



DOM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY

DNIA 31 GRUDNIA 2011 ROKU

Sporządzone zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

SPIS TREŚCI

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



7.42. Transakcje z podmiotami powiązanymi	34
7.43. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich.....	36
7.44. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Spółki	38
7.45. Zobowiązania warunkowe	39
7.46. Istotne sprawy sądowe na 31 grudnia 2011 r.	39
7.47. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki	39
7.48. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki	40
7.49. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej.....	41
7.50. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2010 oraz podział zysku.....	41
7.51. Prognozy	41
7.52. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	42
7.53. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	42



1. ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 29 lutego 2012 roku.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Jerzy Ślusarski, Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu



2. BILANS

AKTYWA	Nota	31.12.2011	31.12.2010
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	7.6	1 204	852
Rzeczowe aktywa trwałe	7.7	4 711	4 606
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współkontrolowanych	7.9	935	2 931
Należności długoterminowe	7.10	1 588	15 791
Aktywa trwałe razem		8 438	24 180
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.11	1 465 828	1 118 968
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.12	49 269	42 600
Pozostałe aktywa obrotowe	7.13	13 248	3 398
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.14	376 833	430 751
Aktywa obrotowe razem		1 905 178	1 595 717
Aktywa razem		1 913 616	1 619 897

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	31.12.2011	31.12.2010
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.15	24 560	24 560
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		231 535	231 535
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	7.43	24 280	22 610
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		471 528	453 943
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		82 839	39 689
Kapitał własny razem		835 252	772 847
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty długoterminowe	7.19	160 000	107 330
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.20	10 328	4 398
Obligacje część długoterminowa	7.23	100 000	270 000
Rezerwy długoterminowe	7.21	13 597	12 179
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7.22	35 049	19 018
Zobowiązania długoterminowe razem		318 974	412 925
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	7.25	196 148	132 340
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych	7.19	57 134	100 532
Obligacje część krótkoterminowa	7.23	170 000	-
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.24	2 220	1 637
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		2 179	564
Rezerwy krótkoterminowe	7.26	4 394	3 939
Przychody przyszłych okresów	7.27	327 315	195 113
Zobowiązania krótkoterminowe razem		759 390	434 125
Zobowiązania razem		1 078 364	847 050
Kapitał własny i zobowiązania razem		1 913 616	1 619 897



3. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2011	31.12.2010
Przychody ze sprzedaży	7.34	584 494	513 783
Koszt własny sprzedaży	7.35	(393 969)	(384 134)
Zysk brutto ze sprzedaży		190 525	129 649
		-	
Koszty sprzedaży	7.35	(35 308)	(26 316)
Koszty ogólnego zarządu	7.35	(43 691)	(42 353)
Pozostałe przychody operacyjne	7.37	3 628	4 118
Pozostałe koszty operacyjne	7.38	(11 626)	(6 214)
Zysk na działalności operacyjnej		103 528	58 884
Przychody finansowe	7.39	7 094	4 326
Koszty finansowe	7.40	(6 985)	(13 023)
Zysk brutto		103 637	50 187
Podatek dochodowy	7.32	(20 798)	(10 498)
Zysk netto		82 839	39 689
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy (PLN)	7.31	3,37	1,62
Rozwodniony (PLN)	7.31	3,35	1,61



Dom Development S.A.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

4. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Rok zakończony	
	31.12.2011	31.12.2010
Zysk netto	82 839	39 689
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody razem	82 839	39 689



5. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Rok zakończony		
	Nota	31.12.2011	31.12.2010
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		103 637	50 187
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		2 447	2 361
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych		(161)	7
Zysk/strata na inwestycjach		346	(139)
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		13 130	23 204
Koszty z tytułu programów opcji menedżerskich		1 670	3 884
Zmiany w kapitale obrotowym			
Zmiany stanu rezerw		1 874	3 100
Zmiany stanu zapasów		(354 950)	176 057
Zmiany stanu należności		7 534	(18 782)
Zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań		79 838	20 626
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		131 887	50 004
Inne korekty		161	(70)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		(12 587)	310 439
Odsetki zapłacone i otrzymane		(13 989)	(21 342)
Zapłacony podatek dochodowy		(13 253)	(19 550)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(39 829)	269 547
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		54	1 597
Wpływy z aktywów finansowych (w tym dywidendy)		709	-
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		-	26
Inne wpływy z aktywów finansowych		965	40
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		-	(1 300)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(2 904)	(3 096)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(1 176)	(2 733)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		189 317	83 416
Emisja dłużnych papierów wartościowych		-	99 690
Spłata kredytów		(180 045)	(195 204)
Wykup dłużnych papierów wartościowych		-	(30 000)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.18	(22 104)	(19 648)
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego		(81)	(145)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(12 913)	(61 891)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(53 918)	204 923
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		430 751	225 828
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.14	376 833	430 751



Dom Development S.A.

Zestawienie zmian w kapitale własnym
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

6. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2011	24 560	231 535	453 943	510	22 610	39 689	772 847
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	17 585	-	-	(17 585)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	(22 104)	(22 104)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	1 670	-	1 670
Całkowity dochód za rok zakończony 31 grudnia 2011	-	-	-	-	-	82 839	82 839
Saldo na dzień 31 grudnia 2011	24 560	231 535	471 528	510	24 280	82 839	835 252

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2010	24 560	231 535	388 361	510	18 726	85 230	748 922
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	65 582	-	-	(65 582)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	(19 648)	(19 648)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	3 884	-	3 884
Całkowity dochód za rok zakończony 31 grudnia 2010	-	-	-	-	-	39 689	39 689
Saldo na dzień 31 grudnia 2010	24 560	231 535	453 943	510	22 610	39 689	772 847



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 grudnia 2011 r. spółka Dom Development B.V. posiadała 61,91% akcji i była podmiotem dominującym dla Dom Development S.A..

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2011 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

7.2. Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

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

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

Spółka sporządza również skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2011 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 29 lutego 2012 roku.

7.3. Oświadczenie o zgodności z przepisami

Polskie regulacje prawne nakładają na Spółkę obowiązek sporządzania sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską („UE”). Obecnie ze względu na proces akceptacji MSSF przez UE i rodzaj działalności prowadzonej przez Spółkę nie istnieją różnice w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości zgodnie z MSSF, a MSSF przyjętymi przez UE.

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

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2011 roku:

- Zmiany do MSR 24 *Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych* (znowelizowany w listopadzie 2009) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później. Celem tych zmian jest uproszczenie i doprecyzowanie definicji podmiotu powiązanego. Nowelizacja usunęła wymóg ujawniania informacji w odniesieniu do transakcji z podmiotem powiązanym w stosunku do rządu, który sprawuje kontrolę lub współkontrolę nad jednostką sprawozdawczą lub ma na nią znaczący wpływ oraz w stosunku do innej jednostki, która jest podmiotem powiązanym, ponieważ ten sam rząd sprawuje kontrolę lub współkontrolę nad jednostką sprawozdawczą i tą drugą jednostką lub ma na nie znaczący wpływ, Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym Spółki.
- Zmiany do KIMSF 14 MSR 19 – *Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności: przedpłaty minimalnych wymogów finansowania* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później. Zmiana ta usuwa niezamierzone skutki KIMSF 14 dotyczące dobrowolnych wpłat na cele emerytalne w sytuacji, gdy istnieją wymogi minimalnego finansowania, Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- KIMSF 19 *Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później. KIMSF 19 objaśnia zasady rachunkowości stosowane w sytuacji, gdy w wyniku renegotjacji przez jednostkę warunków jej zadłużenia zobowiązanie zostaje uregulowane poprzez emisję instrumentów kapitałowych dla wierzyciela przez dłużnika, Zastosowanie tej interpretacji nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja: Klasyfikacja emisji praw poboru*. Zmiana precyzuje, w jaki sposób należy ujmować określone prawa poboru w sytuacji, gdy emitowane instrumenty finansowe są denominowane w walucie innej niż waluta funkcjonalna emitenta, Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2010 roku) – część zmian ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku, a część dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku, Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: ograniczone zwolnienie z obowiązku prezentowania danych porównawczych wymaganych przez MSSF 7 dla stosujących MSSF po raz pierwszy* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.

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

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

- Faza pierwsza standardu MSSF 9 *Instrumenty finansowe: Klasyfikacja i wycena* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE. W kolejnych fazach Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zajmie 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 MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: transfer aktywów finansowych* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później,



- Zmiany do MSR 12 *Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- 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 – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 11 *Wspólne przedsięwzięcia* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 12 *Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 13 *Wycena według wartości godziwej* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- 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 – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- KIMSF 20 *Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej* - mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- 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 – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- 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 – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.

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



7.4. Istotne zasady rachunkowości

Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

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

Rzeczowe aktywa trwałe

Wszystkie rzeczowe aktywa trwałe są wykazywane według ceny nabycia pomniejszonej o umorzenie (z wyjątkiem gruntów) oraz skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. W skład ceny nabycia wchodzi również koszt wymiany części składowych urządzeń w momencie poniesienia, jeśli jest to istotne. Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez okres użytkowania danego składnika aktywów. Budynki i budowle są amortyzowane stawkami od 2,5% do 4,5%, 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 powiązаныmi z nimi przeszłymi i przewidywanymi kosztami finansowania zewnętrznego oraz przewidywanymi roszczeniami klientów (jeśli dotyczy to projektu).

Budżety projektów opracowywane są z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny.

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

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

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

- a) wszelkie przyszłe etapy projektu traktowane są jako jeden projekt dla celów badania utraty wartości.
- b) każdy etap projektu, w którym 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 Spółki: do produkcji w toku) jako część ich kosztu wytworzenia.

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

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.

Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania

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

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



Rezerwy

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

Ujmowanie przychodów

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

Sprzedaż produktów

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

Sprzedaż usług

Przychody ze sprzedaży usług, w tym przychody z tytułu administrowania osiedlami, wykazywane są w okresie 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 Spółki. Transakcje wyrażone w walutach obcych są początkowo ujmowane według kursu waluty funkcjonalnej obowiązującego na dzień zawarcia transakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach obcych są przeliczane po kursie waluty funkcjonalnej obowiązującym na dzień bilansowy. Różnice kursowe są ujmowane w rachunku zysków i strat jako przychody/koszty finansowe.

Podatki

Podatek bieżący

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

Podatek odroczony

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

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

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

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

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

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

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

Dywidendy

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

Zysk netto na akcję

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

7.5. Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków

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

Budżety projektów budowlanych

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

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

Ujmowanie przychodów ze sprzedaży produktów

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.6. Wartości niematerialne

	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO			
Saldo na 1 stycznia 2010	1 138	2 734	3 872
Zwiększenia	-	883	883
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2010	1 138	3 617	4 755
Zwiększenia	43	950	993
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2011	1 181	4 567	5 748
AMORTYZACJA			
Saldo na 1 stycznia 2010	1 010	2 145	3 155
Zwiększenia	26	722	748
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2010	1 036	2 867	3 903
Zwiększenia	7	634	641
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2011	1 043	3 501	4 544
WARTOŚĆ NETTO			
na 31 grudnia 2010	102	750	852
na 31 grudnia 2011	138	1 066	1 204

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 2011 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące wartości niematerialne.

Koszty amortyzacji wartości niematerialnych zostały w całości ujęte w kosztach ogólnego zarządu.

Na wartościach niematerialnych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.7. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2011	31.12.2010
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
- urzędnia techniczne i maszyny	1 054	1 181
- środki transportu	2 338	2 095
- inne rzeczowe aktywa trwałe	1 319	1 330
Rzeczowe aktywa trwałe razem	4 711	4 606

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO				
Saldo na 1 stycznia 2010	1 347	4 502	4 176	10 025
Zwiększenia	-	706	1 506	2 212
(Zmniejszenia)	(1 347)	(249)	(871)	(2 467)
Saldo na 31 grudnia 2010	-	4 959	4 811	9 770
Zwiększenia	-	1 191	720	1 911
(Zmniejszenia)	-	(187)	(167)	(354)
Saldo na 31 grudnia 2011	-	5 963	5 364	11 327
SKUMULOWANA AMORTYZACJA				
Saldo na 1 stycznia 2010	-	2 224	2 369	4 593
Zwiększenia	-	872	742	1 614
(Zmniejszenia)	-	(232)	(811)	(1 043)
Saldo na 31 grudnia 2010	-	2 864	2 300	5 164
Zwiększenia	-	948	857	1 805
(Zmniejszenia)	-	(187)	(166)	(353)
Saldo na 31 grudnia 2011	-	3 625	2 991	6 616
WARTOŚĆ NETTO				
na 31 grudnia 2010	-	2 095	2 511	4 606
na 31 grudnia 2011	-	2 338	2 373	4 711

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych nastąpiły w wyniku ich nabycia.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31.12.2011	31.12.2010
własne	4 348	3 195
używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	363	1 411
- leasing	363	1 411
Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem	4 711	4 606

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE WYKAZYWANE POZABILANSOWO	31.12.2011	31.12.2010
używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	-	70
- wartość ewidencyjna przedmiotów leasingu operacyjnego	-	70



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.8. 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	31.12.2011	31.12.2010
Środki trwałe brutto	807	2 204
Umorzenie	(444)	(793)
Wartość bilansowa rzeczowych składników majątku trwałego	363	1 411
% środków trwałych leasingowanych do ogółu środków trwałych	7,71%	30,63%
Zobowiązanie leasingowe	85	516
Amortyzacja przedmiotów leasingu rozpoznana jako koszt operacyjny	349	660
Odsetki od umów leasingowych rozpoznane jako koszt finansowy	81	145

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

Spółka 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.

7.9. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnie kontrolowanych

Na dzień 31 grudnia 2010 r. Spółka posiadała 40,32% udziału w kapitale Towarzystwa Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” w likwidacji („Towarzystwo”). Wartość udziałów Towarzystwa wykazywana w bilansie Spółki na dzień 31 grudnia 2010 wynosiła 965 tys. zł. W dniu 23 lutego 2011 roku proces likwidacyjny został zakończony a Spółka otrzymała kwotę 1 674 tys. zł tytułem udziału w majątku po likwidacji Towarzystwa.

Spółka posiada 49,00% udziału w kapitale przy 50% udziału w zarządzie spółki Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji (wspólne przedsięwzięcie). Wartość nominalna należących do Spółki udziałów we wspólnym przedsięwzięciu, jest równa historycznej cenie ich nabycia wynoszącej 1 960 tys. zł, pomniejszonej o odpis aktualizacyjny wartość udziałów w tym podmiocie wynoszący na dzień 31 grudnia 2011 roku 1 471 tys. zł. W roku 2011 odpis ten zwiększył się o 127 tys. zł.

Spółka posiada 46,00% udziału w kapitale spółki Dom Development Grunty spółka z o.o. - spółce uczestniczącej w transakcjach obrotu nieruchomościami w ramach Grupy. Wartość nominalna udziałów wykazywana w bilansie Spółki wynosi 24 tys. zł. Z uwagi na prezentowane przez Dom Development Grunty spółka z o.o. ujemne skumulowane wyniki finansowe na dzień 31 grudnia 2011 i na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz ocenę Zarządu Spółki, dokonano całkowitego odpisu aktualizacyjnego wartości udziałów w tym podmiocie. Na dzień 31 grudnia 2011 roku wartość udziałów w bilansie Spółki wynosi zero.

W dniu 20 lipca 2010 roku Spółka udzieliła pożyczki na kwotę 1 300 tys. zł przeznaczonej na bieżącą działalność gospodarczą prowadzoną przez Dom Development Grunty spółka z o.o. Zgodnie z umową pożyczka zostanie zwrócona w terminie do dnia 31 maja 2013 r. Pożyczka oprocentowana jest na warunkach rynkowych. Na dzień bilansowy Spółka dokonała odpisu aktualizującego na kwotę 982 tys. zł.

Spółka posiada 100% udziału w kapitale Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. Wartość nominalna należących do Spółki udziałów w tym podmiocie, jest równa historycznej cenie ich nabycia i wynosi 50 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2011 roku i 31 grudnia 2010 roku wartość bilansowa tych udziałów równa jest cenie nabycia.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.10. Należności długoterminowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku i 31 grudnia 2010 roku Spółka wykazuje należności długoterminowe w wysokości odpowiednio 1 588 tys. PLN i 15 791 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. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2010 roku składają się należności z tytułu sprzedaży elementów infrastruktury w wysokości 14 511 tys. PLN, ustanowionych kaucji w wysokości 1 086 tys. PLN oraz z tytułu innych należności w wysokości 194 tys. PLN. Wszystkie te należności są denominowane w polskich złotych.

Nie ma konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych.

7.11. Zapasy

ZAPASY	31.12.2011	31.12.2010
Zaliczki na dostawy	8 197	22 375
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	8 266	22 444
w tym: spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(69)	(69)
Półprodukty i produkcja w toku	1 237 579	899 712
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 247 551	909 435
w tym: spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(9 972)	(9 723)
Wyroby gotowe	220 052	196 881
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	227 260	200 078
w tym: spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(7 208)	(3 197)
Razem	1 465 828	1 118 968

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01- - 31.12.2011	01.01- - 31.12.2010
Stan na początek okresu	12 989	25 449
Zwiększenia	4 625	5 089
Rozwiązanie	(365)	(17 549)
Stan na koniec okresu	17 249	12 989

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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	31.12.2011	31.12.2010
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	454 000	379 468
Hipoteki:		
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	34 000	-
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania kredytowe	420 000	776 111

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- -31.12.2011	01.01- -31.12.2010
Prace przygotowawcze	666	393



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Na dzień bilansowy należności handlowe i inne należności wyniosły 49 269 tys. PLN na 31 grudnia 2011 r. oraz 42 600 tys. PLN na 31 grudnia 2010 r.

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	31.12.2011	31.12.2010
Należności handlowe	43 314	38 675
Należności od jednostek powiązanych	268	252
Należności z tytułu podatków	4 575	2 600
Pozostałe należności	1 112	1 073
Razem	49 269	42 600

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

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

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	31.12.2011	31.12.2010
Do 3 miesięcy	24 789	17 853
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	29	1 426
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	122	262
Powyżej 1 roku	20 753	21 411
Należności z tytułu dostaw i usług, brutto	45 693	40 952
Odpisy aktualizujące wartość należności	(2 379)	(2 277)
Należności z tytułu dostaw i usług, netto	43 314	38 675

Odpisy aktualizacyjne dotyczą w całości należności handlowych przeterminowanych.

Na dzień 31 grudnia 2011 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- -31.12.2011	01.01- -31.12.2010
Stan na początek okresu	3 577	3 547
a) Zwiększenia	232	641
b) Zmniejszenia	-	(611)
Stan na koniec okresu	3 809	3 577



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

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

7.13. Pozostałe aktywa obrotowe

POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.12.2011	31.12.2010
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	2 302	1 871
Naliczone przychody finansowe od lokat	2 946	1 527
Zaliczka na poczet warunkowego zakupu udziałów	8 000	-
Razem	13 248	3 398

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.

7.14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są to środki pieniężne w banku i w kasie oraz krótkoterminowe aktywa finansowe o terminie zapadalności do 3 miesięcy. Wartość księgowa tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2011	31.12.2010
Środki pieniężne w banku i kasie	6 075	1 737
Lokaty krótkoterminowe	370 707	428 982
Inne	51	32
Razem	376 833	430 751

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.

7.15. Kapitał zakładowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2011 i 31.12.2010								
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								



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia 2011 r. do daty sporządzenia i zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

W okresie od 1 stycznia 2011 r. do daty sporządzenia i zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie nastąpiły żadne zmiany w kapitale zakładowym Spółki.

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień 31 grudnia 2011 r.

Stan na dzień 31 grudnia 2011 r.				
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Dom Development B.V.	15 206 172	61,91	15 206 172	61,91
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,25	1 534 050	6,25
Aviva Powszechnie Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,35	1 313 383	5,35
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	5,21	1 280 750	5,21

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

Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2011 r.

Stan na dzień 31 grudnia 2011 r.			
	Akcje	Opcje na akcje	Razem
Zarząd			
Jarosław Szanajca	1 534 050	-	1 534 050
Janusz Zalewski	300 000	123 534	423 534
Jerzy Ślusarski	9 363	109 634	118 997
Janusz Stolarczyk	100 200	64 447	164 647
Terry Roydon	58 500	61 767	120 267
Rada Nadzorcza			
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	-	1 280 750
Markham Dumas	5 000	-	5 000

7.16. Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2011 r. i 31 grudnia 2010 r. wartość pozycji „Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej” nie uległa zmianie.

W okresie dwunastu miesięcy kończącym się 31 grudnia 2011 i 2010 r. Spółka nie posiadała akcji własnych.

7.17. Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych

Na dzień 31 grudnia 2011 r. i 31 grudnia 2010 r. akcje Spółki nie były własnością jej jednostek podporządkowanych.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.18. Dywidenda

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 19 maja 2011 r. o przeznaczeniu 22 104 tys. zł z zysku Spółki za 2010 rok, na dywidendę, co oznacza wypłatę w wysokości 0,90 zł na akcję. Jako dzień dywidendy ustalono 7 czerwca 2011 r., zaś dzień wypłaty dywidendy ustaliło na 22 czerwca 2011 r. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą. Kwotę 17 585 tys. zł postanowiono przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

W roku poprzednim na dywidendę przeznaczono również 19 648 tys. zł, co dało wypłatę w wysokości także 0,80 zł na akcję.

7.19. Kredyty

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2011	31.12.2010
Do 1 roku	57 134	100 532
Powyżej 1 roku do 2 lat	25 000	107 330
Powyżej 2 lat do 5 lat	135 000	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	217 134	207 862
W tym: długoterminowe	160 000	107 330
krótkoterminowe	57 134	100 532

Na dzień 31 grudnia 2011 r. i na dzień 31 grudnia 2010 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

KREDYTY BANKOWE NA 31.12.2011

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Waluta i kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP	Warszawa	200 000	PLN	45 000	PLN	31.12.2012
BOŚ	Warszawa	17 300	PLN	-	PLN	30.09.2011
BOŚ	Warszawa	11 990	PLN	-	PLN	30.12.2012
PKO BP	Warszawa	15 000	PLN	-	PLN	31.05.2012
Bank Millennium	Warszawa	15 000	PLN	12 134	PLN	30.06.2012
PKO BP	Warszawa	160 000	PLN	160 000	PLN	31.12.2016
Razem kredyty bankowe				217 134	PLN	

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

Ze względu na fakt, że oprocentowanie kredytów jest powiązane z kształtowaniem się stawki WIBOR, Zarząd Spółki szacuje, że wartość godziwa kredytów zaciągniętych przez Grupę 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.

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	



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

KREDYTY BANKOWE W RACHUNKU BIEŻĄCYM NA 31.12.2010

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.

7.20. Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Bilans		Rachunek zysków i strat/ Sprawozdanie z całkowitych dochodów	
	31.12.2011	31.12.2010	01.01-31.12.2011	01.01-31.12.2010
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnice kursowe	78	41	37	2
Odsetki naliczone	575	290	285	35
Dyskontowanie zobowiązań	357	438	(81)	438
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	12 806	5 186	7 620	(9 558)
Koszty finansowe skapitalizowane	6 409	6 323	86	413
Pozostałe	12	56	(44)	(17)
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 237	12 334	7 903	(8 687)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Rezerwa na koszty osiedli	-	-	-	(128)
Aktualizacja wyceny zapasów	3 264	2 455	809	(2 367)
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	739	1 026	(287)	(435)
Rezerwa na świadczenia pracownicze	1 609	1 126	483	176
Rezerwa na koszty	3 371	2 319	1 052	1 059
Koszty finansowe	673	673	-	-
Dyskontowanie należności	252	334	(82)	334
Pozostałe	1	3	(2)	(56)
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 909	7 936	1 973	(1 417)
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			5 930	(7 270)
Wykazana w bilansie rezerwa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 328	4 398		

7.21. Rezerwy długoterminowe

REZERWY DŁUGOTERMINOWE	31.12.2011	31.12.2010
Rezerwa na koszty napraw – część długoterminowa	11 922	10 792
Rezerwa na sprawy sporne	1 264	1 027
Rezerwa na świadczenia emerytalne	411	360
Razem	13 597	12 179

Spółka zmieniła prezentację rezerwy na koszty napraw, na koszty świadczeń emerytalnych oraz sprawy sporne. W bilansie zamieszczonym w sprawozdaniu finansowym za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2010 r.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

rezerwa na koszty napraw, rezerwa na świadczenia emerytalne oraz rezerwa na sprawy sporne były w całości prezentowane w zobowiązaniach krótkoterminowych w pozycji „rezerwy krótkoterminowe”. W niniejszym sprawozdaniu finansowym część długoterminowa ww. rezerw została wykazana w zobowiązaniach długoterminowych w pozycji „rezerwy długoterminowe”. W wyniku tej zmiany, w zamieszczonym w niniejszym sprawozdaniu finansowym bilansie sporządzonym na dzień 31 grudnia 2010 część długoterminowa ww. rezerw w kwocie 12 179 tys. zł została przeniesiona z pozycji „rezerwy krótkoterminowe” do pozycji „rezerwy długoterminowe”.

REZERWY DŁUGOTERMINOWE - ZMIANY	01.01- -31.12.2011	01.01- -31.12.2010
Stan na początek okresu	12 179	9 842
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	3 241	4 969
Wykorzystanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(1 823)	(2 632)
Stan na koniec okresu	13 597	12 179

7.22. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	01.01- -31.12.2011	01.01- -31.12.2010
Kaucje gwarancyjne - część długoterminowa	17 603	19 018
Zobowiązanie z tytułu zakupu nieruchomości	17 384	-
Pozostałe	62	-
Stan na koniec okresu	35 049	19 018

7.23. Obligacje

OBLIGACJE	31.12.2011	31.12.2010
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	100 000	270 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	170 000	-
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	270 000	270 000

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

W dniu 28 listopada 2007 r. Spółka wyemitowała 20 000 niezabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 10 000 PLN każda o łącznej wartości nominalnej 200 milionów PLN z terminem wykupu przypadającym na dzień 28 listopada 2012 r. Wartość emisyjna odpowiada ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 3M plus marża. W dniu 22 grudnia 2010 roku Spółka wykupiła obligacje o łącznej wartości 30 milionów PLN.

W dniu 30 czerwca 2010 r. Spółka wyemitowała 8 500 niezabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 10 000 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 85 milionów PLN z datą wykupu przypadającą w dniu 30 czerwca 2015 roku. Wartość emisyjna odpowiada ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M plus marża.

W dniu 15 lipca 2010 r. Spółka wyemitowała 1 500 niezabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 10 000 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 15 milionów PLN z datą wykupu przypadającą w dniu 30 czerwca 2015 roku. Wartość emisyjna odpowiada ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M plus marża.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 grudnia 2011

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
I	28.11.2007	170 000	PLN	28.11.2012
II	30.06.2010	85 000	PLN	30.06.2015
II	15.07.2010	15 000	PLN	30.06.2015
Razem:		270 000	PLN	

7.24. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji.	31.12.2011	31.12.2010
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	1 093	963
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	1 127	674
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	2 220	1 637

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2011	31.12.2010
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	171 612	95 485
Zobowiązania z tytułu podatków	2 150	24 166
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	21 970	12 311
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	414	376
Pozostałe	2	2
Razem zobowiązania	196 148	132 340
Struktura rozliczeń międzyokresowych kosztów:	21 970	12 311
- koszty budowanych osiedli	11 700	5 747
- koszty pracownicze	8 048	5 559
- pozostałe	2 222	1 005

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.

	31.12.2011	31.12.2010
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część krótkoterminowa	19 729	9 263
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część długoterminowa	17 603	19 018
Zatrzymane kaucje gwarancyjne razem	37 332	28 281



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.26. Rezerwy krótkoterminowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2011	31.12.2010
Rezerwa na koszty napraw – część krótkoterminowa	3 974	3 597
Rezerwa na sprawy sporne	420	342
Rezerwa na świadczenia emerytalne	-	-
Pozostałe	-	-
Razem	4 394	3 939

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE - ZMIANY	01.01- -31.12.2011	01.01- -31.12.2010
Stan na początek okresu	3 939	3 176
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	4 298	1 641
Wykorzystanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(3 843)	(878)
Stan na koniec okresu	4 394	3 939

7.27. Przychody przyszłych okresów

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	31.12.2011	31.12.2010
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze nie rozliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	327 315	195 113
Pozostałe	-	-
Razem	327 315	195 113

7.28. Świadczenia po okresie zatrudnienia

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

7.29. Aktywa i zobowiązania finansowe

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

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.12.2011	31.12.2010
AKTYWA FINANSOWE		
Długoterminowe należności	1 588	15 791
Należności handlowe i pozostałe	44 426	39 748
Należności od jednostek powiązanych	1 568	1 552
Pożyczki i należności, razem	47 582	57 091
Pozostałe	51	32
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)	51	32
Środki pieniężne w banku i kasie	6 075	1 737
Lokaty krótkoterminowe	370 707	428 982
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	424 415	487 842
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Zobowiązania z tytułu kredytów	218 261	208 536
Obligacje własne wyemitowane	271 093	270 963
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, rozliczenia międzyokresowe i pozostałe	228 633	126 816
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	717 987	606 315

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



7.30. Zarządzanie Ryzykiem Finansowym

Spółka posiada ekspozycje na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

- Ryzyko Rynkowe (ryzyko stopy procentowej)
- Ryzyko Kredytowe
- Ryzyko Płynności

Ryzyko Rynkowe

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

Ryzyko rynkowe obejmuje głównie następujące rodzaje ryzyk:

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej

Ryzyko walutowe

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

Na dzień 31 grudnia 2011 r. oraz 31 grudnia 2010 r. Spółka nie posiadała żadnych istotnych aktywów, zobowiązań oraz przyszłych płatności w walutach obcych, w związku z czym nie było potrzeby zawierania walutowych instrumentów pochodnych zabezpieczających.

Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

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

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

	31.12.2011	31.12.2010
INSTRUMENTY ZMIENNOPROCENTOWE		
Aktywa finansowe	376 782	430 719
Zobowiązania finansowe	489 354	479 499
Razem, netto	(112 572)	(48 780)

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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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 2011 r. i 31 grudnia 2010 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 2011				
Aktywa zmiennoprocentowe	1 017	(1 017)	1 017	(1 017)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(1 321)	1 321	(1 321)	1 321
Wrażliwość netto	(304)	304	(304)	304
31 grudnia 2010				
Aktywa zmiennoprocentowe	1 163	(1 163)	1 163	(1 163)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(1 295)	1 295	(1 295)	1 295
Wrażliwość netto	(132)	132	(132)	132

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

Ryzyko Kredytowe

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

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

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

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

Spółka nie posiada znaczącej koncentracji ryzyka kredytowego. Ryzyko rozłożone jest na dużą ilość partnerów i klientów. Ponadto należy zauważyć, że należności dotyczące głównej działalności Spółki tj. sprzedaży mieszkań 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 7.12 „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności”.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Ryzyko Płynności

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

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

	Suma	0 – 6 miesiące	6-12 miesiące	1 – 2 lata	2 – 5 lat
31 grudnia 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 i pozostałe	233 145	202 884	8 619	7 492	14 150
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	85	37	21	27	-
Razem	802 534	231 874	239 221	50 780	280 659
31 grudnia 2010					
Zobowiązania z tytułu kredytów	218 076	102 966	4 490	110 620	-
Obligacje własne wyemitowane	321 720	8 752	8 753	186 632	117 583
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	130 558	105 493	2 050	6 182	16 833
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	516	282	152	78	4
Razem	670 870	217 493	15 445	303 512	134 420

Zarządzanie płynnością Spółki odbywa się głównie poprzez:

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

Zarządzanie Kapitałem

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

Za lata kończące się 31 grudnia 2011 i 2010 r. stopa zwrotu z kapitału (obliczana jako zysk netto do średniorocznej wartości kapitałów własnych) wynosiła odpowiednio 9,9% i 5,2%. W tym czasie średni ważony koszt oprocentowania zadłużenia Spółki wynosił 6,54% w 2011 roku i 6,0% w 2010 roku.

Na dzień 31 grudnia 2011 i 2010 współczynnik dźwigni finansowej netto (liczona jako zadłużenie z tytułu kredytów i obligacji minus środki pieniężne podzielone przez kapitały własne) wynosił odpowiednio 13% i 6%.

Spółka nie posiada zdefiniowanego planu wykupu akcji własnych.

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.31. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	82 839	39 689
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 560 222	24 560 222
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	3,37	1,62
Rozwodniony zysk na akcję		
Teoretyczny zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	82 839	39 689
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	132 308	136 199
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 692 530	24 696 421
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	3,35	1,61

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

7.32. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- -31.12.2011	01.01- -31.12.2010
Podatek dochodowy bieżący	14 868	17 768
Podatek dochodowy odroczony	5 930	(7 270)
Razem	20 798	10 498

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- -31.12.2011	01.01- -31.12.2010
Zysk brutto przed opodatkowaniem	103 637	50 187
Stawka podatku dochodowego: 19%	19 691	9 536
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym (z wyłączeniem kosztu opcji menedżerskich i otrzymanej dywidendy)	925	224
Efekt podatkowy opcji menedżerskich trwale nie stanowiących kosztu uzyskania przychodów	317	738
Otrzymana dywidenda	(135)	-
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	20 798	10 498
Efektywna stawka podatkowa	20,07%	20,92%

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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.33. Sprawozdawczość segmentowa

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

7.34. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	568 082	501 632
Przychody ze sprzedaży usług	16 412	12 151
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	-	-
Razem	584 494	513 783

7.35. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(372 653)	(370 475)
Koszty sprzedaży usług	(17 056)	(14 162)
Koszty sprzedaży towarów	-	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	(4 260)	503
Razem koszt własny sprzedaży	(393 969)	(384 134)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	(35 308)	(26 316)
Koszty ogólnego zarządu	(43 691)	(42 353)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(78 999)	(68 669)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	(2 447)	(2 361)
Zużycie materiałów i energii	(12 587)	(9 047)
Usługi obce	(20 355)	(17 677)
Podatki i opłaty	(197)	(183)
Wynagrodzenia	(34 100)	(29 353)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(4 065)	(3 738)
Program opcji menadżerskich	(1 670)	(3 884)
Pozostałe koszty rodzajowe	(3 578)	(2 426)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(78 999)	(68 669)

7.36. Koszty wynagrodzeń

KOSZTY WYNAGRODZEŃ I ŚREDNI STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządzającą)	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)	133	119
Kategoria – umysłowi	133	119
Kategoria – fizyczni	-	-
Ogólne wynagrodzenie w podziale na:	38 165	33 091
Wynagrodzenia	34 100	29 353
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 065	3 738



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.37. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	425	811
Rozwiązanie rezerwy na koszty	4	2 061
Rozwiązanie rezerwy na należności	-	421
Pozostałe	3 199	825
Razem	3 628	4 118

7.38. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Rezerwa z tytułu kar i porozumień z klientami	295	175
Darowizny	91	197
Rezerwa na pozostałe koszty	2 414	-
Koszty napraw i usterek (w tym zmiana rezerwy)	6 191	5 493
Koszty prac rozwojowych i zaniechanych projektów	2 500	-
Pozostałe	135	349
Razem	11 626	6 214

7.39. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Dywidendy	709	-
Odsetki od lokat bankowych i inne	6 165	4 162
Pozostałe	220	164
Razem	7 094	4 326

7.40. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Odsetki od kredytów i obligacji (część nie skapitalizowana)	6 283	11 578
Odsetki pozostałe	156	44
Różnice kursowe	59	27
Prowizje i opłaty	279	1 120
Aktualizacja wyceny inwestycji długoterminowych	127	-
Pozostałe	81	254
Razem	6 985	13 023



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.41. Koszty finansowe z tytułu odsetek

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Wartość kosztów finansowych (odsetek) aktywowanych w produkcji w toku *)	10 128	12 832
Wartość kosztów finansowych (odsetek) ujętych w rachunku zysków i strat	6 283	11 578
Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek	16 411	24 410

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

7.42. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2011 i 2010 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanymi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia, ujęte zostały również w formie opisowej.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r.	1 471	1 383
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 31 marca 1999 r.	238	223
Holland Park Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 5 stycznia 2010 r.	384	370
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” w likwidacji	Ubezpieczenie ryzyka powstania strat finansowych	-	(121)
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. KUPUJĄCY GRUNT W RAMACH UMOWY POŚREDNICTWA			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wartość gruntów przekazanych do Dom Development Grunty sp. z o.o. w ramach realizacji umów zleceń	-	54 796
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Dopłaty do faktur przenoszących własność gruntów do Dom Development S.A.	-	967

DOM DEVELOPMENT S.A. ŚWIADCZĄCY USŁUGI (SPRZEDAJĄCY)			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	336	144
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	41	67
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	51

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
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- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Udzielona pożyczka	-	1 300
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Naliczone odsetki od pożyczki	78	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Zapłacone odsetki od pożyczki	-	26

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Dom Development B.V.	Dywidenda	13 686	12 397

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Saldo razem	2 646	2 546	224	220
Jednostki zależne	2 525	2 463	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. dopłaty do kapitału	1 147	1 147	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	-	16	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	1 378	1 300	-	-
Jednostki współzależne	121	83	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	121	83	-	-
Pozostałe podmioty	-	-	224	220
Woodsford Consulting Limited	-	-	120	130
Holland Park Advisory Limited	-	-	104	90

W roku 2011 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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.43. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 31 grudnia 2011 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)	31.12.2011		
Program II	726 000	726 000	-			
Program III	360 000	120 000	-			

Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	31.12.2010		
726 000	726 000	-			
360 000	-*)	-			

*) powyższe zestawienie na dzień 31 grudnia 2010 roku nie obejmuje 120 000 opcji na akcje przyznanych warunkowo w ramach programu III.

Program II

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. W celu realizacji Programu II Walne Zgromadzenie w dniu 10 sierpnia 2006 r. upoważniło Zarząd do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego oraz do emisji warrantów subskrypcyjnych pozwalających na wykonanie prawa do zapisu na akcje Spółki w okresie 3 lat od daty rejestracji zmiany Statutu. Program II przewiduje, iż o ile to będzie konieczne, po Dniu Przyznania dla danej Transzy Zarząd zaproponuje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwały o zmianie Statutu i odnowieniu upoważnienia Zarządu, na okres 3 lat od daty rejestracji zmiany Statutu, do podwyższenia kapitału zakładowego maksymalnie o 726 000 akcji minus akcje już wyemitowane na podstawie Programu II oraz objęte kapitałem docelowym, wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy za zgodą Rady Nadzorczej oraz emisji warrantów subskrypcyjnych.

Rada Nadzorcza Dom Development S.A. przyznała wszystkie wyżej wymienione opcje w latach 2006-2011. 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

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.

W dniu 13 grudnia 2010 roku Rada Nadzorcza podjęła warunkową uchwałę, w której określiła osoby uprawnione do nabycia opcji w ramach pierwszej transzy Programu III oraz ilość akcji, do zapisu, których będą miały prawo ww. osoby, pod warunkiem postanowienia przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A., że osoby te są uprawnione do objęcia akcji na zasadach i warunkach określonych w Programie III oraz w uchwałach Rady Nadzorczej Dom Development S.A. dotyczących Programu III. Pierwsza transza dotyczy 120 000 opcji na akcje Spółki. 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 akcji na zasadach i warunkach określonych w ww. uchwale Rady Nadzorczej.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2011 r. liczba opcji uprawniających do wzięcia udziału w Programie II Opcji Menedżerskich uległa zmniejszeniu o 6 000 opcji w wyniku rozwiązania umów o pracę z osobami uprawnionymi do wzięcia udziału ww. Programie.

W dniu 12 lipca 2011 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. podjęła uchwałę w sprawie określenia osób uprawnionych do wzięcia udziału w trzeciej transzy Programu II Opcji Menedżerskich dotyczącym 726 000 akcji Dom Development S.A. oraz liczby i ceny akcji dla każdej z tych osób. Zgodnie z ww. uchwałą przyznano 6 000 opcji na akcje Spółki.

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

Data przyznania opcji	12 lipca 2011
Początek okresu realizacji opcji	12 lipca 2014
Data zapadalności opcji	12 lipca 2017
Stopa dywidendy (%)	2,09
Przewidywany wskaźnik zmienności (%)	26,72
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	4,00
Spodziewany okres realizacji opcji (w latach)	4,50
Cena realizacji opcji (PLN)	44,16
Bieżąca cena akcji (PLN)	47,00

Wartość opcji na dzień ich przyznania, wyliczona na podstawie wyżej opisanego modelu i założeń wyniosła 73 tys. zł. Wartość ta jest odnoszona równomiernie do rachunku zysków i strat przez okres trzech lat.

Koszt opcji menedżerskich odniesiony do rachunku zysków i strat

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2011 i 2010 roku do rachunku zysków i strat odniesiono odpowiednio 1 670 tys. PLN i 3 884 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- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	726 000	735 750
	Całkowita cena realizacji	46 930	46 990
Opcje przyznane *) w okresie	Ilość	126 000	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	385	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	6 000	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	388	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	-	9 750
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	60
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję	-	-
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	846 000	726 000
	Całkowita cena realizacji	46 927	46 930
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	310 800	159 150
	Całkowita cena realizacji	35 580	17 163
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	490 975	310 800
	Całkowita cena realizacji	37 968	35 580

*) powyższe zestawienie za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2010 roku nie obejmuje 120 000 opcji na akcje przyznanych warunkowo w ramach programu III.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Struktura przydzielonych i niezrealizowanych opcji na akcje na dzień 31 grudnia 2011 r.:

Program	Data przyznania	Liczba opcji	Cena realizacji jednej opcji (PLN)
Program II	6.12.2006	149 400	114,48
Program II	7.12.2007	158 400	114,48
Program II	10.12.2008	183 175	14,91
Program II	15.01.2009	31 000	16,97
Program II	10.12.2009	198 025	40,64
Program II	12.07.2011	6 000	44,16
Program III	13.12.2010	120 000	1,00
Razem		846 000	

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

Wynagrodzenia kluczowej kadry menedżerskiej	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
1. Zarząd		
Wynagrodzenie	4 651	4 784
W tym wynagrodzenie z zysku	-	-
2. Rada Nadzorcza		
Wynagrodzenie	1 032	852

Składy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2011 r. przedstawione są w nocie 7.47.

W dniu 13 grudnia 2010 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę warunkową co do ilości opcji na akcje przyznanych w ramach pierwszej transzy Programu III (opisanego w nocie 7.43). W uchwale warunkowej określono ilość akcji, do zapisu na które będą mieli prawo niżej wymienieni członkowie Zarządu Spółki:

Ilość opcji na akcje przyznanych Członkom Zarządu w ramach Programu III	
Janusz Zalewski	23 534
Jerzy Ślusarski	23 534
Janusz Stolarczyk	11 767
Terry Roydon	11 767

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 akcji na zasadach i warunkach określonych w ww. uchwale Rady Nadzorczej.

Fakt warunkowego przyznania Członkom Zarządu ww. opcji był opisany również w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku.

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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

7.45. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2011	31.12.2010
Gwarancje	2 110	2 103
Poreczenia	727	804
Razem	2 837	2 907

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.12.2011	31.12.2010
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ wynikających z udzielonego kredytu	5 000	134 320
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	175 000	65 000
– weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	1 889	1 889
Razem	181 889	201 209

7.46. Istotne sprawy sądowe na 31 grudnia 2011 r.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Spółka nie jest stroną istotnych postępowań sądowych.

7.47. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd

W roku 2011 nie zaszły zmiany w składzie osobowym Zarządu.

Na dzień 31 grudnia 2011 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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Rada Nadzorcza

W dniu 19 maja 2011 z Rady Nadzorczej odwołani zostali:

Zygmunt Kostkiewicz – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Stanisław Plakwicz – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 19 maja 2011 do Rady Nadzorczej powołani zostali:

Marek Moczulski – Członek Rady Nadzorczej
Krzysztof Grzyliński – Członek Rady Nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Rada Nadzorcza liczyła 7 Członków:

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

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

7.48. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2011 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

Projekty rozpoczęte w okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2011 r.

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Akropol	Popularny	366
Wilno 2 etap (faza 2A)	Popularny	117
Wilno 3 etap	Popularny	132
Derby 14 etap 1	Popularny	174
Adria etap 2	Popularny	230
Oaza etap 1	Popularny	116
Oaza etap 2	Popularny	130
Saska I etap 2/2	Popularny	144
Saska I etap 2/3	Popularny	105
Regaty etap 6	Popularny	160
Opera B	Apartamenty luksusowe	11

Projekty, których realizację (budowę) zakończono w okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2011 r.

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Derby 9	Popularny	258
Derby 11	Popularny	87
Derby 20	Popularny	90
Adria etap 1	Popularny	256
Klasyków 1 etap	Popularny	135
Regaty etap 4	Popularny	202
Saska I etap 1/1	Popularny	325
Saska I etap 1/2	Popularny	145



7.49. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

wykup i emisja obligacji

W dniu 2 lutego 2012 r. Spółka wyemitowała 12 000 niezabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 10 000 zł każda o łącznej wartości nominalnej 120 000 000 zł 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 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 77 520 000 zł oraz 700 obligacji o wartości nominalnej 8 500 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 5 950 000 zł z datą wykupu przypadającą na 28 listopada 2012 roku. Cena nabycia odpowiada ich wartości nominalnej.

podwyższenia kapitału zakładowego

W dniu 20 stycznia 2012 roku Zarząd Dom Development S.A. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii Ł w ramach kapitału docelowego oraz całkowitego pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru. Zarząd Spółki, działając na podstawie upoważnienia udzielonego w pkt. 3.2.8 Statutu Spółki, podwyższył kapitał zakładowy Spółki z dotychczasowej kwoty 24 560 222,00 zł, do kwoty 24 670 397,00 zł, to jest o kwotę 110 175,00 zł, w drodze emisji 110 175 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii „Ł”, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, oznaczonych numerami od 1 do 110 175. Emisja akcji serii „Ł” następuje w drodze subskrypcji prywatnej. Zarząd wyłączył dotychczasowych akcjonariuszy z prawa poboru przedmiotowych 110 175 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii „Ł”. Celem emisji akcji serii „Ł” jest umożliwienie Spółce wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Programu II Opcji Menedżerskich Dotyczących 726 000 Akcji Dom Development S.A.. Zarząd ustalił cenę emisyjną nowych akcji serii „Ł” na 14,91 zł za jedną akcję. Akcje te zostaną pokryte wkładem pieniężnym. Według stanu na dzień 29 lutego 2012 r. wszystkie 110 175 akcji zostało objętych. Akcje te nie zostały jeszcze zarejestrowane przez sąd rejestrowy.

7.50. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2010 oraz podział zysku

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A. w dniu 19 maja 2011 r. zatwierdziło, przedstawione przez Zarząd sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 r., sprawozdanie z działalności Dom Development S.A. w 2010 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku i sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2010 roku. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy udzieliło Zarządowi absolutorium za 2010 rok.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 19 maja 2011 r. o przeznaczeniu 22 104 tys. zł z zysku Spółki za 2010 rok, na dywidendę, co oznacza wypłatę w wysokości 0,90 zł na akcję. Jako dzień dywidendy ustalono 7 czerwca 2011 r., zaś dzień wypłaty dywidendy ustaliło na 22 czerwca 2011 r.

Dywidenda została wypłacona w przewidzianym terminie.

7.51. Prognozy

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.52. 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 2011 roku i dnia 31 grudnia 2010 roku w podziale na rodzaje usług:

RODZAJ USŁUGI	01.01- -31.12.2011	01.01- -31.12.2010
- Obowiązkowe badanie rocznego oraz przegląd półrocznego sprawozdania finansowego	280	290
- Inne usługi poświadczające	-	-
- Pozostałe usługi	4	5
Razem	284	295

7.53. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

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

WYBRANE DANE ZE BILANSU	31.12.2011	31.12.2010
	tys. EURO	tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	431 348	402 928
Aktywa razem	433 259	409 034
Kapitał własny razem	189 108	195 149
Zobowiązania długoterminowe	72 218	104 266
Zobowiązania krótkoterminowe	171 933	109 619
Zobowiązania razem	244 151	213 885
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<i>4,4168</i>	<i>3,9603</i>

WYBRANE DANE ZE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -31.12.2011	01.01- -31.12.2010
	tys. EURO	tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	141 179	128 306
Zysk brutto ze sprzedaży	46 020	32 377
Zysk na działalności operacyjnej	25 007	14 704
Zysk Brutto	25 033	12 532
Zysk Netto	20 009	9 911
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>4,1401</i>	<i>4,0044</i>