



Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

DOM DEVELOPMENT S.A.

**Śródroczne skrócone skonsolidowane
sprawozdanie finansowe
za okres trzech miesięcy zakończony
dnia 31 marca 2013 roku**

SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI.....	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 PRZEPLÝWÓW 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.....	11
7.6.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	11
7.7.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12
7.8.	Kapitał zakładowy.....	12
7.9.	Kredyty.....	14
7.10.	Obligacje	15
7.11.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	16
7.12.	Sprawozdawczość segmentowa	16
7.13.	Przychody z działalności operacyjnej.....	16
7.14.	Koszty działalności operacyjnej.....	17
7.15.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	17
7.16.	Zysk na akcję	18
7.17.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	18
7.18.	Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich.....	19
7.19.	Zobowiązania warunkowe	20
7.20.	Istotne sprawy sądowe.	20
7.21.	Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Grupy	21
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	22
7.25.	Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	22



1. ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 23 kwietnia 2013 roku.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu



2. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	31.03.2013 (niebadane)	31.12.2012
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		1 334	1 211
Rzeczowe aktywa trwałe		5 480	5 308
Należności długoterminowe		1 679	1 679
Pozostałe aktywa finansowe		38	38
Aktywa trwałe razem		8 531	8 236
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.5	1 225 911	1 305 568
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		27 811	27 980
Pozostałe aktywa obrotowe		6 520	7 219
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.6	1 161	234 769
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.7	440 910	175 918
Aktywa obrotowe razem		1 702 313	1 751 454
Aktywa razem		1 710 844	1 759 690

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	31.03.2013 (niebadane)	31.12.2012
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.8	24 741	24 715
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		234 094	233 733
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		517 362	517 362
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje		25 095	25 089
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(58)	(58)
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		117 994	91 671
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		919 738	893 022
Udziały niekontrolujące		(634)	(621)
Kapitał własny razem		919 104	892 401
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty - część długoterminowa	7.9	177 000	177 000
Obligacje - część długoterminowa	7.10	270 000	220 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		4 463	7 866
Rezerwy długoterminowe		14 347	15 237
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		21 956	32 583
Zobowiązania długoterminowe razem		487 766	452 686
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		115 677	131 548
Kredyty - część krótkoterminowa	7.9	33 000	33 000
Obligacje - część krótkoterminowa	7.10	-	-
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.11	4 304	4 310
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		7 111	2 507
Rezerwy krótkoterminowe		6 024	6 325
Przychody przyszłych okresów		137 858	236 913
Zobowiązania krótkoterminowe razem		303 974	414 603
Zobowiązania razem		791 740	867 289
Kapitał własny i zobowiązania razem		1 710 844	1 759 690



Dom Development S.A.

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

3. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony	
		31.03.2013 (niebadane)	31.03.2012 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	7.13	220 313	141 929
Koszt własny sprzedaży	7.14	(164 313)	(102 106)
Zysk brutto ze sprzedaży		56 000	39 823
Koszty sprzedaży	7.14	(11 512)	(9 708)
Koszty ogólnego zarządu	7.14	(9 749)	(10 979)
Pozostałe przychody operacyjne		313	736
Pozostałe koszty operacyjne		(2 059)	(1 332)
Zysk/(strata) na działalności operacyjnej		32 993	18 540
Przychody finansowe		886	1 466
Koszty finansowe		(1 325)	(1 790)
Zysk/ (strata) brutto		32 554	18 216
Podatek dochodowy	7.15	(6 244)	(3 635)
Zysk/(strata) netto		26 310	14 581
Zysk/(strata) netto przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		26 323	14 576
Udziały niekontrolujące		(13)	5
Zysk/ (strata) na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy (PLN)	7.16	1,06	0,59
Rozwodniony (PLN)	7.16	1,06	0,59



4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres trzech miesięcy zakończony	
	31.03.2013 <i>(niebadane)</i>	31.03.2012 <i>(niebadane)</i>
Zysk/ (strata) netto	26 310	14 581
Inne całkowite dochody		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	-	(53)
Podatek dochodowy	-	10
Inne całkowite dochody netto	-	(43)
Całkowite dochody netto	26 310	14 538
Całkowite dochody netto przypadający na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	26 323	14 533
Udziały niekontrolujące	(13)	5

**5. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony	
		31.03.2013 (niebadane)	31.03.2012 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem		32 554	18 216
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		766	723
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych		(41)	258
Zysk/strata na inwestycjach		(1)	129
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		4 099	2 910
Koszty z tytułu programów opcji menadżerskich		6	314
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		(1 192)	(1 072)
Zmiany stanu zapasów		78 100	15 004
Zmiany stanu należności		169	1 695
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(26 051)	(41 832)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		(100 768)	45 704
Inne korekty		41	(258)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		(12 318)	41 791
Odsetki otrzymane		7 350	5 836
Odsetki zapłacone		(7 484)	(6 954)
Zapłacony podatek dochodowy		(5 043)	(8 016)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(17 495)	32 657
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		2	60
Wpływy z aktywów finansowych, w tym dywidendy		-	-
Inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
Utworzenie i/lub likwidacja lokat bankowych z terminem zapadalności powyżej trzech miesięcy	7.6	232 920	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(822)	(742)
Nabycie aktywów finansowych		-	(880)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		232 100	(1 562)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacja opcji na akcje)		387	1 642
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		-	50 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych		50 000	120 000
Spłata kredytów		-	(57 134)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych		-	(83 470)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)		-	-
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego		-	(3)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		50 387	31 035
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		264 992	62 130
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.7	175 918	380 247
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.7	440 910	442 377



Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 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			Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje				
Saldo na dzień 1 stycznia 2013	24 715	233 733	517 362	510	(58)	25 089	91 671	893 022	(621)	892 401
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.8)	26	361	-	-	-	-	-	387	-	387
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	6	-	6	-	6
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	26 323	26 323	(13)	26 310
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31 marca 2013 <i>(niebadane)</i>	24 741	234 094	517 362	510	(58)	25 095	117 994	919 738	(634)	919 104

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy			Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	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	110	1 532	-	-	-	-	-	1 642	-	1 642
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	314	-	314	-	314
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	14 576	14 576	5	14 581
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(43)	-	-	(43)	-	(43)
Saldo na dzień 31 marca 2012 <i>(niebadane)</i>	24 670	233 067	471 528	510	(43)	24 594	97 869	852 195	(632)	851 563



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 31 marca 2013 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 61,46 % akcji Spółki.

Podstawowe informacje o Grupie i wspólnych przedsięwzięciach

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 marca 2013 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 metodą praw własności

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 31 marca 2013 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2013 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 2012 roku.

Spółka sporządziła również skrócone sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki 23 kwietnia 2013 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 2012 roku za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2013 roku:

- Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później.
- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji pozostałych całkowitych dochodów* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2012 roku lub później.
- Zmiany do MSR 12 *Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2012 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później.
- MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później.

- MSSF 11 *Wspólne przedsięwzięcia* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później.
- MSSF 13 *Wycena według wartości godziwej* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później.
- MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia* – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później.
- Zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później.
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2012 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później.

Wprowadzone ww. zmiany i nowe standardy zostały przeanalizowane przez Grupę i nie mają one żadnego istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

7.4. Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa i przyjęte założenia.

Budżety projektów budowlanych

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

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

Ujmowanie przychodów ze sprzedaży produktów

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych 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.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.5. Zapasy

ZAPASY	31.03.2013 <i>(niebadane)</i>	31.12.2012
Zaliczki na dostawy, w tym	22 298	16 614
według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	22 367	16 683
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(69)	(69)
Półprodukty i produkcja w toku, w tym	955 999	945 529
według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	969 824	960 380
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(13 825)	(14 851)
Wyroby gotowe, w tym	247 614	343 425
według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	252 344	350 073
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(4 730)	(6 648)
Razem	1 225 911	1 305 568

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01 - 31.03.2013 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 31.03.2012 <i>(niebadane)</i>
Stan na początek okresu	21 568	18 631
Zwiększenia	417	-
Rozwiązanie	(3 361)	(559)
Stan na koniec okresu	18 624	18 072

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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	31.03.2013 <i>(niebadane)</i>	31.12.2012
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	337 000	337 000
Hipoteki:		
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	22 000	22 000
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych	315 000	315 000

7.6. Krótkoterminowe aktywa finansowe.

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.03.2013 <i>(niebadane)</i>	31.12.2012
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	990	233 910
Środki pieniężne na rachunku powierniczym	171	859
Razem	1 161	234 769

W pozycji „Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy” prezentowane są lokaty bankowe z okresem zapadalności powyżej trzech miesięcy na dzień ich utworzenia.

Spółka tworzy lokaty bankowe o różnym okresie zapadalności w oparciu o bieżącą analizę potrzeb gotówkowych Spółki oraz możliwej do uzyskania stopy zwrotu na oferowanych przez banki lokatach.

W pozycji „Środki pieniężne na rachunku powierniczym” prezentowane są otrzymane od klientów Grupy środki pieniężne stanowiące zaliczki na sprzedaż produktów, które do momentu spełnienia odpowiednich wymogów określonych w „Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” zdeponowane są na rachunkach powierniczych.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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	31.03.2013 <i>(niebadane)</i>	31.12.2012	31.03.2012 <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	13 486	8 239	4 953
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	427 381	167 634	437 403
Inne	43	45	36
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	(15)
Razem	440 910	175 918	442 377

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości 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).

7.8. Kapitał zakładowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.03.2013								
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	-	-	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	07.05.2012
M	Na okaziciela	-	-	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
N	Na okaziciela	-	-	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
O	Na okaziciela	-	-	26 000	26 000	Gotówka	05.03.2013	*)
Liczba akcji razem				24 741 272				
Kapitał zakładowy razem					24 741 272			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								

*) W dniu 10.04.2013 r. Spółka złożyła do Krajowego Rejestru Papierów Wartościowych S.A. wniosek o zarejestrowanie akcji zwykłych na okaziciela serii O w liczbie 26.000. Wniosek ten do dnia opracowania niniejszego sprawozdania finansowego nie został rozpoznany, w rezultacie czego przedmiotowe akcje nie zostały jeszcze dopuszczone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2012

Seria/ emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejo wania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	-	-	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	07.05.2012
M	Na okaziciela	-	-	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
N	Na okaziciela	-	-	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
Liczba akcji razem				24 715 272				
Kapitał zakładowy razem					24 715 272			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2013 roku

W dniu 21 stycznia 2013 roku Zarząd Dom Development S.A. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii O w ramach kapitału docelowego z dotychczasowej kwoty 24 715 272,00 PLN, do kwoty 24 741 272,00 PLN, to jest o kwotę 26 000,00 PLN, w drodze emisji 26 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii O. Emisja akcji serii O nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestników Programu II Opcji Menedżerskich. Według stanu na dzień 21 lutego 2013 r. wszystkie 26 000 akcji zostało objętych. Akcje te zostały zarejestrowane w dniu 5 marca 2013 roku przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

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 30.09.2012	
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje	
Dom Development B.V.	15 206 172	61,46	15 206 172	61,46	-	
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,20	1 534 050	6,20	-	
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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego			Zmiana w okresie od publikacji śródrocznego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2012	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
Zarząd					
Jarosław Szanajca	1 534 050	-	1 534 050	-	-
Janusz Zalewski	300 000	103 534	403 534	(20 000)	-
Jerzy Ślusarski	5 363	78 634	83 997	(35 000)	-
Janusz Stolarczyk	105 200	49 447	154 647	(10 000)	-
Terry Roydon	58 500	61 767	120 267	-	-
Rada Nadzorcza					
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-
Markham Dumas	5 000	-	5 000	-	-
Mark Spiteri	711	12 330	13 041	200	-

7.9. Kredyty

Opis istotnych zmian w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2013 r.

W pierwszym kwartale 2013 roku suma zobowiązań z tytułu udzielonych Spółce kredytów bankowych nie uległa zmianie oraz nie zmieniła się ich struktura zapadalności.

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.03.2013 (niebadane)	31.12.2012
Do 1 roku	33 000	33 000
Powyżej 1 roku do 2 lat	33 000	33 000
Powyżej 2 lat do 5 lat	144 000	144 000
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	210 000	210 000
W tym: długoterminowe	177 000	177 000
krótkoterminowe	33 000	33 000

KREDYTY BANKOWE NA 31.03.2013

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 31 marca 2013 r. i na dzień 31 grudnia 2012 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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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 31.03.2013						
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	

7.10. Obligacje

OBLIGACJE	31.03.2013	31.12.2012
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	270 000	220 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	-	-
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	270 000	220 000

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

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

Podstawowe dane dotyczące 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 31 marca 2013 r.

W dniu 26 marca 2013 r. Spółka wyemitowała 5 000 niezabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 10 000 PLN każda o łącznej wartości nominalnej 50 000 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym na dzień 26 marca 2018 r. Wartość emisyjna odpowiada ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M plus marża.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 31.03.2013

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
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
IV	26.03.2013	50 000	PLN	26.03.2018
Razem:		270 000	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.

7.11. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	31.03.2013 (niebadane)	31.12.2012
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	3 295	4 310
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	1 009	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	4 304	4 310

7.12. Sprawozdawczość segmentowa

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

7.13. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01 - 31.03.2013 (niebadane)	01.01 - 31.03.2012 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	217 609	137 038
Przychody ze sprzedaży usług	2 704	4 891
Razem	220 313	141 929

**7.14. Koszty działalności operacyjnej**

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01 - 31.03.2013	01.01 - 31.03.2012
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(162 949)	(97 542)
Koszty sprzedaży usług	(2 926)	(4 934)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	1 562	370
Razem koszt własny sprzedaży	(164 313)	(102 106)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	(11 512)	(9 708)
Koszty ogólnego zarządu	(9 749)	(10 979)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(21 261)	(20 687)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	(766)	(723)
Zużycie materiałów i energii	(3 144)	(2 524)
Usługi obce	(5 554)	(5 804)
Podatki i opłaty	(32)	(53)
Wynagrodzenia	(9 322)	(9 058)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(1 718)	(1 404)
Program opcji menadżerskich	(6)	(314)
Pozostałe koszty rodzajowe	(719)	(807)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(21 261)	(20 687)

7.15. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

PODATEK DOCHODOWY	01.01 - 31.03.2013	01.01 - 31.03.2012
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podatek dochodowy bieżący	9 710	6 330
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	(3 466)	(2 695)
Razem	6 244	3 635

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 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 - 31.03.2013	01.01 - 31.03.2012
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	26 323	14 576
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 722 783	24 583 226
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	1,06	0,59
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	26 323	14 576
Potencjalne akcje rozładniające dotyczące opcji na akcje z Programów Opcji Menadżerskich	17 162	59 847
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 739 945	24 643 073
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	1,06	0,59

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 powiązаныmi

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2013 i 2012 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia, ujęte zostały również w formie opisowej.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.03.2013	01.01- 31.03.2012
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r.,	339	396
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 01 marca 2012 roku	67	-
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 2 stycznia 2001 r.	177	65
Holland Park Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 5 stycznia 2010 r.	-	98

DOM DEVELOPMENT S.A. ŚWIADCZĄCY USŁUGI (SPRZEDAJĄCY)			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.03.2013	01.01- 31.03.2012
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	42	190
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	16	6
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	1	1
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	1	1

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.03.2013	01.01- 31.03.2012
		(niebadane)	(niebadane)
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Naliczone odsetki od pożyczki	19	19

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.03.2013 (niebadane)	31.12.2012	31.03.2013 (niebadane)	31.12.2012
Saldo razem	2 497	2 470	-	128
Jednostki zależne	2 469	2 447	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji dopłaty do kapitału	1 148	1 147	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	1 321	1 300	-	-
Jednostki współzależne	28	23	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	28	23	-	-
Pozostałe podmioty	-	-	-	128
Woodsford Consulting Limited	-	-	-	128
Holland Park Advisory Limited	-	-	-	-

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

Druga strona transakcji	01.01- 31.03.2013	01.01- 31.03.2012
	(niebadane)	(niebadane)
Zarząd	2 387	2 112
Rada Nadzorcza	258	258

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

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

Wykazane wyżej transakcje obejmują również transakcje z podmiotami zależnymi, 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 31 marca 2013 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	140 400	114,48
Program II	7.12.2007	7.12.2010	7.12.2014	136 400	114,48
Program II	8.12.2008	8.12.2011	8.12.2015	22 125	14,91
Program II	15.01.2009	15.01.2012	15.01.2016	11 000	16,97
Program II	10.12.2009	10.12.2012	10.12.2016	162 185	40,64
Program II	12.07.2011	12.07.2014	12.07.2017	6 000	44,16
Program III	13.12.2010	13.06.2014	13.12.2015	96 466	1,00
Razem				574 576	



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Wykonanie opcji na akcje

W pierwszym kwartale 2013 roku miały miejsce zapisy na 26 000 akcji Spółki w drodze subskrypcji prywatnej, która była skierowana do uczestników Programu II Opcji Menadżerskich. Akcje te zostały zarejestrowane 5 marca 2013 roku (patrz nota 7.8).

Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2013 roku Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Zmiany w Programach Opcji Menadżerskich

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2013 roku nie dokonano żadnych zmian w Programie Opcji Menadżerskich.

7.19. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.03.2013 (niebadane)	31.12.2012
Gwarancje	2 030	2 105
Poręczenia	500	489
Razem	2 530	2 594

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.03.2013 (niebadane)	31.12.2012
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	210 000	210 000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń Banku Pocztowego wynikających z udzielonego kredytu	5 000	5 000
– weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	1 889	1 889
Razem	216 889	216 889

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2013 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 31 marca 2013 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niego zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Według stanu na dzień 31 marca 2013 r. nie występowały dwa lub więcej postępowania 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 31 marca 2013 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 12 625 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 11 912 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 712 tys. zł.

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.21. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Grupy

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 31 marca 2013 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich:

Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 marca 2013 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Saska I etap 3/3	Popularny	170
Powązkowska etap 1	Popularny	223

Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 marca 2013 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Regaty etap 6	Popularny	160

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 ogólnoświatowych 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 dniu 9 kwietnia 2013 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała pozytywnej oceny wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2012.

Zarząd Spółki wnioskował, aby część zysku netto Spółki za rok 2012 w kwocie 91 047 880,96 zł, tj. 3,68 zł na każdą akcję, przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki, a część zysku netto Spółki za rok 2012 w kwocie 159 381,59 zł przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki. Jako dzień dywidendy Zarząd Spółki zaproponował ustalić 12 czerwca 2013 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy zaproponował ustalić 26 czerwca 2013 roku.

Rada Nadzorcza Spółki zarekomendowała Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki przyjęcie powyższego wniosku oraz podjęcie uchwały w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2012 r.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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	31.03.2013	31.12.2012
	(niebadane)	(niebadane)
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	407 505	428 417
Aktywa razem	409 547	430 431
Kapitał własny razem	220 018	218 287
Zobowiązania długoterminowe	116 763	110 730
Zobowiązania krótkoterminowe	72 766	101 415
Zobowiązania razem	189 529	212 144
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,1774	4,0882

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01 - 31.03.2013	01.01 - 31.03.2012
	(niebadane)	(niebadane)
	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	52 785	33 995
Zysk brutto ze sprzedaży	13 417	9 539
Zysk/(strata) na działalności operacyjnej	7 905	4 441
Zysk/(strata) brutto	7 800	4 363
Zysk/(strata) netto	6 304	3 492
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,1738	4,1750