



# **DOM DEVELOPMENT S.A.**

## **Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku**

## SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	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 – lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy .....	10
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 .....	14
7.12.	Sprawozdawczość segmentowa .....	14
7.13.	Przychody z działalności operacyjnej .....	15
7.14.	Koszty działalności operacyjnej .....	15
7.15.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat .....	15
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.	Istotne zdarzenia po dacie bilansowej .....	20
7.24.	Prognozy .....	20
7.25.	Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO .....	20



## **1. ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 24 października 2012 roku.

---

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

---

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu



## 2. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>30.09.2012 (niebadane)</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne		954	1 204
Rzeczowe aktywa trwałe		5 122	4 711
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu		916	935
Należności długoterminowe		1 681	1 588
Pozostałe aktywa finansowe		204	-
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>8 877</b>	<b>8 438</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	<b>7.5</b>	1 386 415	1 465 828
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		32 162	49 269
Pozostałe aktywa obrotowe		4 701	13 248
Krótkoterminowe aktywa finansowe - lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	<b>7.6</b>	283 910	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<b>7.7</b>	195 466	376 833
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>1 902 654</b>	<b>1 905 178</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 911 531</b>	<b>1 913 616</b>

<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>Nota</b>	<b>30.09.2012 (niebadane)</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	<b>7.8</b>	24 670	24 560
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		233 067	231 535
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje		25 196	24 280
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(115)	-
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		517 362	471 528
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		65 782	82 839
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>866 472</b>	<b>835 252</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty długoterminowe	<b>7.9</b>	210 000	160 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		14 253	10 328
Obligacje część długoterminowa	<b>7.10</b>	220 000	100 000
Rezerwy długoterminowe		12 890	13 597
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		30 305	35 049
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>487 448</b>	<b>318 974</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		181 541	196 148
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych	<b>7.9</b>	-	57 134
Obligacje część krótkoterminowa	<b>7.10</b>	52 530	170 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	<b>7.11</b>	5 261	2 220
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		2 577	2 179
Rezerwy krótkoterminowe		4 847	4 394
Przychody przyszłych okresów		310 855	327 315
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>557 611</b>	<b>759 390</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>1 045 059</b>	<b>1 078 364</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>1 911 531</b>	<b>1 913 616</b>

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 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	
		30.09.2012 <i>(niebadane)</i>	30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	30.09.2012 <i>(niebadane)</i>	30.09.2011 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	<b>7.13</b>	613 284	367 822	305 128	201 557
Koszt własny sprzedaży	<b>7.14</b>	(464 571)	(248 105)	(239 323)	(133 193)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>148 713</b>	<b>119 717</b>	<b>65 805</b>	<b>68 364</b>
Koszty sprzedaży	<b>7.14</b>	(29 213)	(26 411)	(10 083)	(8 444)
Koszty ogólnego zarządu	<b>7.14</b>	(34 226)	(33 778)	(10 726)	(11 091)
Pozostałe przychody operacyjne		1 821	3 673	585	2 867
Pozostałe koszty operacyjne		(5 579)	(6 969)	(1 697)	(4 649)
<b>Zysk/(strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>81 516</b>	<b>56 232</b>	<b>43 884</b>	<b>47 047</b>
Przychody finansowe		5 322	4 140	2 074	1 563
Koszty finansowe		(5 104)	(4 848)	(1 924)	(2 358)
<b>Zysk/(strata) brutto</b>		<b>81 734</b>	<b>55 524</b>	<b>44 034</b>	<b>46 252</b>
Podatek dochodowy	<b>7.15</b>	(15 952)	(11 651)	(8 484)	(9 518)
<b>Zysk/(strata) netto</b>		<b>65 782</b>	<b>43 873</b>	<b>35 550</b>	<b>36 734</b>
<b>Zysk/(strata) na jedną akcję zwykłą:</b>					
Podstawowy (PLN)	<b>7.16</b>	<b>2,67</b>	<b>1,79</b>	<b>1,44</b>	<b>1,50</b>
Rozwodniony (PLN)	<b>7.16</b>	<b>2,66</b>	<b>1,77</b>	<b>1,44</b>	<b>1,49</b>



## Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 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	
	30.09.2012 <i>(niebadane)</i>	30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	30.09.2012 <i>(niebadane)</i>	30.09.2011 <i>(niebadane)</i>
<b>Zysk/ (strata) netto</b>	<b>65 782</b>	<b>43 873</b>	<b>35 550</b>	<b>36 734</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>				-
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(142)	-	(64)	-
Podatek dochodowy	27	-	12	-
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>(115)</b>	-	<b>(52)</b>	-
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>65 667</b>	<b>43 873</b>	<b>35 498</b>	<b>36 734</b>

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych  
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

**5. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony	
		30.09.2012 (niebadane)	30.09.2011 (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		<b>81 734</b>	<b>55 524</b>
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		2 260	1 795
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych		253	(109)
Zysk/strata na inwestycjach		386	(748)
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		14 009	8 268
Koszty z tytułu programów opcji menadżerskich		916	2 343
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		(255)	452
Zmiany stanu zapasów		82 454	(344 268)
Zmiany stanu należności		17 014	(27 144)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(20 075)	82 906
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		(17 001)	149 126
Inne korekty		(253)	109
<b>Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej</b>		<b>161 442</b>	<b>(71 746)</b>
Odsetki otrzymane		20 406	11 834
Odsetki zapłacone		(25 382)	(17 967)
Zapłacony podatek dochodowy		(11 601)	(837)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>144 865</b>	<b>(78 716)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		167	40
Wpływy z aktywów finansowych, w tym dywidendy		-	709
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek		78	-
Inne wpływy z aktywów finansowych		-	965
Utworzenie lokat bankowych z terminem zapadalności powyżej trzech miesięcy	<b>7.6</b>	(283 910)	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(2 426)	(2 022)
Nabycie aktywów finansowych		(880)	-
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>		<b>(286 971)</b>	<b>(308)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacja opcji na akcje)		2 353	-
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		50 000	14 144
Emisja dłużnych papierów wartościowych		120 000	-
Spłata kredytów		(57 134)	(100 658)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych		(117 470)	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)		(37 006)	(22 104)
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego		(4)	(78)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej</b>		<b>(39 261)</b>	<b>(108 696)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>(181 367)</b>	<b>(187 720)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>7.7</b>	<b>376 833</b>	<b>430 751</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>7.7</b>	<b>195 466</b>	<b>243 031</b>

**Dom Development S.A.**

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym  
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 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 rezerwowany			Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje		
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2012</b>	<b>24 560</b>	<b>231 535</b>	<b>471 528</b>	<b>510</b>	-	<b>24 280</b>	<b>82 839</b>	<b>835 252</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.8)	110	1 532	-	-	-	-	-	<b>1 642</b>
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	45 834	-	-	-	(45 834)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(37 005)	<b>(37 005)</b>
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	916	-	<b>916</b>
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	65 782	<b>65 782</b>
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(115)	-	-	<b>(115)</b>
<b>Saldo na dzień 30 września 2012 (niebadane)</b>	<b>24 670</b>	<b>233 067</b>	<b>517 362</b>	<b>510</b>	<b>(115)</b>	<b>25 196</b>	<b>65 782</b>	<b>866 472</b>

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowany			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 2011</b>	<b>24 560</b>	<b>231 535</b>	<b>453 943</b>	<b>510</b>	-	<b>22 610</b>	<b>39 689</b>	<b>772 847</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	17 585	-	-	-	(17 585)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(22 104)	<b>(22 104)</b>
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	2 343	-	<b>2 343</b>
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	43 873	<b>43 873</b>
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 30 września 2011 (niebadane)</b>	<b>24 560</b>	<b>231 535</b>	<b>471 528</b>	<b>510</b>	-	<b>24 953</b>	<b>43 873</b>	<b>796 959</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, 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. 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 2012 r. Dom Development B.V. posiadała 61,64 % 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 2012 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

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

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

Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski („PLN”, „zł”). Skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich. Dane finansowe prezentowane w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym wyrażone są w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Prezentowany śródroczny skrócony bilans, śródroczny skrócony rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych oraz śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta i nie były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta. Niniejsze niezbadane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je analizować łącznie ze zbadanym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku.

Spółka sporządziła również skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2012 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki 24 października 2012 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 2011 roku za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2012 roku:

- Zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: transfer aktywów finansowych* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później.

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

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

### **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:

- tworzenia prognoz finansowych, budżetów rocznych i planów średnioterminowych,
- weryfikacji ich rentowności i weryfikacji ewentualnego odpisu aktualizującego wartość zapasów.

#### **Ujmowanie przychodów ze sprzedaży produktów**

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny kadry zarządzającej Spółki następuje to w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości.

#### **Sezonowość**

Działalność operacyjna Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

**7.5. Zapasy**

<b>ZAPASY</b>	<b>30.09.2012</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2011</b>
<b>Zaliczki na dostawy</b>	<b>12 390</b>	<b>8 197</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	12 459	8 266
w tym: spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(69)	(69)
<b>Półprodukty i produkcja w toku</b>	<b>1 063 115</b>	<b>1 237 579</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 076 127	1 247 551
w tym: spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(13 012)	(9 972)
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>310 910</b>	<b>220 052</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	315 685	227 260
w tym: spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(4 775)	(7 208)
<b>Razem</b>	<b>1 386 415</b>	<b>1 465 828</b>

<b>SPISANIE ZAPASÓW DO WARTOŚCI NETTO MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA</b>	<b>01.01 - 30.09.2012</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.09.2011</b> <i>(niebadane)</i>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>17 249</b>	<b>12 989</b>
Zwiększenia	6 700	1 592
Rozwiązanie	(6 093)	(1 561)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>17 856</b>	<b>13 020</b>

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

<b>WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK</b>	<b>30.09.2012</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2011</b>
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	337 000	454 000
<b>Hipoteki:</b>		
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	22 000	34 000
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych	315 000	420 000

**7.6. Krótkoterminowe aktywa finansowe – lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy**

<b>KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE - LOKATY BANKOWE POWYŻEJ TRZECH MIESIĘCY</b>	<b>30.09.2012</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2011</b>
Krótkoterminowe aktywa finansowe – lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	283 910	-

W pozycji „Krótkoterminowe aktywa finansowe – 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.



## 7.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są to środki pieniężne w banku i w kasie, w tym depozyty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy na dzień ich utworzenia. Wartość księgowa tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>30.09.2012</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2011</b>	<b>30.09.2011</b> <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	5 638	6 075	3 348
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	189 777	370 707	239 656
Inne	51	51	27
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>195 466</b>	<b>376 833</b>	<b>243 031</b>

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 7.9).

## 7.8. Kapitał zakładowy

<b>KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 30.09.2012</b>								
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejo wania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	-	-	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	12.03.2012
<b>Liczba akcji razem</b>				<b>24 670 397</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem</b>					<b>24 670 397</b>			
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN</b>								

<b>KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2011</b>								
Seria/ emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejo wania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
<b>Liczba akcji razem</b>				<b>24 560 222</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem</b>					<b>24 560 222</b>			
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN</b>								

**Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 lipca do 30 września 2012 roku**

W okresie od dnia 1 lipca do 30 września 2012 roku nie miały miejsca zmiany w kapitale zakładowym Spółki.

**Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 października 2012 roku do daty sporządzenia i zatwierdzenia przez Zarząd Spółki niniejszego sprawozdania finansowego.**

Zarząd Spółki, na podstawie uchwały podjętej w dniu 9 sierpnia 2012 r. i zmienionej w dniu 11 września 2012 r., podwyższył kapitał zakładowy Spółki w ramach kapitału docelowego z dotychczasowej kwoty 24 670 397 PLN do kwoty 24 715 272 PLN, w drodze emisji 24 875 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii M oraz 20 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii N.

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował powyższe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w dniu 3 października 2012 roku. Emisja akcji serii M oraz serii N nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej, która była skierowana do uczestników Programu II Opcji Menadżerskich.

**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 3 miesięcy zakończony 31.03.2012
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	15 206 172	61,53	15 206 172	61,53	-
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,21	1 534 050	6,21	-
Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,31	1 313 383	5,31	bd
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	5,18	1 280 750	5,18	-

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

**Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development S.A. na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania i zatwierdzenia przez Zarząd Spółki niniejszego sprawozdania finansowego.**

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego			Zmiana w okresie od publikacji śródrocznego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2012	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
<b>Zarząd</b>					
Jarosław Szanajca	1 534 050	-	1 534 050	-	-
Janusz Zalewski	320 000	103 534	423 534	20 000	(20 000)
Jerzy Ślusarski	40 363	78 634	118 997	-	-
Janusz Stolarczyk	115 200	49 447	164 647	-	-
Terry Roydon	58 500	61 767	120 267	-	-
<b>Rada Nadzorcza</b>					
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-
Markham Dumas	5 000	-	5 000	-	-
Mark Spiteri	511	12 330	12 841	-	-



## 7.9. Kredyty

### Opis istotnych zmian w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2012 r.

W trzecim kwartale 2012 roku suma zobowiązań z tytułu udzielonych Spółce kredytów bankowych nie uległa zmianie oraz nie zmieniła się ich struktura zapadalności.

<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>30.09.2012</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2011</b>
Do 1 roku	-	57 134
Powyżej 1 roku do 2 lat	33 000	25 000
Powyżej 2 lat do 5 lat	177 000	135 000
Powyżej 5 lat	-	-
<b>Razem kredyty</b>	<b>210 000</b>	<b>217 134</b>
W tym: długoterminowe	210 000	160 000
krótkoterminowe	-	57 134

<b>KREDYTY BANKOWE NA 30.09.2012</b>					
<b>Bank</b>	<b>Siedziba banku</b>	<b>Kwota i waluta kredytu wg umowy</b>		<b>Kwota i waluta kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)</b>	<b>Termin spłaty</b>
PKO BP	Warszawa	210 000	PLN	210 000 PLN	31.12.2016
<b>Razem kredyty bankowe</b>				<b>210 000 PLN</b>	

Na dzień 30 września 2012 r. i na dzień 31 grudnia 2011 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”.

### Kredyty Bankowe w rachunku bieżącym

W przypadku posiadania kredytu w rachunku bieżącym w tych samych bankach, w których Spółka posiada lokaty o wartości przewyższającej kwotę tych kredytów i termin ich zakończenia poprzedza datę spłaty kredytu w rachunku bieżącym, Spółka prezentuje powyższe kredyty w bilansie jako pomniejszenie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (patrz nota 7.7).

<b>KREDYTY BANKOWE W RACHUNKU BIEŻĄCYM NA 30.09.2012</b>					
<b>Bank</b>	<b>Siedziba banku</b>	<b>Kwota i waluta kredytu wg umowy</b>		<b>Kwota i waluta kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)</b>	<b>Termin spłaty</b>
Bank Pocztowy	Warszawa	5 000	PLN	- PLN	05.07.2013
<b>Razem kredyty w rachunku bieżącym</b>		<b>5 000 PLN</b>		<b>- PLN</b>	

<b>KREDYTY BANKOWE W RACHUNKU BIEŻĄCYM NA 31.12.2011</b>					
<b>Bank</b>	<b>Siedziba banku</b>	<b>Kwota i waluta kredytu wg umowy</b>		<b>Kwota i waluta kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)</b>	<b>Termin spłaty</b>
BOŚ	Warszawa	5 000	PLN	- PLN	19.08.2012
<b>Razem kredyty w rachunku bieżącym</b>		<b>5 000 PLN</b>		<b>- PLN</b>	



## 7.10. Obligacje

<b>OBLIGACJE</b>	<b>30.09.2012</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2011</b>
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	220 000	100 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	52 530	170 000
<b>Wartość nominalna wyemitowanych obligacji</b>	<b>272 530</b>	<b>270 000</b>

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

### Podstawowe dane dotyczące wyemitowanych obligacji

W dniu 5 listopada 2007 r. została podpisana Umowa o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji pomiędzy Spółką a Bankiem BPH S.A. (obecnie Pekao S.A.), na podstawie której Dom Development S.A. może emitować obligacje średnioterminowe (z terminem zapadalności powyżej 1 roku, jednak nie dłuższym niż 7 lat) o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji w każdym dniu trwania Programu.

### Opis istotnych zmian w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2012 r.

W trzecim kwartale 2012 roku wartość nominalna zobowiązań z tytułu wyemitowanych przez Grupę obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniła się ich struktura zapadalności.

<b>EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30.09.2012</b>					
<b>Seria</b>	<b>Data emisji</b>	<b>Kwota</b>	<b>Waluta</b>	<b>Data wykupu zgodnie z umową</b>	
I	28.11.2007	52 530	PLN	28.11.2012	
II	30.06.2010	85 000	PLN	30.06.2015	
II	15.07.2010	15 000	PLN	30.06.2015	
III	02.02.2012	120 000	PLN	02.02.2017	
<b>Razem</b>		<b>272 530</b>	PLN		

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.

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”.

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

<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI.</b>	<b>30.09.2012</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2011</b>
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	4 084	1 093
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	1 177	1 127
<b>Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów</b>	<b>5 261</b>	<b>2 220</b>

## 7.12. Sprawozdawczość segmentowa

Spółka prowadzi jednorodną działalność w obrębie jednego segmentu.

**7.13. Przychody z działalności operacyjnej**

<b>ANALIZA PRZYCHODÓW</b>	<b>01.01 - 30.09.2012</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.09.2011</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2012</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2011</b> <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	598 252	358 602	301 033	198 446
Przychody ze sprzedaży usług	15 032	9 220	4 095	3 111
<b>Razem</b>	<b>613 284</b>	<b>367 822</b>	<b>305 128</b>	<b>201 557</b>

**7.14. Koszty działalności operacyjnej**

<b>KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>01.01 - 30.09.2012</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.09.2011</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2012</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2011</b> <i>(niebadane)</i>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>				
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(448 361)	(238 115)	(234 243)	(129 023)
Koszty sprzedaży usług	(15 414)	(9 959)	(4 240)	(3 616)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	(796)	(31)	(840)	(554)
<b>Razem koszt własny sprzedaży</b>	<b>(464 571)</b>	<b>(248 105)</b>	<b>(239 323)</b>	<b>(133 193)</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>				
Koszty sprzedaży	(29 213)	(26 411)	(10 083)	(8 444)
Koszty ogólnego zarządu	(34 226)	(33 778)	(10 726)	(11 091)
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(63 439)</b>	<b>(60 189)</b>	<b>(20 809)</b>	<b>(19 535)</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>				
Amortyzacja	(2 260)	(1 795)	(789)	(652)
Zużycie materiałów i energii	(8 548)	(9 508)	(2 719)	(2 537)
Usługi obce	(17 677)	(15 012)	(6 054)	(5 042)
Podatki i opłaty	(159)	(159)	(70)	(64)
Wynagrodzenia	(27 946)	(25 335)	(9 296)	(8 398)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(3 306)	(3 245)	(816)	(840)
Program opcji menadżerskich	(916)	(2 343)	(303)	(1 036)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 627)	(2 792)	(762)	(966)
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>	<b>(63 439)</b>	<b>(60 189)</b>	<b>(20 809)</b>	<b>(19 535)</b>

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

<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>01.01 - 30.09.2012</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.09.2011</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2012</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2011</b> <i>(niebadane)</i>
Podatek dochodowy bieżący	12 000	2 902	2 951	2 902
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	3 952	8 749	5 533	6 616
<b>Razem</b>	<b>15 952</b>	<b>11 651</b>	<b>8 484</b>	<b>9 518</b>



**7.16. Zysk na akcję**

<b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>	<b>01.01 - 30.09.2012</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.09.2011</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2012</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.07 - 30.09.2011</b> <i>(niebadane)</i>
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	65 782	43 873	35 550	36 734
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 641 446	24 560 222	24 670 397	24 560 222
<b>Podstawowy zysk na akcję (PLN)</b>	<b>2,67</b>	<b>1,79</b>	<b>1,44</b>	<b>1,50</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	65 782	43 873	35 550	36 734
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programów Opcji Menadżerskich	53 813	167 321	42 914	130 884
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 695 259	24 727 543	24 713 311	24 691 106
<b>Rozwodniony zysk na akcję (PLN)</b>	<b>2,66</b>	<b>1,77</b>	<b>1,44</b>	<b>1,49</b>

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

**7.17. Transakcje z podmiotami powiązаныmi**

W okresach dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2012 i 2011 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia, ujęte zostały również w formie opisowej.

**DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI**

<b>Druga strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.01 - 30.09.2012</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.09.2011</b> <i>(niebadane)</i>
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r.,	1 207	1 086
Woodsford Consulting Limited	Usługi marketingowe	56	-
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 01 marca 2012 roku	29	-
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 30 czerwca 1999 r.	195	165
Holland Park Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 5 stycznia 2010 r.	98	280

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

<b>Druga strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.01 - 30.09.2012</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.09.2011</b> <i>(niebadane)</i>
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	352	212
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	17	37
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	4	4
Dom Development BV	Pozostałe	-	25
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	3	3

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01 -	01.01 -
		30.09.2012	30.09.2011
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” w likwidacji	Zwrot wartości udziałów w związku z likwidacją Towarzystwa	-	1 674

**DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI**

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01 -	01.01 -
		30.09.2012	30.09.2011
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Naliczone odsetki od pożyczki	59	58

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01 -	01.01 -
		30.09.2012	30.09.2011
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Dom Development B.V.	Dywidenda	22 809	13 686

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

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2012	31.12.2011
	<i>(niebadane)</i>		<i>(niebadane)</i>	
<b>Saldo razem</b>	<b>2 523</b>	<b>2 646</b>	<b>171</b>	<b>224</b>
<b>Jednostki zależne</b>	<b>2 508</b>	<b>2 525</b>	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji dopłaty do kapitału	1 147	1 147	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	1	-	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	1 360	1 378	-	-
<b>Jednostki współzależne</b>	<b>15</b>	<b>121</b>	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	15	121	-	-
<b>Pozostałe podmioty</b>	-	-	<b>171</b>	<b>224</b>
Woodsford Consulting Limited	-	-	171	120
Holland Park Advisory Limited	-	-	-	104

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

Druga strona transakcji	01.01 -	01.01 -
	30.09.2012	30.09.2011
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Zarząd	4 143	3 643
Rada Nadzorcza	774	774

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 2012 r.:

Program	Data przyznania	Data początku okresu realizacji	Data zapadalności	Liczba opcji	Cena realizacji jednej opcji (PLN)
Program II	6.12.2006	6.12.2009	6.12.2013	149 400	114,48
Program II	7.12.2007	7.12.2010	7.12.2014	158 400	114,48
Program II	8.12.2008	8.12.2011	8.12.2015	73 000	14,91
Program II	15.01.2009	15.01.2012	15.01.2016	31 000	16,97
Program II	10.12.2009	10.12.2012	10.12.2016	198 025	40,64
Program II	12.07.2011	12.07.2014	12.07.2017	6 000	44,16
Program III	13.12.2010	13.06.2014	13.12.2015	120 000	1,00
<b>Razem</b>				<b>735 825</b>	

#### Wykonanie opcji na akcje

W trzecim kwartale 2012 roku miały miejsce zapisy na akcje Spółki w drodze subskrypcji prywatnej, która była skierowana do uczestników Programu II Opcji Menadżerskich. Akcje te zostały zarejestrowane 3 października 2012 roku (patrz nota 7.8).

#### Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2012 roku Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

#### Zmiany w Programach Opcji Menadżerskich

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2012 roku nie dokonano żadnych zmian w Programie Opcji Menadżerskich.

### 7.19. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2012 <i>(niebadane)</i>	31.12.2011
Gwarancje	2 105	2 110
Poreczenia	492	727
<b>Razem</b>	<b>2 597</b>	<b>2 837</b>

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.09.2012 <i>(niebadane)</i>	31.12.2011
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ wynikających z udzielonego kredytu	-	5 000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	210 000	175 000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń Banku Pocztowego wynikających z udzielonego kredytu	5 000	-
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie TU Euler Hermes wynikające z dobrego wykonania umowy	1 889	1 889
<b>Razem</b>	<b>216 889</b>	<b>181 889</b>



W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2012 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 2012 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 2012 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 2012 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 20 695 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 18 022 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 2 672 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 2012 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

Projekty rozpoczęte w okresie od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 30 września 2012 r.

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Derby 14 etap 2	Popularny	154
Wilno etap 4	Popularny	109
Młyny Królewskie	Popularny	294
Saska I etap 3/1	Popularny	159
Wilno etap 2B	Popularny	124
Derby 14 etap 3	Popularny	189
Klasyków I etap 2	Popularny	236
Saska I etap 3/2	Popularny	163

Projekty zakończone w okresie od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 30 września 2012 r.

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Wilno 1 etap (faza 1A)	Popularny	130
Regaty etap 5	Popularny	180
Klasyków I etap 3	Popularny	187
Opera B	Apartamenty luksusowe	11
Przy Ratuszu	Popularny	465
Saska I etap 2/1	Popularny	190
Wilno etap 1B	Popularny	84
Derby 14 etap 1	Popularny	174
Adria etap 2	Popularny	230
Saska I etap 2/2	Popularny	144

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

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

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

**7.23. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej**

W Spółce nie wystąpiły istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

**7.24. Prognozy**

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

**7.25. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO**

Następujące dane finansowe Spółki zostały przeliczone na Euro:

<b>WYBRANE DANE Z BILANSU</b>	<b>30.09.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<i>(niebadane)</i>	
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	462 505	431 348
Aktywa razem	464 663	433 259
Kapitał własny razem	210 626	189 108
Zobowiązania długoterminowe	118 491	72 218
Zobowiązania krótkoterminowe	135 546	171 933
Zobowiązania razem	254 037	244 151
<b>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</b>	<b>4,1138</b>	<b>4,4168</b>

<b>WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT</b>	<b>01.01 - 30.09.2012</b>	<b>01.01 - 30.09.2011</b>	<b>01.07 - 30.09.2012</b>	<b>01.07 - 30.09.2011</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	146 199	91 016	73 784	48 111
Zysk brutto ze sprzedaży	35 451	29 624	15 913	16 318
Zysk /(strata) na działalności operacyjnej	19 432	13 915	10 612	11 230
Zysk /(strata) Brutto	19 484	13 739	10 648	11 040
Zysk /(strata) Netto	15 682	10 856	8 597	8 768
<b>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</b>	<b>4,1948</b>	<b>4,0413</b>	<b>4,1354</b>	<b>4,1894</b>