



# **DOM DEVELOPMENT S.A.**

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

## SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI .....	2
2.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS.....	3
3.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....	4
4.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	5
5.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	6
6.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	7
7.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	8
7.1.	Podstawowe informacje o spółce Dom Development S.A.....	8
7.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych .....	8
7.3.	Zasady rachunkowości .....	9
7.4.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków.....	10
7.5.	Zapasy.....	10
7.6.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	11
7.7.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	11
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 Spółki .....	20
7.22.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Spółkę 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 SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI**

Niniejsze śródroczne skrócone 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 BILANS

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>30.09.2013 (niebadane)</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne		1 258	1 211
Rzeczowe aktywa trwałe		4 933	5 308
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu		426	368
Należności długoterminowe		1 601	1 679
Pozostałe aktywa finansowe		72	38
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>8 290</b>	<b>8 604</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	<b>7.5</b>	1 288 514	1 305 568
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		34 020	27 993
Pozostałe aktywa obrotowe		5 126	7 217
Krótkoterminowe aktywa finansowe	<b>7.6</b>	3 392	234 769
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<b>7.7</b>	360 881	173 045
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>1 691 933</b>	<b>1 748 592</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 700 223</b>	<b>1 757 196</b>

<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>Nota</b>	<b>30.09.2013 (niebadane)</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	<b>7.8</b>	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		28 545	91 207
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>830 481</b>	<b>892 558</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty – część długoterminowa	<b>7.9</b>	177 000	177 000
Obligacje - część długoterminowa	<b>7.10</b>	270 000	220 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		1 621	7 866
Rezerwy długoterminowe		13 823	13 509
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		27 456	32 583
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>489 900</b>	<b>450 958</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		137 327	131 201
Kredyty - część krótkoterminowa	<b>7.9</b>	-	33 000
Obligacje – część krótkoterminowa	<b>7.10</b>	-	-
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	<b>7.11</b>	2 769	4 310
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		3 921	2 507
Rezerwy krótkoterminowe		5 841	5 749
Przychody przyszłych okresów		229 984	236 913
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>379 842</b>	<b>413 680</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>869 742</b>	<b>864 638</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>1 700 223</b>	<b>1 757 196</b>

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony 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 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

	Nota	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>
Przychody ze sprzedaży	<b>7.13</b>	463 787	613 284	123 592	305 128
Koszt własny sprzedaży	<b>7.14</b>	(361 134)	(464 571)	(99 665)	(239 323)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>102 653</b>	<b>148 713</b>	<b>23 927</b>	<b>65 805</b>
Koszty sprzedaży	<b>7.14</b>	(31 057)	(29 213)	(9 882)	(10 083)
Koszty ogólnego zarządu	<b>7.14</b>	(30 827)	(34 226)	(9 977)	(10 726)
Pozostałe przychody operacyjne		1 425	1 821	400	585
Pozostałe koszty operacyjne		(4 490)	(5 579)	(1 630)	(1 697)
<b>Zysk/(strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>37 704</b>	<b>81 516</b>	<b>2 838</b>	<b>43 884</b>
Przychody finansowe		2 365	5 322	628	2 074
Koszty finansowe		(4 004)	(5 104)	(1 403)	(1 924)
<b>Zysk/(strata) brutto</b>		<b>36 065</b>	<b>81 734</b>	<b>2 063</b>	<b>44 034</b>
Podatek dochodowy	<b>7.15</b>	(7 520)	(15 952)	(914)	(8 484)
<b>Zysk/(strata) netto</b>		<b>28 545</b>	<b>65 782</b>	<b>1 149</b>	<b>35 550</b>
<b>Zysk/(strata) na jedną akcję zwykłą:</b>					
Podstawowy (PLN)	<b>7.16</b>	1,15	2,67	0,05	1,44
Rozwodniony (PLN)	<b>7.16</b>	1,15	2,66	0,05	1,44



## Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okresy trzech i dziewięciu miesięcy zakończone dnia 30 września 2013 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

### 4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE 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>
<b>Zysk/ (strata) netto</b>	<b>28 545</b>	<b>65 782</b>	<b>1 149</b>	<b>35 550</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	26	(142)	-	(64)
Podatek dochodowy	(5)	27	-	12
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>21</b>	<b>(115)</b>	<b>-</b>	<b>(52)</b>
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>28 566</b>	<b>65 667</b>	<b>1 149</b>	<b>35 498</b>

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony 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 RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH**

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony	
		30.09.2013 (niebadane)	30.09.2012 (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem		<b>36 065</b>	<b>81 734</b>
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		2 403	2 260
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych		(170)	253
Zysk/strata na inwestycjach		(81)	386
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		10 912	14 009
Koszty z tytułu programów opcji menadżerskich		18	916
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		406	(255)
Zmiany stanu zapasów		16 697	82 454
Zmiany stanu należności		(5 949)	17 014
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(565)	(20 075)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		(8 325)	(17 001)
Inne korekty		170	(253)
<b>Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej</b>		<b>51 581</b>	<b>161 442</b>
Odsetki otrzymane		14 751	20 406
Odsetki zapłacone		(23 418)	(25 382)
Zapłacony podatek dochodowy		(12 356)	(11 601)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>30 558</b>	<b>144 865</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		77	167
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek		-	78
Utworzenie i/lub likwidacja lokat bankowych z terminem zapadalności powyżej trzech miesięcy	<b>7.6</b>	232 919	(283 910)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(2 057)	(2 426)
Nabycie aktywów finansowych		-	(880)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>		<b>230 939</b>	<b>(286 971)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
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
Splata 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)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej</b>		<b>(73 661)</b>	<b>(39 261)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>187 836</b>	<b>(181 367)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>7.7</b>	<b>173 045</b>	<b>376 833</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>7.7</b>	<b>360 881</b>	<b>195 466</b>



## Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w 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 KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy			Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje		
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2013</b>	<b>24 715</b>	<b>233 733</b>	<b>517 362</b>	<b>510</b>	<b>(58)</b>	<b>25 089</b>	<b>91 207</b>	<b>892 558</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.8)	26	361	-	-	-	-	-	<b>387</b>
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	159	-	-	-	(159)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(91 048)	<b>(91 048)</b>
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	18	-	<b>18</b>
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	28 545	<b>28 545</b>
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	21	-	-	<b>21</b>
<b>Saldo na dzień 30 września 2013</b> <i>(niebadane)</i>	<b>24 741</b>	<b>234 094</b>	<b>517 521</b>	<b>510</b>	<b>(37)</b>	<b>25 107</b>	<b>28 545</b>	<b>830 481</b>

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy			Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje		
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2012</b>	<b>24 560</b>	<b>231 535</b>	<b>471 528</b>	<b>510</b>	<b>-</b>	<b>24 280</b>	<b>82 839</b>	<b>835 252</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	110	1 532	-	-	-	-	-	<b>1 642</b>
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	45 834	-	-	-	(45 834)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(37 005)	<b>(37 005)</b>
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	916	-	<b>916</b>
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	65 782	<b>65 782</b>
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(115)	-	-	<b>(115)</b>
<b>Saldo na dzień 30 września 2012</b> <i>(niebadane)</i>	<b>24 670</b>	<b>233 067</b>	<b>517 362</b>	<b>510</b>	<b>(115)</b>	<b>25 196</b>	<b>65 782</b>	<b>866 472</b>





## **7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

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

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

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

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 30 września 2013 r. Dom Development B.V. posiadała 61,46 % 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 30 września 2013 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

### **7.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych 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.

Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski („PLN”, „zł”). Skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich. Dane finansowe prezentowane w śródrocznym skróconym 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 oraz 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 2012 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej 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 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 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 Spółkę i nie mają one żadnego istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym 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. 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 Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

#### 7.5. Zapasy

<b>ZAPASY</b>	<b>30.09.2013</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2012</b>
<b>Zaliczki na dostawy, w tym</b>	<b>22 877</b>	<b>16 614</b>
według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	23 027	16 683
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(150)	(69)
<b>Półprodukty i produkcja w toku, w tym</b>	<b>1 092 819</b>	<b>945 529</b>
według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 104 393	958 998
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(11 574)	(13 469)
<b>Wyroby gotowe, w tym</b>	<b>172 818</b>	<b>343 425</b>
według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	179 452	350 073
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 634)	(6 648)
<b>Razem</b>	<b>1 288 514</b>	<b>1 305 568</b>

<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW</b>	<b>01.07 - 30.09.2013</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2012</b> <i>(niebadane)</i>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>18 586</b>	<b>17 016</b>
Zwiększenia	800	3 389
Rozwiązanie	(1 028)	(2 549)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>18 358</b>	<b>17 856</b>

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



<b>WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK</b>	<b>30.09.2013</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2012</b>
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	387 137	337 000
<b>Hipoteki:</b>		
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

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

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

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

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

## 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.

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>30.09.2013</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>30.09.2012</b> <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	5 996	5 977	5 638
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	354 865	167 023	189 777
Inne	20	45	51
<b>Razem</b>	<b>360 881</b>	<b>173 045</b>	<b>195 466</b>



## Dom Development S.A.

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

### 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
<b>Liczba akcji razem</b>				<b>24 741 272</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem</b>					<b>24 741 272</b>			
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN</b>								

#### 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
<b>Liczba akcji razem</b>				<b>24 715 272</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem</b>					<b>24 715 272</b>			
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN</b>								

#### 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.

**Dom Development S.A.**

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

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 Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,31	1 313 383	5,31	bd
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	5,18	1 280 750	5,18	-

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

**Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development S.A. na dzień 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
<b>Zarząd</b>					
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	-	-
<b>Rada Nadzorcza</b>					
Grzegorz Kielpsz	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.



## 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.

<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
	<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	-	-
<b>Razem kredyty</b>	<b>177 000</b>	<b>210 000</b>
W tym: długoterminowe	177 000	177 000
krótkoterminowe	-	33 000

<b>KREDYTY BANKOWE NA 30.09.2013</b>					
<b>Bank</b>	<b>Siedziba banku</b>	<b>Kwota i waluta kredytu wg umowy</b>		<b>Kwota i waluta kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)</b>	<b>Termin spłaty</b>
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
<b>Razem kredyty bankowe</b>				<b>177 000 PLN</b>	

Na dzień 30 września 2013 r. i na dzień 31 grudnia 2012 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę 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” Spółka 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

<b>OBLIGACJE</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	270 000	220 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	-	-
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	270 000	220 000

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

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



### Podstawowe dane dotyczące 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 Spółkę obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniła się ich struktura zapadalności.

<b>EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30.09.2013</b>					
<b>Seria</b>	<b>Data emisji</b>	<b>Kwota</b>	<b>Waluta</b>	<b>Data wykupu zgodnie z umową</b>	
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	
<b>Razem:</b>		<b>270 000</b>	<b>PLN</b>		

### 7.11. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

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

### 7.12. Sprawozdawczość segmentowa

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

### 7.13. Przychody z działalności operacyjnej

<b>ANALIZA PRZYCHODÓW</b>	<b>01.01 - 30.09.2013</b>	<b>01.01 - 30.09.2012</b>	<b>01.07 - 30.09.2013</b>	<b>01.07 - 30.09.2012</b>
	<i>(niebadane)</i>			
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	450 388	598 252	115 155	301 033
Przychody ze sprzedaży usług	13 399	15 032	8 437	4 095
<b>Razem</b>	<b>463 787</b>	<b>613 284</b>	<b>123 592</b>	<b>305 128</b>



**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego 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**

<b>KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>01.01 - 30.09.2013</b>	<b>01.01 - 30.09.2012</b>	<b>01.07 - 30.09.2013</b>	<b>01.07 - 30.09.2012</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>				
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(348 677)	(448 361)	(91 322)	(234 243)
Koszty sprzedaży usług	(14 366)	(15 414)	(8 571)	(4 240)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	1 909	(796)	228	(840)
<b>Razem koszt własny sprzedaży</b>	<b>(361 134)</b>	<b>(464 571)</b>	<b>(99 665)</b>	<b>(239 323)</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>				
Koszty sprzedaży	(31 057)	(29 213)	(9 882)	(10 083)
Koszty ogólnego zarządu	(30 827)	(34 226)	(9 977)	(10 726)
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(61 884)</b>	<b>(63 439)</b>	<b>(19 859)</b>	<b>(20 809)</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>				
Amortyzacja	(2 403)	(2 260)	(810)	(789)
Zużycie materiałów i energii	(10 633)	(8 548)	(3 793)	(2 719)
Usługi obce	(15 994)	(17 677)	(5 082)	(6 054)
Podatki i opłaty	(103)	(159)	(27)	(70)
Wynagrodzenia	(26 471)	(27 946)	(8 355)	(9 296)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(3 771)	(3 306)	(907)	(816)
Program opcji menadżerskich	(18)	(916)	(6)	(303)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 491)	(2 627)	(879)	(762)
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>	<b>(61 884)</b>	<b>(63 439)</b>	<b>(19 859)</b>	<b>(20 809)</b>

**7.15. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat**

<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>01.01 - 30.09.2013</b>	<b>01.01 - 30.09.2012</b>	<b>01.07 - 30.09.2013</b>	<b>01.07 - 30.09.2012</b>
	<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
<b>Razem</b>	<b>7 520</b>	<b>15 952</b>	<b>914</b>	<b>8 484</b>

**7.16. Zysk na akcję**

<b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>	<b>01.01 - 30.09.2013</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.09.2012</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2013</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2012</b> <i>(niebadane)</i>
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	28 545	65 782	1 149	35 550
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 735 177	24 641 446	24 741 272	24 670 397
<b>Podstawowy zysk na akcję (PLN)</b>	<b>1,15</b>	<b>2,67</b>	<b>0,05</b>	<b>1,44</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	28 545	65 782	1 149	35 550
Potencjalne akcje rozwadniające 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
<b>Rozwodniony zysk na akcję (PLN)</b>	<b>1,15</b>	<b>2,66</b>	<b>0,05</b>	<b>1,44</b>

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

**7.17. 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.

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI</b>			
<b>Druga strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.07-30.09.2013</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07-30.09.2012</b> <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

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. ŚWIADCZĄCY USŁUGI (SPRZEDAJĄCY)</b>			
<b>Druga strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.07-30.09.2013</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07-30.09.2012</b> <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 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- 30.09.2013	01.07- 30.09.2012
		(niebadane)	(niebadane)
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 (niebadane)	31.12.2012	30.09.2013 (niebadane)	31.12.2012
<b>Saldo razem</b>	<b>2 546</b>	<b>2 470</b>	<b>179</b>	<b>128</b>
<b>Jednostki zależne</b>	<b>2 505</b>	<b>2 447</b>	-	-
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	-	-
<b>Jednostki współzależne</b>	<b>41</b>	<b>23</b>	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	41	23	-	-
<b>Pozostałe podmioty</b>	-	-	<b>179</b>	<b>128</b>
Woodsford Consulting Limited	-	-	179	128

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

Druga strona transakcji	01.07 - 30.09.2013	01.07 - 30.09.2012
	(niebadane)	(niebadane)
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.

**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
<b>Razem</b>				<b>554 151</b>	

**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
<b>Razem</b>	<b>2 534</b>	<b>2 594</b>

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 Poczтового wynikających z udzielonego kredytu	-	5 000
– weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	1 889	1 889
<b>Razem</b>	<b>211 889</b>	<b>216 889</b>

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2013 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.



### **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 Spółki**

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

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

<b>Projekt</b>	<b>Standard</b>	<b>Liczba mieszkań</b>
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.:

<b>Projekt</b>	<b>Standard</b>	<b>Liczba mieszkań</b>
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 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 ogólnoswiatowych 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 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 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.

### 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 Spółki.

### 7.25. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

Następujące dane finansowe Spółki zostały przeliczone na Euro:

WYBRANE DANE Z BILANSU	30.09.2013	31.12.2012
	(niebadane)	(niebadane)
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	401 284	427 717
Aktywa razem	403 250	429 821
Kapitał własny razem	196 969	218 325
Zobowiązania długoterminowe	116 192	110 307
Zobowiązania krótkoterminowe	90 089	101 189
Zobowiązania razem	206 281	211 496
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<b>4,2163</b>	<b>4,0882</b>

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	109 821	146 199	29 139	73 784
Zysk brutto ze sprzedaży	24 307	35 451	5 641	15 913
Zysk /(strata) na działalności operacyjnej	8 927	19 432	669	10 612
Zysk /(strata) brutto	8 539	19 484	486	10 648
Zysk /(strata) netto	6 759	15 682	271	8 597
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<b>4,2231</b>	<b>4,1948</b>	<b>4,2415</b>	<b>4,1354</b>