



DOM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY

DNIA 31 GRUDNIA 2015 ROKU

Sporządzone zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI.....	3
2.	BILANS	4
3.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	5
4.	SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
5.	RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
6.	ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
7.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	9
7.1.	Podstawowe informacje o spółce Dom Development S.A.	9
7.2.	Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych	9
7.3.	Oświadczenie o zgodności z przepisami	9
7.4.	Istotne zasady rachunkowości	12
7.5.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków	15
7.6.	Wartości niematerialne	16
7.7.	Rzeczowe aktywa trwałe	17
7.8.	Leasing	17
7.9.	Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach	17
7.10.	Należności długoterminowe	18
7.11.	Zapasy	18
7.12.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19
7.13.	Pozostałe aktywa obrotowe	20
7.14.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	20
7.15.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20
7.16.	Kapitał zakładowy	21
7.17.	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	22
7.18.	Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych	22
7.19.	Dywidenda i podział zysku	23
7.20.	Kredyty	23
7.21.	Obligacje	24
7.22.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	25
7.23.	Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25
7.24.	Rezerwy długoterminowe	26
7.25.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	26
7.26.	Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	26
7.27.	Rezerwy krótkoterminowe	27
7.28.	Przychody przyszłych okresów	27
7.29.	Świadczenia po okresie zatrudnienia	27
7.30.	Aktywa i zobowiązania finansowe	27
7.31.	Zarządzanie Ryzykiem Finansowym	28
7.32.	Zysk na akcję	31
7.33.	Podatek dochodowy	31
7.34.	Sprawozdawczość segmentowa	32
7.35.	Przychody z działalności operacyjnej	32
7.36.	Koszty działalności operacyjnej	32
7.38.	Koszty wynagrodzeń	33
7.39.	Pozostałe przychody operacyjne	33
7.40.	Pozostałe koszty operacyjne	33
7.41.	Przychody finansowe	33
7.42.	Koszty finansowe	33
7.43.	Koszty finansowe z tytułu odsetek	34
7.44.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	34



7.45. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich.....	36
7.46. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Spółki	37
7.47. Zobowiązania warunkowe	38
7.48. Istotne sprawy sądowe na dzień 31 grudnia 2015 r.	38
7.49. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki	38
7.50. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki	39
7.51. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej	40
7.52. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2014.....	40
7.53. Prognozy	40
7.54. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	40
7.55. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	41



1. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

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

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 748 710 tys. zł;
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku wykazujący zysk netto w wysokości 80 647 tys. zł;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 80 729 tys. zł;
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2015 roku w wysokości 883 136 tys. zł;
- rachunek przepływów pieniężnych, za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2015 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 217 201 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 26 lutego 2016 roku.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Małgorzata Kolarska, Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu



2. BILANS

AKTYWA	Nota	31.12.2015	31.12.2014
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	7.6	3 504	2 593
Rzeczowe aktywa trwałe	7.7	7 032	6 286
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.9	50	50
Należności długoterminowe	7.10	1 523	1 626
Pozostałe aktywa długoterminowe		6 651	2 645
Aktywa trwałe razem		18 760	13 200
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.11	1 478 660	1 230 738
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.12	27 674	5 558
Pozostałe aktywa obrotowe	7.13	2 668	3 224
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.14	3 747	34 463
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.15	217 201	317 382
Aktywa obrotowe razem		1 729 950	1 591 365
Aktywa razem		1 748 710	1 604 565

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	31.12.2015	31.12.2014
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.16	24 771	24 770
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.17	234 534	234 520
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		517 466	517 379
Kapitał rezerwy z wyceny opcji na akcje	7.44	25 126	25 126
Kapitał rezerwy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		82	-
Kapitał rezerwy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		80 647	55 822
Kapitał własny razem		883 136	858 127
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.20	100 000	98 000
Obligacje - część długoterminowa	7.21	270 000	170 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.23	20 064	9 673
Rezerwy długoterminowe	7.24	11 354	12 040
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7.25	30 729	27 654
Zobowiązania długoterminowe razem		432 147	317 367
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	7.26	186 752	138 708
Kredyty - część krótkoterminowa	7.20	-	26 000
Obligacje - część krótkoterminowa	7.21	-	100 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.22	3 403	3 745
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		1 150	75
Rezerwy krótkoterminowe	7.27	7 112	8 967
Przychody przyszłych okresów	7.28	235 010	151 576
Zobowiązania krótkoterminowe razem		433 427	429 071
Zobowiązania razem		865 574	746 438
Kapitał własny i zobowiązania razem		1 748 710	1 604 565



3. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2015	31.12.2014
Przychody ze sprzedaży	7.35	904 206	784 274
Koszt własny sprzedaży	7.36	(700 248)	(632 215)
Zysk brutto ze sprzedaży		203 958	152 059
Koszty sprzedaży	7.36	(45 645)	(39 797)
Koszty ogólnego zarządu	7.36	(49 235)	(47 834)
Pozostałe przychody operacyjne	7.38	3 645	15 249
Pozostałe koszty operacyjne	7.39	(10 453)	(10 887)
Zysk na działalności operacyjnej		102 270	68 790
Przychody finansowe	7.40	1 994	5 675
Koszty finansowe	7.41	(3 829)	(5 257)
Zysk brutto		100 435	69 208
Podatek dochodowy	7.33	(19 788)	(13 386)
Zysk netto		80 647	55 822
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy (PLN)	7.32	3,26	2,25
Rozwodniony (PLN)	7.32	3,25	2,25



4. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Rok zakończony	
	31.12.2015	31.12.2014
Zysk netto	80 647	55 822
Inne całkowite dochody		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	101	27
Podatek dochodowy	(19)	(5)
Inne całkowite dochody netto	82	22
Całkowite dochody netto	80 729	55 844



5. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota	Rok zakończony	
	31.12.2015	31.12.2014
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	100 435	69 208
Korekta o pozycje:		
Amortyzacja	4 409	3 259
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych	56	(237)
(Zysk)/strata na inwestycjach	32	46
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek	17 749	18 550
Koszty z tytułu programów opcji menedżerskich	-	13
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiany stanu rezerw	(2 540)	1 880
Zmiany stanu zapasów	(252 296)	110 040
Zmiany stanu należności	(22 013)	37 838
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji	51 812	5 553
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów	80 198	(82 029)
Inne korekty	(56)	237
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej	(22 214)	164 358
Odsetki otrzymane	5 769	8 591
Odsetki zapłacone	(18 938)	(23 417)
Zapłacony podatek dochodowy	(8 341)	(13 050)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(43 724)	136 482
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	226	232
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek	215	445
Utworzenie i/lub likwidacja lokat bankowych z terminem zapadalności powyżej trzech miesięcy	29 999	(30 001)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(6 157)	(6 273)
Nabycie aktywów finansowych	(1 005)	(585)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	23 278	(36 182)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	-	270
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.20	80 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	7.21	100 000
Spłata kredytów	7.20	(104 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.21	(100 000)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.19	(55 735)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej	(79 735)	(104 225)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(100 181)	(3 925)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.15	317 382
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.15	217 201



Dom Development S.A.

Zestawienie zmian w kapitale własnym
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

6. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy			Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje		
Saldo na dzień 1 stycznia 2015	24 770	234 520	517 379	510	0	25 126	55 822	858 127
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.16, 7.17)	1	14	-	-	-	-	-	15
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	87	-	-	-	(87)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(55 735)	(55 735)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	80 647	80 647
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	82	-	-	82
Saldo na dzień 31 grudnia 2015	24 771	234 534	517 466	510	82	25 126	80 647	883 136

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy			Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje		
Saldo na dzień 1 stycznia 2014	24 753	234 283	517 521	510	(22)	25 113	54 352	856 510
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.16, 7.17)	17	237	-	-	-	-	-	254
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	(142)	-	-	-	142	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(54 494)	(54 494)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	13	-	13
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	55 822	55 822
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	22	-	-	22
Saldo na dzień 31 grudnia 2014	24 770	234 520	517 379	510	-	25 126	55 822	858 127



Dom Development S.A.

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

7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 grudnia 2015 r. spółka Dom Development B.V. posiadała 59,45% akcji i była podmiotem dominującym dla Dom Development S.A..

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

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

7.2. Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

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

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

Spółka sporządziła również skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 26 lutego 2016 roku.

7.3. Oświadczenie o zgodności z przepisami

Polskie regulacje prawne nakładają na Spółkę obowiązek sporządzania sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską („UE”). Biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Spółkę działalność, w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE dla roku finansowego zakończonego 31 grudnia 2015 roku.



