



## **DOM DEVELOPMENT S.A.**

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

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI  
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

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

**I. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS**

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>30.09.2010</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2009</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne .....		952	717
Rzeczowe aktywa trwałe .....		5 817	5 455
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych .....		1 014	1 014
Długoterminowe należności .....		1 154	2 438
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów .....		-	74
<b>Aktywa trwałe razem .....</b>		<b>8 937</b>	<b>9 698</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy .....	<b>4</b>	1 236 379	1 305 117
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....		26 795	27 652
Pozostałe aktywa obrotowe .....		3 661	4 985
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	<b>6</b>	334 698	230 847
<b>Aktywa obrotowe razem .....</b>		<b>1 601 533</b>	<b>1 568 601</b>
<b>Aktywa razem .....</b>		<b>1 610 470</b>	<b>1 578 299</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy .....	<b>7</b>	24 560	24 560
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej .....		231 535	231 535
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje .....		21 711	18 726
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy) .....		453 943	388 361
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego .....		510	510
Niepodzielony wynik finansowy .....		33 311	85 138
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej .....</b>		<b>765 570</b>	<b>748 830</b>
Udziały niekontrolujące .....		(137)	(166)
<b>Kapitał własny razem .....</b>		<b>765 433</b>	<b>748 664</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty i pożyczki długoterminowe .....	<b>9</b>	107 330	184 945
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego .....	<b>10</b>	5 566	11 686
Obligacje .....	<b>11</b>	300 000	200 000
Pozostałe zobowiązania długoterminowe .....		-	-
<b>Zobowiązania długoterminowe razem .....</b>		<b>412 896</b>	<b>396 631</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania .....		124 883	130 991
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych .....	<b>9</b>	159 597	134 218
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji .....	<b>12</b>	3 331	1 861
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych .....		1 979	2 253
Rezerwy krótkoterminowe .....		16 059	17 369
Przychody przyszłych okresów .....		126 292	146 312
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem .....</b>		<b>432 141</b>	<b>433 004</b>
<b>Zobowiązania razem .....</b>		<b>845 037</b>	<b>829 635</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem .....</b>		<b>1 610 470</b>	<b>1 578 299</b>

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

**II. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
		30.09.2010 <i>(niebadane)</i>	30.09.2009 <i>(niebadane)</i>	30.09.2010 <i>(niebadane)</i>	30.09.2009 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży .....	<b>14</b>	417 257	514 716	114 523	132 134
Koszt własny sprzedaży .....	<b>15</b>	(314 651)	(372 649)	(84 823)	(106 819)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży .....</b>		<b>102 606</b>	<b>142 067</b>	<b>29 700</b>	<b>25 315</b>
Koszty sprzedaży .....	<b>15</b>	(19 941)	(16 535)	(5 640)	(5 542)
Koszty ogólnego zarządu .....	<b>15</b>	(32 295)	(31 805)	(11 131)	(9 936)
Pozostałe przychody operacyjne .....		2 057	2 644	458	534
Pozostałe koszty operacyjne .....		(2 738)	(2 980)	(189)	(1 178)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>49 689</b>	<b>93 391</b>	<b>13 198</b>	<b>9 193</b>
Przychody finansowe .....		2 649	2 057	1 232	806
Koszty finansowe .....		(10 037)	(9 346)	(3 712)	(3 993)
<b>Zysk brutto .....</b>		<b>42 301</b>	<b>86 102</b>	<b>10 718</b>	<b>6 006</b>
Podatek dochodowy .....	<b>16</b>	(8 869)	(17 371)	(2 335)	(1 499)
<b>Zysk netto .....</b>		<b>33 432</b>	<b>68 731</b>	<b>8 383</b>	<b>4 507</b>
<b>Zysk netto przypadający na:</b>					
Akcjonariuszy jednostki dominującej ....		33 403	68 745	8 398	4 513
Udziały niekontrolujące .....		29	(14)	(15)	(6)
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą:</b>					
Podstawowy (PLN) .....	<b>17</b>	<b>1,36</b>	<b>2,80</b>	<b>0,34</b>	<b>0,18</b>
Rozwodniony (PLN) .....	<b>17</b>	<b>1,35</b>	<b>2,79</b>	<b>0,34</b>	<b>0,18</b>

**Dom Development S.A.**

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

**III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
	30.09.2010 <i>(niebadane)</i>	30.09.2009 <i>(niebadane)</i>	30.09.2010 <i>(niebadane)</i>	30.09.2009 <i>(niebadane)</i>
<b>Zysk netto</b> .....	<b>33 432</b>	<b>68 731</b>	<b>8 383</b>	<b>4 507</b>
Inne całkowite dochody .....	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody razem</b> .....	<b>33 432</b>	<b>68 731</b>	<b>8 383</b>	<b>4 507</b>
<b>Całkowite dochody przypadający na:</b>				
Akcjonariuszy jednostki dominującej .....	<b>33 403</b>	<b>68 745</b>	<b>8 398</b>	<b>4 513</b>
Udziały niekontrolujące .....	29	(14)	(15)	(6)

**Dom Development S.A.**  
 Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych  
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2010 roku  
 (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczone inaczej)

**IV. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH**

	Za okres dziewięciu miesięcy zakończonych dnia	
	30.09.2010 <i>(niebadany)</i>	30.09.2009 <i>(niebadany)</i>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk przedopodatkowaniem .....	<b>42 301</b>	<b>86 102</b>
Korekta o pozycje:		
Amortyzacja .....	1 786	1 837
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych .....	13	85
Zysk/strata na inwestycjach .....	8	39
Koszty z tytułu odsetek zapłaconych i naliczonych .....	16 942	13 930
Koszty z tytułu programów opcji menedżerskich .....	2 985	3 754
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiany stanu rezerw .....	(1 310)	(921)
Zmiany stanu zapasów .....	69 422	49 248
Zmiany stanu należności .....	2 140	30 284
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów .....	(6 108)	(1 015)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych .....	(19 664)	(199 043)
Inne korekty .....	(37)	(85)
<b>Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej .....</b>	<b>108 478</b>	<b>(15 785)</b>
Odsetki zapłacone .....	(14 213)	(19 132)
Zapłacony podatek dochodowy .....	(15 263)	(32 778)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej .....</b>	<b>79 002</b>	<b>(67 695)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych .....	23	386
Inne wpływy z aktywów finansowych .....	3	184
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych .....	(2 392)	(846)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej .....</b>	<b>(2 366)</b>	<b>(276)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów .....	81 843	103 752
Emisja dłużnych papierów wartościowych .....	99 690	-
Spłata kredytów .....	(134 565)	(70 272)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda) .....	(19 648)	(19 648)
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego .....	(105)	(143)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej .....</b>	<b>27 215</b>	<b>13 689</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów .....</b>	<b>103 851</b>	<b>(54 282)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu .....</b>	<b>230 847</b>	<b>223 697</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu .....</b>	<b>334 698</b>	<b>169 415</b>

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

**V. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM**

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
<b>Saldo na dzień 1 stycznia</b>									
<b>2010 .....</b>	<b>24 560</b>	<b>231 535</b>	<b>388 361</b>	<b>510</b>	<b>18 726</b>	<b>85 138</b>	<b>748 830</b>	<b>(166)</b>	<b>748 664</b>
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego .....	-	-	65 582	-	-	(65 582)	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy .....	-	-	-	-	-	(19 648)	<b>(19 648)</b>	-	<b>(19 648)</b>
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje .....	-	-	-	-	2 985	-	<b>2 985</b>	-	<b>2 985</b>
Całkowity dochód za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2010 r. ....	-	-	-	-	-	33 403	<b>33 403</b>	29	<b>33 432</b>
<b>Saldo na dzień</b>									
<b>30 września 2010 (niebadane) ..</b>	<b>24 560</b>	<b>231 535</b>	<b>453 943</b>	<b>510</b>	<b>21 711</b>	<b>33 311</b>	<b>765 570</b>	<b>(137)</b>	<b>765 433</b>

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
<b>Saldo na dzień 1 stycznia</b>									
<b>2009 .....</b>	<b>24 560</b>	<b>231 535</b>	<b>371 837</b>	<b>510</b>	<b>13 908</b>	<b>41 103</b>	<b>683 453</b>	<b>(165)</b>	<b>683 288</b>
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego .....	-	-	122 514	-	-	(122 514)	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy .....	-	-	-	-	-	(19 648)	<b>(19 648)</b>	-	<b>(19 648)</b>
Przeniesienie korekty bilansu otwarcia na kapitał zapasowy (zastosowanie IFRIC-15) .....	-	-	(105 990)	-	-	105 990	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje .....	-	-	-	-	3 754	-	<b>3 754</b>	-	<b>3 754</b>
Całkowity dochód za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2009 r. ....	-	-	-	-	-	68 745	<b>68 745</b>	(14)	<b>68 731</b>
<b>Saldo na dzień</b>									
<b>30 września 2009</b>	<b>24 560</b>	<b>231 535</b>	<b>388 361</b>	<b>510</b>	<b>17 662</b>	<b>73 676</b>	<b>736 304</b>	<b>(179)</b>	<b>736 125</b>

## Dom Development S.A.

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

### VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

#### Nota 1. Podstawowe informacje o spółce dominującej Grupy Kapitałowej Dom Development.

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

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

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 30 września 2010 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 63,10% akcji Spółki.

#### Podstawowe informacje o Grupie i wspólnych przedsięwzięciach

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 września 2010 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
<b>Jednostki zależne</b>				
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. ....	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Grunty sp. z o.o. ....	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
<b>Wspólne przedsięwzięcie</b>				
Fort Mokotów sp. z o.o. ....	Polska	49%	49%	konsolidacja proporcjonalna

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

Czas trwania spółki Fort Mokotów sp. z o.o. jest ograniczony do czasu zakończenia inwestycji budowlanej Marina Mokotów, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2011 r. (zgodnie ze statutem spółki).

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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2010 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2010 r. Grupa nie dokonała żadnych istotnych zmian w swojej strukturze w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

## Dom Development S.A.

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

---

### Nota 2. Istotne zasady rachunkowości

#### Podstawa sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

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

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

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

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

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

#### Zasady rachunkowości

Polskie regulacje prawne nakładają na Grupę obowiązek sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską („UE”) a dotyczącymi sporządzania śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34). Obecnie ze względu na proces akceptacji MSSF przez UE i rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę nie istnieją różnice w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości zgodnie z MSSF, a MSSF przyjętymi przez UE.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie przy sporządzaniu śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34) oraz zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2010 roku.

- MSSF 3 *Połączenia jednostek* (znowelizowany w styczniu 2008). Zastosowanie tej zmiany nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.
- MSR 27 *Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe* (zmieniony w styczniu 2008). Zastosowanie tej zmiany nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.
- Zmiany do MSR 39 *Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena: Spełniające kryteria pozycje zabezpieczone* (zmiany opublikowane w lipcu 2008). Zastosowanie tej zmiany nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.
- Przekształcony MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy* (znowelizowany w listopadzie 2008). Zastosowanie tej zmiany nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.



## Dom Development S.A.

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

- Interpretacja KIMSF 17 *Przekazanie aktywów niegotówkowych właścicielom*. Zastosowanie tej interpretacji nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w kwietniu 2009 roku). Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.
- Zmiany do MSSF 2 *Płatności w formie akcji: grupowe transakcje płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych* (zmieniony w czerwcu 2009) Zastosowanie tej zmiany nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.
- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: dodatkowe zwolnienia dla stosujących MSSF po raz pierwszy*. Zastosowanie tej zmiany nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.
- Interpretacja KIMSF 12 *Umowy na usługi koncesjonowane*. Grupa nie prowadzi działalności dotyczącej usług koncesjonowanych.

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

- MSR 24 *Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych* (znowelizowany w listopadzie 2009) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później,
- Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja: Klasyfikacja emisji praw poboru* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2010 roku lub później,
- MSSF 9 *Instrumenty finansowe* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później, do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do KIMSF 14 *MSR 19 - Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności: przedpłaty minimalnych wymogów finansowania* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później,
- KIMSF 19 *Konwersja zobowiązań finansowych na instrumenty kapitałowe* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później,
- Zmiana do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: ograniczone zwolnienie z obowiązku prezentowania danych porównawczych wymaganych przez MSSF 7 dla stosujących MSSF po raz pierwszy* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2010 roku) – część zmian ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku, a część dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,.

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

### Nota 3. Kluczowe założenia i źródła szacunków

Podstawą do decyzji o zakupie nieruchomości (gruntów) są analizy, których jednym z najważniejszych elementów są tzw. budżety zakupowe sporządzane w celu oceny przyszłej zyskowności projektów. Od momentu zakupu nieruchomości, budżety dla tych projektów budowlanych są aktualizowane zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem kadry kierowniczej Grupy. Wszystkie budżety projektów budowlanych są weryfikowane i w razie potrzeby aktualizowane nie rzadziej niż co 3 miesiące.

**Dom Development S.A.**

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

**Nota 4. Zapasy**

<b>ZAPASY</b>	<b>30.09.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
<b>Zaliczki na dostawy .....</b>	<b>18 619</b>	<b>7 691</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia .....	18 688	7 760
w tym: spisane do wartości netto możliwej do uzyskania .....	(69)	(69)
<b>Półprodukty i produkcja w toku .....</b>	<b>986 851</b>	<b>787 488</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia .....	1 011 165	813 805
w tym: spisane do wartości netto możliwej do uzyskania .....	(24 314)	(26 317)
<b>Wyroby gotowe.....</b>	<b>230 909</b>	<b>509 938</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia .....	231 343	510 383
w tym: spisane do wartości netto możliwej do uzyskania .....	(434)	(445)
<b>Razem .....</b>	<b>1 236 379</b>	<b>1 305 117</b>

<b>SPISANIE ZAPASÓW DO WARTOŚCI NETTO MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA</b>	<b>01.01- - 30.09.2010</b>	<b>01.01- - 30.09.2009</b>
<b>Stan na początek okresu .....</b>	<b>26 831</b>	<b>12 577</b>
Zwiększenia .....	3 912	5 830
Rozwiązanie .....	(5 926)	(3 225)
<b>Stan na koniec okresu .....</b>	<b>24 817</b>	<b>15 182</b>

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

**Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie spłaty zobowiązań**

<b>ZABEZPIECZENIE NA ZAPASACH – HIPOTEKA</b>	<b>30.09.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań .....	479 297	683 669
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania kredytowe .....	860 393	987 900

**Nota 5. Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartości należności krótkoterminowych**

<b>ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ INNE NALEŻNOŚCI</b>	<b>01.01- - 30.09.2010</b>	<b>01.01- - 30.09.2009</b>
<b>Stan na początek okresu .....</b>	<b>2 755</b>	<b>1 928</b>
a) Zwiększenia .....	849	500
b) Zmniejszenia .....	-	(161)
<b>Stan na koniec okresu .....</b>	<b>3 604</b>	<b>2 267</b>

**Dom Development S.A.**

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

**Nota 6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

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

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>30.09.2010</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>30.09.2009</b>
Środki pieniężne w banku i kasie .....	2 951	3 172	6 259
Lokaty krótkoterminowe .....	331 719	227 632	197 248
Kredyt w rachunku bieżącym .....	-	-	(34 126)
Inne .....	28	43	34
<b>Razem .....</b>	<b>334 698</b>	<b>230 847</b>	<b>169 415</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 9).

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

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
<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 stycznia 2010 r. do daty sporządzenia sprawozdania finansowego.**

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

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

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

**Dom Development S.A.**

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

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

**Nota 8. Dywidenda**

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

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

**Nota 9. Kredyty i pożyczki**

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

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

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

**Dom Development S.A.**

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

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

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

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

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

**KREDYTY BANKOWE W RACHUNKU BIEŻĄCYM POMNIEJSZAJĄCE AKTYWA NA 30.09.2009**

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

**KREDYTY BANKOWE W RACHUNKU BIEŻĄCYM POMNIEJSZAJĄCE AKTYWA NA 30.09.2010**

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

## Dom Development S.A.

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

### Nota 10. Podatek odroczony

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

<b>Podatek odroczony wykazany w bilansie na dzień 31.12.2009</b>	<b>Aktywa</b>	<b>Pasywa</b>
Przed zmianą sposobu prezentacji w bilansie .....	9 347	21 033
Po zmianie sposobu prezentacji w bilansie .....	-	11 686

### Nota 11. Obligacje

<b>OBLIGACJE</b>	<b>30.09.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji .....	300 000	200 000

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

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

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

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

#### EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2010

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

**Dom Development S.A.**

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

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

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

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

**Nota 13. Sprawozdawczość segmentowa**

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

**Nota 14. Przychody z działalności operacyjnej**

<b>ANALIZA PRZYCHODÓW</b>	<b>01.01.- 30.09.2010</b>	<b>01.01.- 30.09.2009</b>	<b>01.07.- 30.09.2010</b>	<b>01.07.- 30.09.2009</b>
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych .....	408 698	501 678	111 721	127 813
Przychody ze sprzedaży usług .....	8 518	11 406	2 761	4 321
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów) .....	41	1 632	41	-
<b>Razem .....</b>	<b>417 257</b>	<b>514 716</b>	<b>114 523</b>	<b>132 134</b>

**Nota 15. Koszty działalności operacyjnej**

<b>KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>01.01.- 30.09.2010</b>	<b>01.01.- 30.09.2009</b>	<b>01.07.- 30.09.2010</b>	<b>01.07.- 30.09.2009</b>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>				
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych .....	(305 973)	(358 104)	(81 108)	(105 863)
Koszty sprzedaży usług .....	(10 650)	(10 082)	(3 044)	(3 783)
Koszty sprzedaży towarów (gruntów) .....	(42)	(1 858)	(42)	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania .....	2 014	(2 605)	(629)	2 827
<b>Razem koszt własny sprzedaży .....</b>	<b>(314 651)</b>	<b>(372 649)</b>	<b>(84 823)</b>	<b>(106 819)</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>				
Koszty sprzedaży .....	(19 941)	(16 535)	(5 640)	(5 542)
Koszty ogólnego zarządu .....	(32 295)	(31 805)	(11 131)	(9 936)
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu .....</b>	<b>(52 236)</b>	<b>(48 340)</b>	<b>(16 771)</b>	<b>(15 478)</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>				
Amortyzacja .....	(1 786)	(1 837)	(619)	(590)
Zużycie materiałów i energii .....	(6 986)	(5 172)	(2 192)	(1 704)
Usługi obce .....	(13 263)	(12 707)	(4 344)	(3 997)
Podatki i opłaty .....	(198)	(290)	(80)	(87)
Wynagrodzenia .....	(22 220)	(20 246)	(7 234)	(6 708)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia .....	(3 068)	(2 601)	(799)	(652)
Program opcji menadżerskich .....	(2 985)	(3 754)	(1 006)	(1 240)
Pozostałe koszty rodzajowe .....	(1 730)	(1 733)	(497)	(500)
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju .....</b>	<b>(52 236)</b>	<b>(48 340)</b>	<b>(16 771)</b>	<b>(15 478)</b>

## Dom Development S.A.

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

### Nota 16. Podatek dochodowy

<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>01.01.- 30.09.2010</b>	<b>01.01.- 30.09.2009</b>	<b>01.07.- 30.09.2010</b>	<b>01.07.- 30.09.2009</b>
Podatek dochodowy bieżący .....	14 990	27 317	6 234	6 550
Podatek dochodowy odroczoney .....	(6 121)	(9 946)	(3 899)	(5 051)
<b>Razem .....</b>	<b>8 869</b>	<b>17 371</b>	<b>2 335</b>	<b>1 499</b>

### Nota 17. Zysk na akcję

<b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>	<b>01.01.- 30.09.2010</b>	<b>01.01.- 30.09.2009</b>	<b>01.07.- 30.09.2010</b>	<b>01.07.- 30.09.2009</b>
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję .....	33 403	68 745	8 398	4 513
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję .....	24 560 222	24 560 222	24 560 222	24 560 222
<b>Podstawowy zysk na akcję (PLN) .....</b>	<b>1,36</b>	<b>2,80</b>	<b>0,34</b>	<b>0,18</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>				
Teoretyczny zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję ...	33 403	68 745	8 398	4 513
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu II Opcji Menedżerskich .....	134 151	68 642	131 841	97 928
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję .....	24 694 373	24 628 864	24 692 063	24 658 150
<b>Rozwodniony zysk na akcję (PLN) .....</b>	<b>1,35</b>	<b>2,79</b>	<b>0,34</b>	<b>0,18</b>

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

### Nota 18. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

#### Dom Development S.A. jako kupujący produkty lub usługi

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

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

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



## Dom Development S.A.

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

### Dom Development S.A. świadczący usługi (sprzedający)

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

### Dom Development S.A. jako otrzymujący dywidendę

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

### Dom Development S.A. jako wpłacający dywidendę

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

### Dom Development S.A. jako udzielający pożyczkę

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

### Salda z podmiotami powiązаныmi

Salda z punktu widzenia Spółki

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

Transakcje ze spółkami Dom Development Grunty spółka z o.o., Dom Development Morskie Oko spółka z o.o. i Fort Mokotów spółka z o.o. są eliminowane ze sprawozdania skonsolidowanego zgodnie z regułami konsolidacji (MSR 27) i ujmowania wspólnych przedsięwzięć metodą konsolidacji proporcjonalnej (MSR 31).

## Dom Development S.A.

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

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

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

### Umowy sprzedaży lokali mieszkalnych kadrze kierowniczej i członkom ich rodzin.

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

Poza wymienionymi, Spółki Grupy nie zawierały innych transakcji z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej.

### Nota 19. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

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

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

### Przyznanie nowych opcji na akcje

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

### Nota 20. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2010	31.12.2009
Gwarancje.....	100	102
Poreczenia .....	857	1 093
<b>Razem .....</b>	<b>957</b>	<b>1 195</b>

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są wekslami:

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

## Dom Development S.A.

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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2010 r. Grupa nie udzieliła poręczeń kredytu lub pożyczki oraz nie udzieliła gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Grupy byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

### Nota 21. Istotne sprawy sądowe na dzień 30 września 2010 r.

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

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

Największym postępowaniem dotyczącym wierzytelności Spółki jest postępowanie egzekucyjne z wniosku Spółki z dnia 20 stycznia 2009 r. przeciwko Erabud Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w celu wyegzekwowania kwoty stanowiącej 35 % wartości ceny brutto nieruchomości tj. 22 672 419,00 zł., zapłaconej Erabud Sp. z o.o. na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 4 stycznia 2008 r. dotyczącej nabycia nieruchomości położonej w Józefosławiu, gminie Piaseczno, o powierzchni 88 495 m<sup>2</sup>.

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

Pozostałe postępowania, których stroną są Spółki Grupy, nie mają istotnego wpływu na działalność Grupy.

### Nota 22. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki

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

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

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

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

## Dom Development S.A.

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

---

### Nota 23. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy

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

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

### Nota 24. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

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

### Nota 25. Prognozy

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

### Nota 26. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

Następujące dane finansowe Grupy zostały przeliczone na Euro:

<b>WYBRANE DANE Z BILANSU</b>	<b>30.09.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem .....	401 689	381 822
Aktywa razem .....	403 931	384 183
Kapitał własny razem.....	191 982	182 236
Zobowiązania długoterminowe .....	103 561	96 547
Zobowiązania krótkoterminowe .....	108 388	105 400
Zobowiązania razem.....	211 949	201 947
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy .....</i>	<i>3,9870</i>	<i>4,1082</i>

**Dom Development S.A.**

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

<b>WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT</b>	<b>01.01- -30.09.2010</b>	<b>01.01- -30.09.2009</b>	<b>01.07- -30.09.2010</b>	<b>01.07- -30.09.2009</b>
	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży .....	104 244	117 000	28 724	31 756
Zysk brutto ze sprzedaży.....	25 634	32 293	7 449	6 084
Zysk na działalności operacyjnej.....	12 414	21 229	3 310	2 209
Zysk Brutto .....	10 568	19 572	2 688	1 443
Zysk Netto .....	8 352	15 623	2 103	1 083
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy .....</i>	<i>4,0027</i>	<i>4,3993</i>	<i>3,9870</i>	<i>4,1610</i>

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

\_\_\_\_\_  
Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu