



DOM DEVELOPMENT S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY

DNIA 31 GRUDNIA 2018 ROKU

Sporządzone zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI ...	3
2.	SKONSOLIDOWANY BILANS	4
3.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	5
4.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
5.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
6.	ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM.....	8
7.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	9
7.1.	Podstawowe informacje o spółce dominującej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. oraz o Grupie	9
7.2.	Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
7.3.	Oświadczenie o zgodności z przepisami.....	11
7.4.	Istotne zasady rachunkowości	12
7.5.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków.....	16
7.6.	Wartości niematerialne	17
7.7.	Rzeczowe aktywa trwałe	18
7.8.	Leasing	18
7.9.	Inwestycja we wspólnym przedsięwzięciu	20
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.	Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych	25
7.19.	Dywidenda i podział zysku	25
7.20.	Kredyty.....	26
7.21.	Obligacje	26
7.22.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	28
7.23.	Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28
7.24.	Rezerwy długoterminowe.....	29
7.25.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe.....	29
7.26.	Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	29
7.27.	Rezerwy krótkoterminowe	30
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	31
7.32.	Zysk na akcję	34
7.33.	Podatek dochodowy.....	34
7.34.	Sprawozdawczość segmentowa	35
7.35.	Przychody z działalności operacyjnej.....	37
7.36.	Koszty działalności operacyjnej.....	37
7.37.	Koszty wynagrodzeń	37
7.38.	Pozostałe przychody operacyjne	38
7.39.	Pozostałe koszty operacyjne.....	38
7.40.	Przychody finansowe	38
7.41.	Koszty finansowe.....	38

7.42. Koszty finansowe z tytułu odsetek	39
7.43. Transakcje z podmiotami powiązanymi	39
7.44. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich.....	41
7.45. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Spółki	42
7.46. Zobowiązania warunkowe	43
7.47. Istotne sprawy sądowe na dzień 31 grudnia 2018 r.	43
7.48. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej podmiotu dominującego Grupy	44
7.49. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Grupy	45
7.50. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej	46
7.51. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2017.....	47
7.52. Prognozy	47
7.53. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	48
7.54. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	48

1. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

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

- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2018 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 538 953 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku wykazujący zysk netto w wysokości 227 023 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 224 691 tys. zł;
- skonsolidowany 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 282 492 tys. zł;
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2018 roku w wysokości 1 046 542 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego 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 skonsolidowane 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 Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. 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. SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	7.6	10 356	10 444
Rzeczowe aktywa trwałe	7.7	12 024	10 528
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	7.23	2 410	1 434
Należności długoterminowe	7.10	1 618	1 612
Pozostałe aktywa długoterminowe		23 532	6 767
Aktywa trwałe razem		49 940	30 785
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.11	2 113 540	1 989 052
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.12	52 344	34 942
Pozostałe aktywa obrotowe	7.13	5 325	3 971
Należności z tytułu podatku dochodowego		424	486
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.14	34 888	51 506
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.15	282 492	279 653
Aktywa obrotowe razem		2 489 013	2 359 610
Aktywa razem		2 538 953	2 390 395
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
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		229 960	189 052
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		1 046 473	1 002 259
Udziały niekontrolujące		69	67
Kapitał własny razem		1 046 542	1 002 326
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty - część długoterminowa	7.20	35 000	35 000
Obligacje - część długoterminowa	7.21	310 000	260 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.23	29 565	45 192
Rezerwy długoterminowe	7.24	16 620	14 321
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7.25	61 087	56 188
Zobowiązania długoterminowe razem		452 272	410 701
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	7.26	322 637	271 442
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	1 373
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	7.33	30 137	27 531
Rezerwy krótkoterminowe	7.27	11 337	8 716
Przychody przyszłych okresów	7.28	624 848	568 306
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 040 139	977 368
Zobowiązania razem		1 492 411	1 388 069
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 538 953	2 390 395



3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2018	31.12.2017
Przychody ze sprzedaży	7.35	1 653 933	1 404 683
Koszt własny sprzedaży	7.36	(1 198 824)	(1 018 947)
Zysk brutto ze sprzedaży		455 109	385 736
Koszty sprzedaży	7.36	(69 818)	(62 781)
Koszty ogólnego zarządu	7.36	(91 740)	(75 617)
Pozostałe przychody operacyjne	7.38	3 275	8 702
Pozostałe koszty operacyjne	7.39	(14 807)	(20 648)
Zysk na działalności operacyjnej		282 019	235 392
Przychody finansowe	7.40	2 701	3 114
Koszty finansowe	7.41	(2 078)	(2 274)
Zysk brutto		282 642	236 232
Podatek dochodowy	7.33	(55 619)	(45 445)
Zysk netto		227 023	190 787
Zysk netto przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		227 021	190 674
Udziały niekontrolujące		2	113
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.32	9,10	7,67
Rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.32	9,04	7,66

**Dom Development S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Rok zakończony	
	31.12.2018	31.12.2017
Zysk netto	227 023	190 787
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	224 691	190 556
Całkowite dochody netto przypadające na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	224 689	190 443
Udziały niekontrolujące	2	113



5. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2018	31.12.2017
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		282 642	236 232
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		9 594	7 330
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		(3)	11
(Zysk)/strata na inwestycjach		3	(6 545)
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		10 084	13 005
Wycena opcji na akcje		5 785	4 406
Zmiany w kapitale obrotowym			
Zmiany stanu rezerw		4 920	609
Zmiany stanu zapasów		(124 344)	(163 773)
Zmiany stanu należności		(7 547)	(20 436)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		60 510	43 721
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		70 682	131 002
Inne korekty		286	(11)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		312 612	245 551
Odsetki otrzymane		2 148	3 353
Odsetki zapłacone		(12 720)	(14 838)
Zapłacony podatek dochodowy		(69 253)	(35 930)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		232 787	198 136
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		659	695
Inne wpływy z aktywów finansowych		484	-
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(32 500)	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(11 394)	(7 643)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		(589)	-
Nabycie jednostek zależnych i aktywów finansowych pomniejszone o środki pieniężne nabyte w przejmowanym podmiocie zależnym		-	(205 973)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(43 340)	(212 921)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)		3 500	-
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.20	50 000	190 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	7.21	50 000	50 000
Spłata kredytów	7.20	(50 000)	(113 990)
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)
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu		(348)	(296)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(186 608)	(119 872)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		2 839	(134 657)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.15	279 653	414 310
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.15	282 492	279 653



Dom Development S.A.

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

6. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy		Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych				
Saldo na dzień 1 stycznia 2018	24 868	238 388	549 257	510	184	189 052	1 002 259	67	1 002 326
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.16, 7.17)	100	3 400	-	-	-	-	3 500	-	3 500
Przeniesienie zysku z kapitału zapasowego (nota 7.19)	-	-	(3 647)	-	-	3 647	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy (nota 7.19)	-	-	-	-	-	(189 760)	(189 760)	-	(189 760)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.44)	-	-	5 785	-	-	-	5 785	-	5 785
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	227 021	227 021	2	227 023
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(2 332)	-	(2 332)	-	(2 332)
Saldo na dzień 31 grudnia 2018	24 968	241 788	551 395	510	(2 148)	229 960	1 046 473	69	1 046 542

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy		Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych				
Saldo na dzień 1 stycznia 2017	24 782	234 986	542 696	510	415	126 118	929 507	(46)	929 461
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje.	86	3 402	-	-	-	-	3 488	-	3 488
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	2 155	-	-	(2 155)	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy (nota 7.19)	-	-	-	-	-	(125 585)	(125 585)	-	(125 585)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.44)	-	-	4 406	-	-	-	4 406	-	4 406
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	190 674	190 674	113	190 787
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(231)	-	(231)	-	(231)
Saldo na dzień 31 grudnia 2017	24 868	238 388	549 257	510	184	189 052	1 002 259	67	1 002 326



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego 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 SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

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

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 grudnia 2018 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 56,70% akcji Spółki.

Podstawowe informacje o Grupie

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2018 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Land sp. z o.o.	Polska	-	-	konsolidacja pełna
Euro Styl S.A.*	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Euro Styl Development sp. z o.o.*	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Mirabelle Investments sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Construction sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
M2 Biuro sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
M2 Hotel sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

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

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



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

- Utworzenie 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 uzupełniać dotychczasowy model 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 spółki w wysokości 100 tys. zł został w całości opłacony. Spółka ta została zarejestrowana w KRS w dniu 11 kwietnia 2018 r.

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

- Zakończenie likwidacji spółki 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, co opisano w nocie 7.9.

- 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 7.50 Istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

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

7.2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

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

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

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

7.3. Oświadczenie o zgodności z przepisami

Polskie regulacje prawne nakładają na Grupę obowiązek sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską („UE”). Biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE dla roku finansowego zakończonego 31 grudnia 2018 roku.

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

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

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

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

Grupa 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 Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Poza zatwierdzonym już przez Unię Europejską MSSF 16 *Leasing*, który Grupa 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

7.4. Istotne zasady rachunkowości

Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych, po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF, sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

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

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy posiada ona bezpośrednio lub pośrednio, poprzez swoje jednostki zależne, więcej niż połowę liczby głosów w danej spółce, chyba że możliwe jest do udowodnienia, że taka własność nie stanowi o sprawowaniu kontroli. Sprawowanie kontroli ma miejsce również wtedy, gdy Spółka ma możliwość kierowania polityką finansową i operacyjną danej jednostki.

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących.

Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

Zapasy

Wyroby gotowe

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

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

Produkcja w toku

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

Test na utratę wartości zapasów:

Jeśli przewiduje się, że projekt 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 powiązаныmi z nimi przeszłymi i przewidywanymi kosztami finansowania zewnętrznego oraz przewidywanymi roszczeniami klientów (jeśli dotyczy to projektu).



Budżety projektów opracowywane są z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny.

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

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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.

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

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

Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania

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

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

Rezerwy

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

Ujmowanie przychodów

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

Sprzedaż produktów

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

Sprzedaż usług

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

Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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



Podatki

Podatek bieżący

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

Podatek odroczony

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

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

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

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

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

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

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

Dywidendy

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

Zysk netto na akcję

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

7.5. Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków

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



Budżety projektów budowlanych

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

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

Ujmowanie przychodów ze sprzedaży produktów

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

7.6. Wartości niematerialne

	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Znak towarowy	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO				
Saldo na 1 stycznia 2017	8 646	5 492	-	14 138
Zwiększenia - nabycie Grupy Euro Styl	669	-	6 990	7 659
Zwiększenia - pozostałe	2 570	969	-	3 539
(Zmniejszenia)	(4)	(1 335)	-	(1 339)
Saldo na 31 grudnia 2017	11 881	5 126	6 990	23 997
Zwiększenia - pozostałe	3 079	1 910	0	4 989
(Zmniejszenia)	(9)	-	-	(9)
Saldo na 31 grudnia 2018	14 951	7 036	6 990	28 977
SKUMULOWANA AMORTYZACJA				
Saldo na 1 stycznia 2017	5 656	4 559	-	10 215
Zwiększenia - nabycie Grupy Euro Styl	471	-	-	471
Zwiększenia - pozostałe	2 720	787	699	4 206
(Zmniejszenia)	(4)	(1 335)	-	(1 339)
Saldo na 31 grudnia 2017	8 843	4 011	699	13 553
Zwiększenia - pozostałe	2 754	925	1 398	5 077
(Zmniejszenia)	(9)	-	-	(9)
Saldo na 31 grudnia 2018	11 588	4 936	2 097	18 621
WARTOŚĆ NETTO				
na 31 grudnia 2017	3 038	1 115	6 291	10 444
na 31 grudnia 2018	3 363	2 100	4 893	10 356

