



DOM DEVELOPMENT S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY

DNIA 31 MARCA 2011 ROKU

Sporządzone zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

SPIS TREŚCI

1.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS.....	2
2.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	3
3.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	4
4.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	5
5.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	6
6.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	7
6.1.	Podstawowe informacje o spółce Dom Development S.A.....	7
6.2.	Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych	7
6.3.	Zasady rachunkowości	7
6.4.	Kluczowe założenia i źródła szacunków	8
6.5.	Zapasy.....	9
6.6.	Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartości należności krótkoterminowych	10
6.7.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10
6.8.	Kapitał zakładowy.....	10
6.9.	Dywidenda	11
6.10.	Kredyty	12
6.11.	Obligacje	13
6.12.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji.	13
6.13.	Sprawozdawczość segmentowa	13
6.14.	Przychody z działalności operacyjnej.....	14
6.15.	Koszty działalności operacyjnej.....	14
6.16.	Przychody finansowe	14
6.17.	Podatek dochodowy.....	14
6.18.	Zysk na akcję	15
6.19.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	15
6.20.	Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich.....	17
6.21.	Zobowiązania warunkowe	17
6.22.	Istotne sprawy sądowe.	17
6.23.	Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki	18
6.24.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Spółkę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy	18
6.25.	Istotne zdarzenia po dacie bilansowej.....	19
6.26.	Prognozy	19
6.27.	Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	19



1. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS

AKTYWA	Nota	31.03.2011 (niebadane)	31.12.2010
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		733	852
Rzeczowe aktywa trwałe		4 556	4 606
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu		1 985	2 931
Długoterminowe należności		16 053	15 791
Aktywa trwałe razem		23 327	24 180
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.5	1 238 164	1 118 968
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		31 385	42 600
Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		273	-
Pozostałe aktywa obrotowe		4 192	3 398
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.7	403 865	430 751
Aktywa obrotowe razem		1 677 879	1 595 717
Aktywa razem		1 701 206	1 619 897

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	31.03.2011 (niebadane)	31.12.2010
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	6.8	24 560	24 560
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		231 535	231 535
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje		23 271	22 610
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		453 943	453 943
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		27 975	39 689
Kapitał własny razem		761 794	772 847
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty długoterminowe	6.10	62 330	107 330
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		1 733	4 398
Obligacje	6.11	270 000	270 000
Rezerwy długoterminowe		11 953	12 179
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		39 842	19 018
Zobowiązania długoterminowe razem		385 858	412 925
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		155 033	132 340
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych	6.10	72 787	100 532
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	6.12	3 277	1 637
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		-	564
Rezerwy krótkoterminowe		3 860	3 939
Przychody przyszłych okresów		318 597	195 113
Zobowiązania krótkoterminowe razem		553 554	434 125
Zobowiązania razem		939 412	847 050
Kapitał własny i zobowiązania razem		1 701 206	1 619 897



2. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
		31.03.2011 <i>(niebadane)</i>	31.03.2010 <i>(niebadane)</i>	31.03.2011 <i>(niebadane)</i>	31.03.2010 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	6.14	20 225	159 920	20 225	159 920
Koszt własny sprzedaży	6.15	(16 098)	(124 750)	(16 098)	(124 750)
Zysk brutto ze sprzedaży		4 127	35 170	4 127	35 170
Koszty sprzedaży	6.15	(8 404)	(7 917)	(8 404)	(7 917)
Koszty ogólnego zarządu	6.15	(11 068)	(9 737)	(11 068)	(9 737)
Pozostałe przychody operacyjne		768	384	768	384
Pozostałe koszty operacyjne		(167)	(439)	(167)	(439)
Zysk/(strata) na działalności operacyjnej		(14 744)	17 461	(14 744)	17 461
Przychody finansowe	6.16	1 765	633	1 765	633
Koszty finansowe		(1 400)	(3 179)	(1 400)	(3 179)
Zysk/(strata) brutto		(14 379)	14 915	(14 379)	14 915
Podatek dochodowy	6.17	2 665	(3 095)	2 665	(3 095)
Zysk/(strata) netto		(11 714)	11 820	(11 714)	11 820
Zysk/(strata) na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy (PLN)	6.18	(0,48)	0,48	(0,48)	0,48
Rozwodniony (PLN)	6.18	(0,47)	0,48	(0,47)	0,48



Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okresy trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres trzech miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
	31.03.2011 <i>(niebadane)</i>	31.03.2010 <i>(niebadane)</i>	31.03.2011 <i>(niebadane)</i>	31.03.2010 <i>(niebadane)</i>
Zysk/(strata) netto	(11 714)	11 820	(11 714)	11 820
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody razem	(11 714)	11 820	(11 714)	11 820

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

4. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres trzech miesięcy zakończonych dnia	
	31.03.2011 <i>(niebadany)</i>	31.03.2010 <i>(niebadany)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	(14 379)	14 915
Korekta o pozycje:		
Amortyzacja	564	575
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych	24	8
Zysk/strata na inwestycjach	(730)	3
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek	869	6 121
Koszty z tytułu programów opcji menedżerskich	661	984
Zmiany w kapitale obrotowym:		
Zmiany stanu rezerw	(306)	(82)
Zmiany stanu zapasów	(117 776)	65 350
Zmiany stanu należności	10 953	1 602
Zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	43 517	(35 421)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów	122 526	(57 532)
Inne korekty	(24)	(8)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej	45 899	(3 485)
Odsetki zapłacone i otrzymane	(477)	(4 407)
Zapłacony podatek dochodowy	(837)	(5 095)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	44 585	(12 987)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	22	3
Wpływy z aktywów finansowych, w tym dywidendy	709	-
Inne wpływy z aktywów finansowych	965	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(394)	(208)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	1 302	(205)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	1 281	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
Spłata kredytów	(74 026)	(56 750)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	-	-
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego	(28)	(37)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej	(72 773)	(56 787)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(26 886)	(69 979)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	430 751	225 828
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	403 865	155 849



Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

5. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE 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 z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2011	24 560	231 535	453 943	510	22 610	39 689	772 847
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	661	-	661
Całkowity dochód za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2011	-	-	-	-	-	(11 714)	(11 714)
Saldo na dzień 31 marca 2011 (niebadane)	24 560	231 535	453 943	510	23 271	27 975	761 794

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2010	24 560	231 535	388 361	510	18 726	85 230	748 922
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	984	-	984
Całkowity dochód za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2010	-	-	-	-	-	11 820	11 820
Saldo na dzień 31 marca 2010 (niebadane)	24 560	231 535	388 361	510	19 710	97 050	761 726



6. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 marca 2011 r. Dom Development B.V. posiadała 61,91 % akcji Spółki.

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 trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2011 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

6.2. Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

Niektóre informacje i ujawnienia, które zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („UE”), są zwykle prezentowane łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym, zostały skrócone bądź pominięte zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” (MSR 34).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości.

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

Prezentowany śródroczny skrócony bilans, śródroczny skrócony rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych oraz śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta i nie były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta. Niniejsze niezbadane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je analizować łącznie ze zbadanym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku.

Spółka sporządza również skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2011 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki 28 kwietnia 2011 roku.

6.3. Zasady rachunkowości

Polskie regulacje prawne nakładają na Spółkę obowiązek sporządzania śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską („UE”) a dotyczącymi sporządzania śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34). Obecnie ze względu na proces akceptacji MSSF przez UE i rodzaj działalności prowadzonej przez Spółkę nie istnieją różnice w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości zgodnie z MSSF, a MSSF przyjętymi przez UE.



Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie przy sporządzaniu śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34) oraz zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

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

- MSR 24 *Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych* (znowelizowany w listopadzie 2009) – Zastosowanie tej zmiany nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki,
- Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja: Klasyfikacja emisji praw poboru* – Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki,
- Zmiany do KIMSF 14 *MSR 19 - Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności: przedpłaty minimalnych wymogów finansowania* – Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki,
- KIMSF 19 *Konwersja zobowiązań finansowych na instrumenty kapitałowe* – Zastosowanie tej interpretacji nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki,
- Zmiana do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: ograniczone zwolnienie z obowiązku prezentowania danych porównawczych wymaganych przez MSSF 7 dla stosujących MSSF po raz pierwszy* – Zmiana ta nie miała zastosowania do Spółki,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2010 roku) – Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.

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

- Faza pierwsza standardu MSSF 9 *Instrumenty finansowe: Klasyfikacja i wycena* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE. W kolejnych fazach Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zajmie się rachunkowością zabezpieczeń i utratą wartości. Zakończenie tego projektu oczekiwane jest w połowie 2011. Zastosowanie pierwszej fazy MSSF 9 będzie miało wpływ na klasyfikację i wycenę aktywów finansowych Spółki. Spółka dokonała oceny tego wpływu w powiązaniu z innymi fazami, gdy zostaną one opublikowane, w celu zaprezentowania spójnego obrazu,
- Zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: transfer aktywów finansowych* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 12 *Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Wprowadzone zmiany zostały przeanalizowane przez Spółkę i nie mają one wpływu na dane finansowe prezentowane w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym.

6.4. Kluczowe założenia i źródła szacunków

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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.

6.5. Zapasy

ZAPASY	31.03.2011	31.12.2010
Zaliczki na dostawy	7 891	22 375
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	7 960	22 444
w tym: spisane do wartości netto możliwej do uzyskania	(69)	(69)
Półprodukty i produkcja w toku	1 045 480	899 712
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 055 789	909 435
w tym: spisane do wartości netto możliwej do uzyskania	(10 309)	(9 723)
Wyroby gotowe	184 793	196 881
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	187 843	200 078
w tym: spisane do wartości netto możliwej do uzyskania	(3 050)	(3 197)
Razem	1 238 164	1 118 968

SPISANIE ZAPASÓW DO WARTOŚCI NETTO MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA	01.01- - 31.03.2011	01.01- - 31.03.2010
Stan na początek okresu	12 989	25 449
Zwiększenia	586	92
Rozwiązanie	(147)	(661)
Stan na koniec okresu	13 428	24 880

Spisanie zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania było wynikiem przeprowadzonych przez Grupę analiz i testów na utratę wartości.

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	31.03.2011	31.12.2010
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	329 225	379 468
Hipoteki:		
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	34 000	-
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych	302 578	776 111



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

6.6. Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartości należności krótkoterminowych

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	01.01- - 31.03.2011	01.01- - 31.03.2010
Stan na początek okresu	3 577	3 547
a) Zwiększenia	24	136
b) Zmniejszenia	(63)	-
Stan na koniec okresu	3 538	3 683

Na dzień bilansowy nie wystąpiły należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności w walutach obcych.

6.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.03.2011	31.12.2010	31.03.2010
Środki pieniężne w banku i kasie	960	1 737	2 589
Lokaty krótkoterminowe	402 871	428 982	153 206
Kredyt w rachunku bieżącym	-	-	-
Inne	34	32	54
Razem	403 865	430 751	155 849

Spółka prezentuje kredyty w rachunku bieżącym (overdraft) jako pomniejszenie środków pieniężnych, gdy posiada w tych samych bankach kredytujących lokaty bankowe o wartości przewyższającej kwoty kredytów w rachunku bieżącym (patrz nota 6.10).

6.8. Kapitał zakładowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.03.2011 oraz 31.12.2010								
Seria/ emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejo wania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Liczba akcji razem				24 560 222				
Kapitał zakładowy razem					24 560 222			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								

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

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień sporządzenia i zatwierdzenia przez Zarząd Spółki niniejszego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2011 r.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji śródrocznego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2010
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	15 206 172	61,91	15 206 172	61,91	(290 214)
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,25	1 534 050	6,25	-
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,21	1 280 750	5,21	-

Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development S.A. na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania i zatwierdzenia przez Zarząd Spółki niniejszego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2011 r.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego			Zmiana w okresie od publikacji śródrocznego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2010	
	Akcje	Opcje na akcje*)	Razem	Akcje	Opcje na akcje
Zarząd					
Jarosław Szanajca	1 534 050	-	1 534 050	-	-
Janusz Zalewski	300 000	100 000	400 000	-	-
Jerzy Ślusarski	9 363	86 100	95 463	-	-
Janusz Stolarczyk	100 200	52 680	152 880	-	-
Terry Roydon	58 500	50 000	108 500	-	-
Rada Nadzorcza					
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-
Zygmunt Kostkiewicz	29 500	-	29 500	-	-

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

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

6.9. Dywidenda

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2011 roku Spółka nie wypłaciła żadnej dywidendy.

Informacja na temat podjętej przez Radę Nadzorczą uchwały na temat wypłaty dywidendy z zysku za rok 2010 przedstawiona jest w nocie 6.25 „Istotne zdarzenia po dacie bilansowej”.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

6.10. Kredyty

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.03.2011	31.12.2010
Do 1 roku	72 787	100 532
Powyżej 1 roku do 2 lat	62 330	107 330
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	135 117	207 862
W tym: długoterminowe	62 330	107 330
krótkoterminowe	72 787	100 532

Na dzień 31 marca 2011 r. i na dzień 31 grudnia 2010 r. Spółka nie posiadała zadłużenia z tytułu pożyczek.

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

KREDYTY BANKOWE NA 31.03.2011						
Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Waluta i kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
BOŚ	Warszawa	100 000	PLN	24 932	PLN	30.06.2011
PKO BP	Warszawa	200 000	PLN	90 000	PLN	31.12.2012
BOŚ	Warszawa	11 990	PLN	2 855	PLN	31.12.2011
BOŚ	Warszawa	17 330	PLN	17 330	PLN	30.09.2012
Razem kredyty bankowe				135 117	PLN	

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

W przypadku posiadania kredytu w rachunku bieżącym w tych samych bankach, w których Spółka posiada lokaty o wartości przewyższającej kwotę tych kredytów i termin ich zakończenia poprzedza datę spłaty kredytu w rachunku bieżącym, Spółka prezentuje powyższe kredyty w bilansie jako pomniejszenie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (patrz nota 6.7).

KREDYTY BANKOWE W RACHUNKU BIEŻĄCYM POMNIEJSZAJĄCE AKTYWA NA 31.03.2011						
Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
BOŚ	Warszawa	5 000	PLN	-	PLN	19.08.2012
Razem kredyty w rachunku bieżącym		5 000	PLN		- PLN	

KREDYTY BANKOWE W RACHUNKU BIEŻĄCYM POMNIEJSZAJĄCE AKTYWA NA 31.03.2010						
Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
BOŚ	Warszawa	40 000	PLN	-	PLN	23.04.2010
Razem kredyty w rachunku bieżącym		40 000	PLN		- PLN	



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

6.11. Obligacje

OBLIGACJE	31.03.2011	31.12.2010
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	270 000	270 000

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

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

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

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

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

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 31.03. 2011

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

6.12. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji.

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI.	31.03.2011	31.12.2010
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	2 763	963
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	514	674
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	3 277	1 637

6.13. Sprawozdawczość segmentowa

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

6.14. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01- 31.03.2011	01.01- 31.03.2010	01.01- 31.03.2011	01.01- 31.03.2010
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	17 347	157 036	17 347	157 036
Przychody ze sprzedaży usług	2 878	2 884	2 878	2 884
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	-	-	-	-
Razem	20 225	159 920	20 225	159 920

6.15. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- 31.03.2011	01.01- 31.03.2010	01.01- 31.03.2011	01.01- 31.03.2010
Koszt własny sprzedaży				
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(12 456)	(121 428)	(12 456)	(121 428)
Koszty sprzedaży usług	(3 203)	(3 891)	(3 203)	(3 891)
Koszty sprzedaży towarów (gruntów)	-	-	-	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	(439)	569	(439)	569
Razem koszt własny sprzedaży	(16 098)	(124 750)	(16 098)	(124 750)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				
Koszty sprzedaży	(8 404)	(7 917)	(8 404)	(7 917)
Koszty ogólnego zarządu	(11 068)	(9 737)	(11 068)	(9 737)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(19 472)	(17 654)	(19 472)	(17 654)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju				
Amortyzacja	(564)	(575)	(564)	(575)
Zużycie materiałów i energii	(2 971)	(2 738)	(2 971)	(2 738)
Usługi obce	(4 775)	(4 323)	(4 775)	(4 323)
Podatki i opłaty	(29)	(42)	(29)	(42)
Wynagrodzenia	(8 396)	(7 163)	(8 396)	(7 163)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(1 239)	(1 342)	(1 239)	(1 342)
Program opcji menadżerskich	(661)	(984)	(661)	(984)
Pozostałe koszty rodzajowe	(837)	(487)	(837)	(487)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(19 472)	(17 654)	(19 472)	(17 654)

6.16. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- 31.03.2011	01.01- 31.03.2010	01.01- 31.03.2011	01.01- 31.03.2010
Dywidendy	709	-	709	-
Odsetki	1 056	632	1 056	632
Inne	-	1	-	1
Razem	1 765	633	1 765	633

6.17. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- 31.03.2011	01.01- 31.03.2010	01.01- 31.03.2011	01.01- 31.03.2010
Podatek dochodowy bieżący	-	(3 543)	-	(3 543)
Podatek dochodowy odroczony	2 665	448	2 665	448
Razem	2 665	(3 095)	2 665	(3 095)



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

6.18. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01-31.03.2011	01.01-31.03.2010	01.01-31.03.2011	01.01-31.03.2010
Podstawowy zysk na akcję				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	(11 714)	11 820	(11 714)	11 820
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 560 222	24 560 222	24 560 222	24 560 222
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	(0,48)	0,48	(0,48)	0,48
Rozwodniony zysk na akcję				
Teoretyczny zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	(11 714)	11 820	(11 714)	11 820
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu II Opcji Menedżerskich	157 458	124 857	157 458	124 857
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 717 680	24 685 079	24 717 680	24 685 079
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	(0,47)	0,48	(0,47)	0,48

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

6.19. Transakcje z podmiotami powiązanyimi

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

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-31.03.2011	01.01-31.03.2010
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 lutego 2000 r., z późniejszymi aneksami	349	347
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 31 marca 1999 r.	56	55
Holland Park Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 5 stycznia 2010 r.	89	85
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych "Bezpieczny Dom" w likwidacji	Ubezpieczenie ryzyka powstania strat finansowych	-	(91)

DOM DEVELOPMENT S.A. KUPUJĄCY GRUNT W RAMACH UMOWY POŚREDNICTWA			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-31.03.2011	01.01-31.03.2010
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Kwoty zaliczek przekazanych do Dom Development Grunty sp. z o.o. w celu nabycia gruntów w ramach umów zleceń	-	46 044
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Dopłaty do faktur przenoszących własność gruntów do Dom Development S.A.	-	700



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

DOM DEVELOPMENT S.A. ŚWIADCZĄCY USŁUGI (SPRZEDAJĄCY)

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.- 31.03.2011	01.01.- 31.03.2010
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	66	36
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	32	4
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	1	1
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	Pozostałe	1	1

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.- 31.03.2011	01.01.- 31.03.2010
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych "Bezpечny Dom" w likwidacji	Zwrot wartości udziałów w związku z likwidacją Towarzystwa	1 674	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.- 31.03.2011	01.01.- 31.03.2010
Dom Development Grunty sp. z o.o.	naliczone odsetki od pożyczki na kwotę 1 300 tys. PLN	19	-

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.03.2011	31.12.2010	31.03.2011	31.12.2010
Saldo razem	2 481	2 546	208	220
Jednostki zależne	2 466	2 463	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. dopłaty do kapitału	1 147	1 147	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. dopłaty do kapitału	-	16	-	-
Dom Development Grunty sp. z oo	1 319	1 300	-	-
Jednostki współzależne	15	83	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o.	15	83	-	-
Pozostałe podmioty	-	-	208	220
Woodsford Consulting Limited	-	-	119	130
Holland Park Advisory Limited	-	-	89	90

WYNAGRODZENIA I HONORARIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

Druga strona transakcji	01.01.- 31.03.2011	01.01.- 31.03.2010
Zarząd	1 625	1 930
Rada Nadzorcza	276	231

Poza wymienionymi wyżej, Spółka nie zawierała innych transakcji z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

6.20. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

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

Program	Data przyznania	Liczba opcji*)	Cena realizacji jednej opcji (PLN)
Program II	6.12.2006	149 400	114,48
Program II	7.12.2007	161 400	114,48
Program II	10.12.2008	186 175	14,91
Program II	15.01.2009	31 000	16,97
Program II	10.12.2009	198 025	40,64
Razem		726 000	

*) Wymienione w powyższej tabeli ilości opcji na akcje nie uwzględniają 120 000 opcji przyznanych warunkowo, co do których Rada Nadzorcza podjęła uchwałę warunkową w dniu 13 grudnia 2010 roku w ramach pierwszej transzy Programu III.

Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2011 roku Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

6.21. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.03.2011	31.12.2010
Gwarancje	3 049	3 051
Poręczenia	796	804
Razem	3 845	3 855

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.03.2011	31.12.2010
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ wynikających z udzielonego kredytu	134 320	134 320
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	-	65 000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie TU Euler Hermes wynikające z dobrego wykonania umowy	1 889	1 889
Razem	136 209	201 209

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2011 r. Spółka nie udzieliła poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliła gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Spółki byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

6.22. Istotne sprawy sądowe.

Według stanu na dzień 31 marca 2011 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niego zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Na dzień 31 marca 2011 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 90 798 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 89 804 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 993 tys. zł.

Na dzień 31 marca 2011 r. największym postępowaniem dotyczącym zobowiązań Spółki była sprawa z powództwa Erabud Sp. z o.o. o wykonanie przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 4 stycznia 2008 r. dotyczącej nabycia



nieruchomości położonej w Józefosławiu, gminie Piaseczno, o powierzchni 88,5 tys. m². Pozew Erabud Sp. z o.o. z dnia 26 września 2009 r. został doręczony Spółce w dniu 8 października 2009 r. Wartość przedmiotu sporu wynosi 64 778 tys. złotych i jest równa z ceną brutto za nieruchomość określoną w umowie przedwstępnej. W ocenie Zarządu Spółki pozew był bezpodstawny.

W dniu 27 stycznia 2011 roku Spółka zawarła ugodę ze spółką Erabud Sp. z o.o.. W wykonaniu przedmiotowej ugody Erabud Sp. z o.o. złożyła w dniu 3 marca 2011 r. wniosek w przedmiocie cofnięcia powództwa o wykonanie przedwstępnej umowy sprzedaży wraz ze zrzeczeniem się roszczenia oraz umorzenia postępowania.

Ponadto, zgodnie z ww. ugodą, Erabud Sp. z o.o. zobowiązała się, w terminie 36 miesięcy, do zapłaty na rzecz Spółki kwoty 22 672 tys. zł tytułem zwrotu zaliczki na poczet ceny.

Zabezpieczeniem roszczeń Spółki jest poręczenie udzielone przez spółkę Sobiesław Zasada S.A. z siedzibą w Krakowie, weksel in blanco wystawiony przez poręczyciela oraz hipoteka do sumy 45 345 tys. zł.

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

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

6.23. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 31 marca 2011 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

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

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Derby 14 etap 1	Popularny	174
Adria etap 2	Popularny	230
Oaza etap 1	Popularny	116
Saska I etap 2/2	Popularny	144
Opera B	Apartamenty luksusowe	11

W okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 marca 2011 r. Spółka nie zakończyła realizacji żadnych projektów.

6.24. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Spółkę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy

Do najistotniejszych czynników mogących mieć wpływ na sytuację finansową Spółki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy należy uznać:

- Kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym na którym działa Spółka,
- stan ogólnosięwiatowych rynków finansowych i ich wpływ na polską gospodarkę i krajowy system bankowy,
- dostępność kredytów mieszkaniowych, a w szczególności ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów,
- wykonanie zaplanowanego wolumenu sprzedaży w ujęciu ilościowym i wartościowym oraz w poszczególnych segmentach rynkowych,
- terminową, zgodną z ustalonymi harmonogramami, realizację prac budowlanych przez firmy budowlane realizujące poszczególne inwestycje Spółki w systemie generalnego wykonawstwa,
- dostępność finansowania zewnętrznego (kredyty, obligacje) dla podmiotów z branży deweloperskiej,
- brak gwałtownych zmian w przepisach prawnych i podatkowych mogących wpływać w niekontrolowany sposób na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę,
- utrzymanie stabilnej sytuacji politycznej oraz tworzenie pozytywnego klimatu gospodarczego przez rząd i władze lokalne.



6.25. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

Wniosek Zarządu w sprawie podziału zysku za rok 2010

W dniu 7 kwietnia 2011 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała pozytywnej oceny wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2010. Zarząd Spółki wnioskował, aby część zysku netto Spółki za rok 2010 w kwocie 22 104 199,80 zł, tj. 0,90 zł na każdą akcję, przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki, a część zysku netto Spółki za rok 2010 w kwocie 17 584 303,19 zł przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Jako dzień dywidendy Zarząd Spółki zaproponował ustalić 7 czerwca 2011 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy zaproponował ustalić 22 czerwca 2011 roku. Rada Nadzorcza Spółki zarekomendowała Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki przyjęcie powyższego wniosku oraz podjęcie uchwały w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2010 r.

Znacząca umowa

W dniu 26 kwietnia 2011 r. została zawarta przez Spółkę i Wojskowe Towarzystwo Budownictwa Społecznego „KWATERA” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przedwstępna umowa sprzedaży prawa własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Żoliborz, przy ul. Powązkowskiej o powierzchni 98 879 m².

Cena netto z tytułu sprzedaży ww. nieruchomości stanowi sumę kwoty 168 250 tys. zł oraz odsetek narosłych w związku ze zdeponowaniem tej kwoty na rachunku powierniczym w okresie do dnia zawarcia warunkowej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Zapisy umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej z Wojskowym Towarzystwem Budownictwa Społecznego „Kwatera” Sp. z o.o. nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

Zawarcie przez strony warunkowej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości (pod warunkiem zawieszającym niewykonania przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy ustawowego prawa pierwokupu przysługującego Miastu Stołecznemu Warszawy) nastąpi w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty uzyskania przez Wojskowe Towarzystwo Budownictwa Społecznego „KWATERA” Sp. z o.o. zgody ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa na zawarcie ww. warunkowej umowy sprzedaży.

6.26. Prognozy

Zarząd Dom Development S.A. nie publikuje prognoz finansowych Spółki.

6.27. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

Następujące dane finansowe Spółki zostały przeliczone na Euro:

WYBRANE DANE Z BILANSU	31.03.2011	31.12.2010
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	418 226	402 928
Aktywa razem	424 040	409 034
Kapitał własny razem	189 884	195 149
Zobowiązania długoterminowe	96 178	104 266
Zobowiązania krótkoterminowe	137 978	109 619
Zobowiązania razem	234 156	213 885
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<i>4,0119</i>	<i>3,9603</i>



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- 31.03.2011	01.01- 31.03.2010	01.01- 31.03.2011	01.01- 31.03.2010
	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	5 089	40 314	5 089	40 314
Zysk brutto ze sprzedaży	1 038	8 866	1 038	8 866
Zysk /(strata) na działalności operacyjnej	(3 711)	4 401	(3 711)	4 401
Zysk /(strata) Brutto	(3 619)	3 760	(3 619)	3 760
Zysk /(strata) Netto	(2 947)	2 980	(2 947)	2 980
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>3,9742</i>	<i>3,9669</i>	<i>3,9742</i>	<i>3,9669</i>

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 28 kwietnia 2011 roku.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu