



DOM DEVELOPMENT S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY

DNIA 31 GRUDNIA 2019 ROKU

Sporządzone zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI ...	3
2.	SKONSOLIDOWANY BILANS	4
3.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	5
4.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
5.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
6.	ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM.....	8
7.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	9
7.1.	Podstawowe informacje o spółce dominującej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. oraz o Grupie	9
7.2.	Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
7.3.	Oświadczenie o zgodności z przepisami.....	10
7.4.	Istotne zasady rachunkowości	12
7.5.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków.....	18
7.6.	Wartości niematerialne	19
7.7.	Rzeczowe aktywa trwałe	20
7.8.	Należności długoterminowe.....	20
7.9.	Zapasy.....	21
7.10.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22
7.11.	Pozostałe aktywa obrotowe	22
7.12.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	23
7.13.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23
7.14.	Kapitał zakładowy.....	23
7.15.	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26
7.16.	Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych	26
7.17.	Dywidenda i podział zysku	26
7.18.	Kredyty.....	26
7.19.	Obligacje	27
7.20.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	28
7.21.	Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29
7.22.	Rezerwy długoterminowe.....	29
7.23.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe.....	30
7.24.	Zobowiązania z tytułu leasingu	30
7.25.	Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	31
7.26.	Rezerwy krótkoterminowe	31
7.27.	Przychody przyszłych okresów	31
7.28.	Świadczenia po okresie zatrudnienia	32
7.29.	Aktywa i zobowiązania finansowe	32
7.30.	Zarządzanie Ryzykiem Finansowym	32
7.31.	Zysk na akcję	36
7.32.	Podatek dochodowy.....	36
7.33.	Sprawozdawczość segmentowa	37
7.34.	Przychody ze sprzedaży i koszt własny sprzedaży	39
7.35.	Koszty według rodzaju	39
7.36.	Koszty wynagrodzeń	39
7.37.	Pozostałe przychody operacyjne	40
7.38.	Pozostałe koszty operacyjne.....	40
7.39.	Przychody finansowe	40
7.40.	Koszty finansowe.....	40
7.41.	Koszty finansowe z tytułu odsetek	41

7.42. Transakcje z podmiotami powiązanymi	41
7.43. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich.....	42
7.44. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Spółki	44
7.45. Zobowiązania warunkowe	45
7.46. Istotne sprawy sądowe na dzień 31 grudnia 2019 r.	45
7.47. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej podmiotu dominującego Grupy	45
7.48. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Grupy	46
7.49. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej	47
7.50. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2018.....	48
7.51. Prognozy	48
7.52. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	48
7.53. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	49

1. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku, na które składa się:

- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 roku,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku,
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku,
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 4 marca 2020 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2019 i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. oraz jej wynik finansowy.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Małgorzata Kolarska, Wiceprezes Zarządu

Mikołaj Konopka, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu



2. SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	7.6	14 228	10 356
Rzeczowe aktywa trwałe	7.7	44 019	12 024
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	7.21	5 927	2 410
Należności długoterminowe	7.8	1 876	1 618
Pozostałe aktywa długoterminowe		2 797	23 532
Aktywa trwałe razem		68 847	49 940
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.9	2 509 632	2 113 540
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.10	62 166	52 344
Pozostałe aktywa obrotowe	7.11	4 968	5 325
Należności z tytułu podatku dochodowego		418	424
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.12	61 587	34 888
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.13	253 318	282 492
Aktywa obrotowe razem		2 892 089	2 489 013
Aktywa razem		2 960 936	2 538 953
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.14	25 068	24 968
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.15	245 188	241 788
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		543 715	551 395
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(2 161)	(2 148)
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		271 877	229 960
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		1 084 197	1 046 473
Udziały niekontrolujące		34	69
Kapitał własny razem		1 084 231	1 046 542
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty - część długoterminowa	7.18	85 000	35 000
Obligacje - część długoterminowa	7.19	260 000	310 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.21	10 714	29 565
Rezerwy długoterminowe	7.22	18 687	16 620
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.24	26 970	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7.23	67 644	61 087
Zobowiązania długoterminowe razem		469 015	452 272
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	7.25	321 643	322 637
Kredyty - część krótkoterminowa	7.18	14	50 000
Obligacje - część krótkoterminowa	7.19	100 000	-
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.20	1 311	1 180
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.24	98 525	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	7.32	34 829	30 137
Rezerwy krótkoterminowe	7.26	17 021	11 337
Przychody przyszłych okresów	7.27	834 347	624 848
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 407 690	1 040 139
Zobowiązania razem		1 876 705	1 492 411
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 960 936	2 538 953

**Dom Development S.A.**Skonsolidowany rachunek zysków i strat
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku

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

3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2019	31.12.2018
Przychody ze sprzedaży	7.34	1 661 721	1 653 933
Koszt własny sprzedaży	7.34 7.35	(1 161 601)	(1 198 824)
Zysk brutto ze sprzedaży		500 120	455 109
Koszty sprzedaży	7.35	(65 091)	(69 818)
Koszty ogólnego zarządu	7.35	(101 495)	(91 740)
Pozostałe przychody operacyjne	7.37	9 206	3 275
Pozostałe koszty operacyjne	7.38	(22 050)	(14 807)
Zysk na działalności operacyjnej		320 690	282 019
Przychody finansowe	7.39	4 423	2 701
Koszty finansowe	7.40	(4 631)	(2 078)
Zysk brutto		320 482	282 642
Podatek dochodowy	7.32	(64 464)	(55 619)
Zysk netto		256 018	227 023
Zysk netto przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		256 015	227 021
Udziały niekontrolujące		3	2
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.31	10,22	9,10
Rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.31	10,16	9,04

**Dom Development S.A.**

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Rok zakończony	
	31.12.2019	31.12.2018
Zysk netto	256 018	227 023
Inne całkowite dochody		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(16)	(2 879)
Podatek dochodowy	3	547
Inne całkowite dochody netto	(13)	(2 332)
Całkowite dochody netto	256 005	224 691
Całkowite dochody netto przypadające na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	256 002	224 689
Udziały niekontrolujące	3	2

**Dom Development S.A.**Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)**5. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2019	31.12.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		320 482	282 642
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		14 944	9 594
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		(144)	(3)
(Zysk)/strata na inwestycjach		329	3
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		9 496	10 084
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		5 091	5 785
Zmiany w kapitale obrotowym			
Zmiany stanu rezerw		7 554	4 920
Zmiany stanu zapasów		(393 109)	(124 344)
Zmiany stanu należności		(7 686)	(7 547)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		101 889	60 510
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		198 697	70 682
Inne korekty		488	286
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		258 031	312 612
Odsetki otrzymane		2 241	2 148
Odsetki zapłacone		(16 332)	(12 720)
Zapłacony podatek dochodowy		(81 885)	(69 253)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		162 055	232 787
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		874	659
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		71	-
Inne wpływy z aktywów finansowych		192	484
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(3 000)	(32 500)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(12 670)	(11 394)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		(3 045)	(589)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(17 578)	(43 340)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.14	3 500	3 500
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.18	100 014	50 000
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.19	50 000	50 000
Wydatki z tytułu spłaty kredytów	7.18	(100 000)	(50 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.19	-	(50 000)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.17	(226 907)	(189 760)
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu		(258)	(348)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(173 651)	(186 608)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(29 174)	2 839
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.13	282 492	279 653
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.13	253 318	282 492



Dom Development S.A.

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

6. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy		Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych				
Saldo na dzień 1 stycznia 2019	24 968	241 788	551 395	510	(2 148)	229 960	1 046 473	69	1 046 542
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.14, 7.15)	100	3 400	-	-	-	-	3 500	-	3 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego (nota 7.17)	-	-	(12 771)	-	-	12 771	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.17)	-	-	-	-	-	(226 869)	(226 869)	(38)	(226 907)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.43)	-	-	5 091	-	-	-	5 091	-	5 091
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	256 015	256 015	3	256 018
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(13)	-	(13)	-	(13)
Saldo na dzień 31 grudnia 2019	25 068	245 188	543 715	510	(2 161)	271 877	1 084 197	34	1 084 231

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy		Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych				
Saldo na dzień 1 stycznia 2018	24 868	238 388	549 257	510	184	189 052	1 002 259	67	1 002 326
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje.	100	3 400	-	-	-	-	3 500	-	3 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	(3 647)	-	-	3 647	-	-	-
Dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.17)	-	-	-	-	-	(189 760)	(189 760)	-	(189 760)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje (nota 7.43)	-	-	5 785	-	-	-	5 785	-	5 785
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	227 021	227 021	2	227 023
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(2 332)	-	(2 332)	-	(2 332)
Saldo na dzień 31 grudnia 2018	24 968	241 788	551 395	510	(2 148)	229 960	1 046 473	69	1 046 542



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

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

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.14). Na dzień 31 grudnia 2019 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l., która posiadała 56,47% akcji Spółki.

