



# **DOM DEVELOPMENT S.A.**

## **SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY**

### **DNIA 31 GRUDNIA 2011 ROKU**

Sporządzone zgodnie  
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

## SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO...	3
2.	SKONSOLIDOWANY BILANS .....	4
3.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....	5
4.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	6
5.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	7
6.	ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM.....	8
7.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	9
7.1.	Podstawowe informacje o spółce dominującej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.....	9
7.2.	Podstawowe informacje o Grupie.....	9
7.3.	Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	10
7.4.	Oświadczenie o zgodności z przepisami.....	10
7.5.	Istotne zasady rachunkowości .....	12
7.6.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków.....	16
7.7.	Wartości niematerialne .....	17
7.8.	Rzeczowe aktywa trwałe .....	18
7.9.	Leasing .....	19
7.10.	Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych.....	19
7.11.	Należności długoterminowe.....	19
7.12.	Zapasy.....	20
7.13.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	21
7.14.	Pozostałe aktywa obrotowe.....	22
7.15.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	22
7.16.	Kapitał zakładowy.....	22
7.17.	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej .....	23
7.18.	Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych.....	23
7.19.	Dywidenda .....	23
7.20.	Kredyty .....	24
7.21.	Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....	25
7.22.	Rezerwy długoterminowe.....	26
7.23.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe.....	26
7.24.	Obligacje .....	26
7.25.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji .....	27
7.26.	Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania .....	27
7.27.	Rezerwy krótkoterminowe.....	28
7.28.	Przychody przyszłych okresów .....	28
7.29.	Świadczenia po okresie zatrudnienia .....	28
7.30.	Aktywa i zobowiązania finansowe .....	28
7.31.	Zarządzanie Ryzykiem Finansowym .....	29
7.32.	Zysk na akcję .....	32
7.33.	Podatek dochodowy.....	32
7.34.	Sprawozdawczość segmentowa .....	33
7.35.	Przychody z działalności operacyjnej.....	33
7.36.	Koszty działalności operacyjnej.....	33
7.37.	Koszty wynagrodzeń .....	33
7.38.	Pozostałe przychody operacyjne .....	34
7.39.	Pozostałe koszty operacyjne.....	34
7.40.	Przychody finansowe .....	34
7.41.	Koszty finansowe.....	34

7.42. Koszty finansowe z tytułu odsetek .....	35
7.43. Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	35
7.44. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich.....	37
7.45. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Spółki .....	39
7.46. Zobowiązania warunkowe .....	40
7.47. Istotne sprawy sądowe. ....	40
7.48. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki .....	40
7.49. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki .....	41
7.50. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej.....	42
7.51. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych oraz podział zysku .....	42
7.52. Prognozy .....	43
7.53. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych .....	43
7.54. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO .....	43



## **1. ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Niniejsze skonsolidowane 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. SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	31.12.2011	31.12.2010
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne	7.7	1 204	852
Rzeczowe aktywa trwałe	7.8	4 713	4 611
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	7.10	-	1 667
Należności długoterminowe	7.11	1 588	15 791
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>7 505</b>	<b>22 921</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	7.12	1 465 828	1 118 968
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.13	49 271	43 752
Pozostałe aktywa obrotowe	7.14	13 249	3 417
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.15	380 247	434 691
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>1 908 595</b>	<b>1 600 828</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 916 100</b>	<b>1 623 749</b>

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	31.12.2011	31.12.2010
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	7.16	24 560	24 560
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		231 535	231 535
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	7.44	24 280	22 610
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		471 528	453 943
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		83 293	40 323
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>835 706</b>	<b>773 481</b>
Udziały niekontrolujące		(637)	(101)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>835 069</b>	<b>773 380</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty długoterminowe	7.20	160 000	107 330
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.21	10 328	4 522
Obligacje część długoterminowa	7.24	100 000	270 000
Rezerwy długoterminowe	7.22	15 216	14 296
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7.23	35 049	19 018
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>320 593</b>	<b>415 166</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	7.26	196 640	132 710
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych	7.20	57 134	100 532
Obligacje część krótkoterminowa	7.24	170 000	-
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.25	2 220	1 637
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		2 194	566
Rezerwy krótkoterminowe	7.27	4 935	4 645
Przychody przyszłych okresów	7.28	327 315	195 113
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>760 438</b>	<b>435 203</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>1 081 031</b>	<b>850 369</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>1 916 100</b>	<b>1 623 749</b>



