



DOM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2010 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Dom Development S.A.
 Bilans
 na dzień 31 grudnia 2010 roku
 (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

I. BILANS

AKTYWA	Nota	31.12.2010	31.12.2009
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	5	852	717
Rzeczowe aktywa trwałe	6	4 606	5 432
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współkontrolowanych	8	2 931	1 642
Długoterminowe należności	9	15 791	2 438
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów		-	74
Aktywa trwałe razem		24 180	10 303
Aktywa obrotowe			
Zapasy	10	1 118 968	1 295 762
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11	42 600	37 171
Pozostałe aktywa obrotowe	13	3 398	4 959
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	430 751	225 828
Aktywa obrotowe razem		1 595 717	1 563 720
Aktywa razem		1 619 897	1 574 023

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	31.12.2010	31.12.2009
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	14	24 560	24 560
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		231 535	231 535
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje.....		22 610	18 726
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		453 943	388 361
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		39 689	85 230
Kapitał własny razem		772 847	748 922
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty długoterminowe	18	107 330	184 945
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	19	4 398	11 668
Obligacje	20	270 000	200 000
Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług		19 018	18 592
Zobowiązania długoterminowe razem		400 746	415 205
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	22	132 340	112 141
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych	18	100 532	134 218
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji.....	21	1 637	1 861
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		564	2 346
Rezerwy krótkoterminowe	23	16 118	13 018
Przychody przyszłych okresów	24	195 113	146 312
Zobowiązania krótkoterminowe razem		446 304	409 896
Zobowiązania razem		847 050	825 101
Kapitał własny i zobowiązania razem		1 619 897	1 574 023

Dom Development S.A.
Rachunek zysków i strat
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

II. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2010	31.12.2009
Przychody ze sprzedaży	31	513 783	701 129
Koszt własny sprzedaży	32	(384 134)	(519 853)
Zysk brutto ze sprzedaży		129 649	181 276
Koszty sprzedaży	32	(26 316)	(22 266)
Koszty ogólnego zarządu	32	(42 353)	(41 923)
Pozostałe przychody operacyjne	34	4 118	5 749
Pozostałe koszty operacyjne	35	(6 214)	(11 551)
Zysk na działalności operacyjnej		58 884	111 285
Przychody finansowe	36	4 326	9 295
Koszty finansowe	37	(13 023)	(14 853)
Zysk brutto		50 187	105 727
Podatek dochodowy	29	(10 498)	(20 497)
Zysk netto		39 689	85 230
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy (PLN)	28	1,62	3,47
Rozwodniony (PLN)	28	1,61	3,46

III. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Rok zakończony	
	31.12.2010	31.12.2009
Zysk netto	39 689	85 230
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody razem	39 689	85 230

IV. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Rok zakończony	
	31.12.2010	31.12.2009
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	50 187	105 727
Korekta o pozycje:		
Amortyzacja	2 361	2 403
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych	7	105
Zysk/strata na inwestycjach	(139)	(4 935)
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek	23 204	21 102
Koszty z tytułu programów opcji menedżerskich.....	3 884	4 818
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiany stanu rezerw	3 100	2 396
Zmiany stanu zapasów	176 057	156 915
Zmiany stanu należności	(18 782)	34 057
Zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	20 626	(17 818)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów	50 004	(239 992)
Inne korekty	(70)	(111)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej	310 439	64 667
Odsetki zapłacone i otrzymane	(21 342)	(26 144)
Zapłacony podatek dochodowy	(19 550)	(34 840)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	269 547	3 683
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 597	380
Wpływy z aktywów finansowych (dywidenda)	-	6 370
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek	26	-
Inne wpływy z aktywów finansowych	40	224
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek.....	(1 300)	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(3 096)	(1 054)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej.....	(2 733)	5 920
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	83 416	103 752
Emisja dłużnych papierów wartościowych	99 690	-
Splata kredytów	(195 204)	(80 869)
Wykup dłużnych papierów wartościowych.....	(30 000)	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	(19 648)	(19 648)
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego	(145)	(178)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej	(61 891)	3 057
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	204 923	12 660
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	225 828	213 168
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	430 751	225 828

Dom Development S.A.
Zestawienie zmian w kapitale własnym
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2009	24 560	231 535	371 837	510	13 908	36 172	678 522
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	122 514	-	-	(122 514)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	(19 648)	(19 648)
Przeniesienie korekty bilansu otwarcia na kapitał zapasowy (zastosowanie KIMSF- 15)	-	-	(105 990)	-	-	105 990	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	4 818	-	4 818
Całkowity dochód za rok zakończony 31 grudnia 2009 r.	-	-	-	-	-	85 230	85 230
Saldo na dzień 31 grudnia 2009	24 560	231 535	388 361	510	18 726	85 230	748 922

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Podstawowe informacje o spółce Dom Development S.A.

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

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

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 grudnia 2010 r. spółka Dom Development B.V. posiadała 63,10 % akcji i była podmiotem dominującym dla Dom Development S.A..

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2010 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

Nota 2. Istotne zasady rachunkowości

Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich („PLN”). Dane finansowe prezentowane w sprawozdaniu finansowym wyrażone są w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Spółka sporządza również skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2010 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 8 marca 2011 roku.

Zasady rachunkowości

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

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

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2010 roku:

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

- MSSF 3 *Połączenia jednostek* (znowelizowany). Zastosowanie tej nowelizacji nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- MSR 27 *Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe* (zmieniony). Zastosowanie tej zmiany nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- Zmiany do MSR 39 *Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena: Spełniające kryteria pozycje zabezpieczone*. Zastosowanie tej zmiany nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- Przekształcony MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy* (znowelizowany w listopadzie 2008). Zastosowanie tej zmiany nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- Interpretacja KIMSF 17 *Przekazanie aktywów niegotówkowych właścicielom*. Zastosowanie tej interpretacji nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w kwietniu 2009 roku). Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- Zmiany do MSSF 2 *Płatności w formie akcji: grupowe transakcje płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych*. Zastosowanie tej zmiany nie miało wpływu na przedstawioną sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.

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

- 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,
- Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja: Klasyfikacja emisji praw poboru* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2010 roku lub później,
- MSSF 9 *Instrumenty finansowe* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później, do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- 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,
- KIMSF 19 *Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później,
- Zmiana 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* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później,
- 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,
- Zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: transfer aktywów finansowych* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- 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.

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

Nota 3. Istotne zasady rachunkowości

Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

Zapasy

Wyroby gotowe

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

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

Produkcja w toku

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

Test na utratę wartości zapasów:

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

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

Budżety projektów opracowywane są z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny.