Podstawowe informacje o Grupie

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2019 r. prezentuje poniższa tabela:

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

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

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

*** W dniu 11 lutego 2019 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę sprzedaży wszystkich udziałów w kapitale zakładowym w M2 Hotel sp. z o.o.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Spółka Dom Development Grunty sp. z o.o. (gdzie 46% udziału w kapitale podstawowym posiada jednostka dominująca) jest konsolidowana metodą pełną z uwagi na fakt kierowania jej polityką finansową i operacyjną przez członków zarządu powoływanych przez Dom Development S.A. Przedmiotem działalności tej spółki zależnej jest zakup nieruchomości na potrzeby działalności deweloperskiej Grupy.



Wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych a czas ich trwania jest nieograniczony.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

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

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r. Grupa nie dokonała żadnych istotnych zmian w strukturze inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach.

7.2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

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

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

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

7.3. Oświadczenie o zgodności z przepisami

Polskie regulacje prawne nakładają na Grupę obowiązek sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską („UE”). Biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE dla roku finansowego zakończonego 31 grudnia 2019 roku.

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

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

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

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2019 roku:

- **MSSF 16 *Leasing***
Nowy standard ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę. W nocie 7.4 przedstawione zostały:
 - informacje ogólne o nowym standardzie w odniesieniu do Spółki,
 - sposób wdrożenia MSSF 16 przez Spółkę oraz wpływ na bilans otwarcia,
 - sposób wyceny i prezentacji Leasingu w sprawozdaniach finansowych Spółki, oraz
 - wpływ zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy na dzień 1 stycznia 2019 r.
- **KIMSF 23 *Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego*,**
- **Zmiany do MSSF 9 *Prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem*,**
- **Zmiany do MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*,**
- **Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze*,**
- **Roczne zmiany do MSSF 2015 – 2017: wprowadzają zmiany do 4 standardów: MSSF 3 *Połączenia przedsięwzięć*, MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne*, MSR 12 *Podatek dochodowy* oraz MSR 23 *Koszty finansowania zewnętrznego* (poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny).**

Wprowadzone wszystkie ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki. Poza wprowadzeniem zmian wynikających z zastosowania MSSF 16 *Leasing*, który Grupa wdrożyła od 1 stycznia 2019 r. (co zostało opisane w nocie 7.4), Zarząd Spółki uważa że pozostałe ww. zmiany nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

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

- **Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy investorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem*.** Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Data obowiązywania zmienionych przepisów nie została ustalona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską,
- **MSSF 3 *Połączenia przedsięwzięć*.** W wyniku zmiany do MSSF 3 zmodyfikowana została definicja „przedsięwzięcia”. Aktualnie wprowadzona definicja została zawężona i prawdopodobnie spowoduje, że więcej transakcji przejęć zostanie zakwalifikowanych jako nabycie aktywów. Zmiany do MSSF 3 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską,
- **MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* oraz MSR 8 *Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów*.** Rada opublikowała nową definicję terminu „istotność”. Zmiany do MSR 1 i MSR 8 doprecyzowują definicję istotności i zwiększają spójność pomiędzy standardami, ale nie oczekuje się, że będą miały znaczący wpływ na przygotowanie sprawozdań finansowych. Zmiana jest obowiązkowa dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Zarząd Spółki nie przewiduje aby nowe standardy oraz zmiany do obecnie obowiązujących standardów mogły mieć istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.



7.4. Istotne zasady rachunkowości

Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych, po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF, sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

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

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

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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



Zapasy

Wyroby gotowe

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

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

Produkcja w toku

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

Test na utratę wartości zapasów:

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

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

Budżety projektów opracowywane są z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny.

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

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

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



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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy

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

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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

Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania

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

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

Rezerwy

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

Ujmowanie przychodów

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



Sprzedaż produktów

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) 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.

Przeliczenie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

Podatki

Podatek bieżący

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

Podatek odroczony

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

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

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

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

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

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



Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z rezerwami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego 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.

Leasing

Zastosowanie MSSF 16 *Leasing* po raz pierwszy

- **Informacje ogólne o nowym standardzie w odniesieniu do Grupy**

Spółka wdrożyła MSSF 16 *Leasing* od 1 stycznia 2019 roku.

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

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

W wyniku przeprowadzonej przez Zarząd analizy, na dzień zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy, w bilansie Grupy rozpoznane zostały nowe, istotne składniki aktywów, spełniające kryteria nowego standardu. Są to:

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

- **Sposób wdrożenia MSSF 16 przez Grupę oraz wpływ na bilans otwarcia**

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

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

- **Sposób wyceny i prezentacji Leasingu w sprawozdaniach finansowych Grupy**

Na dzień 1 stycznia 2019 r. Grupa jako leasingobiorca ujęła zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowych stóp procentowych Grupy oraz ujęła składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu.

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

- *prawo do użytkowania powierzchni biurowych*

Koszty - prawo do użytkowania powierzchni biurowej jest amortyzowane oraz rozpoznawane są koszty finansowe z tytułu leasingu.

Aktywo – aktywo z tego tytułu wykazane zostało w bilansie w pozycji *Rzeczowe aktywa trwałe*.

Zobowiązanie - zobowiązanie zostało wykazane odpowiednio w zobowiązaniach długo lub krótkoterminowych.

- *prawa wieczystego użytkowania gruntów*

Koszty – koszty związane z leasingiem prawa wieczystego użytkowania gruntów są odnoszone do zapasów (w pozycji Półprodukty i produkcja w toku) w trakcie realizacji projektu deweloperskiego - tak jak to miało miejsce dotychczas).

Aktywo – aktywo z tego tytułu wykazane zostało w bilansie w pozycji Zapasy lub Należności krótkoterminowe (patrz opis poniżej).

Zobowiązanie – zobowiązanie zostało wykazane w całości w zobowiązaniach krótkoterminowych.

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

W dniu 20 lipca 2018 r. weszła w życie Ustawa o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. W stosunku do gruntów, na których na dzień 1 stycznia były już zrealizowane budynki mieszkalne do których wydane zostało Pozwolenie na Użytkowanie przed tym dniem, następuje przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności tych gruntów. Odnośnie gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, które nie zostały oddane do użytkowania przed dniem 1 stycznia 2019 r., momentem przekształcenia będzie dla takich nieruchomości dzień uprawomocnienia się decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku.

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

Przyczyna klasyfikacji zobowiązań z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntów jako zobowiązania krótkoterminowe

Generalnie, prawa do wieczystego użytkowania gruntów, na których prowadzone są projekty deweloperskie, klasyfikowane są jako zapasy. Zobowiązania do zapłaty za te prawa zostaną rozliczone poprzez ich przeniesienie na nabywców mieszkań, z którymi te prawa są związane. Zobowiązania dotyczące tych praw klasyfikuje się jako zobowiązania krótkoterminowe co jest spójne z klasyfikacją zapasów, których te zobowiązania dotyczą (wykazanych jako aktywa obrotowe). Klasyfikacja zobowiązań i zapasów do krótkoterminowych wynika z faktu, iż ich rozliczenie (tj. zbycie lokali i przeniesienie związanych z nimi zobowiązań) następuje w ciągu okresu stanowiącego tzw. „cykl operacyjny” Spółki. Cykl operacyjny to okres od dnia rozpoczęcia projektu deweloperskiego do realizacji zapasów w postaci środków pieniężnych.

Sposób wyłączenia zobowiązań z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntów z bilansu

Zobowiązania z tyt. leasingu objęte są zakresem MSSF 9 w odniesieniu do ustalania, kiedy zobowiązania te spełniają kryteria usunięcia ich z bilansu. Zobowiązanie zgodnie z MSSF 9 par. B.3.31–B.3.34 usuwa się z bilansu gdy zostało uregulowane, wygasło lub dłużnik został prawnie zwolniony z długu np. poprzez przeniesienie długu na inną stronę.

Grupa zostaje prawnie zwolniona z długu wynikającego z obowiązku zapłaty opłat za wieczyste użytkowanie lub opłat przekształceniowych dopiero w momencie prawnego (notarialnego) przeniesienia na nabywcę udziału w gruncie przynależnym do sprzedanego lokalu. W związku z tym, do momentu przeniesienia ww. własności, zobowiązania z tyt. leasingu gruntu pozostaje na bilansie Grupy. Z tego względu, w momencie przekazania nabywcy lokalu (który jest jednocześnie momentem ujęcia przychodu ze sprzedaży lokalu) następuje przeniesienie związanej z tym lokalem części aktywa z tytułu leasingu z *Zapasów* na *Należności* od nabywcy, w kwocie korespondującej z ujętym zobowiązaniem z tyt. leasingu danego gruntu.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Do momentu przeniesienia na nabywcę własności, zarówno należność jak i zobowiązanie wykazywane są jako krótkoterminowe gdyż, ich rozliczenie nastąpi poprzez przeniesienie na nabywcę w okresie „cyklu operacyjnego”. W dacie przeniesienia na nabywcę własności następuje wyksięgowanie zobowiązania z tytułu leasingu gruntu oraz należności z tego tytułu od nabywców lokali.

• Wpływ zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy na dzień 1 stycznia 2019 r.

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

Aktywa	01.01.2019	korekty	31.12.2018
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	48 376	36 352	12 024
Aktywa obrotowe			
Zapasy	2 209 050	95 510	2 113 540

Kapitał własny i zobowiązania	01.01.2019	korekty	31.12.2018
Kapitał własny			
Niepodzielony wynik finansowy	229 960	-	229 960
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu leasingu – część długoterminowa	30 589	30 589	-
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa, w tym:	101 273	101 273	-
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	95 510	95 510	-
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	5 763	5 763	-

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

Zgodnie z nowym standardem, Grupa jest zobligowana zdyskontować wszystkie przyszłe płatności wynikające z posiadania prawa do wieczystego użytkowania, wynikające z okresu na jaki to prawo jest udzielone dla poszczególnych nieruchomości (może wynosić do 99 lat). Okres ten nie zależy od przewidywanego przez Grupę okresu, w którym Grupa będzie właścicielem prawa do wieczystego użytkowania, czyli od planowanego wykorzystania tych nieruchomości pod inwestycje deweloperskie.

Według szacunków Zarządu Spółki, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 1 stycznia 2019 r. Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 95 510 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 3 912 tys. zł podlega zapłacie przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia 1 stycznia 2019 r.,
- kwota 2 709 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Grupę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia 1 stycznia 2019 r.,
- kwota 88 889 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

kierowniczej Spółki. Wszystkie budżety projektów budowlanych są weryfikowane i w razie potrzeby aktualizowane nie rzadziej niż co 3 miesiące. Aktualizowane budżety projektów stanowią podstawę do:

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

Ujmowanie przychodów ze sprzedaży produktów

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

7.6. Wartości niematerialne

	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Znak towarowy	Wartości niematerialne w realizacji	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO					
Saldo na 1 stycznia 2018	11 881	5 126	6 990	-	23 997
Zwiększenia	3 079	1 910	0	-	4 989
(Zmniejszenia)	(9)	-	-	-	(9)
Saldo na 31 grudnia 2018	14 951	7 036	6 990	-	28 977
Zwiększenia	1 826	47	-	7 347	9 220
Przeniesienia	-	5 168	-	(5 168)	-
(Zmniejszenia)	(49)	-	-	-	(49)
Saldo na 31 grudnia 2019	16 728	12 251	6 990	2 179	38 148
SKUMULOWANA AMORTYZACJA					
Saldo na 1 stycznia 2018	8 843	4 011	699	-	13 553
Zwiększenia	2 754	925	1 398	-	5 077
(Zmniejszenia)	(9)	-	-	-	(9)
Saldo na 31 grudnia 2018	11 588	4 936	2 097	-	18 621
Zwiększenia	2 413	1 537	1 398	-	5 348
(Zmniejszenia)	(49)	-	-	-	(49)
Saldo na 31 grudnia 2019	13 952	6 473	3 495	-	23 920
WARTOŚĆ NETTO					
na 31 grudnia 2018	3 363	2 100	4 893	-	10 356
na 31 grudnia 2019	2 776	5 778	3 495	2 179	14 228

Wartości niematerialne są amortyzowane przez okres ich szacunkowej, ekonomicznej użyteczności, wynosi przeciętnie 2 do 5 lat. W pozycji znak towarowy ujęta jest wartość znaku towarowego Euro Styl, nabytego i wycenionego w momencie nabycia w 2018 roku Grupy Kapitałowej Euro Styl, który amortyzowany jest przez okres 5 lat.

Nie występują wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa winna utworzyć odpisy aktualizujące na wartości niematerialne. Na wartościach niematerialnych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.7. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Prawo do użytkowania powierzchni biurowych *)	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO					
Saldo na 1 stycznia 2018	-	121	12 465	9 492	22 078
Zwiększenia	-	341	2 912	3 612	6 865
(Zmniejszenia)	-	-	(1 190)	(543)	(1 733)
Saldo na 31 grudnia 2018	-	462	14 187	12 561	27 210
Zastosowanie MSSF 16 <i>Leasing</i> po raz pierwszy	36 352	-	-	-	36 352
Zwiększenia	684	478	1 545	3 748	6 455
(Zmniejszenia)	-	-	(2 216)	(733)	(2 949)
Saldo na 31 grudnia 2019	37 036	940	13 516	15 576	67 068
SKUMULOWANA AMORTYZACJA					
Saldo na 1 stycznia 2018	-	35	6 044	5 471	11 550
Zwiększenia	-	24	2 258	2 562	4 844
(Zmniejszenia)	-	(1)	(713)	(494)	(1 208)
Saldo na 31 grudnia 2018	-	58	7 589	7 539	15 186
Zwiększenia	5 084	59	2 449	2 544	10 136
(Zmniejszenia)	-	-	(1 665)	(608)	(2 273)
Saldo na 31 grudnia 2019	5 084	117	8 373	9 475	23 049
WARTOŚĆ NETTO					
na 31 grudnia 2018	-	404	6 598	5 022	12 024
na 31 grudnia 2019	31 952	823	5 143	6 101	44 019

*) Grupa wdrożyła MSSF 16 *Leasing* od 1 stycznia 2019 roku. W wyniku zastosowania tego standardu na dzień 1 stycznia 2019 roku rozpoznano w bilansie aktywo w postaci prawa do użytkowania powierzchni biurowych. Aktywo to jest wykazane w bilansie w pozycji *Rzeczowe aktywa trwałe*.

Szczegóły dotyczące wdrożenia MSSF 16 *Leasing* opisano w nocie 7.4 *Istotne zasady rachunkowości*.

Prawo do użytkowania powierzchni biurowych amortyzowane jest przez okres trwania umowy najmu.

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

Na dzień 31 grudnia 2019 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa winna utworzyć odpisy aktualizujące na rzeczowe aktywa trwałe.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

7.8. Należności długoterminowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku Grupa wykazuje należności długoterminowe w wysokości odpowiednio 1 876 tys. PLN i 1 618 tys. zł. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2019 r. składają się należności z tytułu ustanowionych kaucji w wysokości 1 750 tys. zł. oraz z tytułu innych należności w wysokości 126 tys. zł. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2018 r. składają się należności z tytułu ustanowionych kaucji w wysokości 1 458 tys. zł. oraz z tytułu innych należności w wysokości 160 tys. zł. Wszystkie te należności są denominowane w polskich złotych.

Nie ma konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.9. Zapasy

ZAPASY	31.12.2019	31.12.2018
Zaliczki na dostawy	220 162	89 918
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	220 162	89 918
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	2 100 705	1 688 902
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	2 045 220	1 721 596
prawa wieczystego użytkowania gruntów (leasing) *)	87 446	-
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(31 961)	(32 694)
Wyroby gotowe	188 765	334 720
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	196 464	343 364
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(7 699)	(8 644)
Razem	2 509 632	2 113 540

*) Grupa wdrożyła MSSF 16 *Leasing* od 1 stycznia 2019 roku. W wyniku zastosowania tego standardu na dzień 1 stycznia 2019 roku rozpoznano w bilansie aktywo w postaci *prawa wieczystego użytkowania gruntów (leasing)*. Aktywo to jest wykazane w bilansie w pozycji *Zapasy*.

Szczegóły dotyczące wdrożenia MSSF 16 *Leasing* opisano w nocie 7.4 *Istotne zasady rachunkowości*.

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Stan na początek okresu	41 338	42 502
Zwiększenia	2 770	1 227
(Zmniejszenia)	(4 448)	(2 391)
Stan na koniec okresu	39 660	41 338

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

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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	31.12.2019	31.12.2018
Hipoteki:		
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	13 669	-
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych Spółki	-	352 500
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	502 500	-

Prace przygotowawcze

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

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

	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Prace przygotowawcze	1 020	1 025



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.10. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	31.12.2019	31.12.2018
Należności handlowe	28 347	11 331
Należności od jednostek powiązanych	35	-
Należności z tytułu podatków	19 077	23 522
Pozostałe należności	14 707	17 491
Razem	62 166	52 344

Należności z tytułu podatków stanowią należności z tytułu podatku VAT wynoszące na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku odpowiednio 19 077 tys. zł i 23 522 tys. zł.

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

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

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	31.12.2019	31.12.2018
Do 3 miesięcy	26 063	12 199
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	320	973
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 191	874
Powyżej 1 roku	4 758	2 358
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	32 332	16 404
Odpisy aktualizujące wartość należności	(3 985)	(5 073)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	28 347	11 331

Odpisy aktualizacyjne dotyczą w całości należności handlowych przeterminowanych.

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Stan na początek okresu	5 073	2 126
Zwiększenia	1 830	3 009
(Zmniejszenia)	(2 918)	(62)
Stan na koniec okresu	3 985	5 073

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.

7.11. Pozostałe aktywa obrotowe

POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.12.2019	31.12.2018
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	4 899	5 261
Naliczone przychody finansowe od lokat	69	64
Razem	4 968	5 325



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.12. Krótkoterminowe aktywa finansowe

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.12.2019	31.12.2018
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	50	50
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	37 050	34 838
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	24 487	-
Razem	61 587	34 888

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

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

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

7.13. 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	31.12.2019	31.12.2018
Środki pieniężne w banku i kasie	13 702	63 687
Lokaty krótkoterminowe	239 575	218 787
Inne	41	18
Razem	253 318	282 492

7.14. Kapitał zakładowy

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019r.

Zmiana w okresie sprawozdawczym	Kapitał zakładowy		Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
	Liczba akcji	Wartość wg wartości nominalnej	
Stan na dzień 01.01.2019	24 968 422	24 968	241 788
Zmiana	100 000	100	3 400
Stan na dzień 31.12.2019	25 068 422	25 068	245 188

W dniu 24 stycznia 2019 roku Zarząd Spółki podwyższył kapitał zakładowy Spółki z dotychczasowej kwoty 24 968 422,00 zł do kwoty 25 068 422,00 zł, to jest o kwotę 100 000,00 zł, w drodze emisji 100 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii Z, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Emisja akcji serii Z nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej. Celem emisji akcji serii Z jest umożliwienie Spółce wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Programu IV Opcji Menedżerskich dla Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu, dotyczących 500 000 Akcji Dom Development S.A. (patrz nota 7.43). Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na całkowite pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru przedmiotowych 100 000 akcji zwykłych na okaziciela serii Z. Wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy uzasadnione jest okolicznością, że emisja akcji serii Z jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu IV, Pani Małgorzaty Kolarskiej i w celu umożliwienia jej wykonania jej praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

W dniu 1 lutego 2019 r. Pani Małgorzata Kolarska dokonała realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na akcje. Cena emisyjna akcji serii Z wynosiła 35,00 zł za jedną akcję. W dniu 4 lutego 2019 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 100 000 akcji serii Z Pani Małgorzacie Kolarskiej. Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28 lutego 2019 roku.

W dniu 24 kwietnia 2019 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. wydał oświadczenie o rejestracji w depozycie papierów wartościowych 100 000 akcji serii Z.

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2019

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	-	-	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	07.05.2012
M	Na okaziciela	-	-	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
N	Na okaziciela	-	-	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
O	Na okaziciela	-	-	26 000	26 000	gotówka	05.03.2013	17.05.2013
P	Na okaziciela	-	-	925	925	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
R	Na okaziciela	-	-	11 000	11 000	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
S	Na okaziciela	-	-	17 075	17 075	gotówka	20.03.2014	02.05.2014
T	Na okaziciela	-	-	1 000	1 000	gotówka	14.01.2015	27.03.2015
U	Na okaziciela	-	-	10 320	10 320	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
V	Na okaziciela	-	-	1 000	1 000	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
W	Na okaziciela	-	-	85 830	85 830	gotówka	10.01.2017	10.03.2017
Y	Na okaziciela	-	-	100 000	100 000	gotówka	29.03.2018	21.05.2018
Z	Na okaziciela	-	-	100 000	100 000	gotówka	28.02.2019	24.04.2019
Liczba akcji razem				25 068 422				
Kapitał zakładowy razem					25 068 422			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								

Informacja o akcjonariuszu większościowym

Spółka SCOP Poland S.à r.l. (obecna nazwa: Groupe Belleforêt S.à r.l., co opisano poniżej) przekroczyła 50% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Dom Development S.A.

Nabycie akcji Spółki nastąpiło w wyniku transgranicznego połączenia Dom Development B.V. z siedzibą w Rotterdamie („Dom Development B.V.”, dotychczasowy większościowy akcjonariusz Spółki), z większościowym wspólnikiem Dom Development B.V. tj. SCOP Poland S.à r.l., przeprowadzonego w rozumieniu Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1132 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie niektórych aspektów prawa spółek, w wyniku którego:

- Dom Development B.V. przestała istnieć,
- nastąpiło przeniesienie całego majątku Dom Development B.V., jako spółki przejmowanej na SCOP Poland S.à r.l., jako spółkę przejmującą,
- SCOP Poland S.à r.l. wstąpiła we wszelkie prawa i obowiązki Dom Development B.V. jako spółki przejmowanej.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Połączenie stało się skuteczne w dniu 17 maja 2019 r., tj. w dniu publikacji w Luksemburgu, na oficjalnej elektronicznej platformie (Recueil Electronique des Sociétés et Associations), protokołu ze zgromadzenia wspólników SCOP Poland S.à r.l., zatwierdzającego ww. transgraniczne połączenie.

W trzecim kwartale 2019 r. nastąpiła zmiana nazwy większościowego akcjonariusza Spółki. SCOP Poland S.à r.l. Obecnie działa pod nazwą Groupe Belleforêt S.à r.l. Zmiana nazwy nie spowodowała zmiany stanu posiadania liczby akcji Spółki.

Groupe Belleforêt S.à r.l. posiada obecnie 14 155 941 akcji Spółki reprezentujących 56,47% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 14 155 941 głosów na jej walnym zgromadzeniu, co stanowi 56,47% ogólnej liczby głosów, tj. tyle samo ile Dom Development B.V. posiadała przed opisanym powyżej połączeniem.

Groupe Belleforêt S.à r.l. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (société à responsabilité limitée), zawiązaną i działającą na mocy przepisów prawa Wielkiego Księstwa Luksemburga, z siedzibą przy 12E Rue Guillaume Kroll, 1882 Luksemburg, Wielkie Księstwo Luksemburga, zarejestrowaną w Rejestrze Handlowym i Spółek Luksemburga (Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg) pod numerem B101812.

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień 31 grudnia 2019 r.

Stan na dzień 31 grudnia 2019 r.				
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Groupe Belleforêt S.à r.l.*)	14 155 941	56,47	14 155 941	56,47
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,80	1 454 050	5,80
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander **)	1 313 383	5,24	1 313 383	5,24
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	5,11	1 280 750	5,11

*) Poprzednio SCOP Poland S.à r.l.,

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

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 2019 r.

Stan na dzień 31 grudnia 2019 r.			
	Akcje	Opcje na akcje	Razem
Zarząd			
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050
Małgorzata Kolarska *)	181 500	300 000	481 500
Janusz Zalewski	350 000	-	350 000
Terry Roydon	58 500	-	58 500
Mikołaj Konopka	1 292	250 000	251 292
Rada Nadzorcza			
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	-	1 280 750
Mark Spiteri	900	-	900

*) informacje na temat opcji przyznanych Pani Małgorzacie Kolarskiej w ramach Programu IV Opcji Menedżerskich oraz Panu Mikołajowi Konopce w ramach Programu V Opcji Menedżerskich opisano w nocie 7.43.



7.15. Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r. wartość pozycji *Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej* uległa zmianie o 3 400 tys. PLN w wyniku podwyższenia kapitału akcyjnego opisanego w nocie 7.14.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. wartość nadwyżki ze sprzedaży akcji własnych powyżej ich wartości nominalnej wyniosła odpowiednio 245 188 tys. PLN i 241 788 tys. PLN.

7.16. Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych

Na dzień 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. akcje Spółki nie były własnością jej jednostek podporządkowanych.

W okresie dwunastu miesięcy kończącym się 31 grudnia 2019 i 2018 r. Spółka nie posiadała akcji własnych.

7.17. Dywidenda i podział zysku

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 30 maja 2019 r. o przeznaczeniu 226 869 219,10 zł na wypłatę dywidendy, w tym:

- zysk netto Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku w kwocie 214 098 396,63 zł oraz
- część kapitału zapasowego Dom Development S.A. pochodząca z zysku z lat ubiegłych w kwocie 12 770 822,47 zł, to jest 9,05 zł na każdą akcję.

Jako dzień dywidendy ustalono 18 czerwca 2019 r., zaś dzień wypłaty dywidendy ustalono na 26 czerwca 2019 r.

Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą.

W roku poprzednim na dywidendę przeznaczono 189 760 007,20 zł, co dało wypłatę w wysokości 7,60 zł na akcję.

7.18. Kredyty

Opis istotnych zmian w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r.

dniu 21 stycznia 2019 roku pomiędzy mBank S.A. oraz Dom Development S.A., został zawarty aneks do umowy kredytowej o kredyt odnawialny złotowy z dnia 18 maja 2015 r. Na podstawie tego aneksu został ustalony nowy termin spłaty kredytu przypadający na 22 stycznia 2019 roku. Przedmiotowa umowa wygasła z dniem 22 stycznia 2019 roku.

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

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

W dniu 18 grudnia 2019r. pomiędzy Bank Millennium S.A. oraz Dom Development S.A., została zawarta umowa o linię wielowalutową, w ramach której Bank Millennium S.A. udostępni kredyt rewolwingowy (obrotowy) do kwoty 50 mln zł. Termin spłaty kredytu przypada na 18 grudnia 2022 roku.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2019	31.12.2018
Do 1 roku	14	50 000
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	85 000	35 000
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	85 014	85 000
W tym: długoterminowe	85 000	35 000
krótkoterminowe	14	50 000

Na dzień 31 grudnia 2019 r. i na dzień 31 grudnia 2018 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

KREDYTY BANKOWE NA 31.12.2019						
Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Waluta i kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP	Warszawa	150 000*)	PLN	14	PLN	26.02.2023
mBank	Warszawa	185 000**)	PLN	85 000	PLN	31.01.2023
Millennium	Warszawa	50 000	PLN	-	PLN	18.12.2022
Razem kredyty bankowe				85 014	PLN	

*) Kредыт odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 150 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2019 r., spółka Euro Styl S.A. wykorzystała 14 tys. zł z ww. limitu kredytowego, natomiast Dom Development S.A. nie korzystała z tej linii kredytowej.

**) Kредыт odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 185 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 60 000 tys. zł a Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2019 r. spółka Dom Development Wrocław Sp. z o.o. wykorzystała 35 000 tys. zł z ww. limitu kredytowego, spółka Euro Styl S.A. wykorzystała 50 000 tys. zł z ww. limitu kredytowego, natomiast Dom Development S.A. nie korzystała z tej linii kredytowej.

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

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

7.19. Obligacje

OBLIGACJE	31.12.2019	31.12.2018
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	260 000	310 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	100 000	-
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	360 000	310 000

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

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Podstawowe dane dotyczące emitowanych obligacji

- Umowa z PeKaO S.A.

Na podstawie tej umowy 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. Zgodnie z umową obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii do dnia 5 listopada 2021 r.

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

Na podstawie tej umowy Dom Development S.A. może emitować obligacje o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Limit Programu ma charakter odnawialny. Zgodnie z umową obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii do dnia 17 listopada 2027 r.

Opis istotnych zmian w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019

W dniu 12 grudnia 2019 roku Spółka wyemitowała 50 000 niezabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 50 000 tys. zł z datą wykupu przypadającą na 12 grudnia 2024 roku. Wartość emisyjna odpowiada wartości nominalnej obligacji. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M plus marża. Odsetki od obligacji wypłacane będą w okresach półrocznych. Cel emisji nie został określony, zaś wpływy z emisji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 grudnia 2019				
Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
DOMDE5120620	12.06.2016	100 000	PLN	12.06.2020
DOMDE6151121	15.11.2016	110 000	PLN	15.11.2021
DOMDET1151222	15.12.2017	50 000	PLN	15.12.2022
DOMDET2091023	09.10.2018	50 000	PLN	09.10.2023
DOMDET312122024	12.12.2019	50 000	PLN	12.12.2024
Razem:		360 000	PLN	

7.20. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	1 311	1 180
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	1 311	1 180

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.21. Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Bilans		Rachunek zysków i strat/ Sprawozdanie z całkowitych dochodów	
	31.12.2019	31.12.2018	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnice kursowe	27	-	27	-
Odsetki naliczone	24	12	12	(11)
Dyskontowanie zobowiązań	1 571	1 257	314	110
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	30 949	48 747	(17 798)	(11 493)
Koszty finansowe skapitalizowane	3 932	3 326	606	63
Leasing	5	72	(67)	(3)
Znak towarowy	664	930	(266)	(265)
Pozostałe	509	151	358	149
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	37 681	54 495	(16 814)	(11 450)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnice kursowe	-	1	(1)	-
Aktualizacja wyceny zapasów	8 040	8 463	(423)	24
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	452	115	337	2
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 675	7 458	(783)	2 406
Rezerwa na koszty	8 490	6 284	2 206	1 101
Eliminacja marży na transakcjach wewnątrzgrupowych	4 008	993	3 015	86
Koszt nabycia Grupy Euro Styl	1 088	1 088	-	-
Wycena aktywów finansowych	593	627	(34)	537
Strata podatkowa możliwa do rozliczenia	3 239	2 231	1 008	922
Pozostałe	309	80	229	75
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32 894	27 340	5 554	5 153
Zmiana rezerwy na podatek odroczony wynikająca z nabycia spółek zależnych ustalona na dzień nabycia.				
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące rachunku zysków i strat			(22 365)	(16 056)
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące innych całkowitych dochodów netto			(3)	(547)
Wykazane w bilansie aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 927	2 410		
Wykazana w bilansie rezerwa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 714	29 565		

7.22. Rezerwy długoterminowe

REZERWY DŁUGOTERMINOWE	31.12.2019	31.12.2018
Rezerwa na koszty napraw – część długoterminowa	17 830	15 735
Rezerwa na świadczenia emerytalne	857	885
Razem	18 687	16 620



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

REZERWY DŁUGOTERMINOWE – ZMIANY	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Stan na początek okresu	16 620	14 321
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	5 026	3 045
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(2 959)	(746)
Stan na koniec okresu	18 687	16 620

7.23. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2019	31.12.2018
Kaucje gwarancyjne - część długoterminowa	60 759	54 362
Pozostałe	6 885	6 725
Stan na koniec okresu	67 644	61 087

7.24. Zobowiązania z tytułu leasingu

Grupa wdrożyła MSSF 16 *Leasing* od 1 stycznia 2019 roku (patrz nota 7.4).

W wyniku zastosowania MSSF 16, w bilansie Spółki rozpoznane zostały zobowiązania z tytułu leasingu:

- prawa do użytkowania powierzchni biurowych,
- prawa wieczystego użytkowania gruntów.

W nodzie 7.4 *Istotne zasady rachunkowości* szczegółowo opisano sposób wyceny zobowiązań z tytułu leasingu, a w szczególności objaśniono sposób klasyfikacji tych zobowiązań jako długoterminowe lub krótkoterminowe.

Zobowiązania z tytułu leasingu	31.12.2019	31.12.2018 *)
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	98 525	-
- Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	92 426	-
- Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	5 855	-
- Pozostałe	244	-
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	26 970	-
- Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania powierzchni biurowych	26 735	-
- Pozostałe	235	-
Razem	125 495	-

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

Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 31 grudnia 2019 r. Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 92 426 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe:

- kwota 3 940 tys. zł podlega zapłacie przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 2 627 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Grupę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 85 859 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym zatrzymane kaucje gwarancyjne (część krótkoterminowa)	174 058	189 732
Zobowiązania z tytułu podatków	2 352	2 599
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	140 102	127 617
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	163	103
Pozostałe zobowiązania	4 968	2 586
Razem zobowiązania	321 643	322 637
Struktura rozliczeń międzyokresowych kosztów:	140 102	127 617
- koszty budowanych osiedli	103 197	88 459
- koszty pracownicze	26 476	31 405
- koszty czynszu za powierzchnię biurową	2 311	2 645
- pozostałe	8 118	5 108

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

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

	31.12.2019	31.12.2018
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część krótkoterminowa	45 267	48 034
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część długoterminowa	60 759	54 362
Zatrzymane kaucje gwarancyjne razem	106 026	102 396

7.26. Rezerwy krótkoterminowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2019	31.12.2018
Rezerwa na koszty napraw – część krótkoterminowa	7 360	8 189
Rezerwa na sprawy sporne i pozostałe	9 661	3 148
Razem	17 021	11 337

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE - ZMIANY	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Stan na początek okresu	11 337	8 716
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	13 032	8 071
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(7 348)	(5 450)
Stan na koniec okresu	17 021	11 337

7.27. Przychody przyszłych okresów

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	31.12.2019	31.12.2018
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	834 347	624 779
Pozostałe	-	69
Razem	834 347	624 848



7.28. Świadczenia po okresie zatrudnienia

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

7.29. Aktywa i zobowiązania finansowe

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

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.12.2019	31.12.2018
AKTYWA FINANSOWE		
Długoterminowe należności	1 876	1 618
Należności handlowe i pozostałe	43 054	28 822
Należności od jednostek powiązanych	-	-
Pożyczki i należności razem	44 930	30 440
Pozostałe	41	18
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)		
Środki pieniężne w banku i kasie	13 702	63 687
Lokaty krótkoterminowe	239 575	218 787
Krótkoterminowe aktywa finansowe	61 587	34 888
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	359 835	347 820
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Zobowiązania z tytułu kredytów	85 014	85 000
Obligacje własne wyemitowane	361 311	311 180
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, rozliczenia międzyokresowe i pozostałe	386 772	380 690
Zobowiązania z tytułu leasingu	125 495	332
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	958 592	777 202

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

7.30. Zarządzanie Ryzykiem Finansowym

Grupa posiada ekspozycje na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

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

Ryzyko rynkowe

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

Ryzyko rynkowe obejmuje głównie następujące rodzaje ryzyk:

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej

Ryzyko walutowe

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz 31 grudnia 2018 r. Grupa nie posiadała żadnych istotnych aktywów, zobowiązań oraz przyszłych płatności w walutach obcych, w związku z czym nie było potrzeby zawierania walutowych instrumentów pochodnych zabezpieczających.

Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

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

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

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

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

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

INSTRUMENTY ZMIENNOPROCENTOWE	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa finansowe	314 864	317 362
Zobowiązania finansowe	446 325	396 180
Razem netto	(131 461)	(78 818)

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 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

	Rachunek zysków i strat		Aktywa netto	
	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb
31 grudnia 2019				
Aktywa zmiennoprocentowe	850	(850)	850	(850)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *)	(1 205)	1 205	(1 205)	1 205
Wrażliwość netto	(355)	355	(355)	355
31 grudnia 2018				
Aktywa zmiennoprocentowe	857	(857)	857	(857)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *)	(1 070)	1 070	(1 070)	1 070
Wrażliwość netto	(213)	213	(213)	213

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

Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

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

Struktura należności handlowych w podziale na okres przeterminowania przedstawiona jest w nocie 7.10 *Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności*.

Ryzyko płynności

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

	Suma	0 – 6 miesiące	6-12 miesiące	1 – 2 lata	2 – 5 lat
31 grudnia 2019					
Zobowiązania z tytułu kredytów	92 562	1 238	1 224	2 448	87 652
Obligacje własne wyemitowane	391 746	106 682	4 940	119 358	160 766
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	386 772	317 476	8 543	11 440	49 313
Zobowiązania z tytułu leasingu *)	125 495	6 991	3 048	7 461	107 995
Razem	996 575	432 387	17 755	140 707	405 726
31 grudnia 2018					
Zobowiązania z tytułu kredytów	87 332	50 559	532	1 064	35 177
Obligacje własne wyemitowane	346 798	6 355	6 355	110 489	223 599
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	380 690	317 897	9 044	6 820	46 929
Zobowiązania z tytułu leasingu	332	68	62	113	89
Razem	815 152	374 879	15 993	118 486	305 794

*) Zobowiązania z tytułu leasingu obejmują okres dłuższy niż 5 lat.

Zarządzanie płynnością Grupy odbywa się głównie poprzez:

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

Zarządzanie kapitałem

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

Za lata kończące się 31 grudnia 2019 i 2018 r. stopa zwrotu z kapitału (liczona jako zysk netto do średniorocznej wartości kapitałów własnych) wynosiła odpowiednio 24% i 22,2%. W tym czasie średni ważony koszt oprocentowania zadłużenia Grupy wynosił 3,6% w 2019 roku i 3,9% w 2018 roku.

Na dzień 31 grudnia 2019 i 2018 współczynnik dźwigni finansowej netto (liczony jako zadłużenie z tytułu kredytów i obligacji pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe podzielone przez kapitały własne) wynosił odpowiednio 12% i 7,4%.

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.31. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	256 015	227 021
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 052 258	24 944 312
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	10,22	9,10
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	256 015	227 021
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	148 521	158 115
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 200 779	25 102 427
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	10,16	9,04

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

7.32. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- -31.12.2019	01.01- -31.12.2018
Podatek dochodowy bieżący	86 829	71 087
Podatek dochodowy z lat ubiegłych *)	-	588
Podatek dochodowy odroczony	(22 365)	(16 056)
Razem	64 464	55 619

*) Korekta podatku dochodowego za 2018 rok. Korekta ta skutkowałą jednoczesną korektą podatku odroczonego o taką samą wielkość.

Zobowiązanie spółek Grupy z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych na dzień 31 grudnia 2019 i 2018 roku wynosiło odpowiednio 34 829 tys. PLN i 30 137 tys. PLN.

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

UZGODNIENIE	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Zysk brutto przed opodatkowaniem	320 482	282 642
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	60 892	53 702
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym (z wyłączeniem kosztu opcji menedżerskich)	2 605	832
Efekt podatkowy opcji menadżerskich trwale niestanowiących kosztu uzyskania przychodów	967	1 099
Inne	-	(14)
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	64 464	55 619
Efektywna stawka podatkowa	20,11%	19,68%

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



Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

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

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

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

7.33. Sprawozdawczość segmentowa

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

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

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

- segment warszawski
- segment trójmiejski
- segment wrocławski

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

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Dane za okres dwunastu miesięcy zakończony 31.12.2019	Segmenty			Razem
	warszawski	wrocławski	trójmiejski	
Przychody ze sprzedaży	1 358 831	59 731	243 159	1 661 721
Zysk brutto ze sprzedaży, przed alokacją ceny nabycia *)	408 093	11 865	94 475	514 433
Alokacja ceny nabycia Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. **)	-	-	(14 313)	(14 313)
Zysk brutto ze sprzedaży po alokacji ceny nabycia	408 093	11 865	80 162	500 120
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				(166 586)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne, netto				(12 844)
Zysk na działalności operacyjnej				320 690
Przychody i koszty finansowe, netto				(208)
Zysk brutto				320 482
Podatek dochodowy				(64 464)
Zysk netto				256 018

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

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

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.34 Przychody ze sprzedaży i koszt własny sprzedaży

ANALIZA PRZYCHODÓW I KOSZTÓW SPRZEDAŻY	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	1 611 028	1 626 709
Przychody ze sprzedaży usług	22 540	21 165
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	28 153	6 059
Przychody ze sprzedaży - razem	1 661 721	1 653 933
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(1 118 199)	(1 174 114)
Koszty sprzedaży usług	(22 779)	(20 678)
Koszty sprzedaży towarów	(22 231)	(4 527)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	1 608	495
Koszt własny sprzedaży - razem	(1 161 601)	(1 198 824)
Zysk na sprzedaży brutto	500 120	455 109

7.35. Koszty według rodzaju

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Koszt własny sprzedaży	(1 161 601)	(1 198 824)
Koszty sprzedaży	(65 091)	(69 818)
Koszty ogólnego zarządu	(101 495)	(91 740)
Razem	(1 328 187)	(1 360 382)
Koszty według rodzaju		
Amortyzacja	(15 487)	(9 919)
Zużycie materiałów i energii	(381 598)	(247 562)
Usługi obce	(1 085 523)	(1 151 433)
Podatki i opłaty	(5 362)	(5 083)
Koszty świadczeń pracowniczych	(94 148)	(88 083)
Pozostałe koszty rodzajowe	(13 136)	(11 348)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(22 231)	(4 527)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	283 077	155 134
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	6 221	2 439
Razem	(1 328 187)	(1 360 382)

7.36. Koszty wynagrodzeń

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH I ŚREDNI STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządzaną)	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)	355	308
Kategoria – umysłowi	355	308
Kategoria – fizyczni	-	-
Koszty świadczeń pracowniczych		
Koszty wynagrodzeń, w tym m.in.:	80 493	76 990
- w tym koszty płatności w formie akcji (nota 7.43)	5 091	5 785
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	13 655	11 093
Koszty świadczeń pracowniczych - razem	94 148	88 083



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.37. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	642	533
Rozwiązanie rezerwy na koszty	4 164	859
Przychody z odszkodowań	1 895	834
Przychody z likwidacji spółki zależnej	87	484
Przychody ze zwrotów opłat adiacenckich	1 207	-
Pozostałe	1 211	565
Razem	9 206	3 275

7.38. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Rezerwa z tytułu kar i porozumień	828	1 389
Darowizny	631	1 189
Rezerwa na pozostałe koszty	6 519	1 376
Odpisane nieściągalne należności	1 861	37
Koszty napraw i usterek (w tym zmiana rezerwy)	9 567	9 252
Koszty zaniechanych projektów	634	-
Koszty opłat adiacenckich	89	950
Pozostałe	1 921	614
Razem	22 050	14 807

7.39. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Odsetki od lokat bankowych (część nieskapitalizowana)	2 082	2 065
Przychody z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	1 653	574
Odsetki pozostałe	479	19
Różnice kursowe	209	43
Razem	4 423	2 701

7.40. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Odsetki od kredytów i obligacji (część nieskapitalizowana)	1 995	676
Odsetki pozostałe	157	113
Prowizje i opłaty	476	636
Koszty finansowe leasingu	1 367	-
Wycena inwestycji długoterminowych (opcje CAP)	636	653
Razem	4 631	2 078



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.41. Koszty finansowe z tytułu odsetek

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Wartość kosztów finansowych (odsetek) aktywowanych w produkcji w toku *)	11 427	9 807
Wartość kosztów finansowych (odsetek) ujętych w rachunku zysków i strat	2 152	843
Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek	13 579	10 650

*) 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.

7.42. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019 i 2018 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia, ujęte zostały również w formie opisowej.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI:			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27.06.2007 r. wraz z aneksem	2 440	2 154
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 02.01.2001 r. wraz z aneksami	1 203	1 009
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 29.09.2017 r.	-	96
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	147	277

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY TOWARY I ŚWIADCZĄCY USŁUGI:			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Dom Land sp. z o.o.	Pozostałe	11	11

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ:			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Groupe Belleforêt S.à r.l. (poprzednio SCOP Poland S.à.r.l., a wcześniej Dom Development B.V.)	Dywidenda wypłacona	128 111	107 919



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki				
Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Saldo razem	-	18	369	143
Pozostałe podmioty	-	18	369	143
Dom Land sp. z o.o.	-	18	-	-
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	1	3
Woodsford Consulting Limited	-	-	368	140

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.43. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 31 grudnia 2019 r. w Spółce istniały dwa aktywne Programy Opcji Menedżerskich przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

Nazwa Programu	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
	31.12.2019		
Program IV	500 000	500 000	200 000
Program V	250 000	250 000	-

Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
31.12.2018		
500 000	500 000	100 000
-	-	-

Aktywne Programy Opcji Menedżerskich na dzień 31 grudnia 2019r.

Program IV Opcji Menedżerskich

1 grudnia 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie upoważnienia udzielonego jej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Postanowień Programu IV Opcji Menedżerskich dla Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu - Dyrektora Zarządzającego, dotyczącego 500 000 akcji Dom Development S.A. („Program IV”). Zgodnie z Programem IV pani Małgorzata Kolarska otrzymała jednorazowo opcje uprawniające do objęcia łącznie 500 000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 35,00 złotych za akcję. Realizacja przedmiotowych opcji będzie limitowana do 100 000 akcji w jakimkolwiek okresie 12 kolejnych miesięcy, począwszy od 1 stycznia 2019 roku, z tym że opcje niewykorzystane będzie można zrealizować w późniejszym terminie, lecz nie później niż do 31 grudnia 2027 roku.

Program V Opcji Menedżerskich

29 listopada 2019 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie upoważnienia udzielonego jej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Postanowień Programu V Opcji Menedżerskich dla Pana Mikołaja Konopki - Członka Zarządu, dotyczącego 250 000 akcji Dom Development S.A. („Program V”). Zgodnie z Programem V pan Mikołaj Konopka otrzymał jednorazowo opcje uprawniające do objęcia łącznie 250 000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 50,00 złotych za akcję. Realizacja przedmiotowych opcji będzie limitowana do 50 000 akcji w jakimkolwiek okresie 12 kolejnych miesięcy, począwszy od 1 stycznia



2020 roku, z tym że opcje niewykorzystane będzie można zrealizować w późniejszym terminie, lecz nie później niż do 31 grudnia 2029 roku.

Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 roku Spółka przyznała, wyżej opisane opcje na akcje w ramach Programu V.

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

Wartość godziwa przyznanych w tej transzy opcji zamiennych na akcje została oszacowana na dzień przyznania opcji na podstawie modelu bazującego na metodzie Blacka-Scholesa-Mertona biorąc pod uwagę warunki istniejące na dzień przyznania opcji. Poniżej przedstawione są założenia wejściowe przyjęte do modelu dla wyceny tych opcji:

Data przyznania opcji	29 listopada 2019 r.
Początek okresu realizacji opcji	5 transz po 50 000 opcji co 12 miesięcy począwszy od 1 stycznia 2020 r.
Data zapadalności opcji	31 grudnia 2029 r.
Stopa dywidendy (%) dla kolejnych transz	0,00; 7,33; 8,02; 8,17; 8,02
Przewidywany wskaźnik zmienności (%)	20,85
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	1,50
Spodziewany okres realizacji opcji kolejnych transz:	31 marca 2020; 31 marca 2021; 31 marca 2022; 31 marca 2023; 31 marca 2024
Cena realizacji opcji (PLN)	50,00
Bieżąca cena akcji (PLN)	92,20

Wartość opcji na dzień ich przyznania, wyliczona na podstawie wyżej opisanego modelu i założeń wyniosła 7 580 tys. zł. Wartość opcji każdej z transz odnoszona jest równomiernie do rachunku zysków i strat przez okres od daty przyznania opcji do oczekiwanej daty początku realizacji każdej poszczególniej transzy.

Wykonanie opcji na akcje

W dniu 24 stycznia 2019 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 100 000 akcji na okaziciela serii Z. Emisja akcji nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu, uczestnika Programu IV Opcji Menedżerskich (co zostało szerzej opisane w nocie 7.14). W dniu 18 marca 2019 r. akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy.

Wygaśnięcie opcji na akcje

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019 i 2018 r. nie wygasły żadne opcje na akcje.

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

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019 i 2018 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 5 091 tys. zł. oraz 5 785 tys. zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

OPCJE NA AKCJE		01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	400 000	500 000
	Całkowita cena realizacji	14 000	17 500
Opcje przyznane w okresie	Ilość	250 000	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	12 500	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	100 000	100 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	3 500	3 500
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	35,00	35,00
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	550 000	400 000
	Całkowita cena realizacji	23 000	14 000
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	100 000	100 000
	Całkowita cena realizacji	3 500	3 500
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

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

Wynagrodzenia kluczowej kadry menedżerskiej	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
1. Zarząd		
Wynagrodzenie	11 634	8 124
w tym wynagrodzenie z zysku	-	-
Świadczenia pozapłacowe	98	71
Wynagrodzenie razem	11 732	8 195
2. Rada Nadzorcza		
Wynagrodzenie	1 301	1 300

Powyższa tabela nie uwzględnia kosztu programu opcji menedżerskich, który w latach zakończonych 31 grudnia 2019 r. i 2018 r. wyniósł odpowiednio 5 091 tys. zł i 5 785 tys. zł.

Składy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2019 r. przedstawione są w nocie 7.47.

Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska

Członkowie Zarządu Spółki: Jarosław Szanajca, Janusz Zalewski i Małgorzata Kolarska do kwietnia 2019 roku zatrudnieni byli na podstawie umów o pracę. Od maja 2019 roku, wszyscy Członkowie Zarządu Spółki wynagradzani są na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

Żadnemu z Członków Zarządu Spółki nie przysługuje rekompensata w przypadku rezygnacji z zajmowanego stanowiska. Zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej, Członkom Zarządu: Jarosławowi Szanajcy, Małgorzacie Kolarskiej oraz Mikołajowi Konopce, w razie odwołania z innych przyczyn niż naruszenie podstawowych obowiązków albo niepowołania do pełnienia



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

funkcji Członka Zarządu na kolejną kadencję, przysługuje świadczenie pieniężne w wysokości 6-krotności wynagrodzenia miesięcznego. Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, Członkowi Zarządu, Januszowi Zalewskiemu, w razie odwołania z innych przyczyn niż naruszenie podstawowych obowiązków, przysługuje świadczenie pieniężne w wysokości równej łącznemu wynagrodzeniu miesięcznemu, obliczonemu za okres począwszy od następnego dnia po wygaśnięciu mandatu do dnia 1 października 2021 roku.

7.45. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2019	31.12.2018
Gwarancje	963	111
Poręczenia	42 034	21 743
Razem	42 997	21 854

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.12.2019	31.12.2018
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	-	100 000
– weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	4 000	4 000
– weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	50	139
Razem	4 050	104 139

7.46. Istotne sprawy sądowe na dzień 31 grudnia 2019 r.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku spółki Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych.

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

Rada Nadzorcza

W roku 2019 nie zaszły zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 7 Członków:

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

Zarząd

W roku 2019 nie zaszły zmiany w składzie osobowym Zarządu Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Zarząd spółki Dom Development S.A. liczył 5 Członków:

- Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu
- Małgorzata Kolarska – Wiceprezes Zarządu



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Janusz Zalewski – Wiceprezes Zarządu

Terry R. Roydon – Członek Zarządu

Mikołaj Konopka – Członek Zarządu

7.48. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Grupy

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich:

Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia 31 grudnia 2019 r.:

Projekt	Spółka	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Żoliborz Artystyczny etap 11	Dom Development S.A.	Popularny	372	9	I kw. 2019 r.
Żoliborz Artystyczny etap 12	Dom Development S.A.	Popularny	95	11	I kw. 2019 r.
Apartamenty Ogrodowa	Dom Development S.A.	Apartamenty	155	5	I kw. 2019 r.
Wilno VI etap 3/1	Dom Development S.A.	Popularny	197	-	I kw. 2019 r.
Idea budynek 10	Euro Styl S.A.	Popularny	50	-	I kw. 2019 r.
Locus budynek 2	Euro Styl S.A.	Popularny	50	-	I kw. 2019 r.
Apartamenty Polanki	Euro Styl S.A.	Apartamenty	9	-	I kw. 2019 r.
Zielony Południk budynek 1	Euro Styl S.A.	Popularny	24	-	I kw. 2019 r.
Zielony Południk budynek 4	Euro Styl S.A.	Popularny	21	-	I kw. 2019 r.
Osiedle Beauforta budynek 2	Euro Styl S.A.	Popularny	15	4	I kw. 2019 r.
Osiedle Beauforta budynek 3	Euro Styl S.A.	Popularny	15	4	I kw. 2019 r.
Apartamenty Włodarzewska 70	Dom Development S.A.	Popularny	102	-	II kw. 2019 r.
Osiedle Port Żerań etap 3	Dom Development S.A.	Popularny	152	-	II kw. 2019 r.
Apartamenty Księcia Witolda	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Apartamenty	128	10	II kw. 2019 r.
Grabczyńska	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Popularny	59	3	II kw. 2019 r.
Idylla 2	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Popularny	144	-	II kw. 2019 r.
Osiedle Beauforta budynek 12	Euro Styl S.A.	Popularny	27	-	II kw. 2019 r.
Osiedle Beauforta budynek 13	Euro Styl S.A.	Popularny	21	-	II kw. 2019 r.
Osiedle CIS	Euro Styl S.A.	Popularny	148	-	II kw. 2019 r.
Osiedle Przy Błoniach budynek A	Euro Styl S.A.	Popularny	28	-	II kw. 2019 r.
Osiedle Przy Błoniach budynek B	Euro Styl S.A.	Popularny	36	-	II kw. 2019 r.
Osiedle Przy Błoniach budynek C	Euro Styl S.A.	Popularny	28	-	II kw. 2019 r.
Osiedle Przy Błoniach budynek D	Euro Styl S.A.	Popularny	36	-	II kw. 2019 r.
Zielony Południk budynek 9	Euro Styl S.A.	Popularny	26	-	II kw. 2019 r.
Zielony Południk budynek 10	Euro Styl S.A.	Popularny	23	-	II kw. 2019 r.
Zielony Południk budynek 11	Euro Styl S.A.	Popularny	22	-	II kw. 2019 r.
Zielony Południk budynek 12	Euro Styl S.A.	Popularny	26	-	II kw. 2019 r.
Wilno VI etap 3/2	Dom Development S.A.	Popularny	225	3	III kw. 2019 r.
Dom na Kurkowej	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Popularny	115	3	III kw. 2019 r.
Idea budynek 11	Euro Styl S.A.	Popularny	27	-	III kw. 2019 r.
Locus budynek 3	Euro Styl S.A.	Popularny	71	-	III kw. 2019 r.
Dawna Poczta (Mickiewicza)	Euro Styl S.A.	Popularny	97	9	III kw. 2019 r.
Osiedle Beauforta budynek 14	Euro Styl S.A.	Popularny	20	-	III kw. 2019 r.
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód etap 1	Dom Development S.A.	Popularny	128	6	IV kw. 2019 r.
Osiedle Komedy etap 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Popularny	99	2	IV kw. 2019 r.
Osiedle Beauforta budynek 15	Euro Styl S.A.	Popularny	24	-	IV kw. 2019 r.
Osiedle Beauforta budynek 16	Euro Styl S.A.	Popularny	18	-	IV kw. 2019 r.
Osiedle Beauforta budynek 17	Euro Styl S.A.	Popularny	24	-	IV kw. 2019 r.
Osiedle Beauforta budynek 18	Euro Styl S.A.	Popularny	35	-	IV kw. 2019 r.
Osiedle Beauforta budynek 19	Euro Styl S.A.	Popularny	35	-	IV kw. 2019 r.
Osiedle Beauforta budynek 20	Euro Styl S.A.	Popularny	38	-	IV kw. 2019 r.
Razem			2 965	69	

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia 31 grudnia 2019 r.:

Projekt	Spółka	Standard	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin zakończenia
Osiedle Amsterdam etap 2	Dom Development S.A.	Popularny	307	7	I kw. 2019 r.
Scena Apartamenty	Euro Styl S.A.	Apartamenty	55	6	I kw. 2019 r.
Osiedle Cybernetyki 17 etap 3	Dom Development S.A.	Popularny	240	-	II kw. 2019 r.
Osiedle Regaty faza 2	Dom Development S.A.	Popularny	198	2	II kw. 2019 r.
Osiedle Forma etap 2 faza 2	Dom Development S.A.	Popularny	210	3	II kw. 2019 r.
Osiedle Beauforta – B1	Euro Styl S.A.	Popularny	21	5	II kw. 2019 r.
Idea B6	Euro Styl S.A.	Popularny	42	-	II kw. 2019 r.
Osiedle Port Żerań etap 2	Dom Development S.A.	Popularny	330	-	III kw. 2019 r.
Studio Arte	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Popularny	51	1	III kw. 2019 r.
Księża Nowe	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Popularny	130	2	III kw. 2019 r.
Idea B7	Euro Styl S.A.	Popularny	27	-	III kw. 2019 r.
Osiedle Beauforta budynek 4	Euro Styl S.A.	Popularny	18	3	III kw. 2019 r.
Osiedle Beauforta budynek 5	Euro Styl S.A.	Popularny	36	-	III kw. 2019 r.
Osiedle Amsterdam etap 3	Dom Development S.A.	Popularny	188	14	IV kw. 2019 r.
Apartamenty Dolny Mokotów	Dom Development S.A.	Apartamenty	148	5	IV kw. 2019 r.
Wille Taneczna 2	Dom Development S.A.	Popularny	81	-	IV kw. 2019 r.
Żoliborz Artystyczny etap 10	Dom Development S.A.	Popularny	261	12	IV kw. 2019 r.
Idylla 1	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Popularny	83	-	IV kw. 2019 r.
Osiedle Beauforta budynek 6	Euro Styl S.A.	Popularny	27	-	IV kw. 2019 r.
Osiedle Beauforta budynek 7	Euro Styl S.A.	Popularny	24	3	IV kw. 2019 r.
Zielony Południk budynek 1	Euro Styl S.A.	Popularny	24	-	IV kw. 2019 r.
Zielony Południk budynek 2	Euro Styl S.A.	Popularny	26	-	IV kw. 2019 r.
Zielony Południk budynek 3	Euro Styl S.A.	Popularny	26	-	IV kw. 2019 r.
Idea budynek 8	Euro Styl S.A.	Apartamenty	38	-	IV kw. 2019 r.
Osiedle Spektrum budynek C	Euro Styl S.A.	Popularny	64	13	IV kw. 2019 r.
Razem			2 655	76	

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

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

Ilość lokali mieszkalnych i lokali usługowych przekazanych klientom w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r. przez spółki wchodzące w skład Grupy przedstawia poniższa tabela:

Liczba przekazanych mieszkań i lokali usługowych	01.01- -31.12.2019	01.01- -31.12.2018
I kwartał	1 215	416
II kwartał	440	1 025
III kwartał	839	587
IV kwartał	988	1 604
Razem	3 482	3 632

7.49. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

Realizacja opcji na akcje Spółki

W dniu 21 stycznia 2020 roku Zarząd podwyższył kapitał zakładowy Spółki z dotychczasowej kwoty 25 068 422,00 zł do kwoty 25 218 422,00 zł, to jest o kwotę 150 000,00 zł, w drodze emisji 100 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AA, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, oznaczonych numerami od 1 do 100 000 oraz emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AB, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, oznaczonych numerami od 1 do 50 000. Emisja akcji serii AA oraz serii AB nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej. Celem emisji akcji serii AA oraz serii AB w ramach kapitału docelowego jest umożliwienie Spółce wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Programu IV Opcji Menedżerskich Dla Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu - Dyrektora Zarządzającego, Dotyczących 500 000 Akcji Dom Development S.A. oraz Programu V Opcji Menedżerskich Dla Mikołaja Konopki, Członka Zarządu Dom Development S.A., Dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A. (patrz nota 7.43). Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

całkowite pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru przedmiotowych 100 000 akcji serii AA oraz 50 000 akcji serii AB. Wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy uzasadnione jest okolicznością, że emisja akcji serii AA jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu IV, Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezes Zarządu Spółki, natomiast emisja akcji serii AB jest skierowana wyłącznie do uczestnika Programu V, Pana Mikołaja Konopki, Członka Zarządu Spółki, oraz w celu umożliwienia im wykonania ich praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych.

W dniu 3 lutego 2020 r.:

- Pani Małgorzata Kolarska dokonała realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na 100 000 akcji. Cena emisyjna akcji serii AA wynosiła 35,00 zł za jedną akcję,
- Pan Mikołaj Konopka dokonał realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na 50 000 akcji. Cena emisyjna akcji serii AB wynosiła 50,00 zł za jedną akcję.

W dniu 4 lutego 2020 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 100 000 akcji serii AA Pani Małgorzacie Kolarskiej oraz 50 000 akcji serii AB Panu Mikołajowi Konopce.

7.50. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2018

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A. w dniu 30 maja 2019 r. zatwierdziło przedstawione przez Zarząd sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 r., sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. w 2018 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku i sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2018 roku. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy udzieliło Zarządowi absolutorium za 2018 rok.

7.51. Prognozy

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

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

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych (w tym skonsolidowanych sprawozdań finansowych) Spółki.

Sprawozdania finansowe za rok 2019 oraz za rok 2018 zostały zbadane przez firmę PricewaterhouseCoopers Polska spółka z o.o. Audyt sp.k. oraz inne jednostki powiązane z PricewaterhouseCoopers Polska spółka z o.o. Audyt sp.k..

Wypłacone lub należne wynagrodzenie za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku i dnia 31 grudnia 2018 roku w podziale na rodzaje usług:

RODZAJ USŁUGI	01.01- -31.12.2019	01.01- -31.12.2018
Podmiot dominujący	245	270
- Badanie sprawozdań finansowych	170	170
- Przegląd półrocznych sprawozdań finansowych	75	100
- Pozostałe usługi	-	-
Jednostki zależne Grupy Kapitałowej	228	155
- Badanie sprawozdań finansowych	178	105
- Przegląd półrocznych sprawozdań finansowych	50	50
- Pozostałe usługi	-	-
Razem	473	425



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.53. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

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

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO BILANSU	31.12.2019	31.12.2018
	tys. EURO	tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	679 133	578 840
Aktywa razem	695 300	590 454
Kapitał własny razem	254 604	243 382
Zobowiązania długoterminowe	110 136	105 179
Zobowiązania krótkoterminowe	330 560	241 893
Zobowiązania razem	440 696	347 072
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<i>4,2585</i>	<i>4,3000</i>

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -31.12.2019	01.01- -31.12.2018
	tys. EURO	tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	386 285	387 619
Zysk brutto ze sprzedaży	116 258	106 660
Zysk na działalności operacyjnej	74 548	66 095
Zysk brutto	74 500	66 241
Zysk netto	59 514	53 206
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>4,3018</i>	<i>4,2669</i>