### 3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2011	31.12.2010
Przychody ze sprzedaży	<b>7.35</b>	584 266	513 679
Koszt własny sprzedaży	<b>7.36</b>	(393 827)	(384 145)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>190 439</b>	<b>129 534</b>
Koszty sprzedaży	<b>7.36</b>	(35 308)	(26 316)
Koszty ogólnego zarządu	<b>7.36</b>	(44 134)	(43 144)
Pozostałe przychody operacyjne	<b>7.38</b>	4 059	5 363
Pozostałe koszty operacyjne	<b>7.39</b>	(11 875)	(6 387)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>103 181</b>	<b>59 050</b>
Przychody finansowe	<b>7.40</b>	6 512	5 116
Koszty finansowe	<b>7.41</b>	(6 881)	(13 077)
<b>Zysk brutto</b>		<b>102 812</b>	<b>51 089</b>
Podatek dochodowy	<b>7.33</b>	(20 689)	(10 609)
<b>Zysk netto</b>		<b>82 123</b>	<b>40 480</b>
<b>Zysk netto przypadający na:</b>			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		82 659	40 415
Udziały niekontrolujące		(536)	65
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą:</b>			
Podstawowy z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	<b>7.32</b>	<b>3,37</b>	<b>1,65</b>
Rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	<b>7.32</b>	<b>3,35</b>	<b>1,64</b>



## Dom Development S.A.

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

### 4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Rok zakończony	
	31.12.2011	31.12.2010
<b>Zysk netto</b>	<b>82 123</b>	<b>40 480</b>
Inne całkowite dochody	-	-
<b>Całkowite dochody razem</b>	<b>82 123</b>	<b>40 480</b>
<b>Całkowite dochody przypadający na:</b>		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	82 659	40 415
Udziały niekontrolujące	(536)	65



## 5. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2011	31.12.2010
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk przed opodatkowaniem		<b>102 812</b>	<b>51 089</b>
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		2 450	2 380
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych		(161)	7
Zysk/strata na inwestycjach		(790)	(152)
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		13 207	23 230
Koszty z tytułu programów opcji menedżerskich		1 670	3 884
Zmiany w kapitale obrotowym			
Zmiany stanu rezerw		1 211	1 571
Zmiany stanu zapasów		(354 950)	185 412
Zmiany stanu należności		8 683	(29 452)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów		79 960	20 737
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych		131 906	50 010
Inne korekty		814	(684)
<b>Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej</b>		<b>(13 188)</b>	<b>308 032</b>
Odsetki zapłacone i otrzymane		(13 989)	(21 342)
Zapłacony podatek dochodowy		(13 255)	(19 459)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(40 432)</b>	<b>267 231</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		60	1 597
Wpływy z aktywów finansowych (dywidenda)		732	-
Inne wpływy z aktywów finansowych		1 014	3
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(2 905)	(3 096)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>		<b>(1 099)</b>	<b>(1 496)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
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)	<b>7.19</b>	(22 104)	(19 648)
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego		(81)	(145)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej</b>		<b>(12 913)</b>	<b>(61 891)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>(54 444)</b>	<b>203 844</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>434 691</b>	<b>230 847</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>7.15</b>	<b>380 247</b>	<b>434 691</b>





## Dom Development S.A.

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

### 6. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	Niepodzielo- ny wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2011</b>	<b>24 560</b>	<b>231 535</b>	<b>453 943</b>	<b>510</b>	<b>22 610</b>	<b>40 323</b>	<b>773 481</b>	(101)	<b>773 380</b>
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	17 585	-	-	(17 585)	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	(22 104)	<b>(22 104)</b>	-	<b>(22 104)</b>
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	1 670	-	<b>1 670</b>	-	<b>1 670</b>
Całkowity dochód za rok zakończony 31 grudnia 2011	-	-	-	-	-	82 659	<b>82 659</b>	(536)	<b>82 123</b>
<b>Saldo na dzień 31 grudnia 2011</b>	<b>24 560</b>	<b>231 535</b>	<b>471 528</b>	<b>510</b>	<b>24 280</b>	<b>83 293</b>	<b>835 706</b>	(637)	<b>835 069</b>

	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	Niepodzielo- ny wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2010</b>	<b>24 560</b>	<b>231 535</b>	<b>388 361</b>	<b>510</b>	<b>18 726</b>	<b>85 138</b>	<b>748 830</b>	(166)	<b>748 664</b>
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	65 582	-	-	(65 582)	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	(19 648)	<b>(19 648)</b>	-	<b>(19 648)</b>
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	3 884	-	<b>3 884</b>	-	<b>3 884</b>
Całkowity dochód za rok zakończony 31 grudnia 2010	-	-	-	-	-	40 415	<b>40 415</b>	65	<b>40 480</b>
<b>Saldo na dzień 31 grudnia 2010</b>	<b>24 560</b>	<b>231 535</b>	<b>453 943</b>	<b>510</b>	<b>22 610</b>	<b>40 323</b>	<b>773 481</b>	(101)	<b>773 380</b>



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego 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 dominującej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

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

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

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 grudnia 2011 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 61,91% akcji Spółki.

### 7.2. Podstawowe informacje o Grupie

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2011 r. prezentuje poniższa tabela:

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Przedmiot działalności jednostki stowarzyszonej Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Bezpieczny Dom w likwidacji stanowią ubezpieczenia ryzyka finansowego. Zakończenie likwidacji miało miejsce w dniu 23 lutego 2011 r.

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

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

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

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

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2011 r. Grupa nie dokonała żadnych istotnych zmian w swojej strukturze, w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

### 7.3. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

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

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

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

### 7.4. Oświadczenie o zgodności z przepisami

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

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

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

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy 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 Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.
- 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 Grupy.
- 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 renegowacji 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 Grupy.

- 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 Grupy.
- 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 Grupy.
- 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 Grupy.

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

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

- Faza pierwsza standardu MSSF 9 *Instrumenty Finansowe: Klasyfikacja i wycena* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 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 Grupy. Grupa 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 Grupę zasady (politykę) rachunkowości.

## **7.5. Istotne zasady rachunkowości**

### **Zasady konsolidacji**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone każdorazowo za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych, po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF, sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

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

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

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

### **Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych**

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są ujmowane metodą praw własności. Są to jednostki, na które jednostka dominująca bezpośrednio lub poprzez spółki zależne wywiera znaczący wpływ i które nie są ani jej jednostkami zależnymi, ani wspólnymi przedsięwzięciami. Sprawozdania finansowe jednostek stowarzyszonych są podstawą wyceny posiadanych przez jednostkę dominującą udziałów metodą praw własności. Rok obrotowy jednostek stowarzyszonych i jednostki dominującej jest jednakowy, za wyjątkiem Towarzystwa Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” (co opisano w nocie 7.10). Spółki stowarzyszone stosują zasady rachunkowości zawarte w Ustawie. Przed obliczeniem udziału w aktywach netto jednostek stowarzyszonych dokonuje się odpowiednich korekt w celu doprowadzenia danych finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF stosowanymi przez Grupę. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są wykazywane w bilansie według ceny nabycia powiększonej o późniejsze zmiany udziału jednostki dominującej w aktywach netto tych jednostek, pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Udział w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych odzwierciedlany jest w skonsolidowanym zysku lub stracie. Korekta wartości bilansowej może być także konieczna ze względu na zmiany proporcji udziału w jednostce stowarzyszonej, wynikające ze



zmian w innych całkowitych dochodach tej jednostki. Udział Grupy w tych zmianach ujmuje się w innych całkowitych dochodach Grupy.

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

### **Udział we wspólnym przedsięwzięciu**

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

### **Rzeczowe aktywa trwałe**

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

Budżety projektów opracowywane są z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny.

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

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



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

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

#### **Koszty finansowania zewnętrznego**

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

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

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

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

#### **Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

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

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

#### **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 zobowiązaniem.

#### **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



## Dom Development S.A.

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

pieniężnych do wartości bieżącej. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie zobowiązania w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

### Rezerwy

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

### Ujmowanie przychodów

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

#### *Sprzedaż produktów*

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

#### *Sprzedaż usług*

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

### Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

### Podatki

#### *Podatek bieżący*

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

#### *Podatek odroczony*

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

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

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





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

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

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

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

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

#### **Dywidendy**

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

#### **Zysk netto na akcję**

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

### **7.6. Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków**

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

#### *Budżety projektów budowlanych*

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

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

#### *Ujmowanie przychodów ze sprzedaży produktów*

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



## Dom Development S.A.

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

### 7.7. Wartości niematerialne

	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Razem
<b>WARTOŚĆ BRUTTO</b>			
<b>Saldo na 1 stycznia 2010</b>	<b>1 136</b>	<b>2 749</b>	<b>3 885</b>
Zwiększenia	-	883	883
(Zmniejszenia)	-	-	-
<b>Saldo na 31 grudnia 2010</b>	<b>1 136</b>	<b>3 632</b>	<b>4 768</b>
Zwiększenia	43	950	993
(Zmniejszenia)	-	-	-
<b>Saldo na 31 grudnia 2011</b>	<b>1 179</b>	<b>4 582</b>	<b>5 761</b>
<b>AMORTYZACJA</b>			
<b>Saldo na 1 stycznia 2010</b>	<b>1 008</b>	<b>2 160</b>	<b>3 168</b>
Zwiększenia	26	722	748
(Zmniejszenia)	-	-	-
<b>Saldo na 31 grudnia 2010</b>	<b>1 034</b>	<b>2 882</b>	<b>3 916</b>
Zwiększenia	7	634	641
(Zmniejszenia)	-	-	-
<b>Saldo na 31 grudnia 2011</b>	<b>1 041</b>	<b>3 516</b>	<b>4 557</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO</b>			
na 31 grudnia 2010	<b>102</b>	<b>750</b>	<b>852</b>
na 31 grudnia 2011	<b>138</b>	<b>1 066</b>	<b>1 204</b>

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 Grupa 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

### 7.8. Rzeczowe aktywa trwałe

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:</b>		
- urządzenia techniczne i maszyny	1 056	1 186
- środki transportu	2 338	2 095
- inne rzeczowe aktywa trwałe	1 319	1 330
<b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>	<b>4 713</b>	<b>4 611</b>