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

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

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2015 roku:

- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2011-2013 obejmujące:
 - Zmiany do MSSF 3 *Połączenia przedsięwzięć*
Zmiany wyjaśniają, że nie tylko wspólne przedsięwzięcia, ale również wspólne ustalenia umowne pozostają poza zakresem MSSF 3. Wyjątek ten stosuje się jedynie do sporządzania sprawozdania finansowego wspólnego ustalenia umownego. Zmiana ta stosowana jest prospektywnie.
 - Zmiany do MSSF 13 *Wycena według wartości godziwej*
Zmiany wyjaśniają, że wyjątek dotyczący portfela inwestycyjnego ma zastosowanie nie tylko do aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, ale także do innych umów objętych MSR 39. Zmiany stosuje się prospektywnie.
- Zmiany do MSR 40 *Nieruchomości inwestycyjne*
Opis dodatkowych usług opisany w MSR 40 rozróżnia nieruchomości inwestycyjne od nieruchomości zajmowanych przez właściciela (to jest od rzeczowych aktywów trwałych). Zmiana stosowana jest prospektywnie i wyjaśnia, że to MSSF 3, a nie definicja dodatkowych usług zawarta w MSR 40, używany jest do określenia czy transakcja jest nabyciem aktywa czy też przedsięwzięcia.
- KIMSF 21 *Oplaty publiczne*
Interpretacja wyjaśnia, że jednostka ujmuje zobowiązanie z tytułu opłaty publicznej w momencie, gdy nastąpi zdarzenie obligujące, czyli działanie, które wywołuje konieczność uiszczenia opłaty zgodnie z przepisami. W przypadku opłat należnych po przekroczeniu minimalnego progu, jednostka nie rozpoznaje zobowiązania do momentu, gdy zostanie osiągnięty ten próg. KIMSF 21 stosowany jest retrospektywnie.

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

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

- MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze (opublikowano dnia 21 listopada 2013 roku) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mająca zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012 (opublikowano dnia 12 grudnia 2013 roku) – niektóre ze zmian mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, a niektóre prospektywnie dla transakcji mających miejsce dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem



Dom Development S.A.

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

- się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 11 Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności (opublikowano dnia 6 maja 2014 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
 - Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji (opublikowano dnia 12 maja 2014 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
 - MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku), obejmujący zmiany do MSSF 15 Data wejścia w życie MSSF 15 (opublikowano dnia 11 września 2015 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
 - Zmiany do MSR 16 i MSR 41 Rolnictwo: rośliny produkcyjne (opublikowano dnia 30 czerwca 2014 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
 - Zmiany do MSR 27 Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym (opublikowano dnia 12 sierpnia 2014 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
 - Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
 - Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014 (opublikowano dnia 25 września 2014 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
 - Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku dotyczącego konsolidacji (opublikowano dnia 18 grudnia 2014 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
 - Zmiany do MSR 1 Ujawnienia (opublikowano dnia 18 grudnia 2014 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
 - MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
 - Zmiany do MSR 12 Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych (opublikowano dnia 19 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później,
 - Zmiany do MSR 7 Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji (opublikowano dnia 29 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później.

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



7.4. Istotne zasady rachunkowości

Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

Zapasy

Wyroby gotowe

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

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

Produkcja w toku

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

Test na utratę wartości zapasów:

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

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

Budżety projektów opracowywane są z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny.

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

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

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

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



Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy

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

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy (na dzień ich utworzenia) wykazane są w bilansie w wartości nominalnej i obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności 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.



Dom Development S.A.

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

Rezerwy

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

Ujmowanie przychodów

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

Sprzedaż produktów

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

Sprzedaż usług

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

Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

Podatki

Podatek bieżący

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

Podatek odroczony

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

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

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



Dom Development S.A.

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

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

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

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

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

Dywidendy

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

Zysk netto na akcję

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

7.5. Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków

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

Budżety projektów budowlanych

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

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

Ujmowanie przychodów ze sprzedaży produktów

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



Dom Development S.A.

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

7.6. Wartości niematerialne

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

Wartości niematerialne są amortyzowane przez okres ich szacunkowej, ekonomicznej użyteczności, który dla oprogramowania komputerowego wynosi przeciętnie 2-3 lata. Nie występują wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące na wartości niematerialne.

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

Na wartościach niematerialnych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.



Dom Development S.A.

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

7.7. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2015	31.12.2014
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
- urzędnia techniczne i maszyny	690	682
- środki transportu	4 114	3 572
- inne rzeczowe aktywa trwałe	2 228	2 032
Rzeczowe aktywa trwałe razem	7 032	6 286

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO				
Saldo na 1 stycznia 2014	-	6 877	6 522	13 399
Zwiększenia	-	2 067	1 532	3 599
(Zmniejszenia)	-	(1 565)	(235)	(1 800)
Saldo na 31 grudnia 2014	-	7 379	7 819	15 198
Zwiększenia	-	1 869	1 295	3 164
(Zmniejszenia)	-	(1 191)	(606)	(1 797)
Saldo na 31 grudnia 2015	-	8 057	8 508	16 565
SKUMULOWANA AMORTYZACJA				
Saldo na 1 stycznia 2014	-	4 311	4 398	8 709
Zwiększenia	-	975	894	1 869
(Zmniejszenia)	-	(1 479)	(187)	(1 666)
Saldo na 31 grudnia 2014	-	3 807	5 105	8 912
Zwiększenia	-	1 265	1 023	2 288
(Zmniejszenia)	-	(1 129)	(538)	(1 667)
Saldo na 31 grudnia 2015	-	3 943	5 590	9 533
WARTOŚĆ NETTO				
na 31 grudnia 2014	-	3 572	2 714	6 286
na 31 grudnia 2015	-	4 114	2 918	7 032

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych nastąpiły w wyniku ich nabycia.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

Na dzień bilansowy wszystkie rzeczowe aktywa trwałe były własnością Spółki.

7.8. Leasing

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

Spółka jest stroną umowy najmu powierzchni biurowej i miejsc parkingowych dla swojej głównej siedziby w Warszawie (leasing operacyjny). Umowa została zawarta na okres siedmiu lat kończący się 15 listopada 2018 roku. Koszt czynszu ustalany jest w Euro i jest corocznie indeksowany w oparciu o Consumer Price Index.

7.9. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Spółka posiada 49,00% udziału w kapitale spółki Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji (wspólne przedsięwzięcie). Wartość nominalna należących do Spółki udziałów we wspólnym przedsięwzięciu, jest równa historycznej cenie ich nabycia wynoszącej 1 960 tys. zł, pomniejszonej o odpis aktualizacyjny wartości udziałów w tym podmiocie i wynoszący na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku 1 960 tys. zł.



Dom Development S.A.

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

Spółka posiada 46,00% udziału w kapitale spółki Dom Development Grunty spółka z o.o. - spółce uczestniczącej w transakcjach obrotu nieruchomościami w ramach Grupy. Wartość nominalna udziałów wykazywana w bilansie Spółki wynosi 24 tys. zł. Z uwagi na prezentowane przez Dom Development Grunty spółka z o.o. ujemne skumulowane wyniki finansowe na dzień 31 grudnia 2015 i na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz ocenę Zarządu Spółki, dokonano całkowitego odpisu aktualizacyjnego wartości udziałów w tym podmiocie. Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku wartość tych udziałów w bilansie Spółki wynosiła zero.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka wykazuje pożyczkę w kwocie 400 tys. zł udzieloną podmiotowi zależnemu Dom Development Grunty spółka z o.o. Pożyczka jest przeznaczona na bieżącą działalność gospodarczą prowadzoną przez Dom Development Grunty spółka z o.o. Zgodnie z umową pożyczka zostanie zwrócona w terminie do dnia 31 maja 2016 r. Pożyczka oprocentowana jest na warunkach rynkowych. Na dzień bilansowy odpis aktualizujący wartość pożyczki wynosi 400 tys. zł.

Spółka posiada 100% udziału w kapitale Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji. Wartość nominalna należących do Spółki udziałów w tym podmiocie, jest równa historycznej cenie ich nabycia i wynosi 50 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku wartość bilansowa tych udziałów równa jest cenie nabycia.

7.10. Należności długoterminowe

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

Nie ma konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych.

7.11. Zapasy

ZAPASY	31.12.2015	31.12.2014
Zaliczki na dostawy	22 347	56 193
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	22 516	56 362
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(169)	(169)
Półprodukty i produkcja w toku	1 127 277	999 618
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 138 213	1 011 937
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(10 936)	(12 319)
Wyroby gotowe	329 036	174 927
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	334 691	178 138
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(5 655)	(3 211)
Razem	1 478 660	1 230 738

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

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

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



Dom Development S.A.

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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	31.12.2015	31.12.2014
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	205 494	168 889
Hipoteki:		
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	4 200	8 400
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych (kwota maksymalna)	300 000	306 000

Prace przygotowawcze

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

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

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

7.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	31.12.2015	31.12.2014
Należności handlowe	3 842	4 171
Należności od jednostek powiązanych	170	167
Należności z tytułu podatków	13 706	544
Pozostałe należności	9 956	676
Razem	27 674	5 558

Należności z tytułu podatków stanowią należności z tytułu podatku VAT wynoszące na dzień 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku odpowiednio 13 706 tys. zł. i 544 tys. zł.

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

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

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	31.12.2015	31.12.2014
Do 3 miesięcy	3 273	3 419
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	79	96
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	297	1 396
Powyżej 1 roku	2 703	1 829
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	6 352	6 740
Odpisy aktualizujące wartość należności	(2 510)	(2 569)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	3 842	4 171



Dom Development S.A.

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

Odpisy aktualizacyjne dotyczą w całości należności handlowych przeterminowanych.

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	01.01- -31.12.2015	01.01- -31.12.2014
Stan na początek okresu	4 034	2 486
a) Zwiększenia	-	1 658
b) Zmniejszenia	(59)	(110)
Stan na koniec okresu	3 975	4 034

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

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

7.13. Pozostałe aktywa obrotowe

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

7.14. Krótkoterminowe aktywa finansowe

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

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

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

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

7.15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2015	31.12.2014
Środki pieniężne w banku i kasie	5 887	8 068
Lokaty krótkoterminowe	211 272	309 290
Inne	42	24
Razem	217 201	317 382



Dom Development S.A.

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

7.16. Kapitał zakładowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2015								
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia a 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
Liczba akcji razem				24 771 272				
Kapitał zakładowy razem					24 771 272			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2014								
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	-	-	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	07.05.2012
M	Na okaziciela	-	-	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
N	Na okaziciela	-	-	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
O	Na okaziciela	-	-	26 000	26 000	gotówka	05.03.2013	17.05.2013
P	Na okaziciela	-	-	925	925	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
R	Na okaziciela	-	-	11 000	11 000	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
S	Na okaziciela	-	-	17 075	17 075	gotówka	20.03.2014	02.05.2014
Liczba akcji razem				24 770 272				
Kapitał zakładowy razem					24 770 272			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								

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

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



Dom Development S.A.

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

w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii T w ramach kapitału docelowego oraz całkowitego pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru. Rejestracja przedmiotowych akcji zwykłych na okaziciela w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. oraz ich wprowadzenie w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym nastąpiło w dniu 27 marca 2015 roku.

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

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

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

Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2015 r.

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

7.17. Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

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

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

7.18. Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych

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

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



Dom Development S.A.

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

7.19. Dywidenda i podział zysku

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 28 maja 2015 r. o przeznaczeniu 55 735 362,00 PLN z zysku Spółki za 2014 rok na wypłatę dywidendy, co oznacza wypłatę w wysokości 2,25 PLN na akcję. Kwotę 86 610,22 PLN postanowiono przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

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

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

7.20. Kredyty

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

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

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

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

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

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

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



Dom Development S.A.

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

KREDYTY BANKOWE NA 31.12.2015

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	30 000	PLN	03.02.2017
mBank	Warszawa	50 000*)	PLN	50 000	PLN	21.05.2019
PKO BP SA	Warszawa	100 000*)	PLN	20 000	PLN	26.07.2019
Razem kredyty bankowe				100 000	PLN	

*) Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym

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

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

7.21. Obligacje

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

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

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

Podstawowe dane dotyczące emitowanych obligacji

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

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

Opis istotnych zmian w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2015

W dniu 12 czerwca 2015 roku Spółka wyemitowała 10 000 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 10 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 100 milionów PLN z datą wykupu przypadającą na 12 czerwca 2020 roku. Wartość emisyjna odpowiada ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M + marża. Odsetki od obligacji wypłacane będą w okresach półrocznych. Cel emisji obligacji nie został określony w warunkach emisji obligacji.

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

**Dom Development S.A.**Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 grudnia 2015

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
III	02.02.2012	120 000	PLN	02.02.2017
IV	26.03.2013	50 000	PLN	26.03.2018
V	12.06.2015	100 000	PLN	12.06.2020
Razem:		270 000	PLN	

7.22. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

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

7.23. Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

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



Dom Development S.A.

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

7.24. Rezerwy długoterminowe

REZERWY DŁUGOTERMINOWE	31.12.2015	31.12.2014
Rezerwa na koszty napraw – część długoterminowa	10 934	11 476
Rezerwa na świadczenia emerytalne	420	564
Razem	11 354	12 040

REZERWY DŁUGOTERMINOWE – ZMIANY	01.01- -31.12.2015	01.01- -31.12.2014
Stan na początek okresu	12 040	12 898
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	3 630	2 781
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(4 316)	(3 639)
Stan na koniec okresu	11 354	12 040

7.25. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2015	31.12.2014
Kaucje gwarancyjne - część długoterminowa	28 650	22 487
Zobowiązanie z tytułu zakupu nieruchomości	-	3 484
Pozostałe	2 079	1 683
Stan na koniec okresu	30 729	27 654

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2015	31.12.2014
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym zatrzymane kaucje gwarancyjne (część krótkoterminowa)	145 209	111 677
Zobowiązania z tytułu podatków	1 551	1 329
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	39 857	25 388
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	135	314
Razem zobowiązania	186 752	138 708
Struktura rozliczeń międzyokresowych kosztów:	39 857	25 388
- koszty budowanych osiedli	27 749	14 698
- koszty pracownicze	9 423	8 172
- koszty czynszu za powierzchnię biurową	628	847
- pozostałe	2 057	1 671

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

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

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



Dom Development S.A.

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

7.27. Rezerwy krótkoterminowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2015	31.12.2014
Rezerwa na koszty napraw – część krótkoterminowa	3 644	3 826
Rezerwa na sprawy sporne i pozostałe	3 468	5 141
Razem	7 112	8 967

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE - ZMIANY	01.01- -31.12.2015	01.01- -31.12.2014
Stan na początek okresu	8 967	6 229
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	3 644	8 967
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(5 499)	(6 229)
Stan na koniec okresu	7 112	8 967

7.28. Przychody przyszłych okresów

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

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	31.12.2015	31.12.2014
AKTYWA FINANSOWE		
Długoterminowe należności	1 523	1 626
Należności handlowe i pozostałe	13 798	4 847
Należności od jednostek powiązanych	170	167
Pożyczki i należności razem	15 491	6 640
Pozostałe	42	24
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)	42	24
Środki pieniężne w banku i kasie	5 887	8 068
Lokaty krótkoterminowe	211 272	309 290
Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 747	34 463
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	236 439	358 485
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Zobowiązania z tytułu kredytów	100 000	124 000
Obligacje własne wyemitowane	273 403	273 745
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, rozliczenia międzyokresowe i pozostałe	215 795	164 719
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	589 198	562 464

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



7.31. Zarządzanie Ryzykiem Finansowym

Spółka posiada ekspozycje na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

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

Ryzyko rynkowe

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

Ryzyko rynkowe obejmuje głównie następujące rodzaje ryzyk:

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej

Ryzyko walutowe

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

Na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz 31 grudnia 2014 r. Spółka nie posiadała żadnych istotnych aktywów, zobowiązań oraz przyszłych płatności w walutach obcych, w związku z czym nie było potrzeby zawierania walutowych instrumentów pochodnych zabezpieczających.

Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

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

Ryzyko stopy procentowej w większości ograniczone jest w sposób naturalny poprzez posiadanie zarówno zobowiązań finansowych jak i aktywów finansowych oprocentowanych wg zmiennej stopy procentowej. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej dla zadłużenia netto, czyli nadwyżki zmiennoprocentowego zadłużenia odsetkowego ponad zmiennoprocentowe aktywa finansowe, jest zmniejszana poprzez stosowanie takich instrumentów finansowych jak CAP i IRS na stopę procentową.

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

INSTRUMENTY ZMIENNOPROCENTOWE	31.12.2015	31.12.2014
Aktywa finansowe	220 906	351 821
Zobowiązania finansowe	373 403	397 745
Razem netto	(152 497)	(45 924)



Dom Development S.A.

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

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

Analiza wrażliwości wyniku finansowego na zmianę stopy procentowej

Zmiana o 100 punktów bazowych („pb”) w oprocentowaniu instrumentów na datę bilansową zwiększyłaby (zmniejszyłaby) aktywa netto i rachunek zysków i strat (po opodatkowaniu) o kwoty wykazane w poniższej tabeli. Analiza ta wykonana dla okresów dwunastu miesięcy kończących się 31 grudnia 2015 r. i 31 grudnia 2014 r. zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.

	Rachunek zysków i strat		Aktywa netto	
	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb
31 grudnia 2015				
Aktywa zmiennoprocentowe	596	(596)	596	(596)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(1 008)	1 008	(1 008)	1 008
Wrażliwość netto	(412)	412	(412)	412
31 grudnia 2014				
Aktywa zmiennoprocentowe	950	(950)	950	(950)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(1 074)	1 074	(1 074)	1 074
Wrażliwość netto	(124)	124	(124)	124

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

Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

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



Dom Development S.A.

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

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

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

	Suma	0 – 6 miesiące	6-12 miesiące	1 – 2 lata	2 – 5 lat
31 grudnia 2015					
Zobowiązania z tytułu kredytów	108 760	1 606	1 606	32 299	73 249
Obligacje własne wyemitowane	298 222	5 535	5 535	126 560	160 592
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	220 932	179 222	8 355	7 307	26 048
Razem	627 914	186 363	15 496	166 166	259 889
31 grudnia 2014					
Zobowiązania z tytułu kredytów	132 234	2 282	28 281	81 609	20 062
Obligacje własne wyemitowane	297 750	108 100	5 100	130 200	54 350
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	168 635	130 751	8 422	10 939	18 523
Razem	598 619	241 133	41 803	222 748	92 935

Zarządzanie płynnością Spółki odbywa się głównie poprzez:

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

Zarządzanie kapitałem

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

Za lata kończące się 31 grudnia 2015 i 2014 r. stopa zwrotu z kapitału (liczona jako zysk netto do średniorocznej wartości kapitałów własnych) wynosiła odpowiednio 9,3% i 6,5%. W tym czasie średni ważony koszt oprocentowania zadłużenia Spółki wynosił 4,5% w 2015 roku i 5,4% w 2014 roku.

Na dzień 31 grudnia 2015 i 2014 współczynnik dźwigni finansowej netto (liczony jako zadłużenie z tytułu kredytów i obligacji pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe podzielone przez kapitały własne) wynosił odpowiednio 16,9% i 4,9%.



Dom Development S.A.

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

Spółka nie posiada zdefiniowanego planu wykupu akcji własnych.

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

7.32. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01- 31.12.2015	01.01- 31.12.2014
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	80 647	55 822
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 771 234	24 766 576
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	3,26	2,25
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	80 647	55 822
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	29 441	27 009
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 800 675	24 793 586
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	3,25	2,25

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

7.33. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- -31.12.2015	01.01- -31.12.2014
Podatek dochodowy bieżący	9 416	11 497
Podatek dochodowy odroczony	10 372	1 889
Razem	19 788	13 386

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 Spółki zaprezentowane jest poniżej.

UZGODNIENIE	01.01- -31.12.2015	01.01- -31.12.2014
Zysk brutto przed opodatkowaniem	100 435	69 208
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	19 083	13 150
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym (z wyłączeniem kosztu opcji menedżerskich)	705	234
Efekt podatkowy opcji menedżerskich trwale nie stanowiących kosztu uzyskania przychodów	-	2
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	19 788	13 386
Efektywna stawka podatkowa	19,70%	19,34%

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



Dom Development S.A.

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

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

7.34. Sprawozdawczość segmentowa

Spółka nie sporządza informacji segmentowej z uwagi na fakt, iż prowadzi jednorodną działalność w obrębie jednego segmentu.

7.35. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01- 31.12.2015	01.01- 31.12.2014
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	887 752	770 760
Przychody ze sprzedaży usług	13 654	12 423
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	2 800	1 091
Razem	904 206	784 274

7.36. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- 31.12.2015	01.01- 31.12.2014
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(682 851)	(616 194)
Koszty sprzedaży usług	(15 136)	(15 358)
Koszty sprzedaży towarów	(1 200)	(957)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	(1 061)	294
Razem koszt własny sprzedaży	(700 248)	(632 215)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	(45 645)	(39 797)
Koszty ogólnego zarządu	(49 235)	(47 834)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(94 880)	(87 631)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	(4 409)	(3 259)
Zużycie materiałów i energii	(13 881)	(13 441)
Usługi obce	(24 881)	(22 351)
Podatki i opłaty	(147)	(157)
Wynagrodzenia	(41 609)	(39 255)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(5 192)	(4 784)
Program opcji menadżerskich	-	(13)
Pozostałe koszty rodzajowe	(4 761)	(4 371)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(94 880)	(87 631)



Dom Development S.A.

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

7.38. Koszty wynagrodzeń

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

7.39. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01- 31.12.2015	01.01- 31.12.2014
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	441	9 590
Rozwiązanie rezerwy na koszty	2 715	4 433
Pozostałe	489	1 226
Razem	3 645	15 249

7.40. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01- 31.12.2015	01.01- 31.12.2014
Rezerwa z tytułu kar i porozumień	918	182
Darowizny	208	195
Rezerwa na pozostałe koszty	1 026	506
Rezerwa na sprawy sporne i należności	-	3 080
Odpisane nieściągalne należności	685	-
Koszty napraw i usterek (w tym zmiana rezerwy)	7 224	6 556
Pozostałe	392	368
Razem	10 453	10 887

7.41. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- 31.12.2015	01.01- 31.12.2014
Odsetki od lokat bankowych i pożyczek (część nie skapitalizowana)	1 284	1 693
Odsetki pozostałe	659	3 782
Różnice kursowe	51	199
Pozostałe	-	1
Razem	1 994	5 675

7.42. Koszty finansowe

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



Dom Development S.A.

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

7.43. Koszty finansowe z tytułu odsetek

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

*) 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.

7.44. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2015 i 2014 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- 31.12.2015	01.01- 31.12.2014
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r.	1 835	1 670
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 31 marca 1999 r.	295	264
Hansom Property Company Limited	pozostałe	262	190
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	427	485
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 marca 2012 roku	84	50
Kirkley Advisory Limited	pozostałe	125	91
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wykonanie usług zgodnie z umową o wykonywanie zleconych czynności związanych z zakupem nieruchomości i ich zarządzaniem	194	479

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

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

**Dom Development S.A.**Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)**DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ**

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2015	01.01- 31.12.2014
Dom Development B.V.	Dywidenda	33 134	32 398

Dom Development jako kupujący grunt w ramach umowy pośrednictwa

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

Dom Development jako sprzedający grunt w ramach umowy sprzedaży

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

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki

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

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY (PLN)

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



Dom Development S.A.

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

Poza wymienionymi wyżej, Spółka nie zawierała innych transakcji z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej.

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.45. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 31 grudnia 2015 r. w Spółce istniał jeden aktywny Program 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)
	31.12.2015				31.12.2014	
Program II	726 000	726 000	211 050	726 000	726 000	210 050
Program III	-	-	-	360 000	120 000	-

Program II Opcji Menedżerskich

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

Rada Nadzorcza Dom Development S.A. przyznała wszystkie wyżej wymienione opcje w latach 2006-2012. Wartość każdej Transzy przyznanych opcji była ustalana każdorazowo na dzień ich przyznania. Wartości te, pomniejszone o wartości opcji wygaśniętych, odnoszone były równomiernie do rachunku zysków i strat przez okres trzech lat, tj. przez okres nabywania uprawnień do wykonania opcji. Okres ten był ustalony osobno dla każdej transzy.

Program III Opcji Menedżerskich

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

Przyznanie nowych opcji na akcje

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

Wykonanie opcji na akcje

W dniu 18 listopada 2014 r. Zarząd Dom Development S.A. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 1 000 akcji na okaziciela serii T (patrz nota 7.16). Emisja akcji nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestnika Programu II Opcji Menedżerskich. W dniu 14 stycznia 2015 r. zarejestrowane akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy (co zostało opisane w nocie 7.16).

Wygaśnięcie opcji na akcje

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2015 r. liczba opcji uprawniających do wzięcia udziału w Programie II Opcji Menedżerskich uległa zmniejszeniu o 12 775 opcji w wyniku rozwiązania umów o pracę z osobami uprawnionymi do wzięcia udziału w ww. Programie.

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



Dom Development S.A.

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

Koszt opcji menedżerskich odniesiony do rachunku zysków i strat

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

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

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

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

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

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

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

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



Dom Development S.A.

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

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

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

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

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

7.47. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2015	31.12.2014
Gwarancje	111	141
Poręczenia	-	367
Razem	111	508

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

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

7.48. Istotne sprawy sądowe na dzień 31 grudnia 2015 r.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

7.49. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd

W roku 2015 nie zaszły zmiany w składzie osobowym Zarządu.

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

Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu



Dom Development S.A.

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

Janusz Zalewski – Wiceprezes Zarządu

Małgorzata Kolarska – Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk – Członek Zarządu

Terry Roydon – Członek Zarządu

Rada Nadzorcza

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

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

Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej,

Markham Dumas – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,

Marek Moczulski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,

Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej,

Michael Cronk – Członek Rady Nadzorczej,

Włodzimierz Bogucki – Członek Rady Nadzorczej,

Krzysztof Grzyliński – Członek Rady Nadzorczej.

7.50. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2015 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

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

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



Dom Development S.A.

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

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

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

7.51. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

W Spółce nie wystąpiły istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

7.52. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2014

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

7.53. Prognozy

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

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

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie (netto bez podatku VAT) podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki - Ernst & Young Audyt Polska spółka z o.o. spółka komandytowa, wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku i dnia 31 grudnia 2014 roku w podziale na rodzaje usług:

**Dom Development S.A.**

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

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

7.55. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

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

WYBRANE DANE ZE BILANSU	31.12.2015	31.12.2014
	tys. EURO	tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	405 949	373 358
Aktywa razem	410 351	376 455
Kapitał własny razem	207 236	201 330
Zobowiązania długoterminowe	101 407	74 459
Zobowiązania krótkoterminowe	101 708	100 666
Zobowiązania razem	203 115	175 125
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<i>4,2615</i>	<i>4,2623</i>

WYBRANE DANE ZE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -31.12.2015	01.01- -31.12.2014
	tys. EURO	tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	216 069	187 211
Zysk brutto ze sprzedaży	48 738	36 297
Zysk na działalności operacyjnej	24 438	16 421
Zysk Brutto	24 000	16 520
Zysk Netto	19 271	13 325
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>4,1848</i>	<i>4,1893</i>