



# **DOM DEVELOPMENT S.A.**

## **Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 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.....	9
7.5.	Zapasy.....	10
7.6.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	11
7.7.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	11
7.8.	Kapitał zakładowy.....	11
7.9.	Kredyty .....	13
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.....	15
7.15.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat .....	16
7.16.	Zysk na akcję .....	16
7.17.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	16
7.18.	Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich.....	18
7.19.	Zobowiązania warunkowe .....	18
7.20.	Istotne sprawy sądowe .....	19
7.21.	Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki .....	19
7.22.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Spółkę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy .....	20
7.23.	Dywidenda.....	20
7.24.	Istotne zdarzenia po dacie bilansowej .....	20
7.25.	Prognozy .....	20
7.26.	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 2015 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony bilans sporządzony na dzień 30 września 2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 879 729 tys. zł;
- śródroczny skrócony rachunek zysków i strat za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończony 30 września 2015 roku wykazujący zysk netto w wysokości 14 692 tys. zł;
- śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończony 30 września 2015 roku wykazujące całkowity zysk netto w wysokości 14 694 tys. zł;
- śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2015 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 30 września 2015 roku w wysokości 817 101 tys. zł;
- śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych, za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2015 roku, wykazujący na dzień 30 września 2015 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 287 606 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 22 października 2015 roku.

---

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

---

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu



## 2. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2014</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne		3 412	2 593
Rzeczowe aktywa trwałe		6 908	6 286
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu		68	50
Należności długoterminowe		1 642	1 626
Pozostałe aktywa trwałe		4 957	2 645
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>16 987</b>	<b>13 200</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	<b>7.5</b>	1 541 943	1 230 738
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		8 011	5 558
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pozostałe aktywa obrotowe		3 585	3 224
Krótkoterminowe aktywa finansowe	<b>7.6</b>	21 597	34 463
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<b>7.7</b>	287 606	317 382
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>1 862 742</b>	<b>1 591 365</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 879 729</b>	<b>1 604 565</b>

<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>Nota</b>	<b>30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2014</b>
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	<b>7.8</b>	24 771	24 770
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		234 534	234 520
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		517 466	517 379
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje		25 126	25 126
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		2	-
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		14 692	55 822
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>817 101</b>	<b>858 127</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty - część długoterminowa	<b>7.9</b>	100 000	98 000
Obligacje - część długoterminowa	<b>7.10</b>	270 000	170 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		9 575	9 673
Rezerwy długoterminowe		9 542	12 040
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		26 448	27 654
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>415 565</b>	<b>317 367</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		220 674	138 708
Kredyty - część krótkoterminowa	<b>7.9</b>	-	26 000
Obligacje - część krótkoterminowa	<b>7.10</b>	-	100 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	<b>7.11</b>	2 159	3 745
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		816	75
Rezerwy krótkoterminowe		6 464	8 967
Przychody przyszłych okresów		416 950	151 576
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>647 063</b>	<b>429 071</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>1 062 628</b>	<b>746 438</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>1 879 729</b>	<b>1 604 565</b>

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat  
za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 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	
		30.09.2015 <i>(niebadane)</i>	30.09.2014 <i>(niebadane)</i>	30.09.2015 <i>(niebadane)</i>	30.09.2014 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	<b>7.13</b>	424 214	521 515	193 914	159 891
Koszt własny sprzedaży	<b>7.14</b>	(330 379)	(427 696)	(156 538)	(119 738)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>93 835</b>	<b>93 819</b>	<b>37 376</b>	<b>40 153</b>
Koszty sprzedaży	<b>7.14</b>	(34 669)	(30 749)	(11 496)	(10 642)
Koszty ogólnego zarządu	<b>7.14</b>	(35 192)	(34 838)	(11 219)	(11 809)
Pozostałe przychody operacyjne		2 573	11 434	738	2 189
Pozostałe koszty operacyjne		(5 853)	(7 663)	(2 197)	405
<b>Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>20 694</b>	<b>32 003</b>	<b>13 202</b>	<b>20 296</b>
Przychody finansowe		1 002	5 107	179	543
Koszty finansowe		(2 858)	(4 429)	(1 011)	(2 266)
<b>Zysk/(Strata) brutto</b>		<b>18 838</b>	<b>32 681</b>	<b>12 370</b>	<b>18 573</b>
Podatek dochodowy	<b>7.15</b>	(4 146)	(6 585)	(2 843)	(3 299)
<b>Zysk/(Strata) netto</b>		<b>14 692</b>	<b>26 096</b>	<b>9 527</b>	<b>15 274</b>
<b>Zysk/(Strata) na jedną akcję zwykłą:</b>					
Podstawowy (PLN)	<b>7.16</b>	0,59	1,05	0,38	0,62
Rozwodniony (PLN)	<b>7.16</b>	0,59	1,05	0,38	0,62



## Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 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	
	30.09.2015 <i>(niebadane)</i>	30.09.2014 <i>(niebadane)</i>	30.09.2015 <i>(niebadane)</i>	30.09.2014 <i>(niebadane)</i>
<b>Zysk/(Strata) netto</b>	<b>14 692</b>	<b>26 096</b>	<b>9 527</b>	<b>15 274</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	2	6	2	6
Podatek dochodowy	-	(1)	-	(1)
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>5</b>
<b>Całkowite dochody/(strata) netto</b>	<b>14 694</b>	<b>26 101</b>	<b>9 529</b>	<b>15 279</b>

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych  
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

**5. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH**

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony	
		30.09.2015 (niebadane)	30.09.2014 (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem		<b>18 838</b>	<b>32 681</b>
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		3 203	2 309
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych		6	(141)
Zysk/strata na inwestycjach		250	343
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		10 011	13 265
Koszty z tytułu programów opcji menadżerskich		-	13
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		(5 001)	(783)
Zmiany stanu zapasów		(310 689)	40 902
Zmiany stanu należności		(2 469)	38 611
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		63 300	9 833
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		263 008	(20 057)
Inne korekty		(6)	141
<b>Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej</b>		<b>40 451</b>	<b>117 117</b>
Odsetki otrzymane		4 548	6 265
Odsetki zapłacone		(16 246)	(18 752)
Zapłacony podatek dochodowy		(3 504)	(10 041)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>25 249</b>	<b>94 589</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		113	148
Utworzenie i/lub likwidacja lokat bankowych z terminem zapadalności powyżej trzech miesięcy	<b>7.6</b>	29 999	(1)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(4 397)	(3 819)
Nabycie aktywów finansowych		(1 005)	(585)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>		<b>24 710</b>	<b>(4 257)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacja opcji na akcje)		-	254
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	<b>7.9</b>	60 000	20 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	<b>7.10</b>	100 000	-
Spłata kredytów	<b>7.9</b>	(84 000)	(50 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	<b>7.10</b>	(100 000)	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)		(55 735)	(54 495)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej</b>		<b>(79 735)</b>	<b>(84 241)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>(29 776)</b>	<b>6 091</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>7.7</b>	<b>317 382</b>	<b>321 307</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>7.7</b>	<b>287 606</b>	<b>327 398</b>

**Dom Development S.A.**

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym  
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 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 2015</b>	<b>24 770</b>	<b>234 520</b>	<b>517 379</b>	<b>510</b>	-	<b>25 126</b>	<b>55 822</b>	<b>858 127</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.8)	1	14	-	-	-	-	-	<b>15</b>
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	87	-	-	-	(87)	-
Wypłata dywidenda dla akcjonariuszy (nota 7.23)	-	-	-	-	-	-	(55 735)	<b>(55 735)</b>
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	14 692	<b>14 692</b>
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	2	-	-	<b>2</b>
<b>Saldo na dzień 30 września 2015 (niebadane)</b>	<b>24 771</b>	<b>234 534</b>	<b>517 466</b>	<b>510</b>	<b>2</b>	<b>25 126</b>	<b>14 692</b>	<b>817 101</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 2014</b>	<b>24 753</b>	<b>234 283</b>	<b>517 521</b>	<b>510</b>	<b>(22)</b>	<b>25 113</b>	<b>54 352</b>	<b>856 510</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	17	237	-	-	-	-	-	<b>254</b>
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	(142)	-	-	-	142	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy (nota 7.23)	-	-	-	-	-	-	(54 494)	<b>(54 494)</b>
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	13	-	<b>13</b>
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	26 096	<b>26 096</b>
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	5	-	-	<b>5</b>
<b>Saldo na dzień 30 września 2014 (niebadane)</b>	<b>24 770</b>	<b>234 520</b>	<b>517 379</b>	<b>510</b>	<b>(17)</b>	<b>25 126</b>	<b>26 096</b>	<b>828 384</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 2015 r. Dom Development B.V. posiadała 59,45% 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 2015 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 („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską („UE”), są zwykle prezentowane łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym, zostały w niniejszym sprawozdaniu finansowym 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, śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych oraz śródroczne skrócone zestawienie 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 2014 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2015 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki 22 października 2015 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 2014 roku za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2015 roku:

- KIMSF 21 *Oplaty publiczne* (opublikowano dnia 20 maja 2013) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później, w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 17 czerwca 2014 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze (opublikowano dnia 21 listopada 2013) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012 (opublikowano dnia 12 grudnia 2013) – niektóre ze zmian mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, a niektóre prospektywnie dla transakcji mających miejsce dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2011-2013* (opublikowano dnia 12 grudnia 2013) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2015 roku 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.

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego 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, miejsc garażowych 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>30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2014</b>
<b>Zaliczki na dostawy, w tym</b>	<b>22 601</b>	<b>56 193</b>
według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	22 770	56 362
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(169)	(169)
<b>Półprodukty i produkcja w toku, w tym</b>	<b>1 329 253</b>	<b>999 618</b>
według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 334 881	1 011 937
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(5 628)	(12 319)
<b>Wyroby gotowe, w tym</b>	<b>190 089</b>	<b>174 927</b>
według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	192 810	178 138
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(2 721)	(3 211)
<b>Razem</b>	<b>1 541 943</b>	<b>1 230 738</b>

<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW</b>	<b>01.01 - 30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.09.2014</b> <i>(niebadane)</i>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>15 699</b>	<b>15 824</b>
Zwiększenia	1 247	1 494
Zmniejszenie	(8 428)	(2 697)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>8 518</b>	<b>14 621</b>

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

<b>WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK</b>	<b>30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2014</b>
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	350 223	168 889
<b>Hipoteki:</b>		
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	41 680	8 400
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych (kwota maksymalna)	157 039	306 000

**7.6. Krótkoterminowe aktywa finansowe**

<b>KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2014</b>
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	48	30 048
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	21 549	4 415
<b>Razem</b>	<b>21 597</b>	<b>34 463</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 otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych” 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 otwartych, mieszkaniowych 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 księgową tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2014</b>	<b>30.09.2014</b> <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	8 218	8 068	7 254
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	279 357	309 290	320 112
Inne	31	24	32
<b>Razem</b>	<b>287 606</b>	<b>317 382</b>	<b>327 398</b>

**7.8. Kapitał zakładowy**

<b>KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 30.09.2015</b>								
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	-	-	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	07.05.2012
M	Na okaziciela	-	-	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
N	Na okaziciela	-	-	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
O	Na okaziciela	-	-	26 000	26 000	gotówka	05.03.2013	17.05.2013
P	Na okaziciela	-	-	925	925	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
R	Na okaziciela	-	-	11 000	11 000	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
S	Na okaziciela	-	-	17 075	17 075	gotówka	20.03.2014	02.05.2014
T	Na okaziciela	-	-	1 000	1 000	gotówka	14.01.2015	27.03.2015
<b>Liczba akcji razem</b>				<b>24 771 272</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem</b>					<b>24 771 272</b>			
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN</b>								

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

**KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2014**

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	-	-	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	07.05.2012
M	Na okaziciela	-	-	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
N	Na okaziciela	-	-	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
O	Na okaziciela	-	-	26 000	26 000	gotówka	05.03.2013	17.05.2013
P	Na okaziciela	-	-	925	925	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
R	Na okaziciela	-	-	11 000	11 000	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
S	Na okaziciela	-	-	17 075	17 075	gotówka	20.03.2014	02.05.2014
<b>Liczba akcji razem</b>				<b>24 770 272</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem</b>					<b>24 770 272</b>			
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN</b>								

**Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 30 września 2015 roku**

W dniu 14 stycznia 2015 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z dotychczasowej kwoty 24 770 272,00 PLN do kwoty 24 771 272,00 PLN, to jest o kwotę 1 000,00 PLN, w drodze emisji 1 000 akcji zwykłych na okaziciela serii T. Emisja akcji serii T nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestnika Programu II Opcji Menedżerskich, na podstawie uchwały Zarządu Dom Development S.A. nr 04/11/14 z dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii T w ramach kapitału docelowego oraz całkowitego pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru. Rejestracja przedmiotowych akcji zwykłych na okaziciela w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. oraz ich wprowadzenie w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym nastąpiło w dniu 27 marca 2015 roku.

**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 30.06.2015
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	14 726 172	59,45	14 726 172	59,45	-
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,19	1 534 050	6,19	-
Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,30	1 313 383	5,30	bd
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,17	1 280 750	5,17	-

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



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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 30.06.2015		
	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	-	-
Małgorzata Kolarska	6 500	-	6 500	-	-
Janusz Stolarczyk	105 200	28 597	133 797	-	-
Terry Roydon	58 500	11 767	70 267	-	-
<b>Rada Nadzorcza</b>					
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-
Mark Spiteri	500	2 330	2 830	-	-

## 7.9. Kredyty

Opis istotnych zmian w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2015 r.

W dniu 27 lipca 2015 roku Spółka zawarła z PKO Bank Polski Spółka Akcyjna umowę, której przedmiotem jest udzielenie przez bank złotowego kredytu odnawialnego do kwoty limitu do wysokości 100 milionów PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 26 lipca 2019 roku.

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.09.2015	31.12.2014
	<i>(niebadane)</i>	
Do 1 roku	-	26 000
Powyżej 1 roku do 2 lat	50 000	78 000
Powyżej 2 lat do 5 lat	50 000	20 000
Powyżej 5 lat	-	-
<b>Razem kredyty</b>	<b>100 000</b>	<b>124 000</b>
W tym: długoterminowe	100 000	98 000
krótkoterminowe	-	26 000

KREDYTY BANKOWE NA DZIEŃ 30.09.2015						
Bank	Siedziba banku	Kwota i waluta kredytu wg umowy		Kwota i waluta kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)		Termin spłaty
PKO BP SA	Warszawa	210 000	PLN	20 000	PLN	31.12.2016
mBank	Warszawa	50 000*)	PLN	30 000	PLN	03.02.2017
mBank	Warszawa	50 000*)	PLN	50 000	PLN	21.05.2019
PKO BP SA	Warszawa	100 000*)	PLN	0	PLN	26.07.2019
<b>Razem kredyty bankowe</b>				<b>100 000</b>	<b>PLN</b>	

\*) kredyt odnawialny w rachunku kredytowym



Na dzień 30 września 2015 r. i na dzień 31 grudnia 2014 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>30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2014</b>
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	270 000	170 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	-	100 000
<b>Wartość nominalna wyemitowanych obligacji razem</b>	<b>270 000</b>	<b>270 000</b>

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

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

### Podstawowe dane dotyczące emitowanych przez Spółkę obligacji

W dniu 5 listopada 2007 r. została podpisana Umowa o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji pomiędzy Spółką a Bankiem BPH S.A. (obecnie Bank 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.

W dniu 5 listopada 2014 r., pomiędzy Spółką a Bankiem Pekao S.A. został podpisany Aneks do Umowy o przeprowadzenie programu emisji obligacji z dnia 5 listopada 2007 r., na podstawie którego okres Programu Emisji Obligacji został wydłużony o 7 lat (do 5 listopada 2021 r.).

### Opis istotnych zmian w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2015 r.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2015 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniła się ich struktura zapadalności.

<b>EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30.09.2015</b>				
<b>Seria</b>	<b>Data emisji</b>	<b>Kwota</b>	<b>Waluta</b>	<b>Data wykupu zgodnie z umową</b>
III	02.02.2012	120 000	PLN	02.02.2017
IV	26.03.2013	50 000	PLN	26.03.2018
V	12.06.2015	100 000	PLN	12.06.2020
<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>30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2014</b>
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	2 159	3 745
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
<b>Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów</b>	<b>2 159</b>	<b>3 745</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 -</b> <b>30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 -</b> <b>30.09.2014</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 -</b> <b>30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 -</b> <b>30.09.2014</b> <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	413 149	512 479	188 903	157 600
Przychody ze sprzedaży usług	10 115	8 885	4 061	2 291
Przychody ze sprzedaży gruntów	950	151	950	-
<b>Razem</b>	<b>424 214</b>	<b>521 515</b>	<b>193 914</b>	<b>159 891</b>

**7.14. Koszty działalności operacyjnej**

<b>KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>01.01 -</b> <b>30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 -</b> <b>30.09.2014</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 -</b> <b>30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 -</b> <b>30.09.2014</b> <i>(niebadane)</i>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>				
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(326 834)	(418 150)	(153 074)	(119 293)
Koszty sprzedaży usług	(10 726)	(10 598)	(4 352)	(2 926)
Koszty sprzedaży gruntów	-	(151)	-	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	7 181	1 203	888	2 481
<b>Razem koszt własny sprzedaży</b>	<b>(330 379)</b>	<b>(427 696)</b>	<b>(156 538)</b>	<b>(119 738)</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>				
Koszty sprzedaży	(34 669)	(30 749)	(11 496)	(10 642)
Koszty ogólnego zarządu	(35 192)	(34 838)	(11 219)	(11 809)
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(69 861)</b>	<b>(65 587)</b>	<b>(22 715)</b>	<b>(22 451)</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>				
Amortyzacja	(3 203)	(2 309)	(1 140)	(836)
Zużycie materiałów i energii	(11 278)	(10 895)	(3 568)	(3 273)
Usługi obce	(18 114)	(15 974)	(5 936)	(5 887)
Podatki i opłaty	(117)	(92)	(35)	(29)
Wynagrodzenia	(29 416)	(29 243)	(9 867)	(10 507)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(4 290)	(4 010)	(1 057)	(1 024)
Program opcji menadżerskich	-	(13)	-	(1)
Pozostałe koszty rodzajowe	(3 443)	(3 051)	(1 112)	(894)
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>	<b>(69 861)</b>	<b>(65 587)</b>	<b>(22 715)</b>	<b>(22 451)</b>





## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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

<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>01.01 - 30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.09.2014</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2014</b> <i>(niebadane)</i>
Podatek dochodowy bieżący	4 245	6 686	1 538	(567)
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	(99)	(101)	1 305	3 866
<b>Razem</b>	<b>4 146</b>	<b>6 585</b>	<b>2 843</b>	<b>3 299</b>

### 7.16. Zysk na akcję

<b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>	<b>01.01 - 30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.09.2014</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2014</b> <i>(niebadane)</i>
<b>Podstawowy zysk/(strata) na akcję</b>				
Zysk/(strata) do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	14 692	26 096	9 527	15 274
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 771 221	24 765 331	24 771 272	24 770 272
<b>Podstawowy zysk/(strata) na akcję (PLN)</b>	<b>0,59</b>	<b>1,05</b>	<b>0,38</b>	<b>0,62</b>
<b>Rozwodniony zysk/(strata) na akcję</b>				
Zysk/(strata) do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	14 692	26 096	9 527	15 274
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programów Opcji Menadżerskich	29 462	30 934	31 191	10 865
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 800 682	24 796 265	24 802 463	24 781 137
<b>Rozwodniony zysk/(strata) na akcję (PLN)</b>	<b>0,59</b>	<b>1,05</b>	<b>0,38</b>	<b>0,62</b>

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

### 7.17. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2015 i 2014 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel.

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI</b>			
<b>Druga strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.07- 30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07- 30.09.2014</b> <i>(niebadane)</i>
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r.	486	472
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 2 stycznia 2001 r.	70	69
Hansom Property Company Limited	pozostałe	-	-
M & M Usługi Doradcze M. Kolarski	Usługi konsultingowe	162	145
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 marca 2012 r.	18	-
Kirkley Advisory Limited	pozostałe	-	-

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

**DOM DEVELOPMENT S.A. ŚWIADCZĄCY USŁUGI (SPRZEDAJĄCY)**

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07- 30.09.2015	01.07- 30.09.2014
		(niebadane)	(niebadane)
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	29	36
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. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI**

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07- 30.09.2015	01.07- 30.09.2014
		(niebadane)	(niebadane)
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Naliczone odsetki od pożyczki	6	15

**DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ**

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07- 30.09.2015	01.07- 30.09.2014
		(niebadane)	(niebadane)
Dom Development B.V.	Dywidenda wypłacona	33 134	-

**DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY PRAWO DO NIERUCHOMOŚCI**

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.07- 30.09.2015	01.07- 30.09.2014
		(niebadane)	(niebadane)
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Sprzedaż prawa do nieruchomości	-	800

**SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki**

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014
<b>Saldo razem</b>	<b>1 779</b>	<b>2 752</b>	<b>3 957</b>	<b>7 310</b>
<b>Jednostki zależne</b>	<b>1 765</b>	<b>2 732</b>	<b>3 674</b>	<b>7 160</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.	618	1 585	3 674	7 160
<b>Jednostki współzależne</b>	<b>14</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	14	20	-	-
<b>Pozostałe podmioty</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>283</b>	<b>150</b>
M&M Usługi Doradcze M. Kolarski	-	-	32	48
Woodsford Consulting Limited	-	-	234	102
Kirkley Advisory Limited	-	-	17	-



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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

Druga strona transakcji	01.07 - 30.09.2015 <i>(niebadane)</i>	01.07 - 30.09.2014 <i>(niebadane)</i>
Zarząd	1 012	1 689
Rada Nadzorcza	258	258

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

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 2015 r.:

Program	Data przyznania	Data początku okresu realizacji	Data zapadalności	Liczba opcji	Cena realizacji jednej opcji (PLN)
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	1 000	44,16
Program III	13.12.2010	13.06.2014	13.12.2015	96 466*)	1,00
<b>Razem</b>				<b>259 651</b>	

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

#### Wygaśnięcie opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2015 r. liczba opcji uprawniających do wzięcia udziału w Programie II Opcji Menadżerskich nie uległa zmianie.

#### Wykonanie opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2015 r. nie wykonano żadnych opcji na akcje.

#### Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2015 r. Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

#### Zmiany w Programach Opcji Menadżerskich

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2015 r. nie dokonano żadnych zmian w Programie Opcji Menadżerskich.

### 7.19. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2015 <i>(niebadane)</i>	31.12.2014
Gwarancje	141	141
Poręczenia	365	367
<b>Razem</b>	<b>506</b>	<b>508</b>



Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są wekslami:

<b>ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI</b>	<b>30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2014</b>
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP SA wynikających z udzielonego kredytu	310 000	210 000
<b>Razem</b>	<b>310 000</b>	<b>210 000</b>

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2015 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 2015 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.

Według stanu na dzień 30 września 2015 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 2015 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 18 924 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 17 838 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 1 086 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 2015 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

**Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 30 września 2015 r.:**

<b>Projekt</b>	<b>Standard</b>	<b>Liczba mieszkań</b>	<b>Liczba lokali usługowych</b>
Saska Apartamenty nad Jeziorem etap 3	Popularny	236	-
Dom Pod Zegarem	Popularny	226	9
Wille Lazuruwa	Popularny	164	2
Studio Mokotów	Popularny	319	10
Osiedle Przyjaciół etap 1	Popularny	115	1
Osiedle Przyjaciół etap 2	Popularny	88	1
Żoliborz Artystyczny etap 8	Popularny	218	-
Wilno II etap 3	Popularny	185	4
Moderna etap 1	Popularny	167	4
Premium etap 1	Popularny	198	15
Żoliborz Artystyczny etap 9	Popularny	162	-



**Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 30 września 2015 r.:**

<b>Projekt</b>	<b>Standard</b>	<b>Liczba mieszkań</b>	<b>Liczba lokali usługowych</b>
Saska Apartamenty nad Jeziorem etap 1	Popularny	162	10
Oaza etap 3 (Wrocław)	Popularny	218	16
Wilno II etap 1	Popularny	168	15
Palladium etap 2 (Akacje 7 I etap 2)	Popularny	245	1
Żoliborz Artystyczny etap 3	Popularny	228	-

**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 ogólnosięwiatowych rynków finansowych i ich wpływ na polską gospodarkę i krajowy system bankowy,
- dostępność kredytów mieszkaniowych, a w szczególności ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów,
- wykonanie zaplanowanego wolumenu sprzedaży w ujęciu ilościowym i wartościowym,
- 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. Dywidenda**

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 28 maja 2015 r. o przeznaczeniu 55 735 362,00 PLN z zysku Spółki za 2014 rok na wypłatę dywidendy, co oznacza wypłatę w wysokości 2,25 PLN na akcję. Kwotą 86 610,22 PLN postanowiono przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Jako dzień dywidendy ustalono 18 czerwca 2015 r., zaś dzień wypłaty dywidendy ustalono na dzień 3 lipca 2015 r. Dywidenda została wypłacona zgodnie z podjętą uchwałą.

W roku poprzednim na dywidendę przeznaczono 54 494 598,40 PLN (tj. 54 352 343,33 PLN z zysku Spółki za 2013 rok oraz 142 255,07 PLN z kapitału zapasowego), co dało wypłatę w wysokości 2,20 PLN na akcję.

**7.24. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej**

W Spółce nie wystąpiły istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

**7.25. Prognozy**

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



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2015 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

### 7.26. Wybrane dane finansowe przeliczone na Euro

Następujące dane finansowe Spółki zostały przeliczone na Euro:

<b>WYBRANE DANE Z BILANSU</b>	<b>30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2014</b>
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	439 471	373 358
Aktywa razem	443 479	376 455
Kapitał własny razem	192 776	201 330
Zobowiązania długoterminowe	98 043	74 459
Zobowiązania krótkoterminowe	152 660	100 666
Zobowiązania razem	250 703	175 125
<b>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</b>	<b>4,2386</b>	<b>4,2623</b>

<b>WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT</b>	<b>01.01 - 30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.09.2014</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2015</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2014</b> <i>(niebadane)</i>
	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	102 011	124 755	46 090	38 214
Zysk brutto ze sprzedaży	22 565	22 443	8 884	9 596
Zysk /(strata) na działalności operacyjnej	4 976	7 656	3 138	4 851
Zysk /(strata) brutto	4 530	7 818	2 940	4 439
Zysk /(strata) netto	3 533	6 243	2 264	3 650
<b>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</b>	<b>4,1585</b>	<b>4,1803</b>	<b>4,2073</b>	<b>4,1841</b>