



DOM DEVELOPMENT S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku

SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	2
2.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS	3
3.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	4
4.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	5
5.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK 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.	Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartości należności krótkoterminowych	11
7.7.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11
7.8.	Kapitał zakładowy.....	12
7.9.	Dywidenda	13
7.10.	Kredyty	14
7.11.	Obligacje	15
7.12.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	16
7.13.	Sprawozdawczość segmentowa	16
7.14.	Przychody z działalności operacyjnej.....	16
7.15.	Koszty działalności operacyjnej.....	16
7.16.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	17
7.17.	Zysk na akcję	17
7.18.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	17
7.19.	Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich.....	19
7.20.	Zobowiązania warunkowe	20
7.21.	Istotne sprawy sądowe.	21
7.22.	Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Grupy	21
7.23.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych sześciu miesięcy	22
7.24.	Istotne zdarzenia po dacie bilansowej	22
7.25.	Prognozy	22
7.26.	Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	22



1. ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 22 sierpnia 2012 roku.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Jerzy Ślusarski, Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu



2. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	30.06.2012 (niebadane)	31.12.2011
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		996	1 204
Rzeczowe aktywa trwałe		5 178	4 713
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu		-	-
Należności długoterminowe		1 681	1 588
Pozostałe aktywa finansowe		405	-
Aktywa trwałe razem		8 260	7 505
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.5	1 473 685	1 465 828
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		31 477	49 271
Pozostałe aktywa obrotowe		4 392	13 249
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.7	468 943	380 247
Aktywa obrotowe razem		1 978 497	1 908 595
Aktywa razem		1 986 757	1 916 100

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	30.06.2012 (niebadane)	31.12.2011
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.8	24 670	24 560
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		233 067	231 535
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje		24 893	24 280
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(63)	-
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		517 362	471 528
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		30 680	83 293
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		831 119	835 706
Udziały niekontrolujące		