



DOM DEVELOPMENT S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2010 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Dom Development S.A.
 Śródroczny skrócony bilans
 na dzień 30 września 2010 roku
 (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

I. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS

AKTYWA	Nota	30.09.2010 <i>(niebadane)</i>	31.12.2009
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		952	717
Rzeczowe aktywa trwałe		5 807	5 432
Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych		2 946	1 642
Długoterminowe należności		1 154	2 438
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów		-	74
Aktywa trwałe razem		10 859	10 303
Aktywa obrotowe			
Zapasy	4	1 236 380	1 295 762
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		25 591	37 171
Pozostałe aktywa obrotowe		3 627	4 959
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6	330 676	225 828
Aktywa obrotowe razem		1 596 274	1 563 720
Aktywa razem		1 607 133	1 574 023

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	30.09.2010 <i>(niebadane)</i>	31.12.2009
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7	24 560	24 560
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		231 535	231 535
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje.....		21 711	18 726
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		453 943	388 361
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		33 691	85 230
Kapitał własny razem		765 950	748 922
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty długoterminowe	9	107 330	184 945
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	10	5 566	11 668
Obligacje	11	300 000	200 000
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		-	-
Zobowiązania długoterminowe razem		412 896	396 613
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		124 625	130 733
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych	9	159 597	134 218
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	12	3 331	1 861
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		1 979	2 346
Rezerwy krótkoterminowe		12 463	13 018
Przychody przyszłych okresów		126 292	146 312
Zobowiązania krótkoterminowe razem		428 287	428 488
Zobowiązania razem		841 183	825 101
Kapitał własny i zobowiązania razem		1 607 133	1 574 023

Dom Development S.A.
 Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat
 za okresy trzech i dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku
 (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

II. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
		30.09.2010 <i>(niebadane)</i>	30.09.2009 <i>(niebadane)</i>	30.09.2010 <i>(niebadane)</i>	30.09.2009 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	14	417 303	512 186	114 505	132 235
Koszt własny sprzedaży	15	(314 633)	(370 930)	(84 774)	(106 759)
Zysk brutto ze sprzedaży		102 670	141 256	29 731	25 476
Koszty sprzedaży	15	(19 941)	(16 535)	(5 640)	(5 542)
Koszty ogólnego zarządu	15	(31 732)	(30 918)	(10 932)	(9 628)
Pozostałe przychody operacyjne		1 618	2 637	262	534
Pozostałe koszty operacyjne		(2 605)	(2 964)	(178)	(1 179)
Zysk na działalności operacyjnej		50 010	93 476	13 243	9 661
Przychody finansowe	16	2 549	8 252	1 201	786
Koszty finansowe		(9 982)	(9 345)	(3 712)	(3 992)
Zysk brutto		42 577	92 383	10 732	6 455
Podatek dochodowy	17	(8 886)	(17 265)	(2 336)	(1 499)
Zysk netto		33 691	75 118	8 396	4 956
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy (PLN)	18	1,37	3,06	0,34	0,20
Rozwodniony (PLN)	18	1,36	3,05	0,34	0,20

Dom Development S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okresy trzech i dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
	30.09.2010 <i>(niebadane)</i>	30.09.2009 <i>(niebadane)</i>	30.09.2010 <i>(niebadane)</i>	30.09.2009 <i>(niebadane)</i>
Zysk netto	33 691	75 118	8 396	4 956
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody razem	33 691	75 118	8 396	4 956

IV. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia	
	30.09.2010 <i>(niebadany)</i>	30.09.2009 <i>(niebadany)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przedopodatkowaniem	42 577	92 383
Korekta o pozycje:		
Amortyzacja	1 771	1 818
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych	13	85
Zysk/strata na inwestycjach	20	(6 330)
Koszty z tytułu odsetek zapłaconych i naliczonych	16 928	13 930
Koszty z tytułu programów opcji menedżerskich.....	2 985	3 754
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiany stanu rezerw	(555)	(1 442)
Zmiany stanu zapasów	60 067	47 816
Zmiany stanu należności	12 864	30 122
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów.....	(6 109)	244
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych.....	(19 655)	(198 471)
Inne korekty	(75)	(85)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej	110 831	(16 176)
Odsetki zapłacone	(14 215)	(19 132)
Zapłacony podatek dochodowy	(15 354)	(32 700)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	81 262	(68 008)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	23	379
Wpływy z aktywów finansowych (dywidenda)	-	6 370
Inne wpływy z aktywów finansowych	40	175
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(2 392)	(846)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej.....	(2 329)	6 078
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	81 843	103 752
Emisja dłużnych papierów wartościowych	99 690	-
Splata kredytów	(134 565)	(70 272)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	(19 648)	(19 648)
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek.....	(1 300)	-
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego	(105)	(143)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej.....	25 915	13 689
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	104 848	(48 241)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	225 828	213 168
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	330 676	164 927

Dom Development S.A.
 Śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2010 roku
 (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

V. 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 rezerwowo z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowo z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2010 ...	24 560	231 535	388 361	510	18 726	85 230	748 922
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	65 582	-	-	(65 582)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	(19 648)	(19 648)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	2 985	-	2 985
Całkowity dochód za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2010 r.	-	-	-	-	-	33 691	33 691
Saldo na dzień							
30 września 2010 (niebadane)	24 560	231 535	453 943	510	21 711	33 691	765 950

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowo z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowo z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2009 ...	24 560	231 535	371 837	510	13 908	36 172	678 522
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	122 514	-	-	(122 514)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	(19 648)	(19 648)
Przeniesienie korekty bilansu otwarcia na kapitał zapasowy (zastosowanie IFRIC-15)	-	-	(105 990)	-	-	105 990	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	3 754	-	3 754
Całkowity dochód za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2009 r.	-	-	-	-	-	75 118	75 118
Saldo na dzień							
30 września 2009 (niebadane)	24 560	231 535	388 361	510	17 662	75 118	737 746

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2010 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 30 września 2010 r. Dom Development B.V. posiadała 63,10 % 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 zakończonych 30 września 2010 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

Nota 2. Istotne zasady rachunkowości

Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

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

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

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

Prezentowany śródroczny skrócony bilans, śródroczny skrócony rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych oraz śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta ale były przedmiotem przeglądu przeprowadzonego przez niezależnego biegłego rewidenta. Niniejsze niezbadane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy analizować łącznie ze zbadanym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku.

Spółka sporządza również skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2010 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki 3 listopada 2010 roku.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2010 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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 2009 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2010 roku.

- MSSF 3 *Połączenia jednostek* (znowelizowany w styczniu 2008). Zastosowanie tej zmiany nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- MSR 27 *Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe* (zmieniony w styczniu 2008). Zastosowanie tej zmiany nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- Zmiany do MSR 39 *Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena: Spełniające kryteria pozycje zabezpieczone* (zmiany opublikowane w lipcu 2008). Zastosowanie tej zmiany nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- Przekształcony MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy* (znowelizowany w listopadzie 2008). Zastosowanie tej zmiany nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- Interpretacja KIMSF 17 *Przekazanie aktywów niegotówkowych właścicielom*. Zastosowanie tej interpretacji nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w kwietniu 2009 roku). Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- Zmiany do MSSF 2 *Płatności w formie akcji: grupowe transakcje płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych* (zmieniony w czerwcu 2009) Zastosowanie tej zmiany nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: dodatkowe zwolnienia dla stosujących MSSF po raz pierwszy*. Zastosowanie tej zmiany nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- Interpretacja KIMSF 12 *Umowy na usługi koncesjonowane*. Spółka nie prowadzi działalności dotyczącej usług koncesjonowanych.

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

- MSR 24 *Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych* (znowelizowany w listopadzie 2009) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później,
- Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja: Klasyfikacja emisji praw poboru* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2010 roku lub później,
- MSSF 9 *Instrumenty finansowe* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później, do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do KIMSF 14 *MSR 19 - Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności: przedpłaty minimalnych wymogów finansowania* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później,
- KIMSF 19 *Konwersja zobowiązań finansowych na instrumenty kapitałowe* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później,

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2010 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

- Zmiana do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: ograniczone zwolnienie z obowiązku prezentowania danych porównawczych wymaganych przez MSSF 7 dla stosujących MSSF po raz pierwszy* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2010 roku) – część zmian ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku, a część dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,.

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

Nota 3. Kluczowe założenia i źródła szacunków

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.

Nota 4. Zapasy

ZAPASY	30.09.2010	31.12.2009
Zaliczki na dostawy	18 619	52 823
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	18 688	52 892
w tym: spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(69)	(69)
Półprodukty i produkcja w toku	986 852	733 001
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 009 784	757 936
w tym: spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(22 932)	(24 935)
Wyroby gotowe	230 909	509 938
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	231 343	510 383
w tym: spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(434)	(445)
Razem	1 236 380	1 295 762

SPISANIE ZAPASÓW DO WARTOŚCI NETTO MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA	01.01- - 30.09.2010	01.01- - 30.09.2009
Stan na początek okresu	25 449	11 436
Zwiększenia	3 912	5 649
Rozwiązanie	(5 926)	(3 225)
Stan na koniec okresu	23 435	13 860

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

Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie spłaty zobowiązań

ZABEZPIECZENIE NA ZAPASACH – HIPOTEKA	30.09.2010	31.12.2009
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	479 297	629 183
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania kredytowe	860 393	987 900

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2010 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Nota 5. Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartości należności krótkoterminowych

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	01.01- - 30.09.2010	01.01- - 30.09.2009
Stan na początek okresu	3 547	2 161
a) Zwiększenia	849	500
b) Zmniejszenia	-	(161)
Stan na koniec okresu	4 396	2 500

Nota 6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.09.2010	31.12.2009	30.09.2009
Środki pieniężne w banku i kasie	2 842	1 828	2 566
Lokaty krótkoterminowe	327 806	223 957	196 453
Kredyt w rachunku bieżącym	-	-	(34 126)
Inne	28	43	34
Razem	330 676	225 828	164 927

Spółka prezentuje kredyty w rachunku bieżącym (overdraft) jako pomniejszenie środków pieniężnych, gdy posiada w tych samych bankach kredytujących lokaty bankowe o wartości przewyższającej kwoty kredytów w rachunku bieżącym (patrz nota 9).

Nota 7. Kapitał zakładowy**KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 30.09.2010 oraz 31.12.2009**

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

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

W okresie od 1 stycznia 2010 r. do daty sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie nastąpiły żadne zmiany w kapitale zakładowym Spółki.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2010 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień sporządzenia i zatwierdzenia przez Zarząd Spółki niniejszego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończonych 30 września 2010 r.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji śródrocznego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2010
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	15 496 386	63,10	15 496 386	63,10	-
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,25	1 534 050	6,25	-
Grzegorz Kiełpsz.....	1 280 750	5,21	1 280 750	5,21	-

Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development S.A. na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania i zatwierdzenia przez Zarząd Spółki niniejszego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończonych 30 września 2010 r.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego			Zmiana w okresie od publikacji śródrocznego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2010	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
Zarząd					
Jarosław Szanajca	1 534 050	-	1 534 050	-	-
Janusz Zalewski	300 000	100 000	400 000	-	-
Jerzy Ślusarski	9 363	86 100	95 463	-	-
Janusz Stolarczyk	100 200	52 680	152 880	-	-
Terry Roydon	58 500	50 000	108 500	-	-
Rada Nadzorcza					
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-
Zygmunt Kostkiewicz	29 500	-	29 500	-	-

Nota 8. Dywidenda

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

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2010 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Nota 9. Kredyty i pożyczki

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.09.2010	31.12.2009
Do 1 roku	159 597	134 218
Powyżej 1 roku do 2 lat	62 330	94 945
Powyżej 2 lat do 5 lat	45 000	90 000
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	266 927	319 163
W tym: długoterminowe	107 330	184 945
krótkoterminowe	159 597	134 218

Na dzień 30 września 2010 r. i na dzień 31 grudnia 2009 r. Spółka nie posiadała zadłużenia z tytułu pożyczek.

Na dzień 30 września 2010 r. i na dzień 31 grudnia 2009 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 30 września 2010 r.**KREDYTY BANKOWE NA 30.09.2010**

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Waluta i kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
BOŚ	Warszawa	100 000	PLN	74 957	PLN	30.06.2011
PKO BP	Warszawa	200 000	PLN	135 000	PLN	31.12.2012
PKO BP	Warszawa	65 000	PLN	11 521	PLN	31.01.2011
PKO BP	Warszawa	65 000	PLN	28 119	PLN	31.03.2012
BOŚ	Warszawa	17 330	PLN	17 330	PLN	30.09.2012
Razem kredyty bankowe.....				266 927		

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

W przypadku posiadania kredytu w rachunku bieżącym w tych samych bankach, w których Grupa posiada lokaty o wartości przewyższającej kwotę tych kredytów i termin ich zakończenia poprzedza datę spłaty kredytu w rachunku bieżącym, Grupa prezentuje powyższe kredyty w bilansie jako pomniejszenie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (patrz nota 6).

KREDYTY BANKOWE W RACHUNKU BIEŻĄCYM POMNIEJSZAJĄCE AKTYWA NA 30.09.2009

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
BOŚ	Warszawa	40 000	PLN	34 126	PLN	23.04.2010
PKO BP	Warszawa	40 000	PLN	-	PLN	16.03.2010
Razem kredyty w rachunku bieżącym		80 000	PLN	34 126	PLN	

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2010 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

KREDYTY BANKOWE W RACHUNKU BIEŻĄCYM POMNIEJSZAJĄCE AKTYWA NA 30.09.2010

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
BOŚ	Warszawa	5 000	PLN	-	PLN	19.08.2012
Razem kredyty w rachunku bieżącym		5 000	PLN	-	PLN	

Nota 10. Podatek odroczony

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

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

Nota 11. Obligacje

OBLIGACJE	30.09.2010	31.12.2009
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	300 000	200 000

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

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

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2010 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2010

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
I	28.11.2007	200 000	PLN	28.11.2012
II	30.06.2010	85 000	PLN	30.06.2015
II	15.07.2010	15 000	PLN	30.06.2015
Razem:		300 000	PLN	

Nota 12. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji.

Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji.	30.09.2010	31.12.2009
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	2 764	1 022
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	567	839
Rozem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	3 331	1 861

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

Nota 13. Sprawozdawczość segmentowa

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

Nota 14. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01- 30.09.2010	01.01- 30.09.2009	01.07- 30.09.2010	01.07- 30.09.2009
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	408 698	498 851	111 721	127 813
Przychody ze sprzedaży usług	8 605	11 701	2 784	4 420
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	-	1 634	-	2
Razem	417 303	512 186	114 505	132 235

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2010 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Nota 15. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- 30.09.2010	01.01- 30.09.2009	01.07- 30.09.2010	01.07- 30.09.2009
Koszt własny sprzedaży				
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(305 973)	(356 564)	(81 108)	(105 863)
Koszty sprzedaży usług	(10 674)	(10 084)	(3 037)	(3 784)
Koszty sprzedaży towarów (gruntów)	-	(1 858)	-	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	2 014	(2 424)	(629)	2 888
Razem koszt własny sprzedaży	(314 633)	(370 930)	(84 774)	(106 759)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				
Koszty sprzedaży	(19 941)	(16 535)	(5 640)	(5 542)
Koszty ogólnego zarządu	(31 732)	(30 918)	(10 932)	(9 628)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(51 673)	(47 453)	(16 572)	(15 170)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju				
Amortyzacja	(1 771)	(1 818)	(613)	(585)
Zużycie materiałów i energii	(6 980)	(5 157)	(2 191)	(1 701)
Usługi obce	(12 980)	(12 206)	(4 234)	(3 829)
Podatki i opłaty	(126)	(121)	(54)	(46)
Wynagrodzenia	(22 057)	(20 117)	(7 184)	(6 629)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(3 053)	(2 586)	(796)	(645)
Program opcji menadżerskich	(2 985)	(3 754)	(1 006)	(1 240)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 721)	(1 694)	(494)	(495)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(51 673)	(47 453)	(16 572)	(15 170)

Nota 16. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- 30.09.2010	01.01- 30.09.2009	01.07- 30.09.2010	01.07- 30.09.2009
Dywidendy.....	-	6 370	-	-
Odsetki	2 390	1 697	1 091	637
Inne	159	185	110	149
Razem	2 549	8 252	1 201	786

Nota 17. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- 30.09.2010	01.01- 30.09.2009	01.07- 30.09.2010	01.07- 30.09.2009
Podatek dochodowy bieżący	14 987	27 264	6 233	6 550
Podatek dochodowy odroczony	(6 101)	(9 999)	(3 897)	(5 051)
Razem	8 886	17 265	2 336	1 499