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>Grunty i budynki</b>	<b>Środki transportu</b>	<b>Urządzenia i pozostałe środki trwałe</b>	<b>Razem</b>
<b>WARTOŚĆ BRUTTO</b>				
<b>Saldo na 1 stycznia 2010</b>	<b>1 355</b>	<b>4 566</b>	<b>4 282</b>	<b>10 203</b>
Zwiększenia	-	706	1 506	2 212
(Zmniejszenia)	(1 347)	(249)	(871)	(2 467)
<b>Saldo na 31 grudnia 2010</b>	<b>8</b>	<b>5 023</b>	<b>4 917</b>	<b>9 948</b>
Zwiększenia	-	1 191	721	1 912
(Zmniejszenia)	-	(201)	(266)	(467)
<b>Saldo na 31 grudnia 2011</b>	<b>8</b>	<b>6 013</b>	<b>5 372</b>	<b>11 393</b>
<b>SKUMULOWANA AMORTYZACJA</b>				
<b>Saldo na 1 stycznia 2010</b>	<b>8</b>	<b>2 276</b>	<b>2 464</b>	<b>4 748</b>
Zwiększenia	-	884	748	1 632
(Zmniejszenia)	-	(232)	(811)	(1 043)
<b>Saldo na 31 grudnia 2010</b>	<b>8</b>	<b>2 928</b>	<b>2 401</b>	<b>5 337</b>
Zwiększenia	-	948	861	1 809
(Zmniejszenia)	-	(201)	(265)	(466)
<b>Saldo na 31 grudnia 2011</b>	<b>8</b>	<b>3 675</b>	<b>2 997</b>	<b>6 680</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO</b>				
na 31 grudnia 2010	-	2 095	2 516	4 611
na 31 grudnia 2011	-	2 338	2 375	4 713

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych nastąpiły w wyniku ich nabycia.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
własne	4 350	3 200
używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	363	1 411
- leasing	363	1 411
<b>Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem</b>	<b>4 713</b>	<b>4 611</b>

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE WYKAZYWANE POZABILANSOWO</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

### 7.9. Leasing

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

LEASING	31.12.2011	31.12.2010
Środki trwałe brutto	807	2 204
Umorzenie	(444)	(793)
<b>Wartość bilansowa rzeczowych składników majątku trwałego</b>	<b>363</b>	<b>1 411</b>
% środków trwałych leasingowanych do ogółu środków trwałych	7,7%	30,6%
<b>Zobowiązanie leasingowe</b>	<b>85</b>	<b>516</b>
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.

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

### 7.10. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych

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.

Skrócone informacje dotyczące jednostki współkontrolowanej:

FORT MOKOTÓW SP. Z O.O. W LIKWIDACJI *)	Dzień bilansowy	
	31.12.2011	31.12.2010
Dane finansowe:		
Aktywa obrotowe	5 551	6 999
Aktywa trwałe	4	109
Kapitały własne	999	2 305
Zobowiązania krótkoterminowe	857	613
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Przychody ze sprzedaży	-	32
Wynik na działalności operacyjnej	(1 153)	(1 821)
Wynik finansowy netto	(1 306)	(1 595)
Udział	49,00%	49,00%

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

W latach zakończonych 31 grudnia 2011 i 2010 r. nie miały miejsca zmiany odpisów aktualizujących wartości udziałów jednostek stowarzyszonych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

### 7.11. Należności długoterminowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku i 31 grudnia 2010 roku Grupa 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



## Dom Development S.A.

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

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.

### 7.12. Zapasy

ZAPASY	31.12.2011	31.12.2010
<b>Zaliczki na dostawy</b>	<b>8 197</b>	<b>22 375</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	8 266	22 444
w tym: spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(69)	(69)
<b>Półprodukty i produkcja w toku</b>	<b>1 237 579</b>	<b>899 712</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 248 933	910 817
w tym: spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(11 354)	(11 105)
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>220 052</b>	<b>196 881</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	227 260	200 078
w tym: spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(7 208)	(3 197)
<b>Razem</b>	<b>1 465 828</b>	<b>1 118 968</b>

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01- - 31.12.2011	01.01- - 31.12.2010
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>14 371</b>	<b>26 831</b>
Zwiększenia	4 625	5 089
Rozwiązanie	(365)	(17 549)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>18 631</b>	<b>14 371</b>

Metodologia badania zapasów pod kątem utraty wartości opisana została w nocie 7.5 „Istotne zasady rachunkowości”.

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	31.12.2011	31.12.2010
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	454 000	379 468
<b>Hipoteki:</b>		
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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

### 7.13. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Na dzień bilansowy należności handlowe i inne należności wyniosły 49 271 tys. PLN na 31 grudnia 2011 r. oraz 43 752 tys. PLN na 31 grudnia 2010 r.

<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Należności handlowe	43 435	38 777
Należności od jednostek powiązanych	-	6
Należności z tytułu podatków	4 663	3 835
Pozostałe należności	1 173	1 134
<b>Razem</b>	<b>49 271</b>	<b>43 752</b>

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

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

<b>STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Do 3 miesięcy	24 864	17 909
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	29	1 426
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	122	262
Powyżej 1 roku	21 007	21 665
<b>Należności z tytułu dostaw i usług, brutto</b>	<b>46 022</b>	<b>41 262</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	(2 587)	(2 485)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług, netto</b>	<b>43 435</b>	<b>38 777</b>

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.

<b>ZMIANA STANU ODPIŚW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI</b>	<b>01.01-31.12.2011</b>	<b>01.01-31.12.2010</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>2 785</b>	<b>2 755</b>
a) Zwiększenia	232	641
b) Zmniejszenia	-	(611)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>3 017</b>	<b>2 785</b>



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego 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.

### 7.14. Pozostałe aktywa obrotowe

<b>POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	2 303	1 888
Naliczone przychody finansowe od lokat	2 946	1 529
Zaliczka na poczet warunkowego zakupu udziałów	8 000	-
<b>Razem</b>	<b>13 249</b>	<b>3 417</b>

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

### 7.15. 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.

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Środki pieniężne w banku i kasie	6 309	1 947
Lokaty krótkoterminowe	373 887	432 712
Inne	51	32
<b>Razem</b>	<b>380 247</b>	<b>434 691</b>

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.

### 7.16. Kapitał zakładowy

<b>KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2011 i 31.12.2010</b>								
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
<b>Liczba akcji razem</b>				<b>24 560 222</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem</b>					<b>24 560 222</b>			
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN</b>								



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego 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 Powszechne 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 Powszechne 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
<b>Zarząd</b>			
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
<b>Rada Nadzorcza</b>			
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	-	1 280 750
Markham Dumas	5 000	-	5 000

#### 7.17. 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. Grupa nie posiadała akcji własnych.

#### 7.18. Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych

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

#### 7.19. 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.





## Dom Development S.A.

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

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.

### 7.20. Kredyty

<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
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	-	-
<b>Razem kredyty</b>	<b>217 134</b>	<b>207 862</b>
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 Grupę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

<b>KREDYTY BANKOWE NA 31.12.2011</b>						
<b>Bank</b>	<b>Siedziba banku</b>	<b>Kwota kredytu wg umowy</b>	<b>Waluta</b>	<b>Waluta i kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)</b>	<b>Waluta</b>	<b>Termin spłaty</b>
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
<b>Razem kredyty bankowe</b>				<b>217 134</b>	<b>PLN</b>	

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

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

### Kredyty Bankowe w rachunku bieżącym

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

<b>KREDYTY BANKOWE W RACHUNKU BIEŻĄCYM NA 31.12.2011</b>						
<b>Bank</b>	<b>Siedziba banku</b>	<b>Kwota kredytu wg umowy</b>	<b>Waluta</b>	<b>Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)</b>	<b>Waluta</b>	<b>Termin spłaty</b>
BOŚ	Warszawa	5 000	PLN	-	PLN	19.08.2012
<b>Razem kredyty w rachunku bieżącym</b>		<b>5 000</b>	<b>PLN</b>		<b>- PLN</b>	

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego 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
<b>Razem kredyty w rachunku bieżącym</b>		<b>5 000</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>PLN</b>	

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

**7.21. Rezerwa 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
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>				
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	(9 569)
Koszty finansowe skapitalizowane	6 409	6 323	86	413
Pozostałe	12	180	(168)	106
<b>Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>20 237</b>	<b>12 458</b>	<b>7 779</b>	<b>(8 575)</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>				
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)	(50)
<b>Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>9 909</b>	<b>7 936</b>	<b>1 973</b>	<b>(1 411)</b>
<b>Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>			<b>5 806</b>	<b>(7 164)</b>
<b>Wykazana w bilansie rezerwa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>10 328</b>	<b>4 522</b>		



## Dom Development S.A.

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

### 7.22. Rezerwy długoterminowe

<b>REZERWY DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Rezerwa na koszty napraw – część długoterminowa	12 793	11 618
Rezerwa na sprawy sporne	1 600	1 745
Rezerwa na świadczenia emerytalne	411	360
Pozostałe	412	573
<b>Razem</b>	<b>15 216</b>	<b>14 296</b>

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. 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”.

<b>REZERWY DŁUGOTERMINOWE - ZMIANY</b>	<b>01.01- -31.12.2011</b>	<b>01.01- -31.12.2010</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>14 296</b>	<b>13 105</b>
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	3 114	4 988
Wykorzystanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(2 194)	(3 797)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>15 216</b>	<b>14 296</b>

### 7.23. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

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

### 7.24. Obligacje

<b>OBLIGACJE</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
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.



## Dom Development S.A.

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

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.

### 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
<b>Razem:</b>		<b>270 000</b>	<b>PLN</b>	

### 7.25. 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
<b>Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów</b>	<b>2 220</b>	<b>1 637</b>

### 7.26. 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	171 731	95 629
Zobowiązania z tytułu podatków	2 170	24 169
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	22 238	12 447
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	414	376
Pozostałe	87	89
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>196 640</b>	<b>132 710</b>
<b>Struktura rozliczeń międzyokresowych kosztów:</b>	<b>22 238</b>	<b>12 447</b>
- koszty budowanych osiedli	11 700	5 747
- koszty pracownicze	8 048	5 559
- pozostałe	2 490	1 141

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	9 433
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część długoterminowa	17 603	19 018
<b>Zatrzymane kaucje gwarancyjne razem</b>	<b>37 332</b>	<b>28 451</b>



## Dom Development S.A.

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

### 7.27. Rezerwy krótkoterminowe

<b>REZERWY KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Rezerwa na koszty napraw – część krótkoterminowa	4 264	3 872
Rezerwa na sprawy sporne	534	582
Rezerwa na świadczenia emerytalne	-	-
Pozostałe	137	191
<b>Razem</b>	<b>4 935</b>	<b>4 645</b>

<b>REZERWY KRÓTKOTERMINOWE - ZMIANY</b>	<b>01.01- -31.12.2011</b>	<b>01.01- -31.12.2010</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>4 645</b>	<b>4 264</b>
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	4 426	1 647
Wykorzystanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(4 136)	(1 266)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>4 935</b>	<b>4 645</b>

### 7.28. Przychody przyszłych okresów

<b>PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
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	-	-
<b>Razem</b>	<b>327 315</b>	<b>195 113</b>

### 7.29. Świadczenia po okresie zatrudnienia

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

### 7.30. Aktywa i zobowiązania finansowe

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

<b>AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>AKTYWA FINANSOWE</b>		
Długoterminowe należności	1 588	15 791
Należności handlowe i pozostałe	44 608	39 911
Należności od jednostek powiązanych	-	6
<b>Pożyczki i należności, razem</b>	<b>46 196</b>	<b>55 708</b>
Pozostałe	51	32
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)</b>	<b>51</b>	<b>32</b>
Środki pieniężne w banku i kasie	6 309	1 947
Lokaty krótkoterminowe	373 887	432 712
<b>Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe</b>	<b>426 443</b>	<b>490 399</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE</b>		
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	229 105	127 183
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</b>	<b>718 459</b>	<b>606 682</b>

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



### 7.31. Zarządzanie Ryzykiem Finansowym

Grupa posiada ekspozycje na następujące rodzaje ryzyka finansowego

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

#### Ryzyko rynkowe

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

Ryzyko rynkowe obejmuje głównie następujące rodzaje ryzyk:

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej

#### *Ryzyko walutowe*

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

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

#### *Ryzyko stopy procentowej*

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

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

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

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

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

	31.12.2011	31.12.2010
<b>INSTRUMENTY ZMIENNOPROCENTOWE</b>		
Aktywa finansowe	380 196	434 659
Zobowiązania finansowe	489 354	479 499
<b>Razem, netto</b>	<b>(109 158)</b>	<b>(44 840)</b>

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 skonsolidowanego 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
<b>31 grudnia 2011</b>				
Aktywa zmiennoprocentowe	1 027	(1 027)	1 027	(1 027)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(1 321)	1 321	(1 321)	1 321
<b>Wrażliwość netto</b>	<b>(295)</b>	<b>295</b>	<b>(295)</b>	<b>295</b>
<b>31 grudnia 2010</b>				
Aktywa zmiennoprocentowe	1 174	(1 174)	1 174	(1 174)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(1 295)	1 295	(1 295)	1 295
<b>Wrażliwość netto</b>	<b>(121)</b>	<b>121</b>	<b>(121)</b>	<b>121</b>

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

### Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

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

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



## Dom Development S.A.

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

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

	Suma	0 – 6 miesiące	6-12 miesiące	1 – 2 lata	2 – 5 lat
<b>31 grudnia 2011</b>					
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	233 617	203 355	8 619	7 492	14 151
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	85	37	21	27	-
<b>Razem</b>	<b>803 006</b>	<b>232 345</b>	<b>239 221</b>	<b>50 780</b>	<b>280 660</b>
<b>31 grudnia 2010</b>					
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	130 925	105 860	2 050	6 182	16 833
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	516	282	152	78	4
<b>Razem</b>	<b>671 237</b>	<b>217 860</b>	<b>15 445</b>	<b>303 512</b>	<b>134 420</b>

Zarządzanie płynnością Grupy odbywa się głównie poprzez:

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

### Zarządzanie Kapitałem

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

Za lata kończące się 31 grudnia 2011 i 2010 r. stopa zwrotu z kapitału (obliczana jako zysk netto do średniorocznej wartości kapitałów własnych) wynosiła odpowiednio 5,3% i 11,2%. W tym czasie średni ważony koszt oprocentowania zadłużenia Grupy wynosił 6,0% w 2011 roku i 6,3% 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%.

Grupa nie posiada zdefiniowanego planu wykupu akcji własnych.

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





## Dom Development S.A.

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

### 7.32. Zysk na akcję

<b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>	<b>01.01- 31.12.2011</b>	<b>01.01- 31.12.2010</b>
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	82 659	40 415
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 560 222	24 560 222
<b>Podstawowy zysk na akcję (PLN)</b>	<b>3,37</b>	<b>1,65</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>		
Teoretyczny zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	82 659	40 415
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu II 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
<b>Rozwodniony zysk na akcję (PLN)</b>	<b>3,35</b>	<b>1,64</b>

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

### 7.33. Podatek dochodowy

<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>01.01- -31.12.2011</b>	<b>01.01- -31.12.2010</b>
Podatek dochodowy bieżący	14 883	17 773
Podatek dochodowy odroczony	5 806	(7 164)
<b>Razem</b>	<b>20 689</b>	<b>10 609</b>

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.

<b>UZGODNIENIE</b>	<b>01.01- -31.12.2011</b>	<b>01.01- -31.12.2010</b>
Zysk brutto przed opodatkowaniem	102 812	51 089
Stawka podatku dochodowego: 19%	19 534	9 707
Trwale różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym (z wyłączeniem kosztu opcji menedżerskich i otrzymanej dywidendy)	977	164
Efekt podatkowy opcji menedżerskich trwale nie stanowiących kosztu uzyskania przychodów	317	738
Otrzymana dywidenda	(139)	-
<b>Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>20 689</b>	<b>10 609</b>
<b>Efektywna stawka podatkowa</b>	<b>20,12%</b>	<b>20,76%</b>

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

### 7.34. Sprawozdawczość segmentowa

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

### 7.35. Przychody z działalności operacyjnej

<b>ANALIZA PRZYCHODÓW</b>	<b>01.01- 31.12.2011</b>	<b>01.01- 31.12.2010</b>
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	568 082	501 633
Przychody ze sprzedaży usług	16 184	12 005
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	-	41
<b>Razem</b>	<b>584 266</b>	<b>513 679</b>

### 7.36. Koszty działalności operacyjnej

<b>KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>01.01- 31.12.2011</b>	<b>01.01- 31.12.2010</b>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(372 653)	(370 504)
Koszty sprzedaży usług	(16 914)	(14 102)
Koszty sprzedaży towarów	-	(42)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	(4 260)	503
<b>Razem koszt własny sprzedaży</b>	<b>(393 827)</b>	<b>(384 145)</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>		
Koszty sprzedaży	(35 308)	(26 316)
Koszty ogólnego zarządu	(44 134)	(43 144)
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(79 442)</b>	<b>(69 460)</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>		
Amortyzacja	(2 450)	(2 380)
Zużycie materiałów i energii	(12 595)	(9 057)
Usługi obce	(20 587)	(18 110)
Podatki i opłaty	(213)	(277)
Wynagrodzenia	(34 260)	(29 562)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(4 082)	(3 755)
Program opcji menadżerskich	(1 670)	(3 884)
Pozostałe koszty rodzajowe	(3 585)	(2 435)
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>	<b>(79 442)</b>	<b>(69 460)</b>

### 7.37. Koszty wynagrodzeń

<b>KOSZTY WYNAGRODZEŃ I ŚREDNI STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządzającą)</b>	<b>01.01- 31.12.2011</b>	<b>01.01- 31.12.2010</b>
<b>Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)</b>	<b>134</b>	<b>123</b>
Kategoria – umysłowi	134	123
Kategoria – fizyczni	-	-
<b>Ogólne wynagrodzenie w podziale na:</b>	<b>38 342</b>	<b>33 317</b>
Wynagrodzenia	34 260	29 562
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 082	3 755



## Dom Development S.A.

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

### 7.38. Pozostałe przychody operacyjne

<b>POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>01.01- 31.12.2011</b>	<b>01.01- 31.12.2010</b>
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	425	812
Rozwiązanie rezerwy na koszty	421	3 619
Rozwiązanie rezerwy na należności	-	107
Pozostałe	3 213	825
<b>Razem</b>	<b>4 059</b>	<b>5 363</b>

### 7.39. Pozostałe koszty operacyjne

<b>POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>01.01- 31.12.2011</b>	<b>01.01- 31.12.2010</b>
Rezerwa z tytułu kar i porozumień z klientami	433	175
Darowizny	91	197
Rezerwa na pozostałe koszty	2 414	-
Koszty napraw i usterek (w tym zmiana rezerwy)	6 255	5 493
Koszty prac rozwojowych i zaniechanych projektów	2 500	-
Pozostałe	182	522
<b>Razem</b>	<b>11 875</b>	<b>6 387</b>

### 7.40. Przychody finansowe

<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>01.01- 31.12.2011</b>	<b>01.01- 31.12.2010</b>
Dywidendy	78	-
Odsetki od lokat bankowych i inne	6 214	4 299
Pozostałe	220	817
<b>Razem</b>	<b>6 512</b>	<b>5 116</b>

### 7.41. Koszty finansowe

<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>01.01- 31.12.2011</b>	<b>01.01- 31.12.2010</b>
Odsetki od kredytów i obligacji (część nie skapitalizowana)	6 283	11 578
Odsetki pozostałe	168	44
Różnice kursowe	59	27
Prowizje i opłaty	279	1 120
Pozostałe	92	308
<b>Razem</b>	<b>6 881</b>	<b>13 077</b>



## Dom Development S.A.

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

### 7.42. Koszty finansowe z tytułu odsetek

<b>KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK</b>	<b>01.01- 31.12.2011</b>	<b>01.01- 31.12.2010</b>
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
<b>Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek</b>	<b>16 411</b>	<b>24 410</b>

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

### 7.43. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 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.

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI</b>			
<b>Druga strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.01- 31.12.2011</b>	<b>01.01- 31.12.2010</b>
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

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. KUPUJĄCY GRUNT W RAMACH UMOWY POŚREDNICTWA</b>			
<b>Druga strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.01- 31.12.2011</b>	<b>01.01- 31.12.2010</b>
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

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. ŚWIADCZĄCY USŁUGI (SPRZEDAJĄCY)</b>			
<b>Druga strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.01- 31.12.2011</b>	<b>01.01- 31.12.2010</b>
Fort Mokotów sp. z o.o.	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 skonsolidowanego 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
<b>Saldo razem</b>	<b>2 646</b>	<b>2 546</b>	<b>224</b>	<b>220</b>
<b>Jednostki zależne</b>	<b>2 525</b>	<b>2 463</b>	-	-
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	-	-
<b>Jednostki współzależne</b>	<b>121</b>	<b>83</b>	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	121	83	-	-
<b>Pozostałe podmioty</b>	-	-	<b>224</b>	<b>220</b>
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.

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



#### 7.44. 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)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
	31.12.2011			31.12.2010		
Program II	726 000	726 000	-	726 000	726 000	-
Program III	360 000	120 000	-	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 skonsolidowanego 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 oraz na kapitał rezerwowi z wyceny opcji na akcje 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:

<b>OPCJE NA AKCJE</b>		<b>01.01- 31.12.2011</b>	<b>01.01- 31.12.2010</b>
<b>Opcje niezrealizowane na początek okresu</b>	<b>Ilość</b>	<b>726 000</b>	<b>735 750</b>
	<b>Całkowita cena realizacji</b>	<b>46 930</b>	<b>46 990</b>
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	-	-
<b>Opcje niezrealizowane na koniec okresu</b>	<b>Ilość</b>	<b>846 000</b>	<b>726 000</b>
	<b>Całkowita cena realizacji</b>	<b>46 927</b>	<b>46 930</b>
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 skonsolidowanego 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
<b>Razem</b>		<b>846 000</b>	

### 7.45. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Spółki

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

Składy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2011 r. przedstawione są w nocie 7.48.

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 7.42). 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 skonsolidowanego 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

### 7.46. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2011	31.12.2010
Gwarancje	2 110	2 103
Poręczenia	727	804
<b>Razem</b>	<b>2 837</b>	<b>2 907</b>

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
<b>Razem</b>	<b>181 889</b>	<b>201 209</b>

### 7.47. Istotne sprawy sądowe.

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

### 7.48. 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

**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.

**7.49. 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



## Dom Development S.A.

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

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

### 7.50. 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 roku wszystkie 110 175 akcji zostało objętych. Akcje te nie zostały jeszcze zarejestrowane przez sąd rejestrowy.

### 7.51. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych 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.



## Dom Development S.A.

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

### 7.52. Prognozy

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

### 7.53. 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
<b>Razem</b>	<b>284</b>	<b>295</b>

### 7.54. 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	432 122	404 219
Aktywa razem	433 821	410 007
Kapitał własny razem	189 067	195 283
Zobowiązania długoterminowe	72 585	104 832
Zobowiązania krótkoterminowe	172 169	109 891
Zobowiązania razem	244 754	214 723
<b>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</b>	<b>4,4168</b>	<b>3,9603</b>

WYBRANE DANE ZE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -31.12.2011	01.01- -31.12.2010
	tys. EURO	tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	141 124	128 279
Zysk brutto ze sprzedaży	45 999	32 348
Zysk na działalności operacyjnej	24 923	14 746
Zysk Brutto	24 834	12 758
Zysk Netto	19 836	10 109
<b>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</b>	<b>4,1401</b>	<b>4,0044</b>