Wartości niematerialne są amortyzowane przez okres ich szacunkowej, ekonomicznej użyteczności, który dla oprogramowania komputerowego wynosi przeciętnie 3 lata. W pozycji znak towarowy ujęta jest wartość znaku towarowego Euro Styl, nabytego i wycenionego w momencie nabycia w 2017 roku Grupy Kapitałowej Euro Styl, który amortyzowany jest przez okres 5 lat.

Nie występują wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa winna utworzyć odpisy aktualizujące na wartości niematerialne. Na wartościach niematerialnych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

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



Dom Development S.A.

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

7.7. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2018	31.12.2017
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
- urządzenia techniczne i maszyny	1 415	1 229
- środki transportu	6 598	6 421
- inne rzeczowe aktywa trwałe	4 011	2 878
Rzeczowe aktywa trwałe razem	12 024	10 528

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO				
Saldo na 1 stycznia 2017	8	8 585	9 367	17 960
Zwiększenia - nabycie Grupy Euro Styl	121	2 655	1 216	3 992
Zwiększenia - pozostałe	-	2 840	2 429	5 269
(Zmniejszenia)	(8)	(1 615)	(3 520)	(5 143)
Saldo na 31 grudnia 2017	121	12 465	9 492	22 078
Zwiększenia	341	2 912	3 612	6 865
(Zmniejszenia)	-	(1 190)	(543)	(1 733)
Saldo na 31 grudnia 2018	462	14 187	12 561	27 210
SKUMULOWANA AMORTYZACJA				
Saldo na 1 stycznia 2017	8	4 284	6 092	10 384
Zwiększenia - nabycie Grupy Euro Styl	30	799	803	1 632
Zwiększenia - pozostałe	5	1 792	1 533	3 330
(Zmniejszenia)	(8)	(831)	(2 957)	(3 796)
Saldo na 31 grudnia 2017	35	6 044	5 471	11 550
Zwiększenia	24	2 258	2 562	4 844
(Zmniejszenia)	(1)	(713)	(494)	(1 208)
Saldo na 31 grudnia 2018	58	7 589	7 539	15 186
WARTOŚĆ NETTO				
na 31 grudnia 2017	86	6 421	4 021	10 528
na 31 grudnia 2018	404	6 598	5 022	12 024

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych nastąpiły w wyniku nabycia (w tym również w procesie nabycia jednostek zależnych).

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

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

7.8. Leasing

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

Grupa 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 Grupy 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, Grupa jako leasingobiorca ujmie zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowych stóp procentowych Grupy oraz ujmie składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu.

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 Grupa realizuje swoje mieszkaniowe 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 Grupa 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 Grupy

Grupa 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 ocenia że zastosowanie nowego standardu nie będzie miało wpływu na prezentowane przez Grupę wyniki finansowe i nie będzie potrzeby korygowania bilansu otwarcia zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2019 roku.

Grupa 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 (Grupy):

- 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*.



Dom Development S.A.

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

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	49 622	37 598	12 024
Aktywa obrotowe			
Zapasy	2 200 584	87 044	2 113 540

Kapitał własny i zobowiązania	01.01.2019	korekty	31.12.2018
Kapitał własny			
Niepodzielony wynik finansowy	229 960	-	229 960
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu leasingu – część długoterminowa	115 069	115 069	-
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa	9 573	9 573	-

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, Grupa 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 Grupę okresu w którym Grupa będzie właścicielem prawa od wieczystego użytkowania.

W oparciu o plany dotyczące prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których Grupa posiada prawo wieczystego użytkowania (i dla których wyliczono i wyżej ujawniono aktywo oraz zobowiązanie tytułu leasingu ustalone zgodnie z MSSF 16 w wysokości 87 044 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 7 478 tys. zł.

7.9. Inwestycja we wspólnym przedsięwzięciu

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.

7.10. Należności długoterminowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku Grupa wykazuje należności długoterminowe w wysokości odpowiednio 1 618 tys. PLN i 1 612 tys. zł. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2018 r. składają się należności z tytułu ustanowionych kaucji w wysokości 1 458 tys. zł. oraz z tytułu innych należności w wysokości 160 tys. zł. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2017 r. składają się należności z tytułu



Dom Development S.A.

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

ustanowionych kaucji w wysokości 1 458 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.

7.11. Zapasy

ZAPASY	31.12.2018	31.12.2017
Zaliczki na dostawy	89 918	68 628
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	89 918	68 628
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	1 688 902	1 640 470
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 721 596	1 672 939
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(32 694)	(32 469)
Wyroby gotowe	334 720	279 954
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	343 364	289 987
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(8 644)	(10 033)
Razem	2 113 540	1 989 052

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Stan na początek okresu	42 502	30 292
Zwiększenia, w tym:	1 227	16 611
Odpis aktualizacyjny w Grupie Euro Styl na moment przejęcia	-	534
Pozostałe zwiększenia	1 227	16 077
Zmniejszenie	(2 391)	(4 401)
Stan na koniec okresu	41 338	42 502

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

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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	31.12.2018	31.12.2017
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	351 764	375 600
Hipoteki:		
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych (kwota maksymalna)	352 500	375 600

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	1 025	539



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego 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	11 331	16 099
Należności od jednostek powiązanych	-	22
Należności z tytułu podatków	23 522	17 198
Pozostałe należności	17 491	1 623
Razem	52 344	34 942

Należności z tytułu podatków stanowią należności z tytułu podatku VAT wynoszące na dzień 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku odpowiednio 23 522 tys. zł i 17 198 tys. zł.

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

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

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	31.12.2018	31.12.2017
Do 3 miesięcy	12 199	15 486
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	973	150
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	874	264
Powyżej 1 roku	2 358	2 325
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	16 404	18 225
Odpisy aktualizujące wartość należności	(5 073)	(2 126)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	11 331	16 099

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	2 126	2 430
Zwiększenia, w tym:	3 009	224
Odpis aktualizacyjny w Grupie Euro Styl na moment przejęcia	-	40
Pozostałe zwiększenia	3 009	184
Zmniejszenia	(62)	(528)
Stan na koniec okresu	5 073	2 126

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	5 261	3 851
Naliczone przychody finansowe od lokat	64	120
Razem	5 325	3 971



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego 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	34 838	51 457
Środki pieniężne na pozostałych rachunkach powierniczych	-	-
Razem	34 888	51 506

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

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

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

7.15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2018	31.12.2017
Środki pieniężne w banku i kasie	63 687	77 755
Lokaty krótkoterminowe	218 787	201 855
Inne	18	43
Razem	282 492	279 653

7.16. Kapitał zakładowy

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

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 skonsolidowanego 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 Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva Santander SA*)	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 skonsolidowanego 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:

- zysk netto Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku w kwocie 186 112 545,02 zł;
- część 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.



Dom Development S.A.

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

7.20. Kredyty

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

W dniu 25 maja 2018 r. umowa kredytowa pomiędzy Euro Styl S.A. a bankiem PKO BP S.A. została rozwiązana za porozumieniem stron. Zgodnie z umową termin spłaty tego kredytu przypadał na 29 września 2018 r.

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

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	35 000	35 000
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	85 000	85 000
W tym: długoterminowe	35 000	35 000
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	35 000	PLN	01.03.2021
Razem kredyty bankowe				85 000	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” Grupa wykazuje wartość nominalną zobowiązania, natomiast naliczone na dzień bilansowy odsetki prezentowane są osobno w pozycji „Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji”.

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

7.21. Obligacje

OBLIGACJE	31.12.2018	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



Dom Development S.A.

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

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

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

Podstawowe dane dotyczące emitowanych obligacji

- 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	



Dom Development S.A.

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

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	-	5
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	1 180	1 373

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)	(94)
Dyskontowanie zobowiązań	1 257	1 147	110	354
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	48 747	60 240	(11 493)	34 295
Koszty finansowe skapitalizowane	3 326	3 263	63	(178)
Leasing	72	75	(3)	75
Znak towarowy	930	1 195	(265)	1 195
Pozostałe	151	2	149	-
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	54 495	65 945	(11 450)	35 646
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnice kursowe	1	1	-	1
Aktualizacja wyceny zapasów	8 463	8 439	24	2 716
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	115	113	2	(65)
Rezerwa na świadczenia pracownicze	7 458	5 052	2 406	1 754
Rezerwa na koszty	6 284	5 183	1 101	1 081
Eliminacja marży na transakcjach wewnątrzgrupowych	993	907	86	907
Koszt nabycia Grupy Euro Styl	1 088	1 088	-	1 088
Wycena aktywów finansowych	627	90	537	120
Strata podatkowa możliwa do rozliczenia	2 231	1 309	922	880
Pozostałe	80	5	75	-
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 340	22 187	5 153	8 482
Zmiana rezerwy na podatek odroczonego wynikająca z nabycia spółek zależnych ustalona na dzień nabycia.				21 306
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące rachunku zysków i strat			(16 056)	5 912
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące innych całkowitych dochodów netto			(547)	(54)
Wykazane w bilansie aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 410	1 434		
Wykazana w bilansie rezerwa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29 565	45 192		



Dom Development S.A.

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

7.24. Rezerwy długoterminowe

REZERWY DŁUGOTERMINOWE	31.12.2018	31.12.2017
Rezerwa na koszty napraw – część długoterminowa	15 735	13 655
Rezerwa na świadczenia emerytalne	885	666
Razem	16 620	14 321

REZERWY DŁUGOTERMINOWE – ZMIANY	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Stan na początek okresu	14 321	14 346
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	3 045	1 738
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(746)	(1 763)
Stan na koniec okresu	16 620	14 321

7.25. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2018	31.12.2017
Kaucje gwarancyjne - część długoterminowa	54 362	50 071
Pozostałe	6 725	6 117
Stan na koniec okresu	61 087	56 188

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)	189 732	177 283
Zobowiązania z tytułu podatków	2 599	3 351
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	127 617	87 526
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	103	16
Pozostałe zobowiązania	2 586	3 266
Razem zobowiązania	322 637	271 442
Struktura rozliczeń międzyokresowych kosztów:	127 617	87 526
- koszty budowanych osiedli	88 459	61 167
- koszty pracownicze	31 405	19 360
- koszty czynszu za powierzchnię biurową	2 645	1 358
- pozostałe	5 108	5 641

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	48 034	37 372
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część długoterminowa	54 362	50 071
Zatrzymane kaucje gwarancyjne razem	102 396	87 443



Dom Development S.A.

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

7.27. Rezerwy krótkoterminowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2018	31.12.2017
Rezerwa na koszty napraw – część krótkoterminowa	8 189	6 040
Rezerwa na sprawy sporne i pozostałe	3 148	2 676
Razem	11 337	8 716

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE - ZMIANY	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Stan na początek okresu	8 716	7 696
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	8 071	8 022
Rezerwa na bilansie otwarcia w nabytym podmiocie zależnym na dzień nabycia	-	50
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(5 450)	(7 052)
Stan na koniec okresu	11 337	8 716

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	624 779	564 082
Pozostałe	69	4 224
Razem	624 848	568 306

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	1 618	1 612
Należności handlowe i pozostałe	28 822	17 722
Należności od jednostek powiązanych	-	22
Pożyczki i należności razem	30 440	19 356
Pozostałe	18	43
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)		
Środki pieniężne w banku i kasie	63 687	77 755
Lokaty krótkoterminowe	218 787	201 855
Krótkoterminowe aktywa finansowe	34 888	51 506
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	347 820	350 515
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Zobowiązania z tytułu kredytów	85 000	85 005
Obligacje własne wyemitowane	311 180	311 368
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, rozliczenia międzyokresowe i pozostałe	381 022	320 997
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	777 202	717 370

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

7.31. Zarządzanie Ryzykiem Finansowym

Grupa posiada ekspozycje na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

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

Ryzyko rynkowe

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

Ryzyko rynkowe obejmuje głównie następujące rodzaje ryzyk:

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej

Ryzyko walutowe

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

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

Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

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

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

- opcje CAP, gdzie bank gwarantuje, że zwróci Spółce różnicę wynikającą 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



Dom Development S.A.

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

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	317 362	331 116
Zobowiązania finansowe	396 180	396 373
Razem netto	(78 818)	(65 257)

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	857	(857)	857	(857)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(1 070)	1 070	(1 070)	1 070
Wrażliwość netto	(213)	213	(213)	213
31 grudnia 2017				
Aktywa zmiennoprocentowe	894	(894)	894	(894)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(1 070)	1 070	(1 070)	1 070
Wrażliwość netto	(176)	176	(176)	176

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

Ryzyko kredytowe

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

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

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

W celu utrzymania płynności finansowej oraz dostępności środków finansowych na zakładanym poziomie, w Grupie istnieje wyspecjalizowana komórka, która monitoruje to zagadnienie. Komórka ta na bieżąco monitoruje stan płynnych



Dom Development S.A.

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

funduszy oraz prognozowane wartości przepływów pieniężnych i na tej podstawie podejmuje decyzje o ich odpowiednim lokowaniu w celu maksymalizacji możliwych do osiągnięcia przychodów finansowych przy jednoczesnym zabezpieczeniu Grupy przed ryzykiem kredytowym.

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

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

Ryzyko płynności

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

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

	Suma	0 – 6 miesiący	6-12 miesiący	1 – 2 lata	2 – 5 lat
31 grudnia 2018					
Zobowiązania z tytułu kredytów	87 332	50 559	532	1 064	35 177
Obligacje własne wyemitowane	346 798	6 355	6 355	110 489	223 599
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	380 690	317 897	9 044	6 820	46 929
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	332	68	62	113	89
Razem	815 152	374 879	15 993	118 486	305 794
31 grudnia 2017					
Zobowiązania z tytułu kredytów	88 397	50 540	536	1 071	36 250
Obligacje własne wyemitowane	347 300	55 700	5 200	10 400	276 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	329 124	263 825	7 130	15 678	42 491
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	431	170	109	32	120
Razem	765 252	370 235	12 975	27 181	354 861

Zarządzanie płynnością Grupy odbywa się głównie poprzez:

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

Zarządzanie kapitałem

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

Za lata kończące się 31 grudnia 2018 i 2017 r. stopa zwrotu z kapitału (liczona jako zysk netto do średniorocznej wartości kapitałów własnych) wynosiła odpowiednio 22,2% i 19,3%. W tym czasie średni ważony koszt oprocentowania



Dom Development S.A.

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

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 7,4% 6,4%.

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

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	227 021	190 674
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 944 312	24 866 070
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	9,10	7,67
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	227 021	190 674
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)	9,04	7,66

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

7.33. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- -31.12.2018	01.01- -31.12.2017
Podatek dochodowy bieżący	71 087	39 533
Podatek dochodowy z lat ubiegłych *)	588	-
Podatek dochodowy odroczony	(16 056)	5 912
Razem	55 619	45 445

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

Zobowiązanie Spółek Grupy z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych na dzień 31 grudnia 2018 i 2017 roku wynosiło odpowiednio 30 531 tys. PLN i 27 531 tys. PLN.

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

UZGODNIENIE	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Zysk brutto przed opodatkowaniem	282 642	236 232
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	53 702	44 884
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym (z wyłączeniem kosztu opcji menedżerskich)	832	(276)
Efekt podatkowy opcji menedżerskich trwale niestanowiących kosztu uzyskania przychodów	1 099	837
Inne	(14)	-
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	55 619	45 445
Efektywna stawka podatkowa	19,68%	19,24%

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 spółki Grupy prowadziły i prowadzą bardzo ostrożną politykę podatkową, chociaż jest to mało prawdopodobne to nie można wykluczyć iż kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

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

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

7.34. Sprawozdawczość segmentowa

Działalność Grupy 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.

Ocena wyników działalności na poszczególnych rynkach dokonywana jest głównie w oparciu o przychody ze sprzedaży oraz zysk i marżę brutto ze sprzedaży uzyskane na tych rynkach.

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

- segment warszawski
- segment trójmiejski
- segment wrocławski

**Dom Development S.A.**

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

Poniżej zaprezentowano dane finansowe zgrupowane w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektów deweloperskich Grupy.

Dane za okres dwunastu miesięcy zakończony 31.12.2018	Segmenty			Razem
	warszawski	wrocławski	trójmiejski	
Przychody ze sprzedaży	1 263 747	54 237	335 949	1 653 933
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia **)	372 538	10 908	123 277	506 723
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. ***)	-	-	(51 614)	(51 614)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	372 538	10 908	71 663	455 109
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				(161 558)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto				(11 532)
Zysk na działalności operacyjnej				282 019
Przychody i koszty finansowe, netto				623
Zysk brutto				282 642
Podatek dochodowy				(55 619)
Zysk netto				227 023

Dane za okres dwunastu miesięcy zakończony 31.12.2017	Segmenty			Razem
	warszawski	wrocławski	trójmiejski *)	
Przychody ze sprzedaży	1 273 370	24 154	107 159	1 404 683
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia **)	357 826	2 994	39 279	400 099
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. ***)	-	-	(14 363)	(14 363)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	357 826	2 994	24 916	385 736
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				(138 398)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto				(11 946)
Zysk na działalności operacyjnej				235 392
Przychody i koszty finansowe, netto				840
Zysk brutto				236 232
Podatek dochodowy				(45 445)
Zysk netto				190 787

*) informacje dla Trójmiasta podana jest za okres od 8.06.2017 do 31.12.2017 r.

***) dla rynku trójmiejskiego zysk brutto ze sprzedaży wynika z danych finansowych Grupy Euro Styl S.A. i w tej pozycji nie zawiera dodatkowego, alokowanego w konsolidacji kosztu nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A., wynikającego z wyceny zapasów Grupy Euro Styl S.A. na dzień nabycia wg wartości godziwej (patrz również komentarz poniżej).

***) dodatkowy koszt wynikający z alokacji ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A.. Koszt ten stanowi różnicę pomiędzy wartością księgową zapasów Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. a ich wartością godziwą ustaloną na moment nabycia grupy przez Spółkę. Koszt ten w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przypisywany jest odpowiednio do kosztu wytworzenia sprzedanych produktów, rozliczonych w rachunku zysków i strat w danym okresie obrotowym.



Dom Development S.A.

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

7.35. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	1 626 709	1 374 938
Przychody ze sprzedaży usług	21 165	29 378
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	6 059	367
Razem	1 653 933	1 404 683

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	(1 174 114)	(976 113)
Koszty sprzedaży usług	(20 678)	(30 396)
Koszty sprzedaży towarów	(4 527)	(293)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	495	(12 145)
Razem koszt własny sprzedaży	(1 198 824)	(1 018 947)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	(69 818)	(62 781)
Koszty ogólnego zarządu	(91 740)	(75 617)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(161 558)	(138 398)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	(9 594)	(7 330)
Zużycie materiałów i energii	(15 850)	(14 996)
Usługi obce	(48 153)	(43 106)
Podatki i opłaty	(841)	(397)
Wynagrodzenia	(62 842)	(53 447)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(8 618)	(6 904)
Program opcji menadżerskich	(5 785)	(4 406)
Pozostałe koszty rodzajowe	(9 875)	(7 812)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(161 558)	(138 398)

Poziom kosztów sprzedaży i kosztów ogólnego zarządu w 2018 roku, w porównaniu z rokiem 2017, był pod silnym wpływem kilku czynników. Do najistotniejszych z nich należy zaliczyć dynamiczny rozwój i zwiększenie działalności Dom Development Wrocław Sp. z o.o., powołanie w 2018 roku spółki Dom Construction Sp. z o.o., oraz fakt że dane za rok 2017 zawierają koszty działalności Grupy Euro Styl tylko za okres od 8 czerwca 2017 r., czyli od momentu przejęcia jej przez Grupę Dom Development.

7.37. Koszty wynagrodzeń

KOSZTY WYNAGRODZEŃ I ŚREDNI STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządzającą)	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)	308	245
Kategoria – umysłowi	308	245
Kategoria – fizyczni	-	-
Ogólne wynagrodzenie w podziale na:	71 460	60 351
Wynagrodzenia	62 842	53 447
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	8 618	6 904

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 zł.



Dom Development S.A.

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

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	533	528
Rozwiązanie rezerwy na koszty	859	-
Zysk na okazjonalnym nabyciu	-	7 742
Przychody z odszkodowań	834	-
Przychody z likwidacji spółki zależnej	484	-
Pozostałe	565	432
Razem	3 275	8 702

7.39. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Rezerwa z tytułu kar i porozumień	1 389	1 732
Darowizny	1 189	1 301
Rezerwa na pozostałe koszty	1 376	1 291
Rezerwa na sprawy sporne i należności	-	-
Odpisane nieściągalne należności	37	252
Koszty napraw i usterek (w tym zmiana rezerwy)	9 252	6 739
Koszty zaniechanych projektów	-	270
Koszty nabycia spółki zależnej	-	7 613
Strata na sprzedaży i likwidacji aktywów	-	845
Koszty opłat	950	-
Pozostałe	614	605
Razem	14 807	20 648

7.40. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Odsetki od lokat bankowych (część nieskapitalizowana)	2 065	793
Przychody z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	574	-
Odsetki pozostałe	19	2 305
Różnice kursowe	43	-
Pozostałe	-	16
Razem	2 701	3 114

7.41. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
Odsetki od kredytów i obligacji (część nieskapitalizowana)	676	728
Odsetki pozostałe	113	73
Prowizje i opłaty	636	56
Koszty z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	-	584
Wycena inwestycji długoterminowych (opcje CAP)	653	833
Razem	2 078	2 274



Dom Development S.A.

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

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 *)	9 807	8 246
Wartość kosztów finansowych (odsetek) ujętych w rachunku zysków i strat	843	801
Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek	10 650	9 047

*) 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.

7.43. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2018 i 2017 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanymi. 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

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 S.A. JAKO PRZEJMUJĄCY MAJĄTEK PO LIKWIDACJI SPÓŁEK:			
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	-

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.**

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

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Saldo razem	-	20	143	146
Jednostki współzależne	-	20	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	-	20	-	-
Pozostałe podmioty	-	-	143	146
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	3	3
Woodsford Consulting Limited	-	-	140	143

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 notcie 7.44.

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.



Dom Development S.A.

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

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)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
	31.12.2018			31.12.2017		
Program IV	500 000	500 000	100 000	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 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 nocie 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.



Dom Development S.A.

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

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	-	-

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	8 124	7 778
w tym wynagrodzenie z zysku	-	-
Świadczenia pozapłacowe	71	104
Wynagrodzenie razem	8 195	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 7.48.



Dom Development S.A.

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

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

Członkowie Zarządu Spółki: Jarosław Szanajca, 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	Pozostałe 50% kwoty będzie wypłacone w 5 równych ratach miesięcznych
Janusz Zalewski	6	6	Bez dodatkowych zapisów

7.46. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2018	31.12.2017
Gwarancje	111	111
Poreczenia	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	4 000	2 000
– weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	139	403
Razem	104 139	102 403

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku spółki Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych.



7.48. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej podmiotu dominującego Grupy

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



Dom Development S.A.

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

7.49. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Grupy

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

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

Projekt	Spółka	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Osiedle Cybernetyki 17 etap 3	Dom Development S.A.	Popularny	240	-	I kw. 2018 r.
Osiedle Regaty faza 2	Dom Development S.A.	Popularny	198	2	I kw. 2018 r.
Osiedle Amsterdam etap 3	Dom Development S.A.	Popularny	188	14	I kw. 2018 r.
Apartamenty Dolny Mokotów	Dom Development S.A.	Apartamenty	148	5	I kw. 2018 r.
Studio Arte	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Apartamenty	51	1	I kw. 2018 r.
Osiedle Spektrum budynek D	Euro Styl S.A.	Apartamenty	152	5	I kw. 2018 r.
Osiedle Spektrum budynek C	Euro Styl S.A.	Apartamenty	64	11	I kw. 2018 r.
Rezydencje Marina Mokotów	Dom Development S.A.	Apartamenty	91	6	II kw. 2018 r.
Apartamenty Marina Mokotów	Dom Development S.A.	Popularny	215	7	II kw. 2018 r.
Żoliborz Artystyczny etap 10	Dom Development S.A.	Popularny	261	12	II kw. 2018 r.
Osiedle Port Żerań etap 2	Dom Development S.A.	Popularny	330	-	II kw. 2018 r.
Idylla 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Popularny	83	-	II kw. 2018 r.
Osiedle Mezzo budynek B1	Euro Styl S.A.	Popularny	82	-	II kw. 2018 r.
Osiedle Mezzo budynek B2	Euro Styl S.A.	Popularny	76	-	II kw. 2018 r.
Idea budynek 8	Euro Styl S.A.	Apartamenty	38	-	II kw. 2018 r.
Osiedle Beauforta budynek B4	Euro Styl S.A.	Popularny	18	3	II kw. 2018 r.
Osiedle Beauforta budynek B5	Euro Styl S.A.	Popularny	36	-	II kw. 2018 r.
Osiedle Beauforta budynek B6	Euro Styl S.A.	Popularny	27	-	II kw. 2018 r.
Osiedle Beauforta budynek B7	Euro Styl S.A.	Popularny	24	3	II kw. 2018 r.
Wille Taneczna 2	Dom Development S.A.	Popularny	81	-	III kw. 2018 r.
Stacja Grochów etap 1	Dom Development S.A.	Popularny	138	10	III kw. 2018 r.
Zielony Południk budynek B2	Euro Styl S.A.	Popularny	26	-	III kw. 2018 r.
Zielony Południk budynek B3	Euro Styl S.A.	Popularny	26	-	III kw. 2018 r.
Apartamenty Marina Mokotów etap 2 faza 1	Dom Development S.A.	Popularny	215	7	IV kw. 2018 r.
Apartamenty Marina Mokotów etap 2 faza 2	Dom Development S.A.	Popularny	205	20	IV kw. 2018 r.
Osiedle Wilno 3 etap 4	Dom Development S.A.	Popularny	116	-	IV kw. 2018 r.
Osiedle Wilno 3 etap 5	Dom Development S.A.	Popularny	46	-	IV kw. 2018 r.
Idea budynek 9	Euro Styl S.A.	Apartamenty	58	-	IV kw. 2018 r.
Locus budynek 1	Euro Styl S.A.	Popularny	54	5	IV kw. 2018 r.
Piękna 21	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Popularny	196	4	IV kw. 2018 r.
Razem			3 483	115	

*Projekty przypisane do Euro Styl S.A. obejmują także inwestycje realizowane przez podmioty z Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A.



Dom Development S.A.

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

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

Projekt	Spółka*	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin zakończenia
Osiedle Premium 3 (etap 2 faza 1)	Dom Development S.A.	Popularny	134	-	I kw. 2018 r.
Apartamenty Włodarzewska 30	Dom Development S.A.	Popularny	114	9	I kw. 2018 r.
Osiedle Moderna etap 4	Dom Development S.A.	Popularny	189	-	I kw. 2018 r.
Klasyków Wille Miejskie 2 etap 2	Dom Development S.A.	Popularny	204	-	I kw. 2018 r.
Osiedle Aura 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Popularny	172	-	I kw. 2018 r.
Idea budynek 4	Euro Styl S.A.	Apartamenty	31	-	I kw. 2018 r.
Osiedle Amsterdam etap 1	Dom Development S.A.	Popularny	53	7	II kw. 2018 r.
Osiedle Forma etap 1	Dom Development S.A.	Popularny	89	6	II kw. 2018 r.
Futura Park budynek 09	Euro Styl S.A.	Popularny	39	3	II kw. 2018 r.
Impuls budynek D	Euro Styl S.A.	Popularny	146	7	II kw. 2018 r.
Osiedle Wilno VI etap 1	Dom Development S.A.	Popularny	300	9	III kw. 2018 r.
Osiedle Premium 5 (etap 3)	Dom Development S.A.	Popularny	109	4	III kw. 2018 r.
Osiedle Cybernetyki 17 etap 1	Dom Development S.A.	Popularny	145	1	III kw. 2018 r.
Osiedle Viridis budynek A2	Euro Styl S.A.	Popularny	42	-	III kw. 2018 r.
Impuls budynek C	Euro Styl S.A.	Popularny	55	-	III kw. 2018 r.
Osiedle Spektrum budynek B	Euro Styl S.A.	Popularny	169	-	III kw. 2018 r.
Nowy Horyzont budynek 12	Euro Styl S.A.	Popularny	38	-	III kw. 2018 r.
Kwartet (Macierzy Szkolnej)	Euro Styl S.A.	Popularny	27	-	III kw. 2018 r.
Apartamenty Mokotów nad Skarpą 2	Dom Development S.A.	Apartamenty	190	-	IV kw. 2018 r.
Apartamenty Park Szczęśliwicki	Dom Development S.A.	Apartamenty	46	0	IV kw. 2018 r.
Dom na Bartyckiej	Dom Development S.A.	Popularny	127	4	IV kw. 2018 r.
Osiedle Cybernetyki 17 etap 2	Dom Development S.A.	Popularny	236	11	IV kw. 2018 r.
Osiedle Moderna etap 3	Dom Development S.A.	Popularny	163	24	IV kw. 2018 r.
Osiedle Premium 4 (etap 2 faza 2)	Dom Development S.A.	Popularny	248	0	IV kw. 2018 r.
Osiedle Forma etap 2 faza 1	Dom Development S.A.	Popularny	192	7	IV kw. 2018 r.
Osiedle Port Żerań etap 1	Dom Development S.A.	Popularny	361	1	IV kw. 2018 r.
Osiedle Regaty faza 1	Dom Development S.A.	Popularny	69	3	IV kw. 2018 r.
Wille Lazurowa etap 2	Dom Development S.A.	Popularny	102	-	IV kw. 2018 r.
Osiedle Wilno 6 etap 2	Dom Development S.A.	Popularny	209	2	IV kw. 2018 r.
Nowy Horyzont budynek 11	Euro Styl S.A.	Popularny	38	-	IV kw. 2018 r.
Futura Park budynek 7	Euro Styl S.A.	Popularny	8	-	IV kw. 2018 r.
Idea budynek 5	Euro Styl S.A.	Apartamenty	54	8	IV kw. 2018 r.
Osiedle Spektrum budynek A	Euro Styl S.A.	Popularny	169	-	IV kw. 2018 r.
Osiedle Viridis budynek A1	Euro Styl S.A.	Popularny	32	-	IV kw. 2018 r.
Razem			4 300	106	

*Projekty przypisane do Euro Styl S.A. obejmują także inwestycje realizowane przez podmioty z Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A.

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. przez spółki wchodzące w skład Grupy przedstawia poniższa tabela:

Przekazania	01.01 - 31.12.2018	01.01 - 31.12.2017
Mieszkania i lokale usługowe	3 632	2 929

7.50. 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).



Dom Development S.A.

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

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.

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 nocie 7.1, 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.

7.51. 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.

7.52. Prognozy

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



Dom Development S.A.

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

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

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie (netto bez podatku VAT) 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.

Wyplacone 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 **)	245	494
– Szkolenia ***)	-	1
– Pozostałe usługi ***)	-	425
Razem	245	920

*) 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 187 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 111 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 Grupy zostały przeliczone na EURO:

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO BILANSU	31.12.2018	31.12.2017
	tys. EURO	tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	578 840	565 732
Aktywa razem	590 454	573 113
Kapitał własny razem	243 382	240 314
Zobowiązania długoterminowe	105 179	98 468
Zobowiązania krótkoterminowe	241 893	234 330
Zobowiązania razem	347 072	332 798
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,3000	4,1709

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -31.12.2018	01.01- -31.12.2017
	tys. EURO	tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	387 619	330 926
Zysk brutto ze sprzedaży	106 660	90 875
Zysk na działalności operacyjnej	66 095	55 456
Zysk brutto	66 241	55 653
Zysk netto	53 206	44 947
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,2669	4,2447