



DOM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY

DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU

Sporządzone zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

SPIS TREŚCI

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



7.44. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich.....	35
7.45. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Spółki	38
7.46. Zobowiązania warunkowe	38
7.47. Istotne sprawy sądowe na dzień 31 grudnia 2013 r.	39
7.48. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki	39
7.49. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki	39
7.50. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej	40
7.51. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2012.....	40
7.52. Prognozy	40
7.53. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	40
7.54. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	41

1. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku, na które składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 725 809 tys. zł;
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku wykazujący zysk netto w wysokości 54 352 tys. zł;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 54 388 tys. zł;
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2013 roku w wysokości 856 510 tys. zł;
- rachunek przepływów pieniężnych, za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2013 roku stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 321 307 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 25 lutego 2014 roku.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Jerzy Ślusarski, Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu



2. BILANS

AKTYWA	Nota	31.12.2013	31.12.2012
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	7.6	1 189	1 211
Rzeczowe aktywa trwałe	7.7	4 690	5 308
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.9	68	368
Należności długoterminowe	7.10	1 601	1 679
Pozostałe aktywa finansowe		9	38
Aktywa trwałe razem		7 557	8 604
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.11	1 344 296	1 305 568
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.12	43 421	27 993
Pozostałe aktywa obrotowe	7.13	4 071	7 217
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.14	5 157	234 769
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.15	321 307	173 045
Aktywa obrotowe razem		1 718 252	1 748 592
Aktywa razem		1 725 809	1 757 196

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	31.12.2013	31.12.2012
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.16	24 753	24 715
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.17	234 283	233 733
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		517 521	517 362
Kapitał rezerwy z wyceny opcji na akcje	7.44	25 113	25 089
Kapitał rezerwy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(22)	(58)
Kapitał rezerwy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		54 352	91 207
Kapitał własny razem		856 510	892 558
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.20	174 000	177 000
Obligacje - część długoterminowa	7.21	270 000	220 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.23	7 779	7 866
Rezerwy długoterminowe	7.24	12 898	13 509
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7.25	21 388	32 583
Zobowiązania długoterminowe razem		486 065	450 958
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	7.26	140 021	131 201
Kredyty - część krótkoterminowa	7.20	-	33 000
Obligacje - część krótkoterminowa	7.21	-	-
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.22	3 803	4 310
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		1 628	2 507
Rezerwy krótkoterminowe	7.27	6 229	5 749
Przychody przyszłych okresów	7.28	231 553	236 913
Zobowiązania krótkoterminowe razem		383 234	413 680
Zobowiązania razem		869 299	864 638
Kapitał własny i zobowiązania razem		1 725 809	1 757 196



3. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2013	31.12.2012
Przychody ze sprzedaży	7.35	676 387	851 591
Koszt własny sprzedaży	7.36	(519 316)	(647 535)
Zysk brutto ze sprzedaży		157 071	204 056
Koszty sprzedaży	7.36	(40 106)	(38 837)
Koszty ogólnego zarządu	7.36	(42 709)	(46 249)
Pozostałe przychody operacyjne	7.38	10 005	3 951
Pozostałe koszty operacyjne	7.39	(11 219)	(8 899)
Zysk na działalności operacyjnej		73 042	114 022
Przychody finansowe	7.40	2 575	6 769
Koszty finansowe	7.41	(6 166)	(7 305)
Zysk brutto		69 451	113 486
Podatek dochodowy	7.33	(15 099)	(22 279)
Zysk netto		54 352	91 207
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy (PLN)	7.32	2,20	3,70
Rozwodniony (PLN)	7.32	2,20	3,69



4. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Rok zakończony	
	31.12.2013	31.12.2012
Zysk netto	54 352	91 207
Inne całkowite dochody		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	44	(72)
Podatek dochodowy	(8)	14
Inne całkowite dochody netto	36	(58)
Całkowite dochody netto	54 388	91 149



5. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Rok zakończony	
		31.12.2013	31.12.2012
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		69 451	113 486
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		3 139	2 993
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		9	321
(Zysk)/strata na inwestycjach		3	1 053
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		15 701	19 036
Koszty z tytułu programów opcji menedżerskich		24	809
Zmiany w kapitale obrotowym			
Zmiany stanu rezerw		(131)	1 266
Zmiany stanu zapasów		(40 175)	160 688
Zmiany stanu należności		(15 350)	21 185
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(6 658)	(68 289)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		(6 051)	(90 517)
Inne korekty		(9)	(321)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		19 953	161 710
Odsetki otrzymane		17 414	24 077
Odsetki zapłacone		(28 397)	(35 359)
Zapłacony podatek dochodowy		(16 073)	(24 399)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(7 103)	126 029
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		79	268
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		359	137
Utworzenie i/lub likwidacja lokat bankowych z terminem zapadalności powyżej trzech miesięcy		233 863	(233 910)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(2 476)	(3 641)
Nabycie aktywów finansowych		-	(880)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		231 825	(238 026)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)		588	2 353
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	7.20	30 000	50 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	7.21	50 000	120 000
Spłata kredytów	7.20	(66 000)	(57 134)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.21	-	(170 000)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.19	(91 048)	(37 006)
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego		-	(4)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(76 460)	(91 791)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		148 262	(203 788)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.15	173 045	376 833
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.15	321 307	173 045

**Dom Development S.A.**Zestawienie zmian w kapitale własnym
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)**6. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy			Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje		
Saldo na dzień 1 stycznia 2013	24 715	233 733	517 362	510	(58)	25 089	91 207	892 558
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.16, 7.17)	38	550	-	-	-	-	-	588
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	159	-	-	-	(159)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(91 048)	(91 048)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	24	-	24
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	54 352	54 352
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	36	-	-	36
Saldo na dzień 31 grudnia 2013	24 753	234 283	517 521	510	(22)	25 113	54 352	856 510

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy			Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje		
Saldo na dzień 1 stycznia 2012	24 560	231 535	471 528	510	-	24 280	82 839	835 252
Podwyższenie kapitału zakładowego	155	2 198	-	-	-	-	-	2 353
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	45 834	-	-	-	(45 834)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(37 005)	(37 005)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	809	-	809
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	91 207	91 207
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(58)	-	-	(58)
Saldo na dzień 31 grudnia 2012	24 715	233 733	517 362	510	(58)	25 089	91 207	892 558



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 grudnia 2013 r. spółka Dom Development B.V. posiadała 59,49% 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 2013 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

7.2. Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

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

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

Spółka sporządziła również skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 25 lutego 2014 roku.

7.3. Oświadczenie o zgodności z przepisami

Polskie regulacje prawne nakładają na Spółkę obowiązek sporządzania sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską („UE”). Biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Spółkę działalność, w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE dla roku finansowego zakończonego 31 grudnia 2013 roku.



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 (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2013 roku:

- Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później.
- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2012 roku lub później.
- Zmiany do MSR 12 *Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2012 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później.
- MSSF 13 *Wycena według wartości godziwej* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później.
- Zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później.
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2012 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później.
- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: Ciężkie warunki hiperinflacji i Usunięcie ściśle określonego terminu dla wprowadzających MSSF po raz pierwszy* - obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 r. lub później. W UE zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub później.
- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: Pożyczki rządowe* - obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub później,
- KIMSF 20 *Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej* - mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub później.
- Zmiany do MSR 1: Wyjaśnienie dotyczące wymogu danych porównawczych,
- Zmiany do MSR 36 *Utrata wartości aktywów: Ujawnienia dotyczące wartości odzyskiwalnej dla aktywów niefinansowych.*

Wprowadzone ww. zmiany i nowe standardy zostały przeanalizowane przez Spółkę i nie mają one żadnego istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto Spółka zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe*, MSSF 11 *Wspólne przedsięwzięcia*, MSSF 12 *Ujawnianie informacji na temat zaangażowania w innych jednostkach* oraz zmian do MSR 27 oraz MSR 28 opublikowanych ponownie jako MSR 27 *Jednostkowe sprawozdania finansowe* oraz MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*. Wcześniejsze zastosowanie tych standardów i zmian nie miało istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe Spółki. Spółka nie zastosowała wcześniej żadnego innego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.



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

- Faza pierwsza standardu MSSF 9 Instrumenty Finansowe: Klasyfikacja i wycena z późniejszymi zmianami – wejście w życie zostało odroczone przez Radę MSSF bez wskazania planowanego terminu zatwierdzenia,
- Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,*
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 oraz MSR 27 *Jednostki inwestycyjne* (opublikowane dnia 31 października 2012 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku.
- KIMSF 21 *Opłaty publiczne* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE,
- Zmiany do MSR 36 *Ujawnienia dotyczące wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych* (opublikowano dnia 29 maja 2013 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- Zmiany do MSR 39 *Odnowienie instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń* (opublikowane dnia 27 czerwca 2013 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 *Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze* (opublikowano dnia 21 listopada 2013) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012* – niektóre ze zmian mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, a niektóre prospektywnie dla transakcji mających miejsce dnia 1 lipca 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2011-2013* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania niezatwierdzony przez UE.

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



7.4. Istotne zasady rachunkowości

Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

Zapasy

Wyroby gotowe

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

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

Produkcja w toku

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

Test na utratę wartości zapasów:

Jeśli przewiduje się, że projekt 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 rozpoczęto sprzedaż i proces budowy, zostaje odłączony od reszty projektu (budowy) i dla celów badania utraty wartości rozpatruje się go osobno.



Koszty finansowania zewnętrznego

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

Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy

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

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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

Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania

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

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



Rezerwy

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

Ujmowanie przychodów

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

Sprzedaż produktów

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

Sprzedaż usług

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

Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

Podatki

Podatek bieżący

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

Podatek odroczony

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

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

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

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

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

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

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

Dywidendy

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

Zysk netto na akcję

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

7.5. Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków

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

Budżety projektów budowlanych

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

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

Ujmowanie przychodów ze sprzedaży produktów

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.6. Wartości niematerialne

	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO			
Saldo na 1 stycznia 2012	1 181	4 567	5 748
Zwiększenia	175	828	1 003
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2012	1 356	5 395	6 751
Zwiększenia	860	278	1 138
(Zmniejszenia)	(239)	(2 526)	(2 765)
Saldo na 31 grudnia 2013	1 977	3 147	5 124
AMORTYZACJA			
Saldo na 1 stycznia 2012	1 043	3 501	4 544
Zwiększenia	88	908	996
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2012	1 131	4 409	5 540
Zwiększenia	343	817	1 160
(Zmniejszenia)	(149)	(2 616)	(2 765)
Saldo na 31 grudnia 2013	1 325	2 610	3 935
WARTOŚĆ NETTO			
na 31 grudnia 2012	225	986	1 211
na 31 grudnia 2013	652	537	1 189

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 2013 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące wartości niematerialne.

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

Na wartościach niematerialnych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.7. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2013	31.12.2012
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
- urządzenia techniczne i maszyny	699	1 129
- środki transportu	2 566	2 931
- inne rzeczowe aktywa trwałe	1 425	1 248
Rzeczowe aktywa trwałe razem	4 690	5 308

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO				
Saldo na 1 stycznia 2012	-	5 963	5 364	11 327
Zwiększenia	-	1 689	966	2 655
(Zmniejszenia)	-	(957)	(214)	(1 171)
Saldo na 31 grudnia 2012	-	6 695	6 116	12 811
Zwiększenia	-	579	790	1 369
(Zmniejszenia)	-	(397)	(384)	(781)
Saldo na 31 grudnia 2013	-	6 877	6 522	13 399
SKUMULOWANA AMORTYZACJA				
Saldo na 1 stycznia 2012	-	3 625	2 991	6 616
Zwiększenia	-	1 035	962	1 997
(Zmniejszenia)	-	(896)	(214)	(1 110)
Saldo na 31 grudnia 2012	-	3 764	3 739	7 503
Zwiększenia	-	946	1 035	1 981
(Zmniejszenia)	-	(399)	(376)	(775)
Saldo na 31 grudnia 2013	-	4 311	4 398	8 709
WARTOŚĆ NETTO				
na 31 grudnia 2012	-	2 931	2 377	5 308
na 31 grudnia 2013	-	2 566	2 124	4 690

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych nastąpiły w wyniku ich nabycia.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

Na dzień bilansowy wszystkie rzeczowe aktywa trwałe były własnością Spółki.

7.8. Leasing

Na dzień bilansowy Spółka nie jest stroną umów leasingowych (leasingobiorcą) środków trwałych rozpatrywanych księgowo jako leasing finansowy.

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

7.9. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Spółka posiada 49,00% udziału w kapitale spółki Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji (wspólne przedsięwzięcie). Wartość nominalna należących do Spółki udziałów we wspólnym przedsięwzięciu, jest równa historycznej cenie ich nabycia wynoszącej 1 960 tys. zł, pomniejszonej o odpis aktualizacyjny wartości udziałów w tym podmiocie i wynoszący na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku 1 960 tys. zł.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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 2013 i na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz ocenę Zarządu Spółki, dokonano całkowitego odpisu aktualizacyjnego wartości udziałów w tym podmiocie. Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku wartość udziałów w bilansie Spółki wynosiła zero.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Spółka wykazuje pożyczkę w kwocie 1 000 tys. zł udzieloną podmiotowi zależnemu Dom Development Grunty spółka z o.o.. Pożyczka jest przeznaczona 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 2015 r. Pożyczka oprocentowana jest na warunkach rynkowych. Na dzień bilansowy odpis aktualizujący wartość pożyczki wynosi 982 tys. zł.

Spółka posiada 100% udziału w kapitale Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji. Wartość nominalna należących do Spółki udziałów w tym podmiocie, jest równa historycznej cenie ich nabycia i wynosi 50 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku wartość bilansowa tych udziałów równa jest cenie nabycia.

7.10. Należności długoterminowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku Spółka wykazuje należności długoterminowe w wysokości odpowiednio 1 601 tys. PLN i 1 679 tys. zł. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2013 roku składają się należności z tytułu ustanowionych kaucji w wysokości 1 537 tys. zł. oraz z tytułu innych należności w wysokości 64 tys. zł. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2012 roku składają się należności z tytułu ustanowionych kaucji w wysokości 1 537 tys. zł oraz z tytułu innych należności w wysokości 142 tys. zł. Wszystkie te należności są denominowane w polskich złotych.

Nie ma konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych.

7.11. Zapasy

ZAPASY	31.12.2013	31.12.2012
Zaliczki na dostawy	24 943	16 614
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	24 943	16 683
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	-	(69)
Półprodukty i produkcja w toku	1 160 727	945 529
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 172 301	958 998
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(11 574)	(13 469)
Wyroby gotowe	158 626	343 425
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	162 876	350 073
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(4 250)	(6 648)
Razem	1 344 296	1 305 568

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01- - 31.12.2013	01.01- - 31.12.2012
Stan na początek okresu	20 186	17 249
Zwiększenia	1 161	9 970
Zmniejszenia	(5 523)	(7 033)
Stan na koniec okresu	15 824	20 186

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

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	31.12.2013	31.12.2012
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	267 320	337 000
Hipoteki:		
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	18 000	22 000
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych (kwota maksymalna)	291 000	315 000

Prace przygotowawcze

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

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

	01.01- -31.12.2013	01.01- -31.12.2012
Prace przygotowawcze	453	890

7.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Na dzień bilansowy należności handlowe i inne należności wyniosły 43 421 tys. PLN na 31 grudnia 2013 r. oraz 27 993 tys. PLN na 31 grudnia 2012 r.

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	31.12.2013	31.12.2012
Należności handlowe	24 304	22 759
Należności od jednostek powiązanych	184	170
Należności z tytułu podatków	18 235	4 321
Pozostałe należności	698	743
Razem	43 421	27 993

Należności z tytułu podatków stanowią należności z tytułu podatku VAT wynoszące na dzień 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku odpowiednio 18 235 tys. zł. i 4 321 tys. zł.

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	31.12.2013	31.12.2012
Do 3 miesięcy	5 193	3 478
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	94	3
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	264	582
Powyżej 1 roku	19 774	21 337
Należności z tytułu dostaw i usług, brutto	25 325	25 400
Odpisy aktualizujące wartość należności	(1 021)	(2 641)
Należności z tytułu dostaw i usług, netto	24 304	22 759

Odpisy aktualizacyjne dotyczą w całości należności handlowych przeterminowanych.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Na dzień 31 grudnia 2013 r. główną pozycją należności handlowych powyżej jednego roku jest kwota należności w wartości nominalnej 18 580 tys. zł od spółki Erabud z tytułu zwrotu zaliczki na zakup nieruchomości (kwota netto nie zawierająca podatku VAT)

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

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

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	01.01- -31.12.2013	01.01- -31.12.2012
Stan na początek okresu	4 071	3 809
a) Zwiększenia	230	502
b) Zmniejszenia	(1 815)	(240)
Stan na koniec okresu	2 486	4 071

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

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

7.13. Pozostałe aktywa obrotowe

POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.12.2013	31.12.2012
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	3 253	2 567
Naliczone przychody finansowe od lokat	818	4 650
Razem	4 071	7 217

7.14. Krótkoterminowe aktywa finansowe

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.12.2013	31.12.2012
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	47	233 910
Środki pieniężne na rachunku powierniczym	5 110	859
Razem	5 157	234 769

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

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

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2013	31.12.2012
Środki pieniężne w banku i kasie	6 695	5 977
Lokaty krótkoterminowe	314 580	167 023
Inne	32	45
Razem	321 307	173 045

7.16. Kapitał zakładowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2013								
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	-	-	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	07.05.2012
M	Na okaziciela	-	-	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
N	Na okaziciela	-	-	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
O	Na okaziciela	-	-	26 000	26 000	gotówka	05.03.2013	17.05.2013
P	Na okaziciela	-	-	925	925	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
R	Na okaziciela	-	-	11 000	11 000	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
Liczba akcji razem				24 753 197				
Kapitał zakładowy razem					24 753 197			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2012								
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	-	-	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	07.05.2012
M	Na okaziciela	-	-	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
N	Na okaziciela	-	-	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
Liczba akcji razem				24 715 272				
Kapitał zakładowy razem					24 715 272			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2013r.

W dniu 21 stycznia 2013 roku Zarząd Dom Development S.A. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii O w ramach kapitału docelowego z dotychczasowej kwoty 24 715 272,00 PLN, do kwoty 24 741 272,00 PLN, to jest o kwotę 26 000,00 PLN, w drodze emisji 26 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii O. Emisja akcji serii O nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestników Programu II Opcji Menedżerskich. Wszystkie 26 000 akcji zostało objętych. Akcje te zostały zarejestrowane w dniu 5 marca 2013 roku przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

W dniu 31 lipca 2013 roku Zarząd Dom Development S.A. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii P oraz serii R w ramach kapitału docelowego z kwoty 24 741 272,00 PLN, do kwoty 24 753 197,00 PLN, to jest o kwotę 11 925,00 PLN, w drodze emisji 925 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii P oraz 11 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii R. Emisja akcji serii P oraz R następuje w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestników Programu II Opcji Menedżerskich. Wszystkie 11 925 akcji zostało objętych. Akcje te zostały zarejestrowane w dniu 31 października 2013 roku przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień 31 grudnia 2013 r.

Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Dom Development B.V.	14 726 172	59,49	14 726 172	59,49
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,20	1 534 050	6,20
Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,31	1 313 383	5,31
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	5,17	1 280 750	5,17

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

Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2013 r.

Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego			
	Akcje	Opcje na akcje	Razem
Zarząd			
Jarosław Szanajca	1 534 050	-	1 534 050
Janusz Zalewski	311 000	92 534	403 534
Jerzy Ślusarski	5 363	72 784	78 147
Janusz Stolarczyk	105 200	43 597	148 797
Terry Roydon	58 500	11 767	70 267
Rada Nadzorcza			
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	-	1 280 750
Mark Spiteri	500	2 330	2 830



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.17. Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2013 r. wartość pozycji „Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej” uległa zmianie o 550 tys. PLN w wyniku podwyższenia kapitału akcyjnego opisanego w nocie 7.16.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. i 31 grudnia 2012 r. wartość nadwyżki ze sprzedaży akcji własnych powyżej ich wartości nominalnej wyniosła odpowiednio 234 283 tys. PLN i 233 733 tys. PLN.

7.18. Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych

Na dzień 31 grudnia 2013 r. i 31 grudnia 2012 r. akcje Spółki nie były własnością jej jednostek podporządkowanych.

W okresie dwunastu miesięcy kończącym się 31 grudnia 2013 i 2012 r. Spółka nie posiadała akcji własnych.

7.19. Dywidenda i podział zysku

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 22 maja 2013 r. o przeznaczeniu 91 047 880,96 PLN z zysku Spółki za 2012 rok, na dywidendę, co oznacza wypłatę w wysokości 3,68 PLN na akcję. Jako dzień dywidendy ustalono 12 czerwca 2013 r., zaś dzień wypłaty dywidendy ustaliło na 26 czerwca 2013 r. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą. Kwotę 159 381,59 PLN postanowiono przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki. W roku zakończonym 31 grudnia 2012 r. na dywidendę przeznaczono 37 005 595,50 PLN, co dało wypłatę w wysokości 1,50 PLN na akcję.

7.20. Kredyty

Opis istotnych zmian w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2013 r.

W dniu 29 lipca 2013 roku Spółka dokonała wcześniejszej spłaty raty kredytu w PKO BP S.A. w wysokości 33 000 tys. PLN.

W dniu 1 października 2013 roku Spółka dokonała wcześniejszej spłaty raty kredytu w PKO BP S.A. w wysokości 33 000 tys. PLN.

W dniu 18 września 2013 roku Spółka zawarła z Alior Bank Spółka Akcyjna umowę, której przedmiotem jest udzielenie przez bank kredytu o łącznej wysokości 50 000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki. Umowa została zawarta na czas określony, do dnia 18 września 2016 roku.

W dniu 7 października 2013 roku Spółka dokonała uruchomienia transzy kredytu w ALIOR Bank Spółka Akcyjna w wysokości 30 000 tys. PLN.

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2013	31.12.2012
Do 1 roku	-	33 000
Powyżej 1 roku do 2 lat	66 000	33 000
Powyżej 2 lat do 5 lat	108 000	144 000
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	174 000	210 000
W tym: długoterminowe	174 000	177 000
krótkoterminowe	-	33 000



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Na dzień 31 grudnia 2013 r. i na dzień 31 grudnia 2012 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

KREDYTY BANKOWE NA 31.12.2013

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Waluta i kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP	Warszawa	210 000	PLN	144 000	PLN	31.12.2016
Alior Bank	Warszawa	50 000	PLN	30 000	PLN	18.09.2016
Razem kredyty bankowe				174 000	PLN	

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

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

7.21. Obligacje

OBLIGACJE	31.12.2013	31.12.2012
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	270 000	220 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	-	-
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	270 000	220 000

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

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

Podstawowe dane dotyczące emitowanych obligacji

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

Opis istotnych zmian w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2013

W dniu 26 marca 2013 r. Spółka wyemitowała 5 000 niezabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 10 000 PLN każda o łącznej wartości nominalnej 50 000 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym na dzień 26 marca 2018 r. Wartość emisyjna odpowiada ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M plus marża.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 grudnia 2013

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
II	30.06.2010	85 000	PLN	30.06.2015
II	15.07.2010	15 000	PLN	30.06.2015
III	02.02.2012	120 000	PLN	02.02.2017
IV	26.03.2013	50 000	PLN	26.03.2018
Razem:		270 000	PLN	



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.22. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	3 803	4 310
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	3 803	4 310

7.23. Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Bilans		Rachunek zysków i strat/ Sprawozdanie z całkowitych dochodów	
	31.12.2013	31.12.2012	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnice kursowe	-	-	-	(78)
Odsetki naliczone	155	883	(728)	308
Dyskontowanie zobowiązań	473	629	(157)	272
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	11 724	12 964	(1 302)	158
Koszty finansowe skapitalizowane	5 833	5 418	415	(991)
Pozostałe	2	2	-	(10)
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 187	19 896	(1 772)	(341)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnice kursowe	30	28	2	28
Aktualizacja wyceny zapasów	3 006	3 822	(816)	558
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	337	627	(290)	(112)
Rezerwa na świadczenia pracownicze	2 397	2 309	88	700
Rezerwa na koszty	3 906	4 453	(547)	1 082
Koszty finansowe	673	673	-	-
Dyskontowanie należności	-	9	(9)	(243)
Wycena aktywów finansowych	54	104	(50)	104
Pozostałe	5	5	-	4
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 408	12 030	(1 622)	2 121
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące rachunku zysków i strat			(158)	(2 448)
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące innych całkowitych dochodów netto			8	(14)
Wykazana w bilansie rezerwa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 779	7 866		

7.24. Rezerwy długoterminowe

REZERWY DŁUGOTERMINOWE	31.12.2013	31.12.2012
Rezerwa na koszty napraw – część długoterminowa	12 385	12 140
Rezerwa na sprawy sporne	-	907
Rezerwa na świadczenia emerytalne	513	462
Razem	12 898	13 509



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

REZERWY DŁUGOTERMINOWE – ZMIANY	01.01- -31.12.2013	01.01- -31.12.2012
Stan na początek okresu	13 509	13 597
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	296	1 382
Wykorzystanie/roziązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(907)	(1 470)
Stan na koniec okresu	12 898	13 509

7.25. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	01.01- -31.12.2013	01.01- -31.12.2012
Kaucje gwarancyjne - część długoterminowa	19 254	21 548
Zobowiązanie z tytułu zakupu nieruchomości	-	9 096
Pozostałe	2 134	1 939
Stan na koniec okresu	21 388	32 583

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym zatrzymane kaucje gwarancyjne (część krótkoterminowa)	109 895	103 821
Zobowiązania z tytułu podatków	1 318	1 058
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	28 284	25 819
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	524	501
Pozostałe	-	2
Razem zobowiązania	140 021	131 201
Struktura rozliczeń międzyokresowych kosztów:	28 284	25 819
- koszty budowanych osiedli	9 379	10 209
- koszty pracownicze	9 714	9 517
- koszty czynszu za powierzchnię biurową	1 065	1 284
- pozostałe	8 126	4 809

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są zobowiązaniami nie-odsetkowymi. Poza ujętymi w tej pozycji kaucjami gwarancyjnymi (opisanymi niżej) zobowiązania z tytułu dostaw i usług mają okres zapadalności od 14 do 90 dni.

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

	31.12.2013	31.12.2012
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część krótkoterminowa	25 995	26 121
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część długoterminowa	19 254	21 548
Zatrzymane kaucje gwarancyjne razem	45 249	47 669



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.27. Rezerwy krótkoterminowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2013	31.12.2012
Rezerwa na koszty napraw – część krótkoterminowa	4 129	4 047
Rezerwa na sprawy sporne	2 100	1 202
Pozostałe	-	500
Razem	6 229	5 749

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE - ZMIANY	01.01- -31.12.2013	01.01- -31.12.2012
Stan na początek okresu	5 749	4 394
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	4 316	5 749
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(3 836)	(4 394)
Stan na koniec okresu	6 229	5 749

7.28. Przychody przyszłych okresów

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	31.12.2013	31.12.2012
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze nie rozliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	231 553	236 913
Pozostałe	-	-
Razem	231 553	236 913

7.29. Świadczenia po okresie zatrudnienia

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

7.30. Aktywa i zobowiązania finansowe

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

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.12.2013	31.12.2012
AKTYWA FINANSOWE		
Długoterminowe należności	1 601	1 679
Należności handlowe i pozostałe	25 002	23 502
Należności od jednostek powiązanych	1 184	1 470
Pożyczki i należności, razem	27 787	26 651
Pozostałe	32	45
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)	32	45
Środki pieniężne w banku i kasie	6 695	5 977
Lokaty krótkoterminowe	314 580	167 023
Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 157	234 769
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	354 251	434 465
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Zobowiązania z tytułu kredytów	174 000	210 000
Obligacje własne wyemitowane	273 803	224 310
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, rozliczenia międzyokresowe i pozostałe	159 567	162 225
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	607 370	596 535

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



7.31. 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 2013 r. oraz 31 grudnia 2012 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 średnio i długoterminowe 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:

INSTRUMENTY ZMIENNOPROCENTOWE	31.12.2013	31.12.2012
Aktywa finansowe	326 432	407 769
Zobowiązania finansowe	447 803	434 310
Razem, netto	(121 371)	(26 541)

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Analiza wrażliwości wyniku finansowego na zmianę stopy procentowej

Zmiana o 100 punktów bazowych („pb”) w oprocentowaniu instrumentów na datę bilansową zwiększyłaby (zmniejszyłaby) aktywa netto i rachunek zysków i strat (po opodatkowaniu) o kwoty wykazane w poniższej tabeli. Analiza ta wykonana dla okresów dwunastu miesięcy kończących się 31 grudnia 2013 r. i 31 grudnia 2012 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 2013				
Aktywa zmiennoprocentowe	881	(881)	881	(881)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(1 209)	1 209	(1 209)	1 209
Wrażliwość netto	(328)	328	(328)	328
31 grudnia 2012				
Aktywa zmiennoprocentowe	1 101	(1 101)	1 101	(1 101)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *	(1 173)	1 173	(1 173)	1 173
Wrażliwość netto	(72)	72	(72)	72

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

Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

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

Struktura należności handlowych w podziale na okres przeterminowania przedstawiona jest w nocie 7.12 „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności”.

Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest to ryzyko polegające na braku możliwości regulowania przez Spółkę swoich zobowiązań finansowych w terminie ich zapadalności. Celem Spółki jest zapewnienie, w najwyższym możliwym stopniu, że jej



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

płynność będzie zawsze zachowana na poziomie pozwalającym na regulowanie zobowiązań w terminie ich zapadalności, bez ponoszenia niemożliwych do przyjęcia strat lub ryzyka narażenia na szwank reputacji Spółki.

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

	Suma	0 – 6 miesiący	6-12 miesiący	1 – 2 lata	2 – 5 lat
31 grudnia 2013					
Zobowiązania z tytułu kredytów	193 475	3 769	3 769	73 538	112 399
Obligacje własne wyemitowane	311 023	8 235	8 235	113 420	181 133
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	164 007	135 875	4 923	4 246	18 963
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	-	-	-	-
Razem	668 505	147 879	16 927	191 204	312 495
31 grudnia 2012					
Zobowiązania z tytułu kredytów	249 282	6 773	39 773	44 417	158 319
Obligacje własne wyemitowane	275 352	8 228	8 228	16 456	242 440
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	168 151	131 646	9 755	4 711	22 039
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	4	4	-	-	-
Razem	692 789	146 651	57 756	65 584	422 798

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 2013 i 2012 r. stopa zwrotu z kapitału (liczona jako zysk netto do średniorocznej wartości kapitałów własnych) wynosiła odpowiednio 6,2% i 10,6%. W tym czasie średni ważony koszt oprocentowania zadłużenia Spółki wynosił 6,0% w 2013 roku i 7,5% w 2012 roku.

Na dzień 31 grudnia 2013 i 2012 współczynnik dźwigni finansowej netto (liczony jako zadłużenie z tytułu kredytów i obligacji pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe podzielone przez kapitały własne) wynosił odpowiednio 13,6% i 2,5%.

Spółka nie posiada zdefiniowanego planu wykupu akcji własnych.

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.32. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	54 352	91 207
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 738 706	24 659 635
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	2,20	3,70
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	54 352	91 207
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	15 814	30 930
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 754 520	24 690 565
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	2,20	3,69

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

7.33. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- -31.12.2013	01.01- -31.12.2012
Podatek dochodowy bieżący	15 257	24 727
Podatek dochodowy odroczony	(158)	(2 448)
Razem	15 099	22 279

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- -31.12.2013	01.01- -31.12.2012
Zysk brutto przed opodatkowaniem	69 451	113 486
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	13 196	21 562
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym (z wyłączeniem kosztu opcji menedżerskich i otrzymanej dywidendy)	1 898	563
Efekt podatkowy opcji menedżerskich trwale nie stanowiących kosztu uzyskania przychodów	5	154
Otrzymana dywidenda	-	-
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	15 099	22 279
Efektywna stawka podatkowa	21,74%	19,63%

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

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.34. Sprawozdawczość segmentowa

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

7.35. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	655 671	838 786
Przychody ze sprzedaży usług	20 716	12 805
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	-	-
Razem	676 387	851 591

7.36. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(501 884)	(630 270)
Koszty sprzedaży usług	(21 725)	(14 140)
Koszty sprzedaży towarów	-	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	4 293	(3 125)
Razem koszt własny sprzedaży	(519 316)	(647 535)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	(40 106)	(38 837)
Koszty ogólnego zarządu	(42 709)	(46 249)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(82 815)	(85 086)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	(3 139)	(2 993)
Zużycie materiałów i energii	(13 400)	(11 953)
Usługi obce	(21 444)	(23 454)
Podatki i opłaty	(149)	(206)
Wynagrodzenia	(36 592)	(38 056)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(4 562)	(4 021)
Program opcji menadżerskich	(24)	(809)
Pozostałe koszty rodzajowe	(3 505)	(3 594)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(82 815)	(85 086)

7.37. Koszty wynagrodzeń

KOSZTY WYNAGRODZEŃ I ŚREDNI STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządczą)	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)	152	152
Kategoria – umysłowi	152	152
Kategoria – fizyczni	-	-
Ogólne wynagrodzenie w podziale na:	41 154	42 077
Wynagrodzenia	36 592	38 056
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 562	4 021



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.38. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	7 922	2 991
Rozwiązanie rezerwy na koszty	1 507	170
Rozwiązanie rezerwy na należności	-	582
Pozostałe	576	208
Razem	10 005	3 951

7.39. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Rezerwa z tytułu kar i porozumień z klientami	692	1 033
Darowizny	196	173
Rezerwa na pozostałe koszty	347	1 622
Rezerwa na sprawy sporne	6 091	-
Koszty napraw i usterek (w tym zmiana rezerwy)	3 504	5 180
Koszty prac rozwojowych i zaniechanych projektów	-	315
Pozostałe	389	576
Razem	11 219	8 899

7.40. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Dywidendy	-	-
Odsetki od lokat bankowych i inne (część nie skapitalizowana)	2 531	3 940
Przychody z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	-	2 714
Pozostałe	44	115
Razem	2 575	6 769

7.41. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Odsetki od kredytów i obligacji (część nie skapitalizowana)	4 804	5 359
Odsetki pozostałe	95	43
Różnice kursowe	220	375
Prowizje i opłaty	266	261
Koszty z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	781	-
Wycena inwestycji długoterminowych	-	1 260
Pozostałe	-	7
Razem	6 166	7 305



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

7.42. Koszty finansowe z tytułu odsetek

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Wartość kosztów finansowych (odsetek) aktywowanych w produkcji w toku *)	11 585	9 693
Wartość kosztów finansowych (odsetek) ujętych w rachunku zysków i strat	4 892	5 359
Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek	16 477	15 052

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

7.43. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2013 i 2012 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanymi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia, ujęte zostały również w formie opisowej.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r.	1 541	1 606
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 31 marca 1999 r.	246	255
Hansom Property Company Limited	pozostałe	117	-
Holland Park Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 5 stycznia 2011 r.	-	98
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 01 marca 2012 roku	59	50
Kirkley Advisory Limited	pozostałe	56	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wykonanie usług zgodnie z umową o wykonywanie zleconych czynności związanych z zakupem nieruchomości i ich zarządzaniem	327	85

DOM DEVELOPMENT S.A. ŚWIADCZĄCY USŁUGI (SPRZEDAJĄCY)			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	241	414
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	22	21
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	6	6
Dom Development B.V.	Pozostałe	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	Pozostałe	5	5

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Otrzymany zwrot części pożyczki	300	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Naliczone odsetki od pożyczki	59	59



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJACY DYWIDENDĘ

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Dom Development B.V.	Dywidenda	55 959	22 809

Dom Development jako kupujący grunt w ramach umowy pośrednictwa 31.12.2013

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Dom Development Grunty sp. z o.o.	zaliczka (netto) przekazana w celu nabycia gruntu w ramach umowy zlecenia	6 741	-

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Saldo razem	2 184	2 470	123	128
Jednostki zależne	2 147	2 447	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. dopłaty do kapitału	1 147	1 147	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	-	-	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	1 000	1 300	-	-
Jednostki współzależne	37	23	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	37	23	-	-
Pozostałe podmioty	-	-	123	128
Woodsford Consulting Limited	-	-	123	128
Holland Park Advisory Limited	-	-	-	-

W roku 2013 Spółka nie zawarła żadnych umów z tytułu sprzedaży z członkami kadry kierowniczej lub członkami ich rodzin.

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.44. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 31 grudnia 2013 r. w Spółce istniały dwa aktywne Programy Opcji Menedżerskich przyjęty w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

Nazwa Programu	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
	31.12.2013		
Program II	726 000	726 000	192 975
Program III	360 000	120 000	-

Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
	31.12.2012	
726 000	726 000	155 050
360 000	120 000	-



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Program II Opcji Menedżerskich

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

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

Program III Opcji Menedżerskich

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

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

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

Zmiany w Programach Opcji Menedżerskich

W dniu 29 marca 2012 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie Programu II Opcji Menedżerskich dotyczących 726 000 Akcji Dom Development S.A. (dalej „Program II”) oraz Programu III Opcji Menedżerskich dla Kadry Wyższej dotyczących 360 000 Akcji Dom Development S.A. (dalej „Program III”), zgodnie z którą Rada Nadzorcza postanowiła, iż nie przyzna żadnej osobie na podstawie przedmiotowych programów jakichkolwiek opcji.

W ramach Programu II Rada Nadzorcza przyznała 726 000 opcji. W przypadku wygaśnięcia którejkolwiek z tych opcji, Rada Nadzorcza nie uwzględni liczby akcji, w stosunku do których opcje wygasły i nie przyzna opcji ponownie.

W ramach Programu III zostało przyznanych 120 000 opcji. Żadna z pozostałych 240 000 opcji nie zostanie już przyznana przez Radę Nadzorczą. Podobnie jak w przypadku Programu II, w razie wygaśnięcia którejkolwiek z przyznanych 120 000 opcji, Rada Nadzorcza nie uwzględni liczby akcji, w stosunku do których opcje wygasły i nie przyzna opcji ponownie.

Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2013 roku Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Wykonanie opcji na akcje

W dniu 5 marca 2013 roku zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 26 000 akcji zwykłych na okaziciela serii O (patrz nota 7.16). Emisja akcji serii O nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej, która była skierowana do uczestników Programu II Opcji Menedżerskich.

W dniu 31 października 2013 roku zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 925 akcji zwykłych na okaziciela serii P oraz 11 000 akcji zwykłych na okaziciela serii R (patrz nota 7.16). Emisja akcji serii P oraz serii R nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej, która była skierowana do uczestników Programu II Opcji Menedżerskich.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Wygaśnięcie opcji na akcje

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2013 r. liczba opcji uprawniających do wzięcia udziału w Programie II Opcji Menedżerskich uległa zmniejszeniu o 45 830 opcji a liczba opcji uprawniających do wzięcia udziału w Programie III Opcji Menedżerskich uległa zmniejszeniu o 11 767 opcji w wyniku rozwiązania umów o pracę z osobami uprawnionymi do wzięcia udziału w ww. Programach.

Ponadto w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2013 r. liczba opcji uprawniających do wzięcia udziału w Programie II Opcji Menedżerskich uległa zmniejszeniu o 136 150 opcji w wyniku wygaśnięcia z dniem 7 grudnia 2013 roku okresu w którym przysługiwało prawo do dokonania zapisu na akcje.

Koszt opcji menedżerskich odniesiony do rachunku zysków i strat

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2013 i 2012 roku do rachunku zysków i strat oraz na kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje odniesiono odpowiednio 24 tys. PLN i 809 tys. PLN z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

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

OPCJE NA AKCJE		01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	648 673	846 000
	Całkowita cena realizacji	42 473	46 927
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	193 747	42 277
	Całkowita wartość wykonania opcji	19 291	2 101
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	37 925	155 050
	Całkowita wartość wykonania opcji	588	2 353
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	15,51	15,18
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	417 001	648 673
	Całkowita cena realizacji	22 594	42 473
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	534 440	490 975
	Całkowita cena realizacji	42 100	37 968
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	314 535	534 440
	Całkowita cena realizacji	22 234	42 100

Struktura przydzielonych i niezrealizowanych i niewygasłych opcji na akcje na dzień 31 grudnia 2013 r.:

Program	Data przyznania	Liczba opcji	Cena realizacji jednej opcji (PLN)
Program II	7.12.2007	134 275	114,48
Program II	10.12.2008	18 075	14,91
Program II	10.12.2009	162 185	40,64
Program II	12.07.2011	6 000	44,16
Program III *)	13.12.2010	96 466	1,00
Razem		417 001	

*) Powyższe zestawienie zawiera również niewygasłe opcje na akcje przyznane w ramach Programu III (96 466 opcji na akcje). Z uwagi na niespełnienie istotnego warunku uprawniającego do realizacji tych opcji na akcje, opcje w ramach Programu III nie będą mogły być zrealizowane.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

Wynagrodzenia kluczowej kadry menedżerskiej	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
1. Zarząd		
Wynagrodzenie	5 462	5 163
W tym wynagrodzenie z zysku	-	-
2. Rada Nadzorcza		
Wynagrodzenie	1 044	1 032

Składy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r. przedstawione są w nocie 7.48.

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

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

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

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

7.46. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2013	31.12.2012
Gwarancje	141	2 105
Poręczenia	357	489
Razem	498	2 594

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.12.2013	31.12.2012
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń Banku Pocztowego wynikających z udzielonego kredytu	-	5 000
- weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	210 000	210 000
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	-	1 889
Razem	210 000	216 889



7.47. Istotne sprawy sądowe na dzień 31 grudnia 2013 r.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

7.48. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd

W roku 2013 nie zaszły zmiany w składzie osobowym Zarządu.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Zarząd spółki Dom Development S.A. liczył 5 Członków:

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

Rada Nadzorcza

W roku 2013 nie zaszły zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 7 Członków:

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

7.49. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2013 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2013 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Saska I etap 3/3	Popularny	170
Żoliborz Artystyczny etap 1	Popularny	223
Saska I etap 3/4	Popularny	178
Żoliborz Artystyczny etap 2	Popularny	152
Derby 14 etap 4	Popularny	188
Oaza etap 3	Popularny	218
Aura etap 1a	Popularny	126
Apartamenty Saska nad Jeziorem etap 1	Popularny	162
Wilno II etap 1	Popularny	168
Akacje 7 etap 2	Popularny	245



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2013 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Regaty etap 6	Popularny	160
Wilno etap 3	Popularny	132
Oaza etap 2	Popularny	130
Derby 14 etap 2	Popularny	154
Saska I etap 3/1	Popularny	159
Saska I etap 3/2	Popularny	163
Wilno I etap 4	Popularny	109

7.50. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

Podwyższenia kapitału zakładowego

W dniu 21 stycznia 2014 roku Zarząd Dom Development S.A. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii S w ramach kapitału docelowego z dotychczasowej kwoty 24 753 197,00 PLN, do kwoty 24 770 272,00 PLN, to jest o kwotę 17 075,00 PLN, w drodze emisji 17 075 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii S. Emisja akcji serii S następuje w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestników Programu II Opcji Menedżerskich. Według stanu na dzień 25 lutego 2014 r. wszystkie 17 075 akcji zostało objętych. Akcje te nie zostały jeszcze zarejestrowane przez Sąd Rejestrowy.

Podpisanie umowy kredytowej

W dniu 5 lutego 2014 roku Spółka zawarła z mBank Spółka Akcyjna umowę, której przedmiotem jest udzielenie przez bank kredytu o łącznej wysokości 50 000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Spółki. Umowa została zawarta na czas określony, do dnia 3 lutego 2017 roku.

7.51. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2012

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A. w dniu 22 maja 2013 r. zatwierdziło, przedstawione przez Zarząd sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 r., sprawozdanie z działalności Dom Development S.A. w 2012 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku i sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2012 roku. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy udzieliło Zarządowi absolutorium za 2012 rok.

7.52. Prognozy

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

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

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie (netto bez podatku VAT) podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki - Ernst & Young Audyt Polska spółka z o.o. spółka komandytowa, wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku i dnia 31 grudnia 2012 roku w podziale na rodzaje usług:

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

RODZAJ USŁUGI	01.01- -31.12.2013	01.01- -31.12.2012
– Obowiązkowe badanie rocznego oraz przegląd półrocznego sprawozdania finansowego	261	270
– Inne usługi poświadczające	30	40
– Pozostałe usługi	13	7
Razem	304	317

7.54. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

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

WYBRANE DANE ZE BILANSU	31.12.2013	31.12.2012
	tys. EURO	tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	414 316	427 717
Aktywa razem	416 138	429 821
Kapitał własny razem	206 527	218 325
Zobowiązania długoterminowe	117 203	110 307
Zobowiązania krótkoterminowe	92 408	101 189
Zobowiązania razem	209 611	211 496
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<i>4,1472</i>	<i>4,0882</i>

WYBRANE DANE ZE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -31.12.2013	01.01- -31.12.2012
	tys. EURO	tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	160 625	204 042
Zysk brutto ze sprzedaży	37 300	48 892
Zysk na działalności operacyjnej	17 346	27 320
Zysk Brutto	16 493	27 192
Zysk Netto	12 907	21 853
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>4,2110</i>	<i>4,1736</i>