



Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku

DOM DEVELOPMENT S.A.

**Śródroczne skrócone skonsolidowane
sprawozdanie finansowe
za okres trzech miesięcy zakończony
dnia 31 marca 2014 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.....	10
7.6.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	11
7.7.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11
7.8.	Kapitał zakładowy.....	12
7.9.	Kredyty	14
7.10.	Obligacje	14
7.11.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	15
7.12.	Sprawozdawczość segmentowa	15
7.13.	Przychody z działalności operacyjnej.....	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	20
7.23.	Istotne zdarzenia po dacie bilansowej	21
7.24.	Prognozy	21
7.25.	Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	21



1. ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 23 kwietnia 2014 roku.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu



2. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	31.03.2014 <i>(niebadane)</i>	31.12.2013
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		1 372	1 189
Rzeczowe aktywa trwałe		4 908	4 690
Należności długoterminowe		1 601	1 601
Pozostałe aktywa finansowe		9	9
Aktywa trwałe razem		7 890	7 489
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.5	1 322 918	1 346 599
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		13 245	43 328
Pozostałe aktywa obrotowe		5 135	4 071
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.6	10 314	5 157
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.7	306 705	322 250
Aktywa obrotowe razem		1 658 317	1 721 405
Aktywa razem		1 666 207	1 728 894

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	31.03.2014 <i>(niebadane)</i>	31.12.2013
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.8	24 770	24 753
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		234 520	234 283
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		517 521	517 521
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje		25 119	25 113
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(22)	(22)
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		64 149	54 896
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		866 567	857 054
Udziały niekontrolujące		(524)	(513)
Kapitał własny razem		866 043	856 541
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.9	144 000	174 000
Obligacje - część długoterminowa	7.10	270 000	270 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		5 522	7 779
Rezerwy długoterminowe		13 639	13 162
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		23 802	23 697
Zobowiązania długoterminowe razem		456 963	488 638
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		145 059	140 361
Kredyty - część krótkoterminowa	7.9	-	-
Obligacje - część krótkoterminowa	7.10	-	-
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.11	2 723	3 803
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		107	1 682
Rezerwy krótkoterminowe		6 471	6 316
Przychody przyszłych okresów		188 841	231 553
Zobowiązania krótkoterminowe razem		343 201	383 715
Zobowiązania razem		800 164	872 353
Kapitał własny i zobowiązania razem		1 666 207	1 728 894



Dom Development S.A.

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

3. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony	
		31.03.2014 (niebadane)	31.03.2013 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	7.13	198 660	220 313
Koszt własny sprzedaży	7.14	(166 085)	(164 313)
Zysk brutto ze sprzedaży		32 575	56 000
Koszty sprzedaży	7.14	(10 305)	(11 512)
Koszty ogólnego zarządu	7.14	(10 610)	(9 749)
Pozostałe przychody operacyjne		1 477	313
Pozostałe koszty operacyjne		(4 276)	(2 059)
Zysk na działalności operacyjnej		8 861	32 993
Przychody finansowe		3 813	886
Koszty finansowe		(1 013)	(1 325)
Zysk brutto		11 661	32 554
Podatek dochodowy	7.15	(2 419)	(6 244)
Zysk netto		9 242	26 310
Zysk netto przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		9 253	26 323
Udziały niekontrolujące		(11)	(13)
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.16	0,37	1,06
Rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	7.16	0,37	1,06



4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres trzech miesięcy zakończony	
	31.03.2014 <i>(niebadane)</i>	31.03.2013 <i>(niebadane)</i>
Zysk netto	9 242	26 310
Inne całkowite dochody		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	-	-
Podatek dochodowy	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-
Całkowite dochody netto	9 242	26 310
Całkowite dochody netto przypadający na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	9 253	26 323
Udziały niekontrolujące	(11)	(13)

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

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony	
		31.03.2014 (niebadane)	31.03.2013 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		11 661	32 554
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		714	766
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych		(40)	(41)
Zysk/strata na inwestycjach		(48)	(1)
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		4 385	4 099
Koszty z tytułu programów opcji menadżerskich		6	6
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		632	(1 192)
Zmiany stanu zapasów		23 316	78 100
Zmiany stanu należności		30 084	169
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(593)	(26 051)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		(43 696)	(100 768)
Inne korekty		40	41
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		26 461	(12 318)
Odsetki otrzymane		1 974	7 350
Odsetki zapłacone		(7 155)	(7 484)
Zapłacony podatek dochodowy		(6 251)	(5 043)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		15 029	(17 495)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		50	2
Utworzenie i/lub likwidacja lokat bankowych z terminem zapadalności powyżej trzech miesięcy	7.6	-	232 920
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(878)	(822)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(828)	232 100
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacja opcji na akcje)		254	387
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		-	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych		-	50 000
Spłata kredytów		(30 000)	-
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych		-	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)		-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(29 746)	50 387
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(15 545)	264 992
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.7	322 250	175 918
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.7	306 705	440 910



Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 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 2014	24 753	234 283	517 521	510	(22)	25 113	54 896	857 054	(513)	856 541
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.8)	17	237	-	-	-	-	-	254	-	254
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	-	-	-	-	-	-	9 253	9 253	(11)	9 242
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31 marca 2014 <i>(niebadane)</i>	24 770	234 520	517 521	510	(22)	25 119	64 149	866 567	(524)	866 043

	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	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



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 2014 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 59,45% 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 2014 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 za wyjątkiem spółki Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji oraz spółki Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji czas ich trwania jest nieograniczony.

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2014 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2014 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 śródrocznym 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 2013 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2014 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki 23 kwietnia 2014 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 2013 roku za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2014 roku:

- Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 oraz MSR 27 *Jednostki inwestycyjne* (opublikowane dnia 31 października 2012 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku.
- Zmiany do MSR 36 *Ujawnienia dotyczące wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych* (opublikowano dnia 29 maja 2013 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- Zmiany do MSR 39 *Odnowienie instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń* (opublikowane dnia 27 czerwca 2013 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 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.

7.5. Zapasy

ZAPASY	31.03.2014	31.12.2013
	<i>(niebadane)</i>	
Zaliczki na dostawy, w tym	46 955	20 895
według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	46 955	20 895
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku, w tym	1 066 648	1 167 078
według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 078 222	1 178 652
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(11 574)	(11 574)
Wyroby gotowe, w tym	209 315	158 626
według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	213 165	162 876
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(3 850)	(4 250)
Razem	1 322 918	1 346 599

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01 - 31.03.2014 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 31.03.2013 <i>(niebadane)</i>
Stan na początek okresu	15 824	21 568
Zwiększenia	-	417
Zmniejszenie	(400)	(3 361)
Stan na koniec okresu	15 424	18 624

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	31.03.2014 <i>(niebadane)</i>	31.12.2013
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	278 260	270 320
Hipoteki:		
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	10 000	21 000
Wysokość ustanowionych hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych (kwota maksymalna)	366 000	291 000

7.6. Krótkoterminowe aktywa finansowe

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.03.2014 <i>(niebadane)</i>	31.12.2013
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	47	47
Środki pieniężne na rachunku powierniczym	10 267	5 110
Razem	10 314	5 157

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.

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	31.03.2014 <i>(niebadane)</i>	31.12.2013	31.03.2013 <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	7 949	7 042	13 486
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	298 706	315 176	427 381
Inne	50	32	43
Razem	306 705	322 250	440 910

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.8. Kapitał zakładowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.03.2014								
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	-	-	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	07.05.2012
M	Na okaziciela	-	-	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
N	Na okaziciela	-	-	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
O	Na okaziciela	-	-	26 000	26 000	gotówka	05.03.2013	17.05.2013
P	Na okaziciela	-	-	925	925	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
R	Na okaziciela	-	-	11 000	11 000	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
S	Na okaziciela	-	-	17 075	17 075	gotówka	20.03.2014	*)
Liczba akcji razem				24 770 272				
Kapitał zakładowy razem					24 770 272			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								

*) Zgodnie z uchwałą nr 404/14 Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. z dnia 18.04.2014 r., zarejestrowanie akcji zwykłych na okaziciela serii S w liczbie 17.075 w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych nastąpi w terminie trzech dni od dnia otrzymania przez Krajowy Depozyt dokumentów potwierdzających wprowadzenie tych akcji do obrotu na rynku regulowanym, nie wcześniej jednak niż w dniu wskazanym w decyzji spółki prowadzącej ten rynek regulowany jako dzień wprowadzenia tych akcji do obrotu na tym rynku regulowanym. W dniu 23.04.2014 r. Spółka złożyła wniosek o wprowadzenie przedmiotowych akcji do obrotu na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2013								
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	17.05.2013
P	Na okaziciela	-	-	925	925	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
R	Na okaziciela	-	-	11 000	11 000	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
Liczba akcji razem				24 753 197				
Kapitał zakładowy razem					24 753 197			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2014 roku

W dniu 21 stycznia 2014 roku Zarząd Dom Development S.A. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii S w ramach kapitału docelowego z dotychczasowej kwoty 24 753 197,00 PLN, do kwoty 24 770 272,00 PLN, to jest o kwotę 17 075,00 PLN, w drodze emisji 17 075 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii S. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 20 marca 2014 roku zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 17 075 akcji zwykłych na okaziciela serii S. Emisja akcji serii S nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestników Programu II Opcji Menedżerskich.

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 30.09.2013
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	14 726 172	59,45	14 726 172	59,45	(480 000)
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,19	1 534 050	6,19	-
Aviva Powszechnie Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,30	1 313 383	5,30	bd
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	5,17	1 280 750	5,17	-

*) Stan posiadania akcji przez Aviva Powszechnie 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 30.09.2013	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na *) akcje
Zarząd					
Jarosław Szanajca	1 534 050	-	1 534 050	-	-
Janusz Zalewski	311 000	92 534	403 534	-	-
Jerzy Ślusarski	5 363	72 784	78 147	-	(5 850)
Janusz Stolarczyk	105 200	43 597	148 797	-	(5 850)
Terry Roydon	58 500	11 767	70 267	-	(50 000)
Rada Nadzorcza					
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-
Markham Dumas	-	-	-	-	-
Mark Spiteri	500	2 330	2 830	(211)	(10 000)

*) Zmniejszenie liczby opcji na akcje wynika z wygaśnięcia z dniem 7 grudnia 2013 roku okresu w którym przysługiwało prawo do dokonania zapisu na akcje przyznane w ramach Programu II Opcji Menedżerskich (dotyczy transzy opcji przyznaných 6 grudnia 2009 roku).



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.9. Kredyty

Opis istotnych zmian w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2014 r.

W dniu 28 lutego 2014 roku Spółka dokonała wcześniejszej spłaty raty kredytu w PKO Bank Polski S.A. w wysokości 20 000 tys. PLN.

W dniu 5 lutego 2014 roku Spółka zawarła z mBANK Spółka Akcyjna umowę, której przedmiotem jest udzielenie przez bank kredytu o łącznej wysokości 50 000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółki. Umowa została zawarta na czas określony, do dnia 3 lutego 2017 roku.

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.03.2014	31.12.2013
	<i>(niebadane)</i>	
Do 1 roku	-	-
Powyżej 1 roku do 2 lat	46 000	66 000
Powyżej 2 lat do 5 lat	98 000	108 000
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	144 000	174 000
W tym: długoterminowe	144 000	174 000
krótkoterminowe	-	-

KREDYTY BANKOWE NA DZIEŃ 31.03.2014						
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	124 000	PLN	31.12.2016
Alior Bank	Warszawa	50 000	PLN	20 000	PLN	18.09.2016
mBank	Warszawa	50 000	PLN	-	PLN	03.02.2017
Razem kredyty bankowe				144 000	PLN	

Na dzień 31 marca 2014 r. i na dzień 31 grudnia 2013 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”.

7.10. Obligacje

OBLIGACJE	31.03.2014	31.12.2013
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	270 000	270 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	-	-
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji razem	270 000	270 000

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”.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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 2014 r.

W pierwszym kwartale 2014 roku suma zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległa zmianie oraz nie zmieniła się ich struktura zapadalności.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 31.03.2014				
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	

7.11. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	31.03.2014 (niebadane)	31.12.2013
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	2 723	3 803
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	2 723	3 803

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 - 31.03.2014	01.01 - 31.03.2013
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	194 351	217 609
Przychody ze sprzedaży usług	4 158	2 704
Przychody ze sprzedaży gruntów	151	-
Razem	198 660	220 313

7.14. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01 - 31.03.2014	01.01 - 31.03.2013
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(161 738)	(162 949)
Koszty sprzedaży usług	(4 596)	(2 926)
Koszty sprzedaży gruntów	(151)	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	400	1 562
Razem koszt własny sprzedaży	(166 085)	(164 313)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	(10 305)	(11 512)
Koszty ogólnego zarządu	(10 610)	(9 749)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(20 915)	(21 261)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	(714)	(766)
Zużycie materiałów i energii	(3 185)	(3 144)
Usługi obce	(4 907)	(5 554)
Podatki i opłaty	(37)	(32)
Wynagrodzenia	(9 261)	(9 322)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(1 755)	(1 718)
Program opcji menadżerskich	(6)	(6)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 050)	(719)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(20 915)	(21 261)

7.15. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

PODATEK DOCHODOWY	01.01 - 31.03.2014	01.01 - 31.03.2013
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podatek dochodowy bieżący	4 676	9 710
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	(2 257)	(3 466)
Razem	2 419	6 244

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 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 - 31.03.2014	01.01 - 31.03.2013
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	9 253	26 323
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 755 281	24 722 783
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	0,37	1,06
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	9 253	26 323
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programów Opcji Menadżerskich	39 902	17 162
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 795 183	24 739 945
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,37	1,06

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 powiązany

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2014 i 2013 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- 31.03.2014	01.01- 31.03.2013
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r.	353	339
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 31 marca 1999 r.	63	60
Hansom Property Company Limited	pozostałe	190	117
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 01 marca 2012 roku	14	11
Kirkley Advisory Limited	pozostałe	91	56

DOM DEVELOPMENT S.A. ŚWIADCZĄCY USŁUGI (SPRZEDAJĄCY)			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.03.2014	01.01- 31.03.2013
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	38	42
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	25	16
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 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

DOM DEVELOPMENT JAKO UDZIELAJĄCY ZALICZKI W RAMACH UMOWY POŚREDNICTWA

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.03.2014 <i>(niebadane)</i>	01.01- 31.03.2013 <i>(niebadane)</i>
Dom Development Grunty sp. z o.o.	zaliczka (netto) przekazana w celu nabycia gruntu w ramach umowy zlecenia	12 886	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 31.03.2014 <i>(niebadane)</i>	01.01- 31.03.2013 <i>(niebadane)</i>
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Naliczone odsetki od pożyczki	15	19

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.03.2014 <i>(niebadane)</i>	31.12.2013	31.03.2014 <i>(niebadane)</i>	31.12.2013
Saldo razem	2 229	2 184	-	123
Jednostki zależne	2 162	2 147	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji dopłaty do kapitału	1 147	1 147	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	1 015	1 000	-	-
Jednostki współzależne	67	37	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	67	37	-	-
Pozostałe podmioty	-	-	-	123
Woodsford Consulting Limited	-	-	-	123
Holland Park Advisory Limited	-	-	-	-

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

Druga strona transakcji	01.01- 31.03.2014 <i>(niebadane)</i>	01.01- 31.03.2013 <i>(niebadane)</i>
Zarząd	2 953	2 387
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.



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.18. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich

Struktura przydzielonych i niezrealizowanych opcji na akcje na dzień 31 marca 2014 r.:

Program	Data przyznania	Data początku okresu realizacji	Data zapadalności	Liczba opcji	Cena realizacji jednej opcji (PLN)
Program II	7.12.2007	7.12.2010	7.12.2014	134 275	114,48
Program II	8.12.2008	8.12.2011	8.12.2015	1 000	14,91
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				399 926	

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

Wykonanie opcji na akcje

W pierwszym kwartale 2014 roku miały miejsce zapisy na 17 075 akcji Spółki w drodze subskrypcji prywatnej, która była skierowana do uczestników Programu II Opcji Menadżerskich. Akcje te zostały zarejestrowane 20 marca 2014 roku (patrz nota 7.8).

Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2014 roku Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Zmiany w Programach Opcji Menadżerskich

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2014 roku nie dokonano żadnych zmian w Programie Opcji Menadżerskich.

7.19. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.03.2014 (niebadane)	31.12.2013
Gwarancje	141	141
Poręczenia	359	357
Razem	500	498

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.03.2014 (niebadane)	31.12.2013
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	210 000	210 000
Razem	210 000	210 000

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2014 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 2014 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 2014 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 31 marca 2014 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 17 275 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 15 200 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 2 075 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 31 marca 2014 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich:

Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia 31 marca 2014 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Żoliborz Artystyczny etap 3	Popularny	228
Aura etap 1b	Popularny	69

Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia 31 marca 2014 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Derby 14 etap 3	Popularny	189
Młyny Królewskie	Popularny	294
Klasyków I etap 2	Popularny	236

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

- 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 8 kwietnia 2014 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała pozytywnej oceny wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2014. Zarząd Spółki wnioskował, aby przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A. łączną kwotę 54 494 598,40 zł, w tym:

- zysk netto Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku w kwocie 54 352 343,33 zł
- część kapitału zapasowego Dom Development S.A. pochodzącą z zysku z lat ubiegłych w kwocie 142 255,07 zł.

tj. 2,20 zł na każdą akcję. Jako dzień dywidendy Zarząd Spółki zaproponował ustalić 12 czerwca 2014 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy zaproponował ustalić 27 czerwca 2014 roku.

Rada Nadzorcza Spółki zarekomendowała Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki przyjęcie powyższego wniosku oraz podjęcie uchwały w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2013, przeznaczenia części kapitału zapasowego na wypłatę dywidendy oraz ustalenia dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy o proponowanej powyżej treści.

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	31.03.2014	31.12.2013
	<i>(niebadane)</i>	
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	397 554	415 076
Aktywa razem	399 445	416 882
Kapitał własny razem	207 619	206 535
Zobowiązania długoterminowe	109 549	117 823
Zobowiązania krótkoterminowe	82 277	92 524
Zobowiązania razem	191 826	210 347
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,1713	4,1472

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01 - 31.03.2014	01.01 - 31.03.2013
	<i>(niebadane)</i>	
	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	47 420	52 785
Zysk brutto ze sprzedaży	7 776	13 417
Zysk/(strata) na działalności operacyjnej	2 115	7 905
Zysk/(strata) brutto	2 783	7 800
Zysk/(strata) netto	2 206	6 304
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,1894	4,1738