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

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

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

a) wszelkie przyszłe etapy projektu traktowane są jako jeden projekt dla celów badania utraty wartości.

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku z 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 pieniężnych do wartości bieżącej. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie zobowiązania w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

Rezerwy

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

Ujmowanie przychodów

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

Sprzedaż produktów

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

Sprzedaż usług

Przychody ze sprzedaży usług, w tym przychody z tytułu administrowania osiedlami, wykazywane są w wartości godziwej wpłat otrzymywanych lub należnych (pomniejszonych o VAT) za dostarczone usługi w ramach bieżącej działalności operacyjnej.

Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

Podatki

Podatek bieżący

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

Podatek odroczony

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

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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.

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

Dywidendy

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

Zysk netto na akcję

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

Nota 4. Kluczowe założenia 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.

Nota 5. Wartości niematerialne

	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO			
Saldo na 1 stycznia 2009	1 138	2 503	3 641
Zwiększenia	-	231	231
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2009	1 138	2 734	3 872
Zwiększenia	-	883	883
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2010	1 138	3 617	4 755
AMORTYZACJA			
Saldo na 1 stycznia 2009	920	1 362	2 282
Zwiększenia	90	783	873
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2009	1 010	2 145	3 155
Zwiększenia	26	722	748
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2010	1 036	2 867	3 903
WARTOŚĆ BILANSOWA			
na 31 grudnia 2009	128	589	717
na 31 grudnia 2010	102	750	852

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 2010 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące wartości niematerialne.

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

Na wartościach niematerialnych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

Nota 6. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2010	31.12.2009
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	1 347
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
- urządzenia techniczne i maszyny	1 181	394
- środki transportu	2 095	2 278
- inne rzeczowe aktywa trwałe	1 330	1 413
Rzeczowe aktywa trwałe razem	4 606	5 432

Dom Development S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku
 (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO				
Saldo na 1 stycznia 2009	1 347	5 029	4 173	10 549
Zwiększenia	-	606	217	823
(Zmniejszenia)	-	(1 133)	(214)	(1 347)
Saldo na 31 grudnia 2009	1 347	4 502	4 176	10 025
Zwiększenia	-	706	1 506	2 212
(Zmniejszenia)	(1 347)	(249)	(871)	(2 467)
Saldo na 31 grudnia 2010	-	4 959	4 811	9 770
SKUMULOWANA AMORTYZACJA				
Saldo na 1 stycznia 2009	-	1 893	1 924	3 817
Zwiększenia	-	881	648	1 529
(Zmniejszenia)	-	(550)	(203)	(753)
Saldo na 31 grudnia 2009	-	2 224	2 369	4 593
Zwiększenia	-	872	742	1 614
(Zmniejszenia)	-	(232)	(811)	(1 043)
Saldo na 31 grudnia 2010	-	2 864	2 300	5 164
WARTOŚĆ BILANSOWA				
na 31 grudnia 2009	1 347	2 278	1 807	5 432
na 31 grudnia 2010	-	2 095	2 511	4 606

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych nastąpiły w wyniku ich nabycia lub też w wyniku wytworzenia we własnym zakresie.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31.12.2010	31.12.2009
własne.....	3 195	3 110
używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	1 411	2 322
- leasing.....	1 411	2 322
Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem.....	4 606	5 432

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE WYKAZYWANE POZABILANSOWO	31.12.2010	31.12.2009
używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	70	77
- wartość ewidencyjna przedmiotów leasingu operacyjnego	70	77

Nota 7. 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	31.12.2010	31.12.2009
Środki trwale brutto	2 204	3 379
Umorzenie	(793)	(1 057)
Wartość bilansowa rzeczowych składników majątku trwałego	1 411	2 322
% środków trwałych leasingowanych do ogółu środków trwałych.....	30,63%	42,74%
Zobowiązanie leasingowe	516	1 420
Amortyzacja przedmiotów leasingu rozpoznana jako koszt operacyjny	660	835
Odsetki od umów leasingowych rozpoznane jako koszt finansowy	145	178

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada ich wartości księgowej.

Zabezpieczeniem zobowiązań Spółki z tytułu leasingu finansowego są przedmioty leasingu.

Nota 8. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współkontrolowanych

Spółka posiada 40,32% udziału w kapitale Towarzystwa Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” w likwidacji („Towarzystwo”). Wartość nominalna udziałów Towarzystwa wykazywana w bilansie Spółki wynosi 965 tys. zł. Z uwagi na prezentowane przez Towarzystwo dodatnie skumulowane wyniki finansowe na dzień 31 grudnia 2010 i 2009 roku oraz ocenę Zarządu Spółki, nie było konieczności dokonywania odpisów aktualizujących wartość udziałów w tym podmiocie. Na dzień 31 grudnia 2010 roku Towarzystwo było objęte procesem likwidacyjnym. Na podstawie zbadanego sprawozdania finansowego Towarzystwa sporządzonego na dzień 21 lipca 2010 roku (czyli na dzień poprzedzający dzień postawienia Towarzystwa w stan likwidacji) oraz najlepszej swojej wiedzy, Zarząd Spółki ocenia, że nie ma ryzyka utraty wartości udziałów Towarzystwa posiadanych przez Spółkę.

Spółka posiada 49,00% udziału w kapitale przy 50% udziału w zarządzie spółki Fort Mokotów sp. z o.o. (wspólne przedsięwzięcie). Wartość nominalna należących do Spółki udziałów we wspólnym przedsięwzięciu, jest równa historycznej cenie ich nabycia wynosi 1 960 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2010 roku Spółka dokonała odpisu aktualizującego wartość tych udziałów w wysokości 1 344 tys. zł.

Spółka posiada 46,00% udziału w kapitale spółki Dom Development Grunty spółka z o.o. - spółce uczestniczącej w transakcjach obrotu nieruchomościami w ramach Grupy. Wartość nominalna udziałów wykazywana w bilansie Spółki wynosi 24 tys. zł. Z uwagi na prezentowane przez Dom Development Grunty spółka z o.o. ujemne skumulowane wyniki finansowe na dzień 31 grudnia 2010 i na dzień 31 grudnia 2009 roku oraz ocenę Zarządu Spółki, dokonano całkowitego odpisu aktualizacyjnego wartości udziałów w tym podmiocie. Na dzień 31 grudnia 2010 roku wartość udziałów w bilansie Spółki wynosi zero.

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

Spółka posiada 100% udziału w kapitale Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. Wartość nominalna należących do Spółki udziałów w tym podmiocie, jest równa historycznej cenie ich nabycia i wynosi 50 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2010 roku i 31 grudnia 2009 roku Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość tych udziałów.

Nota 9. Należności długoterminowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku i 31 grudnia 2009 roku Spółka wykazuje należności długoterminowe w wysokości odpowiednio 15 791 tys. PLN i 2 438 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. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2009 roku składają się należności z tytułu ustanowionych kaucji w wysokości 1 156 tys. PLN., oraz z tytułu innych należności w wysokości 1 282 tys. PLN. Wszystkie te należności są denominowane w polskich złotych.

Nie ma konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych.

Nota 10. Zapasy

ZAPASY	31.12.2010	31.12.2009
Zaliczki na dostawy	22 375	52 823
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	22 444	52 892
w tym: spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania.....	(69)	(69)
Półprodukty i produkcja w toku	899 712	733 001
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	909 435	757 936
w tym: spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania.....	(9 723)	(24 935)
Wyroby gotowe	196 881	509 938
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	200 078	510 383
w tym: spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania.....	(3 197)	(445)
Razem	1 118 968	1 295 762

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01- - 31.12.2010	01.01- - 31.12.2009
Stan na początek okresu	25 449	11 436
Zwiększenia	5 089	17 058
Rozwiązanie	(17 549)	(3 045)
Stan na koniec okresu	12 989	25 449

Metodologia badania zapasów pod kątem utraty wartości opisana została w notcie 3 „Istotne zasady rachunkowości”.

Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie spłaty zobowiązań

ZABEZPIECZENIE NA ZAPASACH – HIPOTEKA	31.12.2010	31.12.2009
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	379 468	629 183
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania kredytowe	776 111	987 900

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.

Dom Development S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku
 (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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

	01.01- -31.12.2010	01.01- -31.12.2009
Prace przygotowawcze	393	172

Nota 11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Na dzień bilansowy należności handlowe i inne należności wyniosły 42 600 tys. PLN na 31 grudnia 2010 r. oraz 37 171 tys. PLN na 31 grudnia 2009 r.

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	31.12.2010	31.12.2009
Należności handlowe	38 675	24 358
Należności od jednostek powiązanych.....	252	10 991
Należności z tytułu podatków	2 600	749
Pozostałe należności.....	1 073	1 073
Razem	42 600	37 171

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

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

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	31.12.2010	31.12.2009
Do 3 miesięcy	17 853	3 352
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 426	177
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	262	717
Powyżej 1 roku	21 411	22 359
Należności z tytułu dostaw i usług, brutto	40 952	26 605
Odpisy aktualizujące wartość należności	(2 277)	(2 247)
Należności z tytułu dostaw i usług, netto	38 675	24 358

Odpisy aktualizacyjne dotyczą w całości należności handlowych przeterminowanych.

Na dzień 31 grudnia 2010 r. główną pozycją należności handlowych powyżej jednego roku jest kwota należności w wysokości 18 580 tys. zł od spółki Erabud z tytułu zwrotu zaliczki na zakup nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2010 r. kwota ta jest przedmiotem sporu sądowego (patrz nota 43 Istotne sprawy sądowe i nota 46 Istotne zdarzenia po dacie bilansowej).

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	01.01- -31.12.2010	01.01- -31.12.2009
Stan na początek okresu	3 547	2 161
a) Zwiększenia	641	1 429
b) Zmniejszenia	(611)	(43)
Stan na koniec okresu	3 577	3 547

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.

Nota 12. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2010	31.12.2009
Środki pieniężne w banku i kasie	1 737	1 828
Lokaty krótkoterminowe	428 982	223 957
Inne	32	43
Razem	430 751	225 828

Nota 13. Pozostałe aktywa obrotowe

POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.12.2010	31.12.2009
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 871	3 618
Naliczone przychody finansowe od lokat	1 527	1 341
Razem	3 398	4 959

Nota 14. Kapitał zakładowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2010 i 31.12.2009								
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowa nia akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Liczba akcji razem				24 560 222				
Kapitał zakładowy razem				24 560 222				
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia 2010 r. do daty sporządzenia i zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

W okresie od 1 stycznia 2010 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 2010 r.

	Stan na dzień 31 grudnia 2010			
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Dom Development B.V.	15 496 386	63,10	15 496 386	63,10
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,25	1 534 050	6,25
Grzegorz Kiełpsz.....	1 280 750	5,21	1 280 750	5,21

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 2010 r.

	Stan na dzień 31 grudnia 2010		
	Akcje	Opcje na Akcje *)	Razem
Zarząd			
Jarosław Szanajca	1 534 050	-	1 534 050
Janusz Zalewski	300 000	100 000	400 000
Jerzy Ślusarski	9 363	86 100	95 463
Janusz Stolarczyk	100 200	52 680	152 880
Terry Roydon	58 500	50 000	108 500
Rada Nadzorcza			
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	-	1 280 750
Zygmunt Kostkiewicz	29 500	-	29 500

*) Wymienione w powyższej tabeli ilości opcji na akcje nie uwzględniają opcji przyznanych warunkowo, co do których Rada Nadzorcza podjęła uchwałę warunkową w dniu 13 grudnia 2010 roku w ramach pierwszej transzy Programu III (opisanego w nocie 40). W uchwale warunkowej określono ilość akcji, do zapisu na które będą mieli prawo niżej wymienieni członkowie Zarządu Spółki:

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

Nota 15. Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2010 r. i 31 grudnia 2009 r. wartość pozycji „Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej” nie uległa zmianie.

W okresie dwunastu miesięcy kończącym się 31 grudnia 2010 i 2009 r. Spółka nie posiadała akcji własnych.

Nota 16. Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych

Na dzień 31 grudnia 2010 r. i 31 grudnia 2009 r. akcje Spółki nie były własnością jej jednostek podporządkowanych.

Nota 17. Dywidenda

Zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 20 maja 2010 r. o przeznaczeniu 19 648 tys. zł z zysku Spółki za 2009 rok, na dywidendę, co oznacza wypłatę w wysokości 0,80 zł na akcję. Jako dzień dywidendy ustalono 8 czerwca 2010 r., zaś dzień wypłaty dywidendy ustalono na 23 czerwca 2010 r. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą.

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

Nota 18. Kredyty i pożyczki

Pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2010 r. i 31 grudnia 2009 r. Spółka nie posiadała zadłużenia z tytułu pożyczek.

Kredyty

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2010	31.12.2009
Do 1 roku	100 532	134 218
Powyżej 1 roku do 2 lat	107 330	94 945
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	90 000
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	207 862	319 163
W tym: długoterminowe	107 330	184 945
krótkoterminowe	100 532	134 218

Na dzień 31 grudnia 2010 r. i na dzień 31 grudnia 2009 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2010 r.

