01.01- -31.12.2017
Podatek dochodowy bieżący	60 858	33 822
Podatek dochodowy z lat ubiegłych *)	588	-
Podatek dochodowy odroczony	(13 411)	11 989
Razem	48 035	45 811

*) Korekta podatku dochodowego za 2017 rok. Korekta ta skutkowałą jednoczesną korektą podatku odroczonego o taką samą wielkość.

Zobowiązanie spółki z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych na dzień 31 grudnia 2018 i 2017 roku wynosiło odpowiednio 30 052 tys. PLN i 25 200 tys. PLN.

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 Spółki zaprezentowane jest poniżej.

UZGODNIENIE	01.01- -31.12.2018	01.01- -31.12.2017
Zysk brutto przed opodatkowaniem	262 133	231 924
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	49 805	44 066
Trwale różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym (z wyłączeniem kosztu opcji menedżerskich)	879	908
Efekt podatkowy opcji menedżerskich trwale niestanowiących kosztu uzyskania przychodów	1 099	837
Otrzymana dywidenda	(3 734)	-
Inne	(14)	-
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	48 035	45 811
Efektywna stawka podatkowa	18,32%	19,75%

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

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe



zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

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

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

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

7.34. Sprawozdawczość segmentowa

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

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

- segment warszawski
- segment trójmiejski
- segment wrocławski

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

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

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

7.35. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	1 246 724	1 272 643
Przychody ze sprzedaży usług	16 241	26 075
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	4 674	-
Razem	1 267 639	1 298 718



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.36. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(874 328)	(899 843)
Koszty sprzedaży usług	(17 702)	(25 578)
Koszty sprzedaży towarów	(4 308)	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	495	(11 640)
Razem koszt własny sprzedaży	(895 843)	(937 061)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	(55 740)	(56 174)
Koszty ogólnego zarządu	(65 922)	(61 466)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(121 662)	(117 640)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	(6 895)	(6 031)
Zużycie materiałów i energii	(14 587)	(14 718)
Usługi obce	(30 987)	(31 755)
Podatki i opłaty	(150)	(138)
Wynagrodzenia	(51 734)	(49 566)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(6 680)	(6 230)
Program opcji menadżerskich	(5 785)	(4 406)
Pozostałe koszty rodzajowe	(4 844)	(4 796)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(121 662)	(117 640)

7.37. Koszty wynagrodzeń

KOSZTY WYNAGRODZEŃ I ŚREDNI STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządczą)	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)	192	179
Kategoria – umysłowi	192	179
Kategoria – fizyczni	-	-
Ogólne wynagrodzenie w podziale na:	58 414	55 796
Wynagrodzenia	51 734	49 566
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	6 680	6 230

Powyższa tabela nie uwzględnia kosztu programu opcji menadżerskich, który w latach zakończonych 31 grudnia 2018 r. i 2017 r. wyniósł odpowiednio 5 785 tys. zł i 4 406 tys. zł.

7.38. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	189	414
Rozwiązanie rezerwy na koszty	644	200
Przychody z odszkodowań	834	-
Przychody z likwidacji spółki zależnej	484	-
Pozostałe	337	470
Razem	2 488	1 084



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.39. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Rezerwa z tytułu kar i porozumień	289	1 232
Darowizny	1 143	1 290
Rezerwa na pozostałe koszty	739	1 631
Odpisane nieściągalne należności	35	249
Koszty napraw i usterek (w tym zmiana rezerwy)	5 979	6 026
Koszty zaniechanych projektów	-	270
Koszt nabycia spółki zależnej	-	1 888
Strata na sprzedaży i likwidacji aktywów	-	845
Koszty opłat adiacenckich	950	-
Pozostałe	430	515
Razem	9 565	13 946

7.40. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Odsetki od lokat bankowych i pożyczek (część nieskapitalizowana)	542	750
Przychody z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	756	1 865
Otrzymane dywidendy	19 650	-
Odsetki pozostałe	15	19
Różnice kursowe	43	-
Razem	21 006	2 634

7.41. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Odsetki od kredytów i obligacji (część nieskapitalizowana)	639	638
Odsetki pozostałe	92	45
Prowizje i opłaty	546	296
Różnice kursowe	-	54
Wycena inwestycji długoterminowych (opcje CAP)	653	832
Razem	1 930	1 865

7.42. Koszty finansowe z tytułu odsetek

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Wartość kosztów finansowych (odsetek) aktywowanych w produkcji w toku *)	8 791	8 091
Wartość kosztów finansowych (odsetek) ujętych w rachunku zysków i strat	731	683
Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek	9 522	8 774

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.43. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2018 i 2017 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	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27.06.2007 r. wraz z aneksem	2 154	1 902
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 02.01.2001 r. wraz z aneksami	1 009	848
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 29.09.2017 r.	96	48
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	277	73
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	-	150
Dom Land sp. z o.o.	Usługi marketingowe	-	285
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wykonanie usług zgodnie z umową o wykonywanie zleconych czynności związanych z zakupem nieruchomości i ich zarządzaniem i aneksem	30	293
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	55	94
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Umowy o współpracy	309	563
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Pozostałe	144	-
Euro Styl S.A.	Umowy o współpracy	499	-
Euro Styl Construction sp. z o.o.	Umowy o współpracy	30	-
Dom Construction sp. z o.o.	Usługi budowlane	31 727	-
Dom Construction sp. z o.o.	Pozostałe	99	-
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Umowy o współpracy	257	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY TOWARY I ŚWIADCZĄCY USŁUGI:			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	32	96
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	18	18
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	5	5
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	-	2
Euro Styl S.A.	Umowa o współpracy	75	812
Dom Land sp. z o.o.	Pozostałe	11	11
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Umowy o współpracy	450	468
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Umowy o współpracy	274	1
Dom Construction sp. z o.o.	Umowy o współpracy	675	-
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Pozostałe	10	3

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Otrzymany zwrot części pożyczki	-	200
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Naliczone odsetki od pożyczki	-	5

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Wpłata kapitału zakładowego *)	-	500
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Dopłata do kapitału *)	34 000	24 800
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Podwyższenie kapitału zakładowego	-	2 100
Dom Construction sp. z o.o.	Wpłata kapitału zakładowego *)	100	-
Dom Construction sp. z o.o.	Dopłata do kapitału *)	3 000	-
M2 Biuro sp. z o.o.	Wkład niepieniężny na kapitał zakładowy*)	17 205	-
M2 Hotel sp. z o.o.	Wkład niepieniężny na kapitał zakładowy*)	10 800	-

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

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Zwrot z udziałów	484	-
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Prawo użytkowania wieczystego gruntu	-	138 500
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	Należne środki pieniężne	-	118

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY ZALICZEK:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Dom Construction sp. z o.o.	Zaliczka (netto) na poczet usług budowlanych	3 500	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Zaliczka (netto) przekazana w celu nabycia gruntu	455	3 186

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Dom Development B.V.	Dywidenda wypłacona	107 919	73 761

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO OTRZYMUJĄCY DYWIDENDĘ:

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Euro Styl S.A.	Dywidenda otrzymana	18 850	-
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Dywidenda otrzymana	800	-



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Dom Development Grunty sp. z o.o.	zakup (netto) działek gruntu	4 314	12 783

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Sprzedaż udziału w nieruchomości	-	11 454
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Rozwiązanie umowy sprzedaży udziału w nieruchomości	(10 802)	
Dom Land sp. z o.o.	Sprzedaż udziału w nieruchomości	-	2 478
Dom Land sp. z o.o.	Rozwiązanie umowy sprzedaży udziału w nieruchomości	(2 478)	

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Saldo razem	81 667	59 184	8 225	146
Jednostki zależne	81 649	56 109	8 082	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji dopłaty do kapitału	1 147	1 147	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	1 482	19 488	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o. dopłaty do kapitału*)	69 445	35 445	-	-
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	36	29	-	-
Euro Styl S.A.	65	-	-	-
Mirabelle Investments sp. z o.o.	-	-	23	-
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	1	-	-	-
Dom Construction sp. z o.o.	32	-	6 073	-
Dom Construction sp. z o.o. zatrzymane kaucje	-	-	1 586	-
Dom Construction sp. z o.o. dopłaty do kapitału*)	3 000	-	-	-
M2 Biuro sp. z o.o.	3 957	-	-	-
M2 Hotel sp. z o.o.	2 484	-	-	-
M2 Biuro sp. z o.o. wkład pieniężny na kapitał	-	-	200	-
M2 Hotel sp. z o.o. wkład pieniężny na kapitał	-	-	200	-
Jednostki współzależne	-	20	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	-	20	-	-
Pozostałe podmioty	18	3 055	143	146
Dom Land sp. z o.o.	18	3 055	-	-
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	3	3
Woodsford Consulting Limited	-	-	140	143

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

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

DOM DEVELOPMENT JAKO SPRZEDAJĄCY (PLN)

Transakcje z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	Określenie transakcji	Data transakcji	Kwota transakcji
Grzegorz Kiełpsz wraz z osobą blisko związaną	Umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr 24/46 o powierzchni 26 m ²	01.03.2018	33 358,00
Małgorzata Kolarska wraz z osobą blisko związaną	Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i jego sprzedaży o powierzchni 133,33 m ² w inwestycji „Apartamenty Włodarzewska 30” w wykonaniu umowy przyrzeczenia sprzedaży z dnia 18.05.2018	17.10.2018	1 311 967,20
Mikołaj Konopka	Umowa deweloperska sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 44,57 m ² wraz z wykończeniem oraz umowa sprzedaży miejsca postojowego w inwestycji „Apartamenty Mokotów nad Skarpą 2”	05.10.2018	607 243,40
Osoba prawna blisko związana z Mikołajem Konopką	Umowa przedwstępna sprzedaży 16 lokali niemieszkalnych o łącznej powierzchni 992,64 m ² , 32 miejsc naziemnych oraz 10 miejsc postojowych w inwestycji Spektrum w Gdańsku realizowanej przez Euro Styl S.A.	07.12.2018	8 222 852,14
Osoba blisko związana z Grzegorzem Kiełpszem	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 43,15 m ² oraz miejsca postojowego w inwestycji „Apartamenty Mokotów nad Skarpą 2”	14.12.2018	495 760,00
Osoba blisko powiązana z Grzegorzem Kiełpszem	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 43,15 m ² oraz miejsca postojowego w inwestycji „Apartamenty Mokotów nad Skarpą 2”	14.12.2018	502 390,00
Moczulski Marek wraz z osobą blisko związaną	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 86,91 m ² wraz z wykończeniem, dwóch miejsc postojowych i komórki lokatorskiej w inwestycji „Apartamenty Mokotów nad Skarpą 2”	11.12.2018	1 132 993,20

Przyznanie opcji na akcje Spółki Pani Małgorzacie Kolarskiej (Wiceprezes Zarządu - Dyrektor Zarządzający) zostało opisane w nocie 7.44.

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.44. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 31 grudnia 2018 r. w Spółce istniał jeden aktywny Programy Opcji Menedżerskich przyjęty w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

Nazwa Programu	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
31.12.2018			
Program IV	500 000	500 000	100 000

Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
31.12.2017		
500 000	500 000	-

Program IV Opcji Menedżerskich

1 grudnia 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie upoważnienia udzielonego jej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Postanowień Programu IV Opcji Menedżerskich dla Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu - Dyrektora Zarządzającego, dotyczącego 500 000 akcji Dom Development S.A. („Program IV”). Zgodnie z Programem IV pani Małgorzata Kolarska otrzymała jednorazowo opcje uprawniające do objęcia łącznie 500 000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 35,00 złotych za akcję. Realizacja przedmiotowych opcji będzie limitowana do 100 000 akcji w jakimkolwiek okresie 12



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

kolejnych miesięcy, począwszy od 1 stycznia 2018 roku, z tym że opcje niewykorzystane będzie można zrealizować w późniejszym terminie, lecz nie później niż do 31 grudnia 2027 roku.

Przyznanie nowych opcji na akcje

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

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 roku Spółka przyznała, wyżej opisane opcje na akcje w ramach Programu IV.

Wartość godziwa przyznanych w 2017 roku opcji Programu IV zamiennych na akcje została oszacowana na dzień przyznania opcji na podstawie modelu bazującego na metodzie Blacka-Scholesa-Mertona biorąc pod uwagę warunki istniejące na dzień przyznania opcji. Wartość opcji na dzień ich przyznania wyniosła 14 924 tys. zł. Wartość opcji każdej z transz odnoszona jest równomiernie do rachunku zysków i strat przez okres od daty przyznania opcji do oczekiwanej daty początku realizacji każdej poszczególniej transzy.

Wykonanie opcji na akcje

W dniu 17 stycznia 2018 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 100 000 akcji na okaziciela serii Y. Emisja akcji nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu, uczestnika Programu IV Opcji Menedżerskich (co zostało szerzej opisane w nocy 7.16). W dniu 29 marca 2018 r. akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 r. w Spółce nie zostały zrealizowane opcje na akcje.

Wygaśnięcie opcji na akcje

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2018 i 2017 r. nie wygasły żadne opcje na akcje.

Koszt opcji menedżerskich odniesiony do rachunku zysków i strat i do kapitałów własnych

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2018 i 2017 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 5 785 tys. zł. oraz 4 406 zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

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

OPCJE NA AKCJE		01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	500 000	-
	Całkowita cena realizacji	17 500	-
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	500 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	17 500
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	100 000	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	3 500	-
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	35,00	-
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	400 000	500 000
	Całkowita cena realizacji	14 000	17 500
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	100 000	-
	Całkowita cena realizacji	3 500	-
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

Wynagrodzenia kluczowej kadry menedżerskiej	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
1. Zarząd		
Wynagrodzenie	7 644	7 778
w tym wynagrodzenie z zysku	-	-
Świadczenia pozapłacowe	71	104
Wynagrodzenie razem	7 715	7 882
2. Rada Nadzorcza		
Wynagrodzenie	1 300	1 297

Powyższa tabela nie uwzględnia kosztu programu opcji menedżerskich, który w latach zakończonych 31 grudnia 2018 r. i 2017 r. wyniósł odpowiednio 5 785 tys. zł i 4 406 tys. zł

Składy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2018 r. przedstawione są w notcie 7.49.

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, Małgorzata Kolarska i Janusz Zalewski 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
Małgorzata Kolarska	6	6	Bez dodatkowych zapisów
Janusz Zalewski	6	6	Bez dodatkowych zapisów

7.46. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2018	31.12.2017
Gwarancje	111	111
Poręczenia	21 743	365
Razem	21 854	476

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.12.2018	31.12.2017
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	100 000	100 000
– weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	2 000	2 000
Razem	102 000	102 000

7.47. Istotne sprawy sądowe na dzień 31 grudnia 2018 r.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

7.48. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2017

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A. w dniu 7 czerwca 2018 r. zatwierdziło przedstawione przez Zarząd sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 r., sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. w 2017 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku i sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2017 roku. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy udzieliło Zarządowi absolutorium za 2017 rok.

7.49. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki**Zmiany w składzie Rady Nadzorczej**

- Rezygnacja Pana Włodzimierza Boguckiego z pełnionej funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 10 kwietnia 2018 roku Pan Włodzimierz Bogucki złożył, ze skutkiem od dnia 7 czerwca 2018 roku, rezygnację z pełnionej funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki.

Przyczyną rezygnacji jest fakt, iż Pan Włodzimierz Bogucki był Członkiem Rady Nadzorczej Dom Development S.A. od blisko 12 lat i od września 2018 roku przestaje spełniać jedno z kryteriów definiujących Członka Niezależnego Rady Nadzorczej Dom Development S.A., określone w art. 129 ust. 3 pkt. 8) ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz w pkt. 7.7.8 Statutu Spółki.

- Powołania Pani Doroty Podedwornej – Tarnowskiej na Członka Rady Nadzorczej Spółki.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanowiło powołać z dniem 7 czerwca 2018 roku na wspólną kadencję w skład Rady Nadzorczej Panią Dorotę Podedworną – Tarnowską jako Członka Niezależnego w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. 2017 poz. 1089) oraz punktu 7.7 Statutu Spółki.

Pani Dorota Podedworna – Tarnowska została powołana w skład Rady Nadzorczej Spółki w związku z rezygnacją Pana Włodzimierza Boguckiego.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 7 Członków:

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

Zmiana w składzie Zarządu

- Powołanie Pana Mikołaja Konopki na Członka Zarządu Spółki.

W dniu 10 kwietnia 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Mikołaja Konopkę, z dniem 10 kwietnia 2018 roku na Członka Zarządu Dom Development S.A. na wspólną trzyletnią kadencję.

Pan Mikołaj Konopka pełni również funkcję Prezesa Zarządu Euro Styl S.A.

Zarząd

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Zarząd spółki Dom Development S.A. liczył 5 Członków:

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

7.50. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich na rynku warszawskim:

Projekty, których budowę Spółka rozpoczęła w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2018 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Osiedle Cybernetyki 17 etap 3	Popularny	240	-	I kw. 2018 r.
Osiedle Regaty faza 2	Popularny	198	2	I kw. 2018 r.
Osiedle Amsterdam etap 3	Popularny	188	14	I kw. 2018 r.
Apartamenty Dolny Mokotów	Apartamenty	148	5	I kw. 2018 r.
Rezydencje Marina Mokotów	Apartamenty	91	6	II kw. 2018 r.
Apartamenty Marina Mokotów	Popularny	215	7	II kw. 2018 r.
Żoliborz Artystyczny etap 10	Popularny	261	12	II kw. 2018 r.
Osiedle Port Żerań etap 2	Popularny	330	-	II kw. 2018 r.
Wille Taneczna 2	Popularny	81	-	III kw. 2018 r.
Stacja Grochów etap 1	Popularny	138	10	III kw. 2018 r.
Apartamenty Marina Mokotów etap 2 faza 1	Popularny	215	7	IV kw. 2018 r.
Apartamenty Marina Mokotów etap 2 faza 2	Popularny	205	20	IV kw. 2018 r.
Osiedle Wilno 3 etap 4	Popularny	116	-	IV kw. 2018 r.
Osiedle Wilno 3 etap 5	Popularny	46	-	IV kw. 2018 r.
Razem		2 472	83	



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Projekty, których budowę Spółka zakończyła w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2018 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin zakończenia
Osiedle Premium 3 (etap 2 faza 1)	Popularny	134	-	I kw. 2018 r.
Apartamenty Włodarzewska 30	Popularny	114	9	I kw. 2018 r.
Osiedle Moderna etap 4	Popularny	189	-	I kw. 2018 r.
Klasyków Wille Miejskie 2 etap 2	Popularny	204	-	I kw. 2018 r.
Osiedle Amsterdam etap 1	Popularny	53	7	II kw. 2018 r.
Osiedle Forma etap 1	Popularny	89	6	II kw. 2018 r.
Osiedle Wilno VI etap 1	Popularny	300	9	III kw. 2018 r.
Osiedle Premium 5 (etap 3)	Popularny	109	4	III kw. 2018 r.
Osiedle Cybernetyki 17 etap 1	Popularny	145	1	III kw. 2018 r.
Apartamenty Mokotów nad Skarpą 2	Apartamenty	190	-	IV kw. 2018 r.
Apartamenty Park Szczęśliwicki	Apartamenty	46	0	IV kw. 2018 r.
Dom na Bartyckiej	Popularny	127	4	IV kw. 2018 r.
Osiedle Cybernetyki 17 etap 2	Popularny	236	11	IV kw. 2018 r.
Osiedle Moderna etap 3	Popularny	163	24	IV kw. 2018 r.
Osiedle Premium 4 (etap 2 faza 2)	Popularny	248	0	IV kw. 2018 r.
Osiedle Forma etap 2 faza 1	Popularny	192	7	IV kw. 2018 r.
Osiedle Port Żerań etap 1	Popularny	361	1	IV kw. 2018 r.
Osiedle Regaty faza 1	Popularny	69	3	IV kw. 2018 r.
Wille Lazurowa etap 2	Popularny	102	-	IV kw. 2018 r.
Osiedle Wilno 6 etap 2	Popularny	209	2	IV kw. 2018 r.
Razem		3 280	88	

Ponadto, w 2018 r. w ramach Grupy Dom Development prowadzono projekty deweloperskie na rynku wrocławskim poprzez spółkę zależną Dom Development Wrocław Sp. z o.o. oraz na rynku trójmiejskim poprzez kontrolowaną w 100% Grupę Kapitałową Euro Styl (patrz nota 7.9).

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

Ilość lokali mieszkalnych i lokali usługowych przekazanych klientom w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r. przedstawia poniższa tabela:

Przekazania	01.01 - 31.12.2018	01.01 - 31.12.2017
Mieszkania i lokale usługowe	2 611	2 634

7.51. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

- Realizacja opcji na akcje Spółki

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

W dniu 1 lutego 2019 r. Pani Małgorzata Kolarska dokonała realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na akcje. Cena emisyjna akcji serii Z wynosiła 35,00 zł za jedną akcję.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

W dniu 4 lutego 2019 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 100 000 akcji serii Z Pani Małgorzacie Kolarskiej. Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28 lutego 2019 roku.

- Rejestracja spółek M2 Biuro sp. z o.o. i M2 Hotel sp. z o.o.

Nowoutworzone spółki M2 Biuro sp. z o.o. oraz M2 Hotel sp. z o.o., opisane w notcie 7.9, zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym odpowiednio w dniach: 14 stycznia 2019 r. oraz 28 stycznia 2019 r.

W dniu 31 stycznia 2019 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę sprzedaży wszystkich udziałów w kapitale zakładowym w M2 Biuro sp. z o.o., natomiast w dniu 11 lutego 2019 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę sprzedaży wszystkich udziałów w kapitale zakładowym w M2 Hotel sp. z o.o.

- Umowy kredytowe

- W dniu 21 stycznia 2019 roku pomiędzy mBank S.A. oraz Dom Development S.A., został zawarty aneks nr 8 do Umowy Kredytowej nr 02/197/15/Z/LI o kredyt odnawialny złotowy z dnia 18 maja 2015r. Na podstawie tego aneksu został ustalony nowy termin spłaty kredytu przypadający na 22 stycznia 2019 roku. Przedmiotowa umowa wygasła z dniem 22 stycznia 2019 roku.

- W dniu 22 stycznia 2019 roku pomiędzy mBank S.A. oraz Dom Development S.A., Dom Development Wrocław Sp. z o.o. i Euro Styl S.A. został zawarty aneks nr 5 do Umowy o linię wieloproduktową dla grupy podmiotów powiązanych „UMBRELLA WIELOPRODUKTOWA” nr 02/108/17/Z/UX wraz z tekstem jednolitym umowy. W wyniku podpisanego aneksu, okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony do 31 stycznia 2023 roku oraz zwiększeniu uległa kwota limitu kredytowego, która obecnie wynosi 185 mln PLN. Aktualnie na podstawie umowy z bankiem, Dom Development S.A. może korzystać z kwoty limitu kredytowego do wysokości 185 mln zł, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 60 mln zł, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 mln zł.

- W dniu 27 lutego 2019 roku pomiędzy PKO Bank Polski S.A. oraz Dom Development S.A. i Euro Styl S.A. został zawarty Aneks nr 3 do umowy kredytu w rachunku bieżącym nr 17 1020 1026 0000 1102 0258 6402 z dnia 27 lipca 2015 roku. W wyniku podpisanego aneksu, okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony do 26 lutego 2023 roku oraz zwiększeniu uległa kwota limitu kredytowego, która obecnie wynosi 150 mln PLN. Aktualnie na podstawie umowy z bankiem, Dom Development S.A. może korzystać z kwoty limitu kredytowego do wysokości 150 mln zł, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 mln zł.

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) podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych Spółki.

Sprawozdania finansowe za rok 2018 zostały zbadane przez firmę PricewaterhouseCoopers Polska spółka z o.o. Audyt sp.k. oraz inne spółki z grupy PricewaterhouseCoopers Polska.

Sprawozdania finansowe za rok 2017 zostały zbadane przez firmę Ernst & Young Audyt Polska spółka z o.o. sp.k. oraz inne spółki z grupy Ernst & Young.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku i dnia 31 grudnia 2017 roku w podziale na rodzaje usług:

RODZAJ USŁUGI	01.01- -31.12.2018	01.01- -31.12.2017*)
– Obowiązkowe badanie rocznego oraz przegląd półrocznego sprawozdania finansowego (**)	180	371
– Szkolenia (***)	-	1
– Pozostałe usługi (***)	-	425
Razem	180	797

*) dane za rok 2017 dotyczą usług świadczonych przez podmioty z Grupy Ernst & Young.

***) wynagrodzenie nie zawiera wynagrodzenia należnego za prace dotyczące badania sprawozdań finansowych za rok 2018 wykonane w roku 2019 r. w wysokości 90 tys. zł. Analogicznie, kwota za rok 2017 nie zawiera wynagrodzenia należnego za prace dotyczące badania sprawozdań finansowych za rok 2017 wykonane w roku 2018 r. w wysokości 81 tys. zł

***) usługi świadczone przez inne podmioty z grupy audytora

7.54. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

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

WYBRANE DANE ZE BILANSU	31.12.2018	31.12.2017
	tys. EURO	tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	437 984	439 000
Aktywa razem	527 859	517 143
Kapitał własny razem	239 677	239 593
Zobowiązania długoterminowe	92 191	85 445
Zobowiązania krótkoterminowe	195 991	192 104
Zobowiązania razem	288 182	277 550
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,3000	4,1709

WYBRANE DANE ZE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -31.12.2018	01.01- -31.12.2017
	tys. EURO	tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	297 087	305 962
Zysk brutto ze sprzedaży	87 135	85 202
Zysk na działalności operacyjnej	56 963	54 457
Zysk brutto	61 434	54 638
Zysk netto	50 176	43 846
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,2669	4,2447