



DOM DEVELOPMENT S.A.

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

SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	2
2.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS	3
3.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	4
4.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	5
5.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	6
6.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	7
7.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	8
7.1.	Podstawowe informacje o Dom Development S.A. i o Grupie Kapitałowej Dom Development S.A.....	8
7.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych	9
7.3.	Zasady rachunkowości	9
7.4.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków	10
7.5.	Zapasy.....	10
7.6.	Krótkoterminowe aktywa finansowe – lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	11
7.7.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11
7.8.	Kapitał zakładowy.....	12
7.9.	Kredyty	13
7.10.	Obligacje	15
7.11.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	15
7.12.	Sprawozdawczość segmentowa	16
7.13.	Przychody z działalności operacyjnej.....	16
7.14.	Koszty działalności operacyjnej.....	16
7.15.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	16
7.16.	Zysk na akcję	17
7.17.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	17
7.18.	Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich.....	19
7.19.	Zobowiązania warunkowe	19
7.20.	Istotne sprawy sądowe.	20
7.21.	Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Grupy	20
7.22.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy	21
7.23.	Istotne zdarzenia po dacie bilansowej	21
7.24.	Prognozy	21
7.25.	Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	21



1. ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane 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 SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	30.09.2012 (niebadane)	31.12.2011
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		954	1 204
Rzeczowe aktywa trwałe		5 123	4 713
Należności długoterminowe		1 681	1 588
Pozostałe aktywa finansowe		204	-
Aktywa trwałe razem		7 962	7 505
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.5	1 386 415	1 465 828
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		32 162	49 271
Pozostałe aktywa obrotowe		4 703	13 249
Krótkoterminowe aktywa finansowe - lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	7.6	283 910	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.7	198 499	380 247
Aktywa obrotowe razem		1 905 689	1 908 595
Aktywa razem		1 913 651	1 916 100

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	30.09.2012 (niebadane)	31.12.2011
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.8	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		66 217	83 293
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		866 907	835 706
Udziały niekontrolujące		(659)	(637)
Kapitał własny razem		866 248	835 069
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty długoterminowe	7.9	210 000	160 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		14 253	10 328
Obligacje część długoterminowa	7.10	220 000	100 000
Rezerwy długoterminowe		14 381	15 216
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		30 305	35 049
Zobowiązania długoterminowe razem		488 939	320 593
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		181 897	196 640
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych	7.9	-	57 134
Obligacje część krótkoterminowa	7.10	52 530	170 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.11	5 261	2 220
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		2 577	2 194
Rezerwy krótkoterminowe		5 344	4 935
Przychody przyszłych okresów		310 855	327 315
Zobowiązania krótkoterminowe razem		558 464	760 438
Zobowiązania razem		1 047 403	1 081 031
Kapitał własny i zobowiązania razem		1 913 651	1 916 100

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony skonsolidowany 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 SKONSOLIDOWANY 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	7.13	613 143	367 694	305 096	201 501
Koszt własny sprzedaży	7.14	(464 483)	(248 038)	(239 311)	(133 156)
Zysk brutto ze sprzedaży		148 660	119 656	65 785	68 345
Koszty sprzedaży	7.14	(29 213)	(26 411)	(10 083)	(8 444)
Koszty ogólnego zarządu	7.14	(34 405)	(34 292)	(10 794)	(11 262)
Pozostałe przychody operacyjne		2 022	4 095	638	2 868
Pozostałe koszty operacyjne		(5 611)	(7 075)	(1 696)	(4 650)
Zysk/(strata) na działalności operacyjnej		81 453	55 973	43 850	46 857
Przychody finansowe		5 344	3 549	2 080	1 575
Koszty finansowe		(5 104)	(4 870)	(1 924)	(2 358)
Zysk/ (strata) brutto		81 693	54 652	44 006	46 074
Podatek dochodowy	7.15	(15 952)	(11 527)	(8 484)	(9 518)
Zysk/ (strata) netto		65 741	43 125	35 522	36 556
Zysk/ (strata) netto przypadający na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		65 763	43 691	35 537	36 568
Udziały niekontrolujące		(22)	(566)	(15)	(12)
Zysk/ (strata) na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy (PLN)	7.16	2,67	1,78	1,44	1,49
Rozwodniony (PLN)	7.16	2,66	1,77	1,44	1,48



4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE 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>
Zysk/ (strata) netto	65 741	43 125	35 522	36 556
Inne całkowite dochody				
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(142)	-	(64)	-
Podatek dochodowy	27	-	12	-
Inne całkowite dochody netto	(115)	-	(52)	-
Całkowite dochody netto	65 626	43 125	35 470	36 556
Całkowite dochody netto przypadający na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	65 648	43 691	35 485	36 568
Udziały niekontrolujące	(22)	(566)	(15)	(12)

**Dom Development S.A.**

Śródroczny skrócony skonsolidowany 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 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony	
		30.09.2012 (niebadane)	30.09.2011 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem		81 693	54 652
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		2 261	1 798
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych		253	(109)
Zysk/strata na inwestycjach		386	(775)
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		14 067	8 326
Koszty z tytułu programów opcji menadżerskich		916	2 343
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		(426)	(948)
Zmiany stanu zapasów		82 454	(344 269)
Zmiany stanu należności		17 015	(26 090)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(20 211)	82 805
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		(17 001)	149 132
Inne korekty		(253)	762
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		161 154	(72 373)
Odsetki otrzymane		20 406	11 834
Odsetki zapłacone		(25 382)	(17 967)
Zapłacony podatek dochodowy		(11 617)	(839)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		144 561	(79 345)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		168	45
Wpływy z aktywów finansowych, w tym dywidendy		-	732
Inne wpływy z aktywów finansowych		-	1 014
Utworzenie lokat bankowych z terminem zapadalności powyżej trzech miesięcy	7.6	(283 910)	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(2 426)	(2 023)
Nabycie aktywów finansowych		(880)	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(287 048)	(232)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
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)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(39 261)	(108 696)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(181 748)	(188 273)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.7	380 247	434 691
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.7	198 499	246 418



Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za okres dziewięć miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

6. 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			Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje				
Saldo na dzień 1 stycznia 2012	24 560	231 535	471 528	510	-	24 280	83 293	835 706	(637)	835 069
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.8)	110	1 532	-	-	-	-	-	1 642	-	1 642
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	45 834	-	-	-	(45 834)	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(37 005)	(37 005)	-	(37 005)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	916	-	916	-	916
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	65 763	65 763	(22)	65 741
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(115)	-	-	(115)	-	(115)
Saldo na dzień 30 września 2012 <i>(niebadane)</i>	24 670	233 067	517 362	510	(115)	25 196	66 217	866 907	(659)	866 248

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy			Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje				
Saldo na dzień 1 stycznia 2011	24 560	231 535	453 943	510	-	22 610	40 323	773 481	(101)	773 380
Podwyższenie kapitału zakładowego	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	17 585	-	-	-	(17 585)	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(22 104)	(22 104)	-	(22 104)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	2 343	-	2 343	-	2 343
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	43 691	43 691	(566)	43 125
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30 września 2011 <i>(niebadane)</i>	24 560	231 535	471 528	510	-	24 953	44 325	797 411	(667)	796 744



Dom Development S.A.

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

7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7.1. Podstawowe informacje o Dom Development S.A. i o Grupie Kapitałowej Dom Development S.A.

Podstawowe informacje o spółce dominującej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („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 oraz Wrocław.

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 30 września 2012 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 61,64% 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 2012 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
Ponadto Grupa jest zaangażowana we wspólne przedsięwzięcie:				
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	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.

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. w likwidacji czas ich trwania jest nieograniczony.

W okresie trzech miesięcy zakończonych 30 września 2012 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

W okresie trzech miesięcy zakończonych 30 września 2012 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 czy zaniechania działalności.

7.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych 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.

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest złoty polski („PLN”, „zł”). Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich. 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 i nie były przedmiotem przeglądu 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 2011 roku.

Spółka sporządza również skrócone sprawozdanie finansowe 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 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 2011 roku z 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.

Grupa 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 Grupę i nie mają one wpływu na dane finansowe prezentowane w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym 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 Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

7.5. Zapasy

ZAPASY	30.09.2012 <i>(niebadane)</i>	31.12.2011
Zaliczki na dostawy	12 390	8 197
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	12 459	8 266
w tym: spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(69)	(69)
Półprodukty i produkcja w toku	1 063 115	1 237 579
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 077 509	1 248 933
w tym: spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(14 394)	(11 354)
Wyroby gotowe	310 910	220 052
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	315 685	227 260
w tym: spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(4 775)	(7 208)
Razem	1 386 415	1 465 828

SPISANIE ZAPASÓW DO WARTOŚCI NETTO MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA	01.01 - 30.09.2012 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 30.09.2011 <i>(niebadane)</i>
Stan na początek okresu	18 631	14 371
Zwiększenia	6 700	1 592
Rozwiązanie	(6 093)	(1 561)
Stan na koniec okresu	19 238	14 402



Dom Development S.A.

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

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 ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	30.09.2012 <i>(niebadane)</i>	31.12.2011
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	337 000	454 000
Hipoteki:		
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

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE - LOKATY BANKOWE POWYŻEJ TRZECH MIESIĘCY	30.09.2012 <i>(niebadane)</i>	31.12.2011
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.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.09.2012 <i>(niebadane)</i>	31.12.2011	30.09.2011 <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	8 053	6 309	3 470
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	190 395	373 887	242 920
Inne	51	51	28
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-
Razem	198 499	380 247	246 418

Grupa 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).



Dom Development S.A.

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

7.8. Kapitał zakładowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 30.09.2012

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

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2011

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
Liczba akcji razem				24 560 222				
Kapitał zakładowy razem					24 560 222			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 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.



Dom Development S.A.

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

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 Kiełpsz	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
Zarząd					
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	-	-
Rada Nadzorcza					
Grzegorz Kiełpsz	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.

**Dom Development S.A.**

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

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.09.2012 <i>(niebadane)</i>	31.12.2011
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	-	-
Razem kredyty	210 000	217 134
W tym: długoterminowe	210 000	160 000
krótkoterminowe	-	57 134

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

Na dzień 30 września 2012 r. i na dzień 31 grudnia 2011 r. wszystkie zaciągnięte przez Grupę 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” Grupa 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 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 7.7).

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

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



Dom Development S.A.

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

7.10. Obligacje

OBLIGACJE	30.09.2012 (niebadane)	31.12.2011
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	220 000	100 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	52 530	170 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	272 530	270 000

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 Spółkę obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniła się ich struktura zapadalności.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30.09.2012				
Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
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
	Razem	272 530	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

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

**Dom Development S.A.**

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

7.12. Sprawozdawczość segmentowa

Grupa prowadzi jednorodną działalność w obrębie jednego segmentu.

7.13. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01 - 30.09.2012	01.01 - 30.09.2011	01.07 - 30.09.2012	01.07 - 30.09.2011
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	598 265	358 602	301 033	198 446
Przychody ze sprzedaży usług	14 878	9 092	4 063	3 055
Razem	613 143	367 694	305 096	201 501

7.14. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01 - 30.09.2012	01.01 - 30.09.2011	01.07 - 30.09.2012	01.07 - 30.09.2011
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Koszt własny sprzedaży				
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(448 361)	(238 115)	(234 243)	(129 023)
Koszty sprzedaży usług	(15 326)	(9 892)	(4 228)	(3 579)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	(796)	(31)	(840)	(554)
Razem koszt własny sprzedaży	(464 483)	(248 038)	(239 311)	(133 156)
			-	-
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				
Koszty sprzedaży	(29 213)	(26 411)	(10 083)	(8 444)
Koszty ogólnego zarządu	(34 405)	(34 292)	(10 794)	(11 262)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(63 618)	(60 703)	(20 877)	(19 706)
			-	-
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju				
Amortyzacja	(2 261)	(1 798)	(789)	(652)
Zużycie materiałów i energii	(8 553)	(9 515)	(2 721)	(2 538)
Usługi obce	(17 738)	(15 363)	(6 081)	(5 174)
Podatki i opłaty	(170)	(175)	(72)	(66)
Wynagrodzenia	(28 036)	(25 451)	(9 332)	(8 430)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(3 316)	(3 259)	(817)	(842)
Program opcji menadżerskich	(916)	(2 343)	(303)	(1 036)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 628)	(2 799)	(762)	(968)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(63 618)	(60 703)	(20 877)	(19 706)

7.15. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

PODATEK DOCHODOWY	01.01 - 30.09.2012	01.01 - 30.09.2011	01.07 - 30.09.2012	01.07 - 30.09.2011
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podatek dochodowy bieżący	12 000	2 902	2 951	2 902
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	3 952	8 625	5 533	6 616
Razem	15 952	11 527	8 484	9 518

**Dom Development S.A.**

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

7.16. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01 - 30.09.2012	01.01 - 30.09.2011	01.07 - 30.09.2012	01.07 - 30.09.2011
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podstawowy zysk na akcję				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	65 763	43 691	35 537	36 568
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 641 446	24 560 222	24 670 397	24 560 222
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	2,67	1,78	1,44	1,49
Rozwodniony zysk na akcję				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	65 763	43 691	35 537	36 568
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
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	2,66	1,77	1,44	1,48

W Grupie 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 powiązanymi

W okresach dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2012 i 2011 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.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 30.09.2012	01.01- 30.09.2011
		<i>(niebadane)</i>	<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)			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 30.09.2012	01.01- 30.09.2011
		<i>(niebadane)</i>	<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 skonsolidowanego 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- 30.09.2012	01.01- 30.09.2011
		(niebadane)	(niebadane)
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- 30.09.2012	01.01- 30.09.2011
		(niebadane)	(niebadane)
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- 30.09.2012	01.01- 30.09.2011
		(niebadane)	(niebadane)
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 (niebadane)	31.12.2011	30.09.2012 (niebadane)	31.12.2011
Saldo razem	2 523	2 646	171	224
Jednostki zależne	2 508	2 525	-	-
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	-	-
Jednostki współzależne	15	121	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	15	121	-	-
Pozostałe podmioty	-	-	171	224
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- 30.09.2012	01.01- 30.09.2011
	(niebadane)	(niebadane)
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.



Dom Development S.A.

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

Wykazane wyżej transakcje obejmują również transakcje z podmiotami zależnymi i wspólnym przedsięwzięciem, które zostały odpowiednio wyeliminowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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
Razem				735 825	

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 (niebadane)	31.12.2011
Gwarancje	2 105	2 110
Poręczenia	492	727
Razem	2 597	2 837

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.09.2012 (niebadane)	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
Razem	216 889	181 889



W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2012 r. spółki Grupy nie udzieliły poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliły 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.

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 Grupy

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 30 września 2012 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę 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



Dom Development S.A.

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

7.22. 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,
- stan ogólnosiwiatowych 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 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.

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 Grupy.

7.25. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

Następujące dane finansowe Grupy zostały przeliczone na Euro:

WYBRANE DANE Z BILANSU	30.09.2012 <i>(niebadane)</i>	31.12.2011
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	463 243	432 122
Aktywa razem	465 178	433 821
Kapitał własny razem	210 571	189 067
Zobowiązania długoterminowe	118 853	72 585
Zobowiązania krótkoterminowe	135 754	172 169
Zobowiązania razem	254 607	244 754
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	4,1138	4,4168

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01 - 30.09.2012 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 30.09.2011 <i>(niebadane)</i>	01.07 - 30.09.2012 <i>(niebadane)</i>	01.07 - 30.09.2011 <i>(niebadane)</i>
	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	146 166	90 984	73 777	48 098
Zysk brutto ze sprzedaży	35 439	29 608	15 908	16 314
Zysk/(strata) na działalności operacyjnej	19 417	13 850	10 604	11 185
Zysk/(strata) brutto	19 474	13 523	10 641	10 998
Zysk/(strata) netto	15 672	10 671	8 590	8 726
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	4,1948	4,0413	4,1354	4,1894