KREDYTY BANKOWE NA 31.12.2010						
Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Waluta i kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
BOŚ	Warszawa	100 000	PLN	49 945	PLN	30.06.2011
PKO BP	Warszawa	200 000	PLN	135 000	PLN	31.12.2012
PKO BP	Warszawa	65 000	PLN	4 013	PLN	31.01.2011
PKO BP	Warszawa	65 000	PLN	0	PLN	31.03.2012
BOŚ	Warszawa	17 330	PLN	17 330	PLN	30.09.2012
BOŚ	Warszawa	11 990	PLN	1 574	PLN	30.12.2011
Razem kredyty bankowe.....				207 862	PLN	

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

Kredyty Bankowe w rachunku bieżącym

KREDYTY BANKOWE W RACHUNKU BIEŻĄCYM POMNIEJSZAJĄCE AKTYWA NA 31.12.2009						
Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
BOŚ	Warszawa	40 000	PLN	-	PLN	23.04.2010
PKO BP	Warszawa	40 000	PLN	-	PLN	16.03.2010
Razem kredyty w rachunku bieżącym		80 000	PLN	-	PLN	

KREDYTY BANKOWE W RACHUNKU BIEŻĄCYM POMNIEJSZAJĄCE AKTYWA NA 31.12.2010						
Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
BOŚ	Warszawa	5 000	PLN	-	PLN	19.08.2012
Razem kredyty w rachunku bieżącym		5 000	PLN	-	PLN	

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

Nota 19. Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Bilans		Rachunek zysków i strat/ Sprawozdanie z całkowitych dochodów	
	31.12.2010	31.12.2009	01.01- 31.12.2010	01.01- 31.12.2009
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnice kursowe	41	39	2	(2)
Odsetki naliczone	290	255	35	(126)
Dyskontowanie zobowiązań	438	-	438	-
Wynik na sprzedaży lokali , dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	5 186	14 744	(9 558)	(10 463)
Koszty finansowe skapitalizowane	6 323	5 910	413	2 275
Pozostałe	56	74	(17)	(55)
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 334	21 022	(8 687)	(8 371)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Rezerwa na koszty osiedli	-	128	(128)	(2 263)
Aktualizacja wyceny zapasów	2 455	4 822	(2 367)	2 663
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	1 026	1 461	(435)	302
Rezerwa na świadczenia pracownicze	1 126	950	176	(165)
Rezerwa na koszty	2 319	1 261	1 059	58
Koszty finansowe	673	673	-	333
Dyskontowanie należności	334	-	334	-
Pozostałe	3	59	(56)	44
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 936	9 354	(1 417)	972
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			(7 270)	(9 343)
Wykazana w bilansie rezerwa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 398	11 668		

Spółka zmieniła prezentację aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego. W bilansie zamieszczonym w sprawozdaniu finansowym za okres dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2009 r. aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego były prezentowane oddzielnie jako odpowiednie pozycje aktywów i zobowiązań. W niniejszym sprawozdaniu pozycje te zostały zaprezentowane netto. Zmiana prezentacji została przedstawiona w poniższej tabeli.

Podatek odroczonego wykazany w bilansie na dzień 31.12.2009	Aktywa	Zobowiązania
Przed zmianą sposobu prezentacji w bilansie	9 354	21 022
Po zmianie sposobu prezentacji w bilansie	-	11 668

Podatek odroczonego wykazany w bilansie na dzień 01.01.2009	Aktywa	Zobowiązania
Przed zmianą sposobu prezentacji w bilansie	8 381	29 393
Po zmianie sposobu prezentacji w bilansie	-	21 012

Nota 20. Obligacje

OBLIGACJE	31.12.2010	31.12.2009
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	270 000	200 000

W dniu 5 listopada 2007 r. została podpisana Umowa o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji pomiędzy Spółką a Bankiem BPH S.A., na podstawie której w okresie siedmiu lat trwania programu Dom Development S.A. może emitować obligacje średnioterminowe (z terminem zapadalności powyżej 1 roku, jednak nie dłuższym niż 7 lat) o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 000 000 złotych, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji w każdym dniu trwania Programu. Rentowność obligacji jest uzależniona od warunków rynkowych w dniu sprzedaży i odnoszona do stawki WIBOR 3M plus marża. Zgodnie z postanowieniami umowy, obligacje będą emitowane w seriach i oferowane wybranym inwestorom. Spółka nie planuje ubiegania się o wprowadzenie emitowanych w ramach programu obligacji do publicznego obrotu. Zapisy Umowy zawartej z Bankiem BPH S.A. nie odbiegają od standardów związanych z obsługą tego typu programów.

W dniu 28 listopada 2007 r., na podstawie wyżej opisanej umowy, Spółka wyemitowała 20 000 obligacji serii I o wartości nominalnej 10 000 złotych każda o łącznej wartości nominalnej 200 000 000 złotych na podstawie Umowy o Przeprowadzenie programu emisji obligacji z Bankiem BPH S.A z dnia 5 listopada 2007 roku. Termin wykupu obligacji przypada na dzień 28 listopada 2012 r., a odsetki w wysokości WIBOR 3M plus marża banku są płatne co trzy miesiące do dnia rozliczenia. Odsetki są wymagalne w lutym, maju, sierpniu i listopadzie przez okres trwania umowy. Środki z emisji obligacji służą finansowaniu rozwoju działalności Spółki. Obligacje te stanowią niezabezpieczone zobowiązanie Spółki.

W dniu 22 grudnia 2010 roku Spółka wykupiła 3 000 obligacji serii I o łącznej wartości 30 000 000 PLN.

W dniu 30 czerwca 2010 r. Spółka wyemitowała 8 500 niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii II o wartości nominalnej 10 000 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 85 000 000 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. Obligacje te stanowią niezabezpieczone zobowiązanie Spółki.

W dniu 15 lipca 2010 r. Spółka wyemitowała kolejnych 1 500 niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii II o wartości nominalnej 10 000 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 15 000 000 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. Obligacje te stanowią niezabezpieczone zobowiązanie Spółki.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 grudnia 2010

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

Nota 21. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji.	31.12.2010	31.12.2009
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	963	1 022
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	674	839
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	1 637	1 861

W bilansie zamieszczonym w sprawozdaniu finansowym za okres dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2009 r. zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji były prezentowane w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe”.

Nota 22. Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2010	31.12.2009
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	95 485	82 895
Zobowiązania z tytułu podatków	24 166	5 721
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	12 311	23 151
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	376	373
Pozostałe	2	1
Razem zobowiązania.....	132 340	112 141
<u>Struktura rozliczeń międzyokresowych kosztów:</u>	12 311	23 151
- koszty budowanych osiedli.....	5 747	15 997
- koszty pracownicze	5 559	4 681
- pozostałe	1 005	2 473

Poniżej przedstawiono wartość zobowiązań z tytułu kaucji gwarancyjnych zatrzymanych w związku z realizacją projektów deweloperskich. Kaucje te zawierają się w pozycji długoterminowych i krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług. W sprawozdaniu finansowym za rok 2010 Spółka zmieniła prezentację zatrzymanych kaucji gwarancyjnych zapadalnych powyżej 1 roku, które zostały zaprezentowane jako długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

	31.12.2010	31.12.2009
Zatrzymane kaucje gwarancyjne	28 281	36 556

Na dzień 1 stycznia 2009 roku wartość zatrzymanych kaucji gwarancyjnych wynosiła 41 785 tys. zł, w tym wartość kaucji o okresie zapadalności ponad 1 rok wynosiła 18 461 tys. zł.

Nota 23. Rezerwy krótkoterminowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2010	31.12.2009
Rezerwa na koszty napraw	11 479	4 916
Rezerwa na sprawy sporne.....	4 279	7 729
Rezerwa na świadczenia emerytalne	360	313
Pozostałe	-	60
Razem	16 118	13 018

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE - ZMIANY	01.01- -31.12.2010	01.01- -31.12.2009
Stan na początek okresu	13 018	10 621
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	6 610	6 168
Wykorzystanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(3 510)	(3 771)
Stan na koniec okresu	16 118	13 018

Nota 24. Przychody przyszłych okresów

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	31.12.2010	31.12.2009
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze nie rozliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	195 113	146 312
Pozostałe	-	-
Razem	195 113	146 312

Nota 25. Świadczenia po okresie zatrudnienia

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

Nota 26. Aktywa i zobowiązania finansowe

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

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.12.2010	31.12.2009
AKTYWA FINANSOWE		
Długoterminowe należności	15 791	2 438
Należności handlowe i pozostałe	39 748	25 431
Należności od jednostek powiązanych	1 552	10 991
Pożyczki i należności, razem	57 091	38 860
Bony i obligacje skarbowe	-	-
Pozostałe	32	43
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)	32	43
Środki pieniężne w banku i kasie	1 737	1 828
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
Lokaty krótkoterminowe	428 982	223 957
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	487 842	264 688
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Zobowiązania z tytułu kredytów	208 536	320 002
Obligacje własne wyemitowane	270 963	201 022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, rozliczenia międzyokresowe i pozostałe	126 816	124 639
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	606 315	645 663

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

Nota 27. Zarządzanie Ryzykiem Finansowym

Spółka posiada ekspozycje na następujące rodzaje ryzyka finansowego

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

Ryzyko Rynkowe

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

Ryzyko rynkowe obejmuje głównie następujące rodzaje ryzyk:

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej

Ryzyko walutowe

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

Na dzień 31 grudnia 2010 r. oraz 31 grudnia 2009 r. Spółka nie posiadała żadnych istotnych aktywów, zobowiązań oraz przyszłych płatności w walutach obcych, w związku z czym nie było potrzeby zawierania walutowych instrumentów pochodnych zabezpieczających.

Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

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

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

	31.12.2010	31.12.2009
INSTRUMENTY ZMIENNOPROCENTOWE		
Aktywa finansowe	430 719	225 785
Zobowiązania finansowe	479 499	521 024
Razem, netto	(48 780)	(295 239)

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

Analiza wrażliwości wyniku finansowego na zmianę stopy procentowej

Zmiana o 100 punktów bazowych („pb”) w oprocentowaniu instrumentów na datę bilansową zwiększyłaby (zmniejszyłaby) aktywa netto i rachunek zysków i strat o kwoty wykazane w poniższej tabeli. Analiza ta wykonana dla okresów dwunastu miesięcy kończących się 31 grudnia 2010 r. i 31 grudnia 2009 r. zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.

	Rachunek zysków i strat		Aktywa netto	
	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb
31 grudnia 2010				
Aktywa zmiennoprocentowe	3 489	(3 489)	3 489	(3 489)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(1 295)	1 295	(1 295)	1 295
Wrażliwość netto	2 194	(2 194)	2 194	(2 194)
31 grudnia 2009				
Aktywa zmiennoprocentowe	1 829	(1 829)	1 829	(1 829)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(1 407)	1 407	(1 407)	1 407
Wrażliwość netto	422	(422)	422	(422)

* Koszty finansowe dotyczące kredytów i obligacji są kapitalizowane przez Spółkę do produkcji w toku. Koszty te przenoszone są stopniowo do rachunku zysków i strat razem z kosztami wytworzenia sprzedanych zapasów. W przedstawionej wyżej analizie przyjęto, że jedna trzecia kosztów finansowych naliczonych i skapitalizowanych w danym okresie jest odniesiona do rachunku zysków i strat wraz z kosztami wytworzenia sprzedanych zapasów danego okresu a pozostała część kosztów pozostaje na 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.

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

Struktura należności handlowych w podziale na okres przeterminowania przedstawiona jest w nocie 11 „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności”.

Ryzyko Płynności

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

Dom Development S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku
 (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Poniższa tabela przedstawia zobowiązania finansowe Spółki w rozbiu na kontraktowe terminy zapadalności:

	Wartość bilansowa	0 - 6 miesiący	6-12 miesiący	1 – 2 lata	2 – 5 lata
31 grudnia 2010					
Zobowiązania z tytułu kredytów	208 536	99 632	-	108 904	-
Obligacje własne wyemitowane	270 963	963	-	170 000	100 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	126 300	105 345	1 937	6 181	16 833
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	516	282	152	78	4
Razem	606 315	206 222	2 089	285 163	116 837
31 grudnia 2009					
Zobowiązania z tytułu kredytów	320 002	85 032	50 025	94 945	90 000
Obligacje własne wyemitowane	201 022	1 022	-	-	200 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	123 219	90 370	9 826	1 852	21 171
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 420	355	355	473	237
Razem	645 663	176 779	60 206	97 270	311 408

Zarządzanie płynnością Spółki odbywa się głównie poprzez:

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

Zarządzanie Kapitałem

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

Za lata kończące się 31 grudnia 2010 i 2009 r. stopa zwrotu z kapitału (obliczana jako zysk netto do średniorocznej wartości kapitałów własnych) wynosiła odpowiednio 5,2% i 11,9%. W tym czasie średni ważony koszt oprocentowania zadłużenia Spółki wynosił 6,0% w 2010 roku i 6,3% w 2009 roku.

Spółka nie posiada zdefiniowanego planu wykupu akcji własnych.

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

Nota 28. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01-31.12.2010	01.01-31.12.2009
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	39 689	85 230
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 560 222	24 560 222
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	1,62	3,47
Rozwodniony zysk na akcję		
Teoretyczny zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	39 689	85 230
Potencjalne akcje rozładniające dotyczące opcji na akcje z Programu II Opcji Menedżerskich	136 199	87 236
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 696 421	24 647 458
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	1,61	3,46

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

Nota 29. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01-31.12.2010	01.01-31.12.2009
Podatek dochodowy bieżący	17 768	29 840
Podatek dochodowy odroczony	(7 270)	(9 343)
Razem	10 498	20 497

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

UZGODNIENIE	01.01-31.12.2010	01.01-31.12.2009
Zysk brutto przed opodatkowaniem	50 187	105 727
Stawka podatku dochodowego: 19%	9 536	20 088
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym	224	704
Efekt podatkowy opcji menadżerskich trwale nie stanowiących kosztu uzyskania przychodów	738	915
Otrzymana dywidenda.....	-	(1 210)
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	10 498	20 497
Efektywna stawka podatkowa	20,92%	19,39%

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, którego dotyczą. W takich warunkach ryzyko podatkowe w Polsce jest znacznie większe niż w innych krajach o ustabilizowanych systemach podatkowych.

Nota 30. Sprawozdawczość segmentowa

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

Nota 31. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01-31.12.2010	01.01-31.12.2009
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	501 632	684 260
Przychody ze sprzedaży usług	12 151	15 235
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	-	1 634
Razem	513 783	701 129

Nota 32. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01-31.12.2010	01.01-31.12.2009
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(370 475)	(491 154)
Koszty sprzedaży usług	(14 162)	(12 828)
Koszty sprzedaży towarów (gruntów)	-	(1 858)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	503	(14 013)
Razem koszt własny sprzedaży	(384 134)	(519 853)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	(26 316)	(22 266)
Koszty ogólnego zarządu	(42 353)	(41 923)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(68 669)	(64 189)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	(2 361)	(2 403)
Zużycie materiałów i energii	(9 047)	(6 943)
Usługi obce	(17 677)	(16 427)
Podatki i opłaty	(183)	(174)
Wynagrodzenia	(29 353)	(27 946)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(3 738)	(3 242)
Program opcji menadżerskich	(3 884)	(4 818)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 426)	(2 236)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(68 669)	(64 189)

Nota 33. Koszty wynagrodzeń

KOSZTY WYNAGRODZEŃ I ŚREDNI STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządzaną)	01.01-31.12.2010	01.01-31.12.2009
Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)	119	120
Kategoria – umysłowi	119	120
Kategoria – fizyczni	-	-
Ogólne wynagrodzenie w podziale na:	33 091	31 188
Wynagrodzenia	29 353	27 946
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 738	3 242

Nota 34. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01-31.12.2010	01.01-31.12.2009
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	811	2 737
Rozwiązanie rezerwy na koszty	2 061	2 710
Rozwiązanie rezerwy na należności	421	-
Pozostałe	825	302
Razem	4 118	5 749

Nota 35. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01-31.12.2010	01.01-31.12.2009
Rezerwa z tytułu kar i porozumień z klientami	175	297
Darowizny	197	92
Odpisane należności	46	1 751
Rezerwa na koszty wynagrodzeń	-	59
Rezerwa na sprawy sporne	-	3 427
Rezerwa na pozostałe koszty	-	130
Koszty napraw i usterek (w tym zmiana rezerwy)	5 493	4 526
Koszty prac rozwojowych i zaniechanych projektów	-	604
Pozostałe	303	665
Razem	6 214	11 551

Nota 36. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01-31.12.2010	01.01-31.12.2009
Dywidendy	-	6 370
Odsetki od lokat bankowych i inne	4 162	2 738
Pozostałe	164	187
Razem	4 326	9 295

Nota 37. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	01.01-31.12.2010	01.01-31.12.2009
Odsetki od kredytów i obligacji (część nie skapitalizowana)	11 578	11 604
Odsetki pozostałe	44	302
Różnice kursowe	27	116
Prowizje i opłaty	1 120	1 313
Aktualizacja wyceny inwestycji długoterminowych	-	1 344
Pozostałe	254	174
Razem	13 023	14 853

Nota 38. Koszty finansowe z tytułu odsetek

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	01.01-31.12.2010	01.01-31.12.2009
Wartość kosztów finansowych (odsetek) aktywowanych w produkcji w toku *	12 832	15 768
Wartość kosztów finansowych (odsetek) ujętych w rachunku zysków i strat	11 578	11 604
Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek	24 410	27 372

* 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.

Nota 39. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2010 i 2009 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia, ujęte zostały również w formie opisowej. Ze względu na wielkość obrotów Spółki przyjęto, że w przypadku gdy transakcje z podmiotem powiązаныm w żadnym z prezentowanych okresów nie przekroczyły 100 tys. PLN, wówczas transakcje z tym podmiotem zostały pominięte w zestawieniu.

Dom Development S.A. jako kupujący produkty lub usługi

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-31.12.2010	01.01-31.12.2009
Woodsford Consulting Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 lutego 2000 r. z późniejszymi aneksami	1 383	1 684
Hansom Property Company Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 31 marca 1999 r.	223	240
Holland Park Advisory Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 5 stycznia 2010 r.	370	-
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Bezpieczny Dom" w likwidacji	Ubezpieczenie ryzyka powstania strat finansowych	(121)	(40)
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wykonanie usługi zgodnie z aneksem do Umowy z dn. 12.04.2007 r.	85	85
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	-	(2)

Dom Development S.A. kupujący grunt w ramach umowy pośrednictwa

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-31.12.2010	01.01-31.12.2009
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Kwoty zaliczek przekazanych do Dom Development Grunty sp. z o.o. w celu nabycia gruntów w ramach umów zleceń	967	301
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wartość gruntów przekazanych do Dom Development S.A. w realizacji umów zlecenia	54 796	-

Dom Development S.A. świadczący usługi (sprzedający) – wartość sprzedanych usług w okresie

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-31.12.2010	01.01-31.12.2009
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa zlecenia sprzedaży oraz umowa o świadczenie usług reklamowych i marketingowych,	-	600
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r. wykonania napraw	144	144
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	67	27
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	6	6
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	Pozostałe	51	10

Dom Development S.A. jako wypłacający dywidendę

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-31.12.2010	01.01-31.12.2009
Dom Development B.V.	Dywidenda (brutto)	12 397	12 397

Dom Development S.A. jako otrzymujący dywidendę

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-31.12.2010	01.01-31.12.2009
Fort Mokotów sp. z o.o.	Dywidenda (brutto)	-	6 370

Dom Development S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku
 (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Dom Development S.A. jako wpłacający dopłaty do kapitału

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-31.12.2010	01.01-31.12.2009
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” w likwidacji	Zwrot dopłat na pokrycie strat TUW	-	175
Dom Development Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	Zwrot dopłat na pokrycie strat DD ZN	-	49

Dom Development S.A. jako udzielający pożyczki

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-31.12.2010	01.01-31.12.2009
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Kwota z tytułu umowy pożyczki	1 300	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Koszty naliczonych i zapłaconych odsetek z tytułu umowy pożyczki	26	-

Salda z podmiotami powiązаныmi

Podmiot	Należności		Zobowiązania	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Salda z punktu widzenia Spółki				
Saldo razem	2 552	57 122	220	173
Salda poniżej 100 tys. PLN	89	15	-	1
Salda powyżej 100 tys. PLN	2 463	57 107	220	172
Jednostki zależne	2 463	57 028	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	16	-	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. dopłaty do kapitału	1 147	1 147	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	1 300	55 881	-	-
Jednostki współzależne	83	79	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o.	83	79	-	-
Pozostałe podmioty	-	-	220	172
Woodsford Consulting Limited	-	-	130	172
Holland Park Advisory Limited	-	-	90	-

Umowy sprzedaży lokali mieszkalnych kadrcze kierowniczej i członkom ich rodzin.

Osoba powiązana	Data	Opis	Wartość umowy ze Spółką w PLN
Janusz Zalewski	29.09.2010	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 99,8 m kw. wraz z dwoma miejscami postojowymi i pomieszczeniem gospodarczym, na terenie inwestycji Saska.	701 659,20
Yves Jean Marc Bonavero	18.11.2010	Umowa przyrzeczenia sprzedaży udziału w lokalu użytkowym - garażu a następnie w dniu 21 grudnia 2010 roku umowę przeniesienia własności, na terenie inwestycji Opera.	50 000,00
Yves Jean Marc Bonavero	22.12.2010	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 167,50 m2 wraz z dwoma miejscami parkingowymi, a następnie w dniu 27 stycznia 2011 roku umowę dotyczącą wykończenia wymienionego lokalu, na terenie inwestycji Patria.	2 634 554,00

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

Nota 40. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 31 grudnia 2010 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)
		31.12.2010			31.12.2009	
Program II	726 000	726 000	-	726 000	726 000	-
Program III	360 000	-*)	-	-	-	-

*) powyższe zestawienie 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 akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN każda („Transze”). Przyznania opcji dokonuje Rada Nadzorcza w formie uchwały. Dzień podjęcia uchwały przyznającej opcje przez Radę Nadzorczą jest dniem przyznania opcji („Dzień Przyznania”). Uchwała Rady Nadzorczej określi osoby uprawnione do wzięcia udziału w Programie II wraz z liczbą i ceną emisyjną akcji dla każdej z tych osób. Cena po jakiej akcje mogą zostać nabyte w ramach wykonywania opcji przyznanej na mocy Programu wynosi 114,48 PLN. Osobom, które zaakceptują uczestnictwo w Programie II, Spółka potwierdzi przyznanie opcji objęcia określonej liczby akcji po określonej cenie i w określonych datach („Opcja”). Rada Nadzorcza może określić dodatkowe warunki wymagane do zrealizowania opcji. 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 2006-2009. Wartość każdej transzy przyznanych opcji była ustalana każdorazowo na dzień ich przyznania. Wartości te, pomniejszone o wartości opcji wygaśłych, 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.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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 warunkowego przyznania 120 000 opcji na akcje Spółki.

Wartość godziwa ww. opcji zamiennych na akcje została oszacowana na dzień podjęcia uchwały warunkowej na podstawie modelu bazującego na metodzie Blacka-Scholesa-Mertona biorąc pod uwagę warunki istniejące na dzień podjęcia uchwały. Poniżej przedstawione są założenia wejściowe przyjęte do modelu dla wyceny tych opcji:

Stopa dywidendy (%)	2,63
Przewidywany wskaźnik zmienności (%)	34,01
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	4,06
Spodziewany okres realizacji opcji (w latach)	4,00
Cena realizacji opcji (PLN)	1,00
Bieżąca cena akcji (PLN)	45,00

Wartość opcji na dzień ich warunkowego przyznania, wyliczona na podstawie wyżej opisanego modelu i założeń wyniosła 4 758 tys. PLN. Wartość ta, z uwzględnieniem prawdopodobieństwa realizacji tych opcji, jest odnoszona równomiernie do rachunku zysków i strat przez okres trzech i pół roku.

Koszt opcji menedżerskich odniesiony do rachunku zysków i strat

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2010 i 2009 roku do rachunku zysków i strat odniesiono odpowiednio 3 884 tys. PLN i 4 818 tys. PLN z tytułu przyznanych (w tym przyznanych warunkowo) opcji menedżerskich.

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

OPCJE NA AKCJE		01.01- 31.12.2010	01.01- 31.12.2009
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość.....	735 750	657 975
	Całkowita cena realizacji.....	46 990	44 290
Opcje przyznane *) w okresie	Ilość.....	-	229 025
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	8 574
Opcje wygasłe w okresie	Ilość.....	-	68 500
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	5 370
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość.....	9 750	82 750
	Całkowita wartość wykonania opcji	60	504
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję	-	-
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość.....	726 000	735 750
	Całkowita cena realizacji.....	46 930	46 990
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość.....	159 150	-
	Całkowita cena realizacji.....	17 163	-
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość.....	310 800	159 150
	Całkowita cena realizacji.....	35 580	17 163

*) powyższe zestawienie nie obejmuje 120 000 opcji na akcje przyznanych warunkowo w ramach programu III.

Struktura przydzielonych i niezrealizowanych opcji na akcje na dzień 31 grudnia 2010 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	161 400	114,48
Program II	10.12.2008	186 175	14,91
Program II	15.01.2009	31 000	16,97
Program II	10.12.2009	198 025	40,64
Razem		726 000	

*) powyższe zestawienie nie obejmuje 120 000 opcji na akcje przyznanych warunkowo w ramach programu III.

Nota 41. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Spółki

Wynagrodzenia	01.01- -31.12.2010	01.01- -31.12.2009
1. Zarząd		
Wynagrodzenie	4 784	3 720
W tym wynagrodzenie z zysku	-	-
2. Rada Nadzorcza		
Wynagrodzenie.....	852	792

Składy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2010 r. przedstawione są w nocie 44.

Ponadto Rada Nadzorcza podjęła uchwałę warunkową w dniu 13 grudnia 2010 roku co do ilości opcji na akcje przyznanych w ramach pierwszej transzy Programu III (opisanego w nocie 40). W uchwale warunkowej określono ilość akcji, do zapisu na które będą mieli prawo niżej wymienieni członkowie Zarządu Spółki:

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

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

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

Dom Development S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku
 (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono 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		50% kwoty wynagrodzenia za okres ośmiu miesięcy płatne po złożeniu wypowiedzenia Pozostałe 50% kwoty będzie wypłacone w 5 równych ratach miesięcznych
Ślusarski Jerzy	6		Bez dodatkowych zapisów
Janusz Zalewski	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

Nota 42. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2010	31.12.2009
Gwarancje.....	3 051	102
Poręczenia	804	1 093
Razem	3 855	1 195

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.12.2010	31.12.2009
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ wynikających z udzielonego kredytu	134 320	140 000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	65 000	105 000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ wynikających z trójstronnej umowy ubezpieczenia poręczeń kredytów klientów Spółki.....	-	2 000
– weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	1 889	-
Razem	201 209	247 000

Nota 43. Istotne sprawy sądowe na 31 grudnia 2010 r.

Największym postępowaniem dotyczącym wierzytelności Spółki jest postępowanie egzekucyjne z wniosku Spółki z dnia 20 stycznia 2009 r. przeciwko Erabud Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w celu wyegzekwowania kwoty stanowiącej 35 % wartości ceny brutto nieruchomości tj. 22 672 tys. zł., zapłaconej Erabud Sp. z o.o. na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 4 stycznia 2008 r. dotyczącej nabycia nieruchomości położonej w Józefosławiu, gminie Piaseczno, o powierzchni 88 495 m². Ugoda zawarta w dniu 27 stycznia 2011 roku ze spółką Erabud Sp. z o.o. została opisana w nocie 46 Istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

Pozostałe postępowania, których stroną jest Spółka, nie mają istotnego wpływu na działalność Spółki.

Nota 44. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

W roku 2010 nie zaszły zmiany w składzie osobowym Zarządu i Rady Nadzorczej.

Skład osobowy Zarządu:

Na dzień 31 grudnia 2010 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

Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Rada Nadzorcza liczyła 7 Członków.

Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Zygmunt Kostkiewicz – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Richard Lewis – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Stanisław Plakwicz – Członek Rady Nadzorczej
Michael Cronk – Członek Rady Nadzorczej
Markham Dumas – Członek Rady Nadzorczej
Włodzimierz Bogucki – Członek Rady Nadzorczej

Nota 45. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2010 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

Projekty rozpoczęte w okresie od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia 31 grudnia 2010 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Regaty 4 etap	Popularny	202
Regaty 5 etap	Popularny	180
Saska I 2/1 etap.....	Popularny	190
Saska I 2/2 etap.....	Popularny	145
Klasyków 1 etap	Popularny	135
Klasyków 3 etap	Popularny	187
Adria 1 etap	Popularny	256
Derby 11	Popularny	87
Derby 20.....	Popularny	90
Przy Ratuszu	Popularny	465
Wilno 1 etap (faza 1A)	Popularny	130
Wilno 1 etap (faza 1B)	Popularny	84

W okresie od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia 31 grudnia 2010 r. Spółka nie zakończyła realizacji żadnych projektów.

Nota 46. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

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 22 672 419 PLN (dwudziestu dwóch milionów sześciuset siedemdziesięciu dwóch tysięcy czterystu dziewiętnastu złotych) 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 22 672 419 PLN 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 45 344 838 PLN.

Jednocześnie Spółka zobowiązała się wystąpić do komornika z wnioskiem o umorzenie egzekucji komorniczej prowadzonej przeciwko Erabud Sp. z o.o. dotyczącej zwrotu Spółce 22 672 419 PLN.

Ponadto zarówno Spółka jak i Erabud Sp. z o.o. zrzekły się wobec siebie wszelkich możliwych roszczeń, za wyjątkiem roszczeń wynikających z przedmiotowej ugody.

Nota 47. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2009 oraz podział zysku

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A. w dniu 20 maja 2010 r. zatwierdziło, przedstawione przez Zarząd sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 r., sprawozdanie z działalności Dom Development S.A. w 2009 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku i sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2008 roku. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy udzieliło Zarządowi absolutorium za 2009 rok.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Dom Development S.A. przeznaczyło część zysku netto Spółki za rok 2009 w kwocie 19 648 177,60 PLN tj. 0,80 PLN na każdą akcję, na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki, a część zysku netto w kwocie 65 581 861,98 PLN przeznaczyło na powiększenie kapitału zapasowego Spółki. Jako dzień dywidendy ustalono 8 czerwca 2010 r., zaś dzień wypłaty dywidendy 24 czerwca 2010 r. Dywidenda została wypłacona w przewidzianym terminie.

Nota 48. Prognozy

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

Nota 49. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku i dnia 31 grudnia 2009 roku w podziale na rodzaje usług:

RODZAJ USŁUGI	01.01- -31.12.2010*)	01.01- -31.12.2009**)
– Obowiązkowe badanie rocznego oraz przegląd półrocznego sprawozdania finansowego	290	245
– Inne usługi poświadczające	-	33
– Pozostałe usługi	5	-
Razem	295	278

*) odnosi się do Ernst & Young Audit Sp. z o.o.

***) odnosi się do BDO Sp. z o.o.

Nota 50. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

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

WYBRANE DANE ZE BILANSU	31.12.2010	31.12.2009
	tys. EURO	tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	402 928	380 634
Aktywa razem	409 034	383 142
Kapitał własny razem.....	195 149	182 299
Zobowiązania długoterminowe	101 191	101 067
Zobowiązania krótkoterminowe	112 694	99 776
Zobowiązania razem	213 885	200 843
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<i>3,9603</i>	<i>4,1082</i>

WYBRANE DANE ZE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -31.12.2010	01.01- -31.12.2009
	tys. EURO	tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	128 306	161 528
Zysk brutto ze sprzedaży.....	32 377	41 763
Zysk na działalności operacyjnej	14 704	25 637
Zysk Brutto	12 532	24 356
Zysk Netto	9 911	19 634
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>4,0044</i>	<i>4,3406</i>

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 8 marca 2011 r.

 Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

 Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

 Jerzy Ślusarski, Wiceprezes Zarządu

 Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

 Terry R. Roydon, Członek Zarządu