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2010 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Nota 18. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01- 30.09.2010	01.01- 30.09.2009	01.07- 30.09.2010	01.07- 30.09.2009
Podstawowy zysk na akcję				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	33 691	75 118	8 396	4 956
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 560 222	24 560 222	24 560 222	24 560 222
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	1,37	3,06	0,34	0,20
Rozwodniony zysk na akcję				
Teoretyczny zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję ...	33 691	75 118	8 396	4 956
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu II Opcji Menedżerskich	134 151	68 642	131 841	97 928
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 694 373	24 628 864	24 692 063	24 658 150
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	1,36	3,05	0,34	0,20

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

Nota 19. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2010 i 2009 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia, ujęte zostały również w formie opisowej. Ze względu na wielkość obrotów Spółki przyjęto, że w przypadku gdy transakcje z podmiotem powiązаныm w żadnym z prezentowanych okresów nie przekroczyły 100 tys. PLN, wówczas transakcje z tym podmiotem zostały pominięte w zestawieniu.

Dom Development S.A. jako kupujący produkty lub usługi

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.- 30.09.2010	01.01.- 30.09.2009
Woodsford Consulting Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 lutego 2000 r. z późniejszymi aneksami	1 068	1 160
Hansom Property Company Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 31 marca 1999 r.	168	193
Holland Park Advisory Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 5 stycznia 2010 r.	281	-
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Bezpieczny Dom" w likwidacji	Ubezpieczenie ryzyka powstania strat finansowych	(116)	(61)
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	-	(2)

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.- 30.09.2010	01.01.- 30.09.2009
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Kwoty zaliczek przekazanych do Dom Development Grunty sp. z o.o. w celu nabycia gruntów w ramach umów zleceń	967	301
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wartość gruntów przekazanych do Dom Development S.A. w realizacji umów zleceń	54 796	-

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2010 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Dom Development S.A. świadczący usługi (sprzedający)

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.- 30.09.2010	01.01.- 30.09.2009
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa zlecenia sprzedaży oraz umowa o świadczenie usług reklamowych i marketingowych, Umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r.	-	450
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	108	108
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	17	22
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	4	4
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. ...	Pozostałe	36	3

Dom Development S.A. jako otrzymujący dywidendę

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.- 30.09.2010	01.01.- 30.09.2009
Fort Mokotów sp. z o.o.	Dywidenda (brutto)	-	6 370

Dom Development S.A. jako wpłacający dywidendę

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.- 30.09.2010	01.01.- 30.09.2009
Dom Development B.V. Holandia.	Dywidenda (brutto)	12 397	12 397

Dom Development S.A. jako udzielający pożyczkę

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01.- 30.09.2010	01.01.- 30.09.2009
Dom Development Grunty sp. z o.o.	pożyczka	1 300	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	naliczone odsetki	15	-

Salda z podmiotami powiązаныmi

Salda z punktu widzenia Spółki

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.09.2010	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2009
Saldo razem	2 485	57 122	240	173
Salda poniżej 100 tys. PLN.....	23	15	-	1
Salda powyżej 100 tys. PLN	2 462	57 107	240	172
Jednostki zależne	2 462	57 028	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. dopłaty do kapitału	1 147	1 147	-	-
Dom Development Grunty sp. z oo	1 315	55 881	-	-
Jednostki współzależne	22	79	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o.	22	79	-	-
Pozostałe podmioty	-	-	240	172
Woodsford Consulting Limited	-	-	150	172
Holland Park Advisory Limited	-	-	90	-

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2010 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Wynagrodzenia i honoraria Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dom Development S.A.

Druga strona transakcji	01.01.-30.09.2010	01.01.-30.09.2009
Zarząd	3 838	2 837
Rada Nadzorcza	639	624

Umowy sprzedaży lokali mieszkalnych kadrze kierowniczej i członkom ich rodzin.

Osoba powiązana	Data	Opis	Wartość umowy w PLN
Janusz Zalewski	29.09.2010	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 99,8 m kw. wraz z dwoma miejscami postojowymi i помещением gospodarczym, na terenie inwestycji Saska.	701 659,20

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

Nota 20. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Struktura przydzielonych i niezrealizowanych opcji na akcje na dzień 30 września 2010 r.:

Program	Liczba opcji	Cena realizacji jednej opcji (PLN)
Program II	310 800	114,48
Program II	186 175	14,91
Program II	31 000	16,97
Program II	198 025	40,64
Razem	726 000	

Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2010 roku Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Nota 21. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2010	31.12.2009
Gwarancje.....	100	102
Poręczenia	857	1 093
Razem	957	1 195

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2010 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są wekslami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.09.2010	31.12.2009
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ wynikających z udzielonego kredytu	100 000	140 000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	130 000	105 000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ wynikających z trójstronnej umowy ubezpieczenia poręczeń kredytów klientów Spółki	2 000	2 000
- weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ wynikających z udzielonego kredytu	5 000	-
- weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ wynikających z udzielonego kredytu	17 330	-
Razem	254 330	247 000

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2010 r. Spółka nie udzieliła poręczeń kredytu lub pożyczki 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.

Nota 22. Istotne sprawy sądowe na dzień 30 września 2010 r.

W prezentowanym okresie sprawozdawczym, według stanu na dzień 30 września 2010 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Na dzień 30 września 2010 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 108 887 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 84 336 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 24 551 tys. zł.

Największym postępowaniem dotyczącym wierzytelności Spółki jest postępowanie egzekucyjne z wniosku Spółki z dnia 20 stycznia 2009 r. przeciwko Erabud Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w celu wyegzekwowania kwoty stanowiącej 35 % wartości ceny brutto nieruchomości tj. 22 672 419,00 zł., zapłaconej Erabud Sp. z o.o. na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 4 stycznia 2008 r. dotyczącej nabycia nieruchomości położonej w Józefosławiu, gminie Piaseczno, o powierzchni 88 495 m².

Największe postępowanie dotyczące zobowiązań Spółki jest ściśle powiązane z ww. postępowaniem egzekucyjnym. Jest to sprawa z powództwa Erabud Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o wykonanie ww. przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 4 stycznia 2008 r. Pozew Erabud Sp. z o.o. z dnia 26 września 2009 r. został doręczony Spółce w dniu 8 października 2009 r. Wartość przedmiotu sporu wynosi 64 778 340,00 złotych i jest tożsama z łączną ceną brutto za ww. nieruchomość określoną w ww. umowie przedwstępnej. W ocenie Zarządu Spółki ww. pozew jest bezpodstawny. Spółka skutecznie odstąpiła od ww. umowy przedwstępnej w dniu 17 września 2008 r. Następnie, wobec braku dobrowolnego zwrotu przez Erabud Sp. z o.o. ww. kwoty 22 672 419,00 zł. zadatku, Spółka rozpoczęła powyżej opisaną procedurę egzekucji komorniczej.

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2010 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Nota 23. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 30 września 2010 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

Projekty rozpoczęte w okresie od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia 30 września 2010 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Regaty 4 etap	Popularny	202
Saska I 2 etap.....	Popularny	145
Klasyków 1 etap.....	Popularny	135
Adria 1 etap	Popularny	256
Derby 11	Popularny	87
Derby 20.....	Popularny	90
Przy Ratuszu	Popularny	465

W okresie od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia 30 września 2010 r. Spółka nie zakończyła realizacji żadnych projektów.

Nota 24. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Spółkę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy

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

- Kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym na którym działa Spółka,
- wpływ ogólnoświatowego kryzysu rynków finansowych na polską gospodarkę i 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, w szczególności w świetle obecnej dekonunktury na rynku pierwotnym sprzedaży mieszkań,
- 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.

Nota 25. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2010 r. nie miały miejsca żadne istotne z punktu widzenia zdarzenia.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2010 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

Nota 26. Prognozy

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

Nota 27. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

Następujące dane finansowe Spółki zostały przeliczone na Euro:

WYBRANE DANE Z BILANSU	30.09.2010	31.12.2009
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	400 370	380 634
Aktywa razem	403 093	383 142
Kapitał własny razem.....	192 112	182 299
Zobowiązania długoterminowe	103 560	96 542
Zobowiązania krótkoterminowe	107 421	104 301
Zobowiązania razem.....	210 981	200 843
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<i>3,9870</i>	<i>4,1082</i>

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -30.09.2010	01.01- -30.09.2009	01.07- -30.09.2010	01.07- -30.09.2009
	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	104 256	116 424	28 629	31 780
Zysk brutto ze sprzedaży.....	25 651	32 109	7 433	6 123
Zysk na działalności operacyjnej.....	12 494	21 246	3 311	2 322
Zysk Brutto	10 637	20 998	2 683	1 551
Zysk Netto	8 417	17 074	2 099	1 191
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>4,0027</i>	<i>4,3993</i>	<i>3,9996</i>	<i>4,1610</i>

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 3 listopada 2010 r.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu