



DOM DEVELOPMENT S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku

SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI.....	2
2.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS	3
3.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	4
4.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	5
5.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH.....	6
6.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	7
7.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	8
7.1.	Podstawowe informacje o spółce Dom Development S.A. i o Grupie Kapitałowej Dom Development S.A.....	8
7.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych	9
7.3.	Zasady rachunkowości	9
7.4.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków	10
7.5.	Zapasy.....	11
7.6.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	11
7.7.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12
7.8.	Kapitał zakładowy.....	12
7.9.	Kredyty.....	14
7.10.	Obligacje	14
7.11.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	15
7.12.	Sprawozdawczość segmentowa	15
7.13.	Przychody z działalności operacyjnej.....	15
7.14.	Koszty działalności operacyjnej.....	16
7.15.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	16
7.16.	Zysk na akcję	17
7.17.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	17
7.18.	Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich.....	19
7.19.	Zobowiązania warunkowe	19
7.20.	Istotne sprawy sądowe.	20
7.21.	Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Grupy	20
7.22.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy	20
7.23.	Istotne zdarzenia po dacie bilansowej	21
7.24.	Prognozy	21
7.25.	Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	21



1. ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 23 października 2013 roku.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu



2. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	30.09.2013 (niebadane)	31.12.2012
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		1 258	1 211
Rzeczowe aktywa trwałe		4 933	5 308
Należności długoterminowe		1 601	1 679
Pozostałe aktywa finansowe		72	38
Aktywa trwałe razem		7 864	8 236
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.5	1 288 514	1 305 568
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		33 930	27 980
Pozostałe aktywa obrotowe		5 126	7 219
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.6	3 392	234 769
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.7	361 634	175 918
Aktywa obrotowe razem		1 692 596	1 751 454
Aktywa razem		1 700 460	1 759 690

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	30.09.2013 (niebadane)	31.12.2012
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.8	24 741	24 715
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		234 094	233 733
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		517 521	517 362
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje		25 107	25 089
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(37)	(58)
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		28 966	91 671
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		830 902	893 022
Udziały niekontrolujące		(659)	(621)
Kapitał własny razem		830 243	892 401
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty - część długoterminowa	7.9	177 000	177 000
Obligacje - część długoterminowa	7.10	270 000	220 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		1 621	7 866
Rezerwy długoterminowe		14 086	15 237
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		27 456	32 583
Zobowiązania długoterminowe razem		490 163	452 686
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		137 451	131 548
Kredyty - część krótkoterminowa	7.9	-	33 000
Obligacje - część krótkoterminowa	7.10	-	-
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.11	2 769	4 310
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		3 921	2 507
Rezerwy krótkoterminowe		5 929	6 325
Przychody przyszłych okresów		229 984	236 913
Zobowiązania krótkoterminowe razem		380 054	414 603
Zobowiązania razem		870 217	867 289
Kapitał własny i zobowiązania razem		1 700 460	1 759 690



Dom Development S.A.

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
za okresy trzech i dziewięciu miesięcy zakończone dnia 30 września 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

3. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
		30.09.2013 (niebadane)	30.09.2012 (niebadane)	30.09.2013 (niebadane)	30.09.2012 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	7.13	463 780	613 143	123 590	305 096
Koszt własny sprzedaży	7.14	(361 134)	(464 483)	(99 665)	(239 311)
Zysk brutto ze sprzedaży		102 646	148 660	23 925	65 785
Koszty sprzedaży	7.14	(31 057)	(29 213)	(9 882)	(10 083)
Koszty ogólnego zarządu	7.14	(30 850)	(34 405)	(9 994)	(10 794)
Pozostałe przychody operacyjne		1 426	2 022	401	638
Pozostałe koszty operacyjne		(4 491)	(5 611)	(1 630)	(1 696)
Zysk/(strata) na działalności operacyjnej		37 674	81 453	2 820	43 850
Przychody finansowe		2 314	5 344	611	2 080
Koszty finansowe		(4 004)	(5 104)	(1 403)	(1 924)
Zysk/ (strata) brutto		35 984	81 693	2 028	44 006
Podatek dochodowy	7.15	(7 520)	(15 952)	(914)	(8 484)
Zysk/(strata) netto		28 464	65 741	1 114	35 522
Zysk/(strata) netto przypadający na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		28 502	65 763	1 126	35 537
Udziały niekontrolujące		(38)	(22)	(12)	(15)
Zysk/ (strata) na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy (PLN)	7.16	1,15	2,67	0,05	1,44
Rozwodniony (PLN)	7.16	1,15	2,66	0,05	1,44



4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
	30.09.2013 <i>(niebadane)</i>	30.09.2012 <i>(niebadane)</i>	30.09.2013 <i>(niebadane)</i>	30.09.2012 <i>(niebadane)</i>
Zysk/ (strata) netto	28 464	65 741	1 114	35 522
Inne całkowite dochody				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	26	(142)	-	(64)
Podatek dochodowy	(5)	27	-	12
Inne całkowite dochody netto	21	(115)	-	(52)
Całkowite dochody netto	28 485	65 626	1 114	35 470
Całkowite dochody netto przypadający na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	28 523	65 648	1 126	35 485
Udziały niekontrolujące	(38)	(22)	(12)	(15)

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

5. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony	
		30.09.2013 (niebadane)	30.09.2012 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem		35 984	81 693
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		2 403	2 261
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych		(170)	253
Zysk/strata na inwestycjach		(80)	386
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		10 970	14 067
Koszty z tytułu programów opcji menadżerskich		18	916
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		(1 548)	(426)
Zmiany stanu zapasów		16 697	82 454
Zmiany stanu należności		(5 872)	17 015
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(788)	(20 211)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		(8 323)	(17 001)
Inne korekty		170	(253)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		49 461	161 154
Odsetki otrzymane		14 751	20 406
Odsetki zapłacone		(23 418)	(25 382)
Zapłacony podatek dochodowy		(12 356)	(11 617)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		28 438	144 561
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		77	168
Utworzenie i/lub likwidacja lokat bankowych z terminem zapadalności powyżej trzech miesięcy	7.6	232 919	(283 910)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(2 057)	(2 426)
Nabycie aktywów finansowych		-	(880)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		230 939	(287 048)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacja opcji na akcje)		387	2 353
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		-	50 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych		50 000	120 000
Spłata kredytów		-	(57 134)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych		(33 000)	(117 470)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)		(91 048)	(37 006)
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego		-	(4)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(73 661)	(39 261)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		185 716	(181 748)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.7	175 918	380 247
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.7	361 634	198 499



Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

6. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM 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 przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	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	91 671	893 022	(621)	892 401
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.8)	26	361	-	-	-	-	-	387	-	387
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	159	-	-	-	(159)	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(91 048)	(91 048)	-	(91 048)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	18	-	18	-	18
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	28 502	28 502	(38)	28 464
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	21	-	-	21	-	21
Saldo na dzień 30 września 2013 <i>(niebadane)</i>	24 741	234 094	517 521	510	(37)	25 107	28 966	830 902	(659)	830 243

	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 przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	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	83 293	835 706	(637)	835 069
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	110	1 532	-	-	-	-	-	1 642	-	1 642
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	45 834	-	-	-	(45 834)	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(37 005)	(37 005)	-	(37 005)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	916	-	916	-	916
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	65 763	65 763	(22)	65 741
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(115)	-	-	(115)	-	(115)
Saldo na dzień 30 września 2012 <i>(niebadane)</i>	24 670	233 067	517 362	510	(115)	25 196	66 217	866 907	(659)	866 248



7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7.1. Podstawowe informacje o spółce Dom Development S.A. i o Grupie Kapitałowej Dom Development S.A.

Podstawowe informacje o spółce dominującej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

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

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

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 30 września 2013 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 61,46 % akcji Spółki.

Podstawowe informacje o Grupie i wspólnych przedsięwzięciach

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 września 2013 r. prezentuje poniższa tabela:

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

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

W okresie trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

W okresie trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r. Grupa nie dokonała żadnych istotnych zmian w swojej strukturze w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji czy zaniechania działalności.



7.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane 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 skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zostały skrócone bądź pominięte zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” (MSR 34).

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

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

Prezentowany śródroczny skrócony skonsolidowany bilans, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta oraz nie były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta. Niniejsze niezbadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

Spółka sporządziła również skrócone sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2013 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki 23 października 2013 roku.

7.3. Zasady rachunkowości

Polskie regulacje prawne nakładają na Grupę obowiązek sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego 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 Grupę nie istnieją różnice w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości zgodnie z MSSF, a MSSF przyjętymi przez UE.

Śródroczne skrócone skonsolidowane 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych 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.

Wprowadzone ww. zmiany i nowe standardy zostały przeanalizowane przez Grupę i nie mają one żadnego istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym 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 śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki. Skutkowało ono jedynie zmianą metody konsolidacji jednostki stowarzyszonej Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji z metody proporcjonalnej na metodę praw własności. Spółka nie zastosowała wcześniej żadnego innego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

7.4. 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.

Sezonowość

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.5. Zapasy

ZAPASY	30.09.2013 <i>(niebadane)</i>	31.12.2012
Zaliczki na dostawy, w tym	22 877	16 614
według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	23 027	16 683
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(150)	(69)
Półprodukty i produkcja w toku, w tym	1 092 819	945 529
według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 104 393	960 380
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(11 574)	(14 851)
Wyroby gotowe, w tym	172 818	343 425
według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	179 452	350 073
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 634)	(6 648)
Razem	1 288 514	1 305 568

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.07 - 30.09.2013 <i>(niebadane)</i>	01.07 - 30.09.2012 <i>(niebadane)</i>
Stan na początek okresu	18 586	18 398
Zwiększenia	800	3 389
Rozwiązanie	(1 028)	(2 549)
Stan na koniec okresu	18 358	19 238

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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	30.09.2013 <i>(niebadane)</i>	31.12.2012
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	387 137	337 000
Hipoteki:		
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	11 000	22 000
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych (kwota maksymalna)	412 588	315 000

7.6. Krótkoterminowe aktywa finansowe

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.09.2013 <i>(niebadane)</i>	31.12.2012
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	991	233 910
Środki pieniężne na rachunku powierniczym	2 401	859
Razem	3 392	234 769

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

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

W pozycji „Środki pieniężne na rachunku powierniczym” prezentowane są otrzymane od klientów Grupy 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 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.7. 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 trzech miesięcy na dzień ich utworzenia. Wartość księgowa tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.09.2013 <i>(niebadane)</i>	31.12.2012	30.09.2012 <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	6 134	8 239	8 053
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	355 480	167 634	190 395
Inne	20	45	51
Razem	361 634	175 918	198 499

7.8. Kapitał zakładowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 30.09.2013								
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
Liczba akcji razem				24 741 272				
Kapitał zakładowy razem					24 741 272			
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 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 30 września 2013 roku

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. Według stanu na dzień 21 lutego 2013 r. 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. Według stanu na dzień 30 września 2013 r. akcje te zostały objęte ale nie zostały jeszcze zarejestrowane przez Sąd Rejestrowy.

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.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji śródrocznego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2013
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	15 206 172	61,46	15 206 172	61,46	-
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,20	1 534 050	6,20	-
Aviva Powszechnie Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,31	1 313 383	5,31	bd
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,18	1 280 750	5,18	-

*) Stan posiadania akcji przez Aviva Powszechnie 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 sporządzenia niniejszego sprawozdania i zatwierdzenia przez Zarząd Spółki niniejszego sprawozdania finansowego.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego			Zmiana w okresie od publikacji śródrocznego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2013	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
Zarząd					
Jarosław Szanajca	1 534 050	-	1 534 050	-	-
Janusz Zalewski	311 000*)	92 534	403 534	11 000*)	(11 000)
Jerzy Ślusarski	5 363	78 634	83 997	-	-
Janusz Stolarczyk	105 200	49 447	154 647	-	-
Terry Roydon	58 500	61 767	120 267	-	-
Rada Nadzorcza					
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-
Markham Dumas	-	-	-	-	-
Mark Spiteri	711	12 330	13 041	-	-

*) W tym 11 000 akcji serii R objętych w dniu 23 sierpnia 2013 r., lecz nie zarejestrowanych przez Sąd Rejestrowy według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.9. Kredyty

Opis istotnych zmian w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 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 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.

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.09.2013	31.12.2012
	<i>(niebadane)</i>	
Do 1 roku	-	33 000
Powyżej 1 roku do 2 lat	33 000	33 000
Powyżej 2 lat do 5 lat	144 000	144 000
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	177 000	210 000
W tym: długoterminowe	177 000	177 000
krótkoterminowe	-	33 000

KREDYTY BANKOWE NA 30.09.2013				
Bank	Siedziba banku	Kwota i waluta kredytu wg umowy	Kwota i waluta kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Termin spłaty
PKO BP S.A.	Warszawa	210 000 PLN	177 000 PLN	31.12.2016
Alior Bank SA	Warszawa	50 000 PLN	- PLN	18.09.2016
Razem kredyty bankowe			177 000 PLN	

Na dzień 30 września 2013 r. i na dzień 31 grudnia 2012 r. wszystkie zaciągnięte przez Grupę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

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

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

7.10. Obligacje

OBLIGACJE	30.09.2013	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” Grupa 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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Podstawowe dane dotyczące wyemitowanych 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 trzech miesięcy zakończonym 30 września 2013 r.

W trzecim kwartale 2013 roku wartość nominalna zobowiązań z tytułu wyemitowanych przez Grupę obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniła się ich struktura zapadalności.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30.09.2013				
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	

7.11. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30.09.2013 (niebadane)	31.12.2012
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	2 769	4 310
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	2 769	4 310

7.12. Sprawozdawczość segmentowa

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

7.13. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01 - 30.09.2013 (niebadane)	01.01 - 30.09.2012 (niebadane)	01.07 - 30.09.2013 (niebadane)	01.07 - 30.09.2012 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	450 388	598 265	115 155	301 033
Przychody ze sprzedaży usług	13 392	14 878	8 435	4 063
Razem	463 780	613 143	123 590	305 096

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.14. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01 - 30.09.2013	01.01 - 30.09.2012	01.07 - 30.09.2013	01.07 - 30.09.2012
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Koszt własny sprzedaży				
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(348 677)	(448 361)	(91 322)	(234 243)
Koszty sprzedaży usług	(14 366)	(15 326)	(8 571)	(4 228)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	1 909	(796)	228	(840)
Razem koszt własny sprzedaży	(361 134)	(464 483)	(99 665)	(239 311)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				
Koszty sprzedaży	(31 057)	(29 213)	(9 882)	(10 083)
Koszty ogólnego zarządu	(30 850)	(34 405)	(9 994)	(10 794)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(61 907)	(63 618)	(19 876)	(20 877)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju				
Amortyzacja	(2 403)	(2 261)	(810)	(789)
Zużycie materiałów i energii	(10 633)	(8 553)	(3 794)	(2 721)
Usługi obce	(16 015)	(17 738)	(5 097)	(6 081)
Podatki i opłaty	(104)	(170)	(28)	(72)
Wynagrodzenia	(26 471)	(28 036)	(8 355)	(9 332)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(3 771)	(3 316)	(907)	(817)
Program opcji menadżerskich	(18)	(916)	(6)	(303)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 492)	(2 628)	(879)	(762)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(61 907)	(63 618)	(19 876)	(20 877)

7.15. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

PODATEK DOCHODOWY	01.01 - 30.09.2013	01.01 - 30.09.2012	01.07 - 30.09.2013	01.07 - 30.09.2012
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podatek dochodowy bieżący	13 833	12 000	1 649	2 951
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	(6 313)	3 952	(735)	5 533
Razem	7 520	15 952	914	8 484

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.16. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01 - 30.09.2013	01.01 - 30.09.2012	01.07 - 30.09.2013	01.07 - 30.09.2012
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podstawowy zysk na akcję				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	28 502	65 763	1 126	35 537
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 735 177	24 641 446	24 741 272	24 670 397
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	1,15	2,67	0,05	1,44
Rozwodniony zysk na akcję				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	28 502	65 763	1 126	35 537
Potencjalne akcje rozładniające dotyczące opcji na akcje z Programów Opcji Menadżerskich	11 411	53 813	11 909	42 914
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 746 588	24 695 259	24 753 181	24 713 311
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	1,15	2,66	0,05	1,44

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

7.17. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 i 2012 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia, ujęte zostały również w formie opisowej.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07- 30.09.2013	01.07- 30.09.2012
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r.,	383	417
Woodsford Consulting Limited	Usługi marketingowe	-	45
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 01 marca 2012 roku	3	9
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 2 stycznia 2001 r.	47	65

DOM DEVELOPMENT S.A. ŚWIADCZĄCY USŁUGI (SPRZEDAJĄCY)			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07- 30.09.2013	01.07- 30.09.2012
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	81	56
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	9	6
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	1	1
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	1	1

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07-	01.07-
		30.09.2013	30.09.2012
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Naliczone odsetki od pożyczki	19	20

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012
	<i>(niebadane)</i>		<i>(niebadane)</i>	
Saldo razem	2 546	2 470	179	128
Jednostki zależne	2 505	2 447	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji dopłaty do kapitału	1 147	1 147	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	1 358	1 300	-	-
Jednostki współzależne	41	23	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	41	23	-	-
Pozostałe podmioty	-	-	179	128
Woodsford Consulting Limited	-	-	179	128

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

Druga strona transakcji	01.07-	01.07-
	30.09.2013	30.09.2012
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Zarząd	1 017	1 032
Rada Nadzorcza	258	258

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

Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej posiadający akcje Spółki otrzymują dywidendę, na równi z innymi akcjonariuszami, wg stanu posiadanych akcji Spółki na dzień dywidendy.

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.18. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich

Struktura przydzielonych i niezrealizowanych opcji na akcje na dzień 30 września 2013 r.:

Program	Data przyznania	Data początku okresu realizacji	Data zapadalności	Liczba opcji	Cena realizacji jednej opcji (PLN)
Program II	6.12.2006	6.12.2009	6.12.2013	136 150	114,48
Program II	7.12.2007	7.12.2010	7.12.2014	134 275	114,48
Program II	8.12.2008	8.12.2011	8.12.2015	19 075	14,91
Program II	10.12.2009	10.12.2012	10.12.2016	162 185	40,64
Program II	12.07.2011	12.07.2014	12.07.2017	6 000	44,16
Program III	13.12.2010	13.06.2014	13.12.2015	96 466	1,00
Razem				554 151	

Wykonanie opcji na akcje

W trzecim kwartale 2013 roku miały miejsce zapisy na 11 925 akcji Spółki w drodze subskrypcji prywatnej, która była skierowana do uczestników Programu II Opcji Menadżerskich. Do dnia 30 września 2013 roku akcje te nie zostały zarejestrowane (patrz nota 7.8).

Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2013 roku Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Zmiany w Programach Opcji Menadżerskich

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2013 roku nie dokonano żadnych zmian w Programie Opcji Menadżerskich.

7.19. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2013 <i>(niebadane)</i>	31.12.2012
Gwarancje	2 030	2 105
Poręczenia	504	489
Razem	2 534	2 594

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.09.2013 <i>(niebadane)</i>	31.12.2012
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	210 000	210 000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń Banku Pocztowego wynikających z udzielonego kredytu	-	5 000
– weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	1 889	1 889
Razem	211 889	216 889

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2013 r. spółki Grupy nie udzieliły poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliły gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Grupy byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.



7.20. Istotne sprawy sądowe.

Według stanu na dzień 30 września 2013 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.

Według stanu na dzień 30 września 2013 r. nie występowały dwa lub więcej postępowań przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Na dzień 30 września 2013 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 17 219 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 15 328 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 1 890 tys. zł.

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

7.21. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Grupy

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 30 września 2013 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich:

Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 30 września 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

Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 30 września 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

7.22. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięcie przez Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy

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

- Kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym na którym działa Grupa,
- 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,



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

- terminową, zgodną z ustalonymi harmonogramami, realizację prac budowlanych przez firmy budowlane realizujące poszczególne inwestycje Grupy 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 Grupę,
- utrzymanie stabilnej sytuacji politycznej oraz tworzenie pozytywnego klimatu gospodarczego przez rząd i władze lokalne.

7.23. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

W Grupie nie wystąpiły istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

7.24. Prognozy

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

7.25. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

Następujące dane finansowe Grupy zostały przeliczone na Euro:

WYBRANE DANE Z BILANSU	30.09.2013	31.12.2012
	(niebadane)	(niebadane)
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	401 441	428 417
Aktywa razem	403 306	430 431
Kapitał własny razem	196 913	218 287
Zobowiązania długoterminowe	116 254	110 730
Zobowiązania krótkoterminowe	90 139	101 415
Zobowiązania razem	206 394	212 144
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,2163	4,0882

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01 - 30.09.2013	01.01 - 30.09.2012	01.07 - 30.09.2013	01.07 - 30.09.2012
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	109 819	146 166	29 139	73 777
Zysk brutto ze sprzedaży	24 305	35 439	5 641	15 908
Zysk/(strata) na działalności operacyjnej	8 921	19 417	665	10 604
Zysk/(strata) brutto	8 521	19 474	478	10 641
Zysk/(strata) netto	6 740	15 672	263	8 590
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,2231	4,1948	4,2415	4,1354