



DOM DEVELOPMENT S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY

DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU

Sporządzone zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI...	3
2.	SKONSOLIDOWANY BILANS	4
3.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	5
4.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
5.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
6.	ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM.....	8
7.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	9
7.1.	Podstawowe informacje o spółce dominującej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.	9
7.2.	Podstawowe informacje o Grupie.....	9
7.3.	Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
7.4.	Oświadczenie o zgodności z przepisami.....	10
7.5.	Istotne zasady rachunkowości	12
7.6.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków	16
7.7.	Wartości niematerialne	17
7.8.	Rzeczowe aktywa trwałe	18
7.9.	Leasing	19
7.10.	Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych	19
7.11.	Należności długoterminowe	19
7.12.	Zapasy.....	20
7.13.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21
7.14.	Pozostałe aktywa obrotowe	22
7.15.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	22
7.16.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22
7.17.	Kapitał zakładowy.....	23
7.18.	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	24
7.19.	Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych	24
7.20.	Dywidenda i podział zysku	25
7.21.	Kredyty	25
7.22.	Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26
7.23.	Rezerwy długoterminowe	27
7.24.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe.....	27
7.25.	Obligacje	27
7.26.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	28
7.27.	Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	29
7.28.	Rezerwy krótkoterminowe	29
7.29.	Przychody przyszłych okresów	29
7.30.	Świadczenia po okresie zatrudnienia	30
7.31.	Aktywa i zobowiązania finansowe	30
7.32.	Zarządzanie Ryzykiem Finansowym	30
7.33.	Zysk na akcję	33
7.34.	Podatek dochodowy.....	33
7.35.	Sprawozdawczość segmentowa	34
7.36.	Przychody z działalności operacyjnej.....	34
7.37.	Koszty działalności operacyjnej.....	35
7.38.	Koszty wynagrodzeń	35
7.39.	Pozostałe przychody operacyjne	35
7.40.	Pozostałe koszty operacyjne.....	36
7.41.	Przychody finansowe	36

7.42. Koszty finansowe.....	36
7.43. Koszty finansowe z tytułu odsetek	36
7.44. Transakcje z podmiotami powiązanymi	37
7.45. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich.....	38
7.46. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Spółki	41
7.47. Zobowiązania warunkowe	41
7.48. Istotne sprawy sądowe na dzień 31 grudnia 2012 r.	42
7.49. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki	42
7.50. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki	43
7.51. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej.....	43
7.52. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2011.....	44
7.53. Prognozy	44
7.54. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	44
7.55. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	44



1. ZATWIERDZENIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 26 lutego 2013 roku.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Jerzy Ślusarski, Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu



2. SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	31.12.2012	31.12.2011
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	7.7	1 211	1 204
Rzeczowe aktywa trwałe	7.8	5 308	4 713
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	7.10	-	-
Należności długoterminowe	7.11	1 679	1 588
Pozostałe aktywa finansowe		38	-
Aktywa trwałe razem		8 236	7 505
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.12	1 305 568	1 465 828
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.13	27 980	49 271
Pozostałe aktywa obrotowe	7.14	7 219	13 249
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.15	234 769	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.16	175 918	380 247
Aktywa obrotowe razem		1 751 454	1 908 595
Aktywa razem		1 759 690	1 916 100

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	31.12.2012	31.12.2011
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.17	24 715	24 560
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.18	233 733	231 535
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		517 362	471 528
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	7.45	25 089	24 280
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	7.45	(58)	-
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		91 671	83 293
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		893 022	835 706
Udziały niekontrolujące		(621)	(637)
Kapitał własny razem		892 401	835 069
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty długoterminowe	7.21	177 000	160 000
Obligacje część długoterminowa	7.25	220 000	100 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.22	7 866	10 328
Rezerwy długoterminowe	7.23	15 237	15 216
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7.24	32 583	35 049
Zobowiązania długoterminowe razem		452 686	320 593
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	7.27	131 548	196 640
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych	7.21	33 000	57 134
Obligacje część krótkoterminowa	7.25	-	170 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.26	4 310	2 220
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		2 507	2 194
Rezerwy krótkoterminowe	7.28	6 325	4 935
Przychody przyszłych okresów	7.29	236 913	327 315
Zobowiązania krótkoterminowe razem		414 603	760 438
Zobowiązania razem		867 289	1 081 031
Kapitał własny i zobowiązania razem		1 759 690	1 916 100

**Dom Development S.A.**

Skonsolidowany rachunek zysków i strat
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2012	31.12.2011
Przychody ze sprzedaży	7.36	851 413	578 674
Koszt własny sprzedaży	7.37	(647 435)	(388 235)
Zysk brutto ze sprzedaży		203 978	190 439
Koszty sprzedaży	7.37	(38 837)	(35 308)
Koszty ogólnego zarządu	7.37	(46 395)	(44 134)
Pozostałe przychody operacyjne	7.39	3 983	4 059
Pozostałe koszty operacyjne	7.40	(9 218)	(11 875)
Zysk na działalności operacyjnej		113 511	103 181
Przychody finansowe	7.41	6 816	6 512
Koszty finansowe	7.42	(6 815)	(6 881)
Zysk brutto		113 512	102 812
Podatek dochodowy	7.34	(22 279)	(20 689)
Zysk netto		91 233	82 123
Zysk netto przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		91 217	82 659
Udziały niekontrolujące		16	(536)
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.33	3,70	3,37
Rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.33	3,69	3,35



Dom Development S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Rok zakończony	
	31.12.2012	31.12.2011
Zysk netto	91 233	82 123
Inne całkowite dochody		-
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(72)	-
Podatek dochodowy	14	-
Inne całkowite dochody netto	(58)	-
Całkowite dochody netto	91 175	82 123
Całkowite dochody netto przypadające na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	91 159	82 659
Udziały niekontrolujące	16	(536)

**Dom Development S.A.**Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)**5. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH**

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2012	31.12.2011
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		113 512	102 812
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		2 994	2 450
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		321	(161)
(Zysk)/strata na inwestycjach		563	(790)
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		19 094	13 207
Koszty z tytułu programów opcji menedżerskich		809	1 670
Zmiany w kapitale obrotowym			
Zmiany stanu rezerw		1 411	1 211
Zmiany stanu zapasów		160 688	(354 950)
Zmiany stanu należności		21 199	8 683
Zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań		(68 430)	79 960
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		(90 518)	131 906
Inne korekty		(321)	814
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		161 322	(13 188)
Odsetki otrzymane		24 077	15 084
Odsetki zapłacone		(35 359)	(29 073)
Zapłacony podatek dochodowy		(24 415)	(13 255)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		125 625	(40 432)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		268	60
Wpływy z aktywów finansowych, w tym dywidenda		-	732
Inne wpływy z aktywów finansowych		-	1 014
Utworzenie lokat bankowych z terminem zapadalności powyżej trzech miesięcy		(233 910)	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(3 641)	(2 905)
Nabycie aktywów finansowych		(880)	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(238 163)	(1 099)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)		2 353	-
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.21	50 000	189 317
Emisja dłużnych papierów wartościowych	7.25	120 000	-
Spłata kredytów	7.21	(57 134)	(180 045)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	7.25	(170 000)	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.20	(37 006)	(22 104)
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego		(4)	(81)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(91 791)	(12 913)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(204 329)	(54 444)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		380 247	434 691
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.16	175 918	380 247



Dom Development S.A.

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za rok zakończony 31 grudnia 2012 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	z wyceny opcji na akcje				
Saldo na dzień 1 stycznia 2012	24 560	231 535	471 528	510	-	24 280	83 293	835 706	(637)	835 069
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.8)	155	2 198	-	-	-	-	-	2 353	-	2 353
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	45 834	-	-	-	(45 834)	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(37 005)	(37 005)	-	(37 005)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	809	-	809	-	809
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	91 217	91 217	16	91 233
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(58)	-	-	(58)	-	(58)
Saldo na dzień 31 grudnia 2012	24 715	233 733	517 362	510	(58)	25 089	91 671	893 022	(621)	892 401

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy			Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje				
Saldo na dzień 1 stycznia 2011	24 560	231 535	453 943	510	-	22 610	40 323	773 481	(101)	773 380
Podwyższenie kapitału zakładowego	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	17 585	-	-	-	(17 585)	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(22 104)	(22 104)	-	(22 104)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	1 670	-	1 670	-	1 670
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	82 659	82 659	(536)	82 123
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31 grudnia 2011	24 560	231 535	471 528	510	-	24 280	83 293	835 706	(637)	835 069



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 grudnia 2012 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 61,53% akcji Spółki.

7.2. Podstawowe informacje o Grupie

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2012 r. prezentuje poniższa tabela:

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

Po zakończeniu realizacji inwestycji budowlanej Marina Mokotów, w dniu 28 lipca 2011 roku otwarty został proces likwidacji Spółki Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji.

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

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2012 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2012 r. Grupa nie dokonała żadnych istotnych zmian w swojej strukturze, w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.



7.3. 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.

7.4. 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 2012 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 2011 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2012 roku:

- Zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: transfer aktywów finansowych* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki ani też na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym Spółki.

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:

- Faza pierwsza standardu MSSF 9 *Instrumenty Finansowe: Klasyfikacja i wycena* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE. W kolejnych fazach Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zajmuje się rachunkowością zabezpieczeń i utratą wartości. Zastosowanie pierwszej fazy MSSF 9 będzie miało wpływ na klasyfikację i wycenę aktywów finansowych Spółki. Spółka dokonała oceny tego wpływu w powiązaniu z innymi fazami, gdy zostaną one opublikowane, w celu zaprezentowania spójnego obrazu,
- Zmiany do MSR 12 *Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później - w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później - w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- MSSF 11 *Wspólne przedsięwzięcia* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- MSSF 12 *Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- MSSF 13 *Wycena według wartości godziwej* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji pozostałych całkowitych dochodów* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub później,
- KIMSF 20 *Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12 *Przepisy przejściowe* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSR 27 *Jednostkowe sprawozdania finansowe* – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia* – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: Pożyczki rządowe* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,



- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2012 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 oraz MSR 27 *Jednostki inwestycyjne* (opublikowane dnia 31 października 2012 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania niezatwierdzone przez UE.

Zarząd nie przewiduje, aby wprowadzenie powyższych standardów oraz interpretacji miało istotny wpływ na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości.

Grupa zamierza zastosować ww. zmiany dotyczące konsolidacji i prezentacji wspólnych przedsięwzięć w skonsolidowanych sprawozdaniach Grupy za rok 2013 oraz w śródrocznych skróconych sprawozdaniach finansowych Grupy w roku 2013.

7.5. Istotne zasady rachunkowości

Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone każdorazowo za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 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

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych 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, ani wspólnymi przedsięwzięciami. Sprawozdania finansowe jednostek stowarzyszonych są podstawą wyceny posiadanych przez jednostkę dominującą udziałów metodą praw własności. Rok obrotowy jednostek stowarzyszonych i jednostki dominującej jest jednakowy, za wyjątkiem Towarzystwa Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” (co opisano w nocie 7.10). Spółki stowarzyszone stosują zasady rachunkowości zawarte w Ustawie. Przed obliczeniem udziału w aktywach netto jednostek stowarzyszonych dokonuje się odpowiednich korekt w celu doprowadzenia danych finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF stosowanymi przez Grupę. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych 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 jednostek stowarzyszonych odzwierciedlany jest w skonsolidowanym zysku lub stracie. Korekta wartości



bilansowej może być także konieczna ze względu na zmiany proporcji udziału w jednostce stowarzyszonej, 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 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.

Udział we wspólnym przedsięwzięciu

Udział Grupy we wspólnych przedsięwzięciach jest ujmowany metodą konsolidacji proporcjonalnej, zgodnie z którą proporcjonalny udział w aktywach, zobowiązaniach, przychodach i kosztach wspólnego przedsięwzięcia jest ujmowany, pozycja po pozycji, łącznie z podobnymi pozycjami w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Przed włączeniem danych finansowych wspólnego przedsięwzięcia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego dokonuje się odpowiednich korekt w celu doprowadzenia tych danych do zgodności z MSSF stosowanymi przez Grupę.

Rzeczowe aktywa trwałe

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

Zapasy

Wyroby gotowe

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

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

Produkcja w toku

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

Test na utratę wartości zapasów:

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

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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 zaczęto sprzedaż i proces budowy, zostaje odłączony od reszty projektu (budowy) i dla celów badania utraty wartości rozpatruje się go osobno.

Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy

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

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe 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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania

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

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

Rezerwy

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

Ujmowanie przychodów

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

Sprzedaż produktów

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

Sprzedaż usług

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

Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

Podatki

Podatek bieżący

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

Podatek odroczony

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych



na następne lata w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, ulgi i straty.

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

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

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

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

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

Dywidendy

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

Zysk netto na akcję

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

7.6. Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków

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

Budżety projektów budowlanych

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

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

Ujmowanie przychodów ze sprzedaży produktów

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.7. Wartości niematerialne

	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO			
Saldo na 1 stycznia 2011	1 136	3 632	4 768
Zwiększenia	43	950	993
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2011	1 179	4 582	5 761
Zwiększenia	175	828	1 003
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2012	1 354	5 410	6 764
AMORTYZACJA			
Saldo na 1 stycznia 2011	1 034	2 882	3 916
Zwiększenia	7	634	641
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2011	1 041	3 516	4 557
Zwiększenia	-	-	-
(Zmniejszenia)	89	907	996
Saldo na 31 grudnia 2012	1 130	4 423	5 553
WARTOŚĆ NETTO			
na 31 grudnia 2011	138	1 066	1 204
na 31 grudnia 2012	224	987	1 211

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

Na dzień 31 grudnia 2012 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa winna utworzyć odpisy aktualizujące wartości niematerialne.

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

Na wartościach niematerialnych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.8. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2012	31.12.2011
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
- urządzenia techniczne i maszyny	1 129	1 056
- środki transportu	2 931	2 338
- inne rzeczowe aktywa trwałe	1 248	1 319
Rzeczowe aktywa trwałe razem	5 308	4 713

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO				
Saldo na 1 stycznia 2011	8	5 023	4 917	9 948
Zwiększenia	-	1 191	721	1 912
(Zmniejszenia)	-	(201)	(266)	(467)
Saldo na 31 grudnia 2011	8	6 013	5 372	11 393
Zwiększenia	-	1 689	966	2 655
(Zmniejszenia)	-	(958)	(214)	(1 172)
Saldo na 31 grudnia 2012	8	6 744	6 124	12 876
SKUMULOWANA AMORTYZACJA				
Saldo na 1 stycznia 2011	8	2 928	2 401	5 337
Zwiększenia	-	948	861	1 809
(Zmniejszenia)	-	(201)	(265)	(466)
Saldo na 31 grudnia 2011	8	3 675	2 997	6 680
Zwiększenia	-	1 035	964	1 999
(Zmniejszenia)	-	(896)	(215)	(1 111)
Saldo na 31 grudnia 2012	8	3 814	3 746	7 568
WARTOŚĆ NETTO				
na 31 grudnia 2011	-	2 338	2 375	4 713
na 31 grudnia 2012	-	2 930	2 378	5 308

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych nastąpiły w wyniku ich nabycia.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31.12.2012	31.12.2011
własne	5 280	4 350
używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	28	363
- leasing	28	363
Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem	5 308	4 713



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.9. Leasing

Spółka jest stroną umów leasingowych (leasingobiorcą) środków trwałych, które są rozpatrywane księgowo jako leasing finansowy. Umowy leasingu są zawierane co do zasady na okres 3 lat i w związku z tym wszystkie zobowiązania są w przedziale do 3 lat. Przedmiotami leasingu są głównie samochody. Umowy zawierają klauzulę o możliwości nabycia środków trwałych po zakończeniu okresu leasingu.

LEASING	31.12.2012	31.12.2011
Środki trwałe brutto	74	807
Umorzenie	(46)	(444)
Wartość bilansowa rzeczowych składników majątku trwałego	28	363
% środków trwałych leasingowanych do ogółu środków trwałych	0,52%	7,7%
Zobowiązanie leasingowe	4	85
Amortyzacja przedmiotów leasingu rozpoznana jako koszt operacyjny	89	349
Odsetki od umów leasingowych rozpoznane jako koszt finansowy	4	81

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu jest zbliżona do ich wartości księgowej. Zabezpieczeniem zobowiązań Spółki z tytułu leasingu finansowego są przedmioty leasingu.

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

7.10. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych

Skrócone informacje dotyczące jednostki współkontrolowanej:

FORT MOKOTÓW SP. Z O.O. W LIKWIDACJI *)	Dzień bilansowy	
	31.12.2012	31.12.2011
Dane finansowe:		
Aktywa obrotowe	4 466	5 551
Aktywa trwałe	1	4
Kapitały własne	(1)	999
Zobowiązania krótkoterminowe	481	857
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Przychody ze sprzedaży	-	-
Wynik na działalności operacyjnej	(1 192)	(1 153)
Wynik finansowy netto	(1 000)	(1 306)
Udział	49,00%	49,00%

*) Dla potrzeb sprawozdania skonsolidowanego spółka Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji jest konsolidowana metodą proporcjonalną i jest traktowana jako wspólne przedsięwzięcie.

W latach zakończonych 31 grudnia 2012 i 2011 r. nie miały miejsca zmiany odpisów aktualizujących wartości udziałów jednostek stowarzyszonych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

7.11. Należności długoterminowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2011 roku Grupa wykazuje należności długoterminowe w wysokości odpowiednio 1 679 tys. PLN i 1 588 tys. PLN. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2012 roku składają się należności z tytułu ustanowionych kaucji w wysokości 1 537 tys. PLN oraz z tytułu innych należności w wysokości 142 tys. PLN. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2011 roku składają się należności z tytułu ustanowionych kaucji w wysokości 1 426 tys. PLN oraz z tytułu innych należności w wysokości 162 tys. PLN. 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 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.12. Zapasy

ZAPASY	31.12.2012	31.12.2011
Zaliczki na dostawy	16 614	8 197
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	16 683	8 266
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(69)	(69)
Półprodukty i produkcja w toku	945 529	1 237 579
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	960 380	1 248 933
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(14 851)	(11 354)
Wyroby gotowe	343 425	220 052
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	350 073	227 260
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 648)	(7 208)
Razem	1 305 568	1 465 828

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01- - 31.12.2012	01.01- - 31.12.2011
Stan na początek okresu	18 631	14 371
Zwiększenia	9 970	4 625
Wykorzystanie	(7 033)	(365)
Stan na koniec okresu	21 568	18 631

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 7.5 „Istotne zasady rachunkowości”.

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	31.12.2012	31.12.2011
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	337 000	454 000
Hipoteki:		
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	22 000	34 000
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania kredytowe	315 000	420 000

Prace przygotowawcze

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

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

	01.01- -31.12.2012	01.01- -31.12.2011
Prace przygotowawcze	890	666



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.13. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Na dzień bilansowy należności handlowe i inne należności wyniosły 27 980 tys. PLN na 31 grudnia 2012 r. oraz 49 271 tys. PLN na 31 grudnia 2011 r.

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	31.12.2012	31.12.2011
Należności handlowe	22 818	43 435
Należności od jednostek powiązanych	-	-
Należności z tytułu podatków	4 408	4 663
Pozostałe należności	754	1 173
Razem	27 980	49 271

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

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

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	31.12.2012	31.12.2011
Do 3 miesięcy	3 490	24 864
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	3	29
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	582	122
Powyżej 1 roku	21 592	21 007
Należności z tytułu dostaw i usług, brutto	25 667	46 022
Odpisy aktualizujące wartość należności	(2 849)	(2 587)
Należności z tytułu dostaw i usług, netto	22 818	43 435

Odpisy aktualizacyjne dotyczą w całości należności handlowych przeterminowanych.

Na dzień 31 grudnia 2012 r. główną pozycją należności handlowych powyżej jednego roku jest kwota należności w wartości nominalnej 18 580 tys. zł od spółki Erabud z tytułu zwrotu zaliczki na zakup nieruchomości (kwota netto nie zawierająca podatku VAT)

Spółka zawarła w dniu 27 stycznia 2011 roku warunkową ugodę ze spółką Erabud Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, która została zatwierdzona przez sąd w dniu 10 lutego 2011 roku. Na mocy przedmiotowej ugody Erabud Sp. z o.o. zobowiązała się do cofnięcia wytoczonego przeciwko Spółce powództwa w przedmiocie wykonania przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 4 stycznia 2008 roku dotyczącej sprzedaży nieruchomości położonej w Józefosławiu, gminie Piaseczno. Ponadto Erabud Sp. z o.o. zobowiązała się do zapłaty na rzecz Spółki kwoty 22 672 tys. zł (w tym podatek VAT) tytułem zwrotu wpłaconej na rzecz Erabud Sp. z o.o. przez Spółkę przy zawieraniu ww. przedwstępnej umowy sprzedaży zaliczki na poczet ceny ww. nieruchomości, w terminie 36 miesięcy od dnia zawarcia ugody.

Zabezpieczeniem roszczeń Spółki o zapłatę przez Erabud Sp. z o.o. kwoty 22 672 tys. zł oraz odsetek jest poręczenie udzielone przez spółkę Sobiesław Zasada S.A. z siedzibą w Krakowie, weksel in blanco wystawiony przez poręczyciela – spółkę Sobiesław Zasada S.A. z siedzibą w Krakowie, którego warunki wypełnienia określa deklaracja (umowa) wekslowa oraz hipoteka do sumy 45 345 tys. zł.

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	01.01.- -31.12.2012	01.01.- -31.12.2011
Stan na początek okresu	3 017	2 785
a) Zwiększenia	502	232
b) Zmniejszenia	(240)	-
Stan na koniec okresu	3 279	3 017

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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.14. Pozostałe aktywa obrotowe

POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.12.2012	31.12.2011
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	2 569	2 303
Naliczone przychody finansowe od lokat	4 650	2 946
Zaliczka na poczet warunkowego zakupu udziałów	-	8 000
Razem	7 219	13 249

30 grudnia 2011 roku Spółka nabyła 51% udziałów w spółce Perlo Sp. z o.o.. Zgodnie z postanowieniami umowy sprzedaży udziałów, Spółka złożyła do depozytu notarialnego kwotę 8 milionów zł mającą stanowić płatność ceny za nabyte udziały. Płatność ta miała zostać przekazana sprzedającemu po spełnieniu się określonych w umowie warunków. Ponieważ warunki te nie zostały spełnione, w dniu 2 lutego 2012 Spółka wykonała prawo odstąpienia od ww. umowy. W dniu 3 lutego 2012 otrzymała z depozytu notarialnego całą wpłaconą kwotę.

7.15. Krótkoterminowe aktywa finansowe

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.12.2012	31.12.2011
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	233 910	-
Środki pieniężne na rachunku powierniczym	859	-
Razem	234 769	-

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

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

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

7.16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2012	31.12.2011
Środki pieniężne w banku i kasie	8 239	6 309
Lokaty krótkoterminowe	167 634	373 887
Inne	45	51
Razem	175 918	380 247

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości, Spółka prezentuje kredyty w rachunku bieżącym (overdraft) jako pomniejszenie środków pieniężnych, gdy posiada w tych samych bankach kredytujących lokaty bankowe o wartości przewyższającej kwoty kredytów w rachunku bieżącym.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.17. Kapitał zakładowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2012								
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
Liczba akcji razem				24 715 272				
Kapitał zakładowy razem					24 715 272			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2011								
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
Liczba akcji razem				24 560 222				
Kapitał zakładowy razem					24 560 222			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.

W dniu 20 stycznia 2012 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o podwyższeniu w ramach kapitału docelowego kapitału zakładowego Spółki z dotychczasowej kwoty 24 560 222,00 PLN do kwoty 24 670 397,00 PLN, w drodze emisji 110 175 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii Ł.

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 12 marca 2012 roku zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 110 175 akcji zwykłych na okaziciela serii Ł. Emisja akcji serii Ł nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej, która była skierowana do uczestników Programu II Opcji Menedżerskich.

Zarząd Spółki, na podstawie uchwały podjętej w dniu 9 sierpnia 2012 r. i zmienionej w dniu 11 września 2012 r., podwyższył kapitał zakładowy Spółki w ramach kapitału docelowego z dotychczasowej kwoty 24 670 397,00 PLN do kwoty 24 715 272 PLN, w drodze emisji 24 875 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii M oraz 20 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii N.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował powyższe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w dniu 3 października 2012 roku. Emisja akcji serii M oraz serii N nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej, która była skierowana do uczestników Programu II Opcji Menedżerskich.

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień 31 grudnia 2012 r.

Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Dom Development B.V.	15 206 172	61,53	15 206 172	61,53
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,21	1 534 050	6,21
Aviva Powszechnie Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,31	1 313 383	5,31
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,18	1 280 750	5,18

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

Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012 r.

Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego			
	Akcje	Opcje na akcje	Razem
Zarząd			
Jarosław Szanajca	1 534 050	-	1 534 050
Janusz Zalewski	300 000	103 534	403 534
Jerzy Ślusarski	5 363	78 634	83 997
Janusz Stolarczyk	105 200	49 447	154 647
Terry Roydon	58 500	61 767	120 267
Rada Nadzorcza			
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	-	1 280 750
Markham Dumas	5 000	-	5 000
Mark Spiteri	711	12 330	13 041

7.18. Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2012 r. wartość pozycji „Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej” uległa zmianie o 2 198 tys. PLN w wyniku podwyższenia kapitału akcyjnego opisanego w nocie 7.17.

Na dzień 31 grudnia 2012 r. i 31 grudnia 2011 r. wartość nadwyżki ze sprzedaży akcji własnych powyżej ich wartości nominalnej wyniosła odpowiednio 233 733 tys. PLN i 231 535 tys. PLN.

7.19. Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych

Na dzień 31 grudnia 2012 r. i 31 grudnia 2011 r. akcje Spółki nie były własnością jej jednostek podporządkowanych.

W okresie dwunastu miesięcy kończącym się 31 grudnia 2012 i 2011 r. Spółka nie posiadała akcji własnych.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.20. Dywidenda i podział zysku

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 23 maja 2012 r. o przeznaczeniu 37 005 tys. PLN z zysku Spółki za 2011 rok, na dywidendę, co oznacza wypłatę w wysokości 1,50 PLN na akcję. Jako dzień dywidendy ustalono 12 czerwca 2012 r., zaś dzień wypłaty dywidendy ustaliło na 26 czerwca 2012 r. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą. Kwotę 45 834 tys. PLN postanowiono przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki. W roku zakończonym 31 grudnia 2011r. na dywidendę przeznaczono 22 104 tys. PLN, co dało wypłatę w wysokości 0,90 PLN na akcję.

7.21. Kredyty

Opis istotnych zmian w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2012 r.

W 2012 roku Grupa dokonała wcześniejszej spłaty dwóch kredytów: ostatniej raty kredytu udzielonego przez PKO BP S.A. w wysokości 45 mln PLN z terminem spłaty 31 grudnia 2012 r. oraz kredytu inwestycyjnego udzielonego przez Bank Millennium S.A. w wysokości 12,1 mln PLN z terminem spłaty 30 czerwca 2012 r. W dniu 29 marca 2012 roku Spółka podpisała z PKO BP S.A. Aneks nr 1 do umowy kredytu inwestorskiego z dnia 11 października 2011 roku, na mocy którego kwota udzielonego kredytu została zwiększona o 50 mln PLN czyli do kwoty 210 mln PLN. Całkowita spłata kredytu nastąpi w grudniu 2016 r.

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2012	31.12.2011
Do 1 roku	33 000	57 134
Powyżej 1 roku do 2 lat	33 000	25 000
Powyżej 2 lat do 5 lat	144 000	135 000
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	210 000	217 134
W tym: długoterminowe	177 000	160 000
krótkoterminowe	33 000	57 134

Na dzień 31 grudnia 2012 r. i na dzień 31 grudnia 2011 r. wszystkie zaciągnięte przez Grupę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

KREDYTY BANKOWE NA 31.12.2012						
Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Waluta i kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP	Warszawa	210 000	PLN	210 000	PLN	31.12.2016
Razem kredyty bankowe				210 000	PLN	

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 Spółkę jest w przybliżeniu równa wartości księgowej tych kredytów z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

Kredyty bankowe w rachunku bieżącym

W przypadku posiadania kredytu w rachunku bieżącym w tych samych bankach, w których Spółka posiada lokaty o wartości przewyższającej kwotę tych kredytów i termin ich zakończenia poprzedza datę spłaty kredytu w rachunku bieżącym, Spółka prezentuje powyższe kredyty w bilansie jako pomniejszenie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

KREDYTY BANKOWE W RACHUNKU BIEŻĄCYM NA 31.12.2012

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
Bank Pocztowy	Warszawa	5 000	PLN	-	PLN	05.07.2013
Razem kredyty w rachunku bieżącym		5 000	PLN	-	PLN	

KREDYTY BANKOWE W RACHUNKU BIEŻĄCYM NA 31.12.2011

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
BOŚ	Warszawa	5 000	PLN	-	PLN	19.08.2012
Razem kredyty w rachunku bieżącym		5 000	PLN	-	PLN	

Zarząd Spółki szacuje, że wartość godziwa kredytów w rachunku bieżącym zaciągniętych przez Spółkę jest w przybliżeniu równa wartości księgowej tych kredytów.

7.22. Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Bilans		Rachunek zysków i strat/ Sprawozdanie z całkowitych dochodów	
	31.12.2012	31.12.2011	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnice kursowe	-	78	(78)	37
Odsetki naliczone	883	575	308	285
Dyskontowanie zobowiązań	629	357	272	(81)
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	12 964	12 806	158	7 620
Koszty finansowe skapitalizowane	5 418	6 409	(991)	86
Pozostałe	2	12	(10)	(168)
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 896	20 237	(341)	7 779
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnice kursowe	28	-	28	-
Aktualizacja wyceny zapasów	3 822	3 264	558	809
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	627	739	(112)	(287)
Rezerwa na świadczenia pracownicze	2 309	1 609	700	483
Rezerwa na koszty	4 453	3 371	1 082	1 052
Koszty finansowe	673	673	-	-
Dyskontowanie należności	9	252	(243)	(82)
Wycena aktywów finansowych	104	-	104	
Pozostałe	5	1	4	(2)
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 030	9 909	2 121	1 973
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące rachunku zysków i strat			(2 448)	5 806
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące innych całkowitych dochodów netto			(14)	-
Wykazana w bilansie rezerwa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 866	10 328		



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.23. Rezerwy długoterminowe

REZERWY DŁUGOTERMINOWE	31.12.2012	31.12.2011
Rezerwa na koszty napraw – część długoterminowa	13 011	12 793
Rezerwa na sprawy sporne	1 170	1 600
Rezerwa na świadczenia emerytalne	462	411
Pozostałe	594	412
Razem	15 237	15 216

REZERWY DŁUGOTERMINOWE - ZMIANY	01.01- -31.12.2012	01.01- -31.12.2011
Stan na początek okresu	15 216	14 296
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	1 491	3 114
Wykorzystanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(1 470)	(2 194)
Stan na koniec okresu	15 237	15 216

7.24. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	01.01- -31.12.2012	01.01- -31.12.2011
Kaucje gwarancyjne - część długoterminowa	21 548	17 603
Zobowiązanie z tytułu zakupu nieruchomości	9 096	17 384
Pozostałe	1 939	62
Stan na koniec okresu	32 583	35 049

7.25. Obligacje

OBLIGACJE	31.12.2012	31.12.2011
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	220 000	100 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	-	170 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	220 000	270 000

W pozycji „Obligacje” 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 obligacji jest powiązane z kształtowaniem się stawki WIBOR, Zarząd Spółki szacuje, że wartość godziwa obligacji wyemitowanych przez Grupę 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 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Podstawowe dane dotyczące emitowanych obligacji

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

Opis istotnych zmian w okresie 12 miesięcy zakończonym 31.12.2012

W dniu 2 lutego 2012 r. Spółka wyemitowała 12 000 niezabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 10 000 PLN każda o łącznej wartości nominalnej 120 000 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym na dzień 2 lutego 2017 r. Wartość emisyjna odpowiada ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M plus marża.

Jednocześnie w dniu 2 lutego 2012 r. oraz 24 lutego 2012 r. Spółka nabyła w celu umorzenia odpowiednio 9 120 obligacji o wartości nominalnej 8 500 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 77 520 tys. PLN oraz 700 obligacji o wartości nominalnej 8 500 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 5 950 tys. PLN z datą wykupu przypadającą na 28 listopada 2012 roku. Cena nabycia odpowiada ich wartości nominalnej.

W dniu 3 kwietnia 2012 roku Spółka nabyła w celu umorzenia 4 000 obligacji o wartości nominalnej 8 500 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 34 000 tys. PLN z datą wykupu przypadającą na 28 listopada 2012 roku. Cena nabycia odpowiada ich wartości nominalnej.

W dniu 28 listopada 2012 roku, w dacie zapadalności, Spółka wykupiła 6 180 obligacji o wartości nominalnej 8 500 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 52 530 tys. PLN.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 grudnia 2012

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
II	30.06.2010	85 000	PLN	30.06.2015
II	15.07.2010	15 000	PLN	30.06.2015
III	02.02.2012	120 000	PLN	02.02.2017
Razem:		220 000	PLN	

7.26. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	31.12.2012	31.12.2011
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	4 310	1 093
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	1 127
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	4 310	2 220



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2012	31.12.2011
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym zatrzymane kaucje gwarancyjne (część krótkoterminowa)	103 936	171 731
Zobowiązania z tytułu podatków	1 075	2 170
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	25 957	22 238
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	501	414
Pozostałe	79	87
Razem zobowiązania	131 548	196 640
Struktura rozliczeń międzyokresowych kosztów:	25 957	22 238
- koszty budowanych osiedli	10 209	11 700
- koszty pracownicze	9 517	8 048
- koszty czynszu za powierzchnię biurową	1 284	173
- pozostałe	4 947	2 317

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są zobowiązaniami nie-odsetkowymi. Poza kaucjami gwarancyjnymi (opisanymi niżej) zobowiązania z tytułu dostaw i usług mają okres zapadalności od 14 do 120 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.

	31.12.2012	31.12.2011
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część krótkoterminowa	26 121	19 729
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część długoterminowa	21 548	17 603
Zatrzymane kaucje gwarancyjne razem	47 669	37 332

7.28. Rezerwy krótkoterminowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2012	31.12.2011
Rezerwa na koszty napraw – część krótkoterminowa	4 337	4 264
Rezerwa na sprawy sporne	1 290	534
Pozostałe	698	137
Razem	6 325	4 935

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE - ZMIANY	01.01- -31.12.2012	01.01- -31.12.2011
Stan na początek okresu	4 934	4 645
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	5 785	4 426
Wykorzystanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(4 394)	(4 136)
Stan na koniec okresu	6 325	4 935

7.29. Przychody przyszłych okresów

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	31.12.2012	31.12.2011
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze nie rozliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	236 913	327 315
Pozostałe	-	-
Razem	236 913	327 315



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.30. Świadczenia po okresie zatrudnienia

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

7.31. Aktywa i zobowiązania finansowe

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

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.12.2012	31.12.2011
AKTYWA FINANSOWE		
Długoterminowe należności	1 679	1 588
Należności handlowe i pozostałe	23 572	44 608
Należności od jednostek powiązanych	-	-
Pożyczki i należności, razem	25 251	46 196
Pozostałe	45	51
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)	45	51
Środki pieniężne w banku i kasie	8 239	6 309
Lokaty krótkoterminowe	167 634	373 887
Krótkoterminowe aktywa finansowe	234 769	-
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	435 938	426 443
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Zobowiązania z tytułu kredytów	210 000	218 261
Obligacje własne wyemitowane	224 310	271 093
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, rozliczenia międzyokresowe i pozostałe	162 555	229 105
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	596 865	718 459

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

7.32. 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 Spółki lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych.

Ryzyko rynkowe obejmuje głównie następujące rodzaje ryzyk:

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej

Ryzyko walutowe

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

Na dzień 31 grudnia 2012 r. oraz 31 grudnia 2011 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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

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

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

	31.12.2012	31.12.2011
INSTRUMENTY ZMIENNOPROCENTOWE		
Aktywa finansowe	410 642	380 196
Zobowiązania finansowe	434 310	489 354
Razem, netto	(23 668)	(109 158)

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

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 2012 r. i 31 grudnia 2011 r. zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.

	Rachunek zysków i strat		Aktywa netto	
	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb
31 grudnia 2012				
Aktywa zmiennoprocentowe	1 109	(1 109)	1 109	(1 109)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(1 173)	1 173	(1 173)	1 173
Wrażliwość netto	(64)	64	(64)	64
31 grudnia 2011				
Aktywa zmiennoprocentowe	1 027	(1 027)	1 027	(1 027)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(1 321)	1 321	(1 321)	1 321
Wrażliwość netto	(295)	295	(295)	295

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



Ryzyko kredytowe

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

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

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

W celu utrzymania płynności finansowej oraz dostępności środków finansowych na zakładanym poziomie, w 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 Spółki tj. sprzedaży mieszkań i domów jednorodzinnych, są w pełni zabezpieczone gdyż wydanie przedmiotu sprzedaży następuje po zapłaceniu przez nabywców całkowitej ceny wynikającej z umowy przedwstępnej sprzedaży.

Struktura należności handlowych w podziale na okres przeterminowania przedstawiona jest w nocie 7.13 „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności”.

Ryzyko płynności

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

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

	Suma	0 – 6 miesiące	6-12 miesiące	1 – 2 lata	2 – 5 lat
31 grudnia 2012					
Zobowiązania z tytułu kredytów	249 282	6 773	39 773	44 417	158 319
Obligacje własne wyemitowane	275 352	8 228	8 228	16 456	242 440
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	168 481	131 976	9 755	4 711	22 039
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	4	4	-	-	-
Razem	693 119	146 981	57 756	65 584	422 798
31 grudnia 2011					
Zobowiązania z tytułu kredytów	259 915	18 749	51 462	35 221	154 483
Obligacje własne wyemitowane	309 389	10 204	179 119	8 040	112 026
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	233 617	203 355	8 619	7 492	14 151
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	85	37	21	27	-
Razem	803 006	232 345	239 221	50 780	280 660



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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 Spółki oraz analizy rynku,
- bieżący monitoring wskaźników wynikających z umów z bankami,
- dywersyfikację źródeł finansowania prowadzonej działalności deweloperskiej,
- współpracę z instytucjami finansowymi o ustalonej, wysokiej reputacji.

Zarządzanie kapitałem

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

Za lata kończące się 31 grudnia 2012 i 2011 r. stopa zwrotu z kapitału (liczona jako zysk netto do średniorocznej wartości kapitałów własnych) wynosiła odpowiednio 10,6% i 10,3%. W tym czasie średni ważony koszt oprocentowania zadłużenia Spółki wynosił 7,5% w 2012 roku i 6,5% w 2011 roku.

Na dzień 31 grudnia 2012 i 2011 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 2,5% i 13,2%.

Grupa nie posiada zdefiniowanego planu wykupu akcji własnych.

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

7.33. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	91 217	82 659
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 659 635	24 560 222
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	3,70	3,37
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	91 217	82 659
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	30 930	132 308
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 690 565	24 692 530
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	3,69	3,35

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

7.34. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- -31.12.2012	01.01- -31.12.2011
Podatek dochodowy bieżący	24 727	14 883
Podatek dochodowy odroczony	(2 448)	5 806
Razem	22 279	20 689



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

UZGODNIENIE	01.01- -31.12.2012	01.01- -31.12.2011
Zysk brutto przed opodatkowaniem	113 512	102 812
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	21 567	19 534
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym (z wyłączeniem kosztu opcji menedżerskich i otrzymanej dywidendy)	558	977
Efekt podatkowy opcji menadżerskich trwale nie stanowiących kosztu uzyskania przychodów	154	317
Otrzymana dywidenda	-	(139)
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	22 279	20 689
Efektywna stawka podatkowa	19,63%	20,12%

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

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

7.35. Sprawozdawczość segmentowa

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

7.36. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	838 799	568 082
Przychody ze sprzedaży usług	12 614	10 592
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	-	-
Razem	851 413	578 674

Grupa zmieniła prezentację przychodów dotyczących refakturowanych kosztów. Głównie są to ponoszone przez Grupę koszty mediów, którymi następnie obciążani są zatrudnieni przez Grupę wykonawcy robót budowlanych. W skonsolidowanym rachunku zysków i strat zamieszczonym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2011 przychody dotyczące kosztów refakturowanych oraz koszty będące przedmiotem refakturowania, wykazane były w szyku rozwartym, czyli wykazane były odpowiednio w „Przychodach ze sprzedaży usług” i w „Kosztach sprzedaży usług”. W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ww. przychody i koszty wykazane są netto. W wyniku tej zmiany, w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za rok 2011, zamieszczonym w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, ww. przychody oraz koszty zostały pomniejszone odpowiednio o kwotę 5 592 tys. zł.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.37. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(630 270)	(372 653)
Koszty sprzedaży usług	(14 040)	(11 322)
Koszty sprzedaży towarów	-	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	(3 125)	(4 260)
Razem koszt własny sprzedaży	(647 435)	(388 235)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	(38 837)	(35 308)
Koszty ogólnego zarządu	(46 395)	(44 134)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(85 232)	(79 442)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	(2 994)	(2 450)
Zużycie materiałów i energii	(11 958)	(12 595)
Usługi obce	(23 446)	(20 587)
Podatki i opłaty	(221)	(213)
Wynagrodzenia	(38 176)	(34 260)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(4 032)	(4 082)
Program opcji menadżerskich	(809)	(1 670)
Pozostałe koszty rodzajowe	(3 596)	(3 585)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(85 232)	(79 442)

Grupa zmieniła prezentację refakturowanych kosztów, co zostało omówione w nocie 7.36.

7.38. Koszty wynagrodzeń

KOSZTY WYNAGRODZEŃ I ŚREDNI STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządczą)	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)	153	134
Kategoria – umysłowi	153	134
Kategoria – fizyczni	-	-
Ogólne wynagrodzenie w podziale na:	42 208	38 342
Wynagrodzenia	38 176	34 260
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 032	4 082

7.39. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	2 991	425
Rozwiązanie rezerwy na koszty	170	421
Rozwiązanie rezerwy na należności	582	-
Pozostałe	240	3 213
Razem	3 983	4 059



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.40. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Rezerwa z tytułu kar i porozumień z klientami	1 033	433
Darowizny	173	91
Rezerwa na pozostałe koszty	1 931	2 414
Koszty napraw i usterek (w tym zmiana rezerwy)	5 180	6 255
Koszty prac rozwojowych i zaniechanych projektów	315	2 500
Pozostałe	586	182
Razem	9 218	11 875

7.41. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Dywidendy	-	78
Odsetki od lokat bankowych i inne (część nie skapitalizowana)	3 987	6 214
Przychody z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	2 714	-
Pozostałe	115	220
Razem	6 816	6 512

7.42. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Odsetki od kredytów i obligacji (część nie skapitalizowana)	5 359	6 283
Odsetki pozostałe	43	168
Różnice kursowe	375	59
Prowizje i opłaty	261	279
Wycena inwestycji długoterminowych	770	-
Pozostałe	7	92
Razem	6 815	6 881

7.43. Koszty finansowe z tytułu odsetek

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Wartość kosztów finansowych (odsetek) aktywowanych w produkcji w toku *)	9 693	10 128
Wartość kosztów finansowych (odsetek) ujętych w rachunku zysków i strat	5 359	6 283
Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek	15 052	16 411

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

**Dom Development S.A.**Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)**7.44. Transakcje z podmiotami powiązаныmi**

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2012 i 2011 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- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r.	1 606	1 471
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 31 marca 1999 r.	255	238
Holland Park Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 5 stycznia 2011 r.	98	384
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 01 marca 2012 roku	50	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wykonanie usług zgodnie z aneksem do umowy z 12 kwietnia 2007 r.	85	85

DOM DEVELOPMENT S.A. ŚWIADCZĄCY USŁUGI (SPRZEDAJĄCY)

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	414	336
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	21	41
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	6	6
Dom Development B.V.	Pozostałe	-	25
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	Pozostałe	5	5

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO OTRZYMUJĄCY ZWROT WARTOŚCI WNIESIONYCH UDZIAŁÓW

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” w likwidacji	Zwrot wartości udziałów w związku z likwidacją Towarzystwa	-	1 674

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Naliczone odsetki od pożyczki	59	78

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJACY DYWIDENDĘ

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Dom Development B.V.	Dywidenda	22 809	13 686

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Saldo razem	2 470	2 646	128	224
Jednostki zależne	2 447	2 525	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. dopłaty do kapitału	1 147	1 147	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	-	-	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	1 300	1 378	-	-
Jednostki współzależne	23	121	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	23	121	-	-
Pozostałe podmioty	-	-	128	224
Woodsford Consulting Limited	-	-	128	120
Holland Park Advisory Limited	-	-	-	104

W roku 2012 Spółka nie zawarła żadnych umów z tytułu sprzedaży z członkami kadry kierowniczej lub członkami ich rodzin.

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

Wykazane wyżej transakcje obejmują również transakcje z podmiotami zależnymi i wspólnym przedsięwzięciem, które zostały odpowiednio wyeliminowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

7.45. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 31 grudnia 2012 r. w Spółce istniały dwa aktywne Programy Opcji Menedżerskich przyjęty w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

Nazwa Programu	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
	31.12.2012		
Program II	726 000	726 000	155 050
Program III	360 000	120 000	-

Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
31.12.2011		
726 000	726 000	-
360 000	120 000	-



Program II Opcji Menedżerskich

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

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

Program III Opcji Menedżerskich

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

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

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

Zmiany w Programach Opcji Menedżerskich

W dniu 29 marca 2012 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie Programu II Opcji Menedżerskich dotyczących 726.000 Akcji Dom Development S.A. (dalej „Program II”) oraz Programu III Opcji Menedżerskich dla Kadry Wyższej dotyczących 360.000 Akcji Dom Development S.A. (dalej „Program III”), zgodnie z którą Rada Nadzorcza postanowiła, iż nie przyzna żadnej osobie na podstawie przedmiotowych programów jakichkolwiek opcji.

W ramach Programu II Rada Nadzorcza przyznała 726.000 opcji. W przypadku wygaśnięcia którejkolwiek z tych opcji, Rada Nadzorcza nie uwzględni liczby akcji, w stosunku do których opcje wygasły i nie przyzna opcji ponownie.

W ramach Programu III zostało przyznanych 120.000 opcji. Żadna z pozostałych 240.000 opcji nie zostanie już przyznana przez Radę Nadzorczą. Podobnie jak w przypadku Programu II, w razie wygaśnięcia którejkolwiek z przyznanych 120.000 opcji, Rada Nadzorcza nie uwzględni liczby akcji, w stosunku do których opcje wygasły i nie przyzna opcji ponownie.

Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2012 roku Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Wykonanie opcji na akcje

W dniu 12 marca 2012 roku zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 110 175 akcji zwykłych na okaziciela serii Ł (patrz nota 7.16). Emisja akcji serii Ł nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej, która była skierowana do uczestników Programu II Opcji Menedżerskich.

W dniu 3 października 2012 roku zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 24 875 akcji zwykłych na okaziciela serii M oraz 20 000 akcji zwykłych na okaziciela serii N (patrz nota 7.16). Emisja akcji serii M oraz serii N nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej, która była skierowana do uczestników Programu II Opcji Menedżerskich.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Wygaśnięcie opcji na akcje

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2012 r. liczba opcji uprawniających do wzięcia udziału w Programie II Opcji Menedżerskich uległa zmniejszeniu o 30 510 opcji a liczba opcji uprawniających do wzięcia udziału w Programie III Opcji Menedżerskich uległa zmniejszeniu o 11 767 opcji w wyniku rozwiązania umów o pracę z osobami uprawnionymi do wzięcia udziału w ww. Programach.

Koszt opcji menedżerskich odniesiony do rachunku zysków i strat

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2012 i 2011 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje odniesiono odpowiednio 809 tys. PLN i 1 670 tys. PLN z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

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

OPCJE NA AKCJE		01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	846 000	726 000
	Całkowita cena realizacji	46 927	46 930
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	126 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	385
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	42 277	6 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	2 101	388
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	155 050	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	2 353	-
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję	-	-
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	648 673	846 000
	Całkowita cena realizacji	42 473	46 927
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	490 975	310 800
	Całkowita cena realizacji	37 968	35 580
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	534 440	490 975
	Całkowita cena realizacji	42 100	37 968

Struktura przydzielonych i niezrealizowanych i niewygasłych opcji na akcje na dzień 31 grudnia 2012 r.:

Program	Data przyznania	Liczba opcji	Cena realizacji jednej opcji (PLN)
Program II	6.12.2006	144 900	114,48
Program II	7.12.2007	151 400	114,48
Program II	10.12.2008	48 125	14,91
Program II	15.01.2009	11 000	16,97
Program II	10.12.2009	179 015	40,64
Program II	12.07.2011	6 000	44,16
Program III	13.12.2010	108 233	1,00
Razem		648 673	



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

Wynagrodzenia kluczowej kadry menedżerskiej	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
1. Zarząd		
Wynagrodzenie	5 163	4 651
W tym wynagrodzenie z zysku	-	-
2. Rada Nadzorcza		
Wynagrodzenie	1 032	1 032

Składy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2012 r. przedstawione są w notcie 7.49.

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

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

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

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

7.47. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2012	31.12.2011
Gwarancje	2 105	2 110
Poręczenia	489	727
Razem	2 594	2 837

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są wekslami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.12.2012	31.12.2011
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ wynikających z udzielonego kredytu	-	5 000
- weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń Banku Pocztowego wynikających z udzielonego kredytu	5 000	-
- weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	210 000	175 000
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	1 889	1 889
Razem	216 889	181 889



7.48. Istotne sprawy sądowe na dzień 31 grudnia 2012 r.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku spółki Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych.

7.49. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd

W roku 2012 nie zaszły zmiany w składzie osobowym Zarządu.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Zarząd spółki Dom Development S.A. liczył 5 Członków:

Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu
Janusz Zalewski – Wiceprezes Zarządu
Jerzy Ślusarski – Wiceprezes Zarządu
Janusz Stolarczyk – Członek Zarządu
Terry Roydon – Członek Zarządu

Rada Nadzorcza

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 31 marca 2012 r. Rada Nadzorcza działała w składzie:

Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Marek Moczulski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
Richard Lewis – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
Krzysztof Grzyliński – Członek Rady Nadzorczej,
Michael Cronk – Członek Rady Nadzorczej,
Markham Dumas – Członek Rady Nadzorczej,
Włodzimierz Bogucki – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 28 listopada 2011 r. Pan Richard Lewis złożył, ze skutkiem od dnia 31 marca 2012 roku, rezygnację z pełnionej funkcji Członka i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Przyczyną rezygnacji było przejście przez Pana Richarda Lewisa na emeryturę z dniem 31 marca 2012 roku.

W związku z powyższym, Dom Development B.V. z siedzibą w Rotterdamie, działając na podstawie pkt 7.4 Statutu Spółki, powołało z dniem 1 kwietnia 2012 roku Pana Marka Spiteri na Członka Rady Nadzorczej, natomiast Pana Markhama Dumasa na Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

W okresie od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. Rada Nadzorcza działała w składzie:

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.50. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2012 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Derby 14 etap 2	Popularny	154
Wilno etap 4	Popularny	109
Młyny Królewskie	Popularny	294
Saska I etap 3/1	Popularny	159
Wilno etap 2B	Popularny	124
Derby 14 etap 3	Popularny	189
Klasyków I etap 2	Popularny	236
Saska I etap 3/2	Popularny	163
Willa na Harfowej	Popularny	90
Adria etap 3	Popularny	183

Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Wilno 1 etap (faza 1A)	Popularny	130
Regaty etap 5	Popularny	180
Klasyków I etap 3	Popularny	187
Opera B	Apartamenty luksusowe	11
Przy Ratuszu	Popularny	465
Saska I etap 2/1	Popularny	190
Wilno etap 1B	Popularny	84
Derby 14 etap 1	Popularny	174
Adria etap 2	Popularny	230
Saska I etap 2/2	Popularny	144
Wilno etap 2 (faza 2A)	Popularny	117
Akropol	Popularny	366
Oaza etap 1	Popularny	116
Saska I etap 2/3	Popularny	105

7.51. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

Podwyższenia kapitału zakładowego

W dniu 21 stycznia 2013 roku Zarząd Dom Development S.A. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii O w ramach kapitału docelowego z dotychczasowej kwoty 24 715 272,00 PLN, do kwoty 24 741 272,00 PLN, to jest o kwotę 26 000,00 PLN, w drodze emisji 26 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii O. Emisja akcji serii O następuje w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestników Programu II Opcji Menedżerskich. Według stanu na dzień 21 lutego 2013 r. wszystkie 26 000 akcji zostało objętych. Akcje te nie zostały jeszcze zarejestrowane przez Sąd Rejestrowy.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.52. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2011

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A. w dniu 23 maja 2012 r. zatwierdziło, przedstawione przez Zarząd sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 r., sprawozdanie z działalności Dom Development S.A. w 2011 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku i sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2011 roku. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy udzieliło Zarządowi absolutorium za 2011 rok.

7.53. Prognozy

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

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

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie (netto bez podatku VAT) podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki - Ernst & Young spółka z o.o., wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku i dnia 31 grudnia 2011 roku w podziale na rodzaje usług:

RODZAJ USŁUGI	01.01- -31.12.2012	01.01- -31.12.2011
- Obowiązkowe badanie rocznego oraz przegląd półrocznego sprawozdania finansowego	270	280
- Inne usługi poświadczające	40	-
- Pozostałe usługi	7	4
Razem	317	284

7.55. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

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

WYBRANE DANE ZE BILANSU	31.12.2012	31.12.2011
	tys. EURO	tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	428 417	432 122
Aktywa razem	430 431	433 821
Kapitał własny razem	218 287	189 067
Zobowiązania długoterminowe	110 730	72 585
Zobowiązania krótkoterminowe	101 415	172 169
Zobowiązania razem	212 144	244 754
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,0882	4,4168

WYBRANE DANE ZE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -31.12.2012	01.01- -31.12.2011
	tys. EURO	tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	204 000	139 773
Zysk brutto ze sprzedaży	48 874	45 999
Zysk na działalności operacyjnej	27 198	24 923
Zysk Brutto	27 198	24 834
Zysk Netto	21 860	19 836
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,1736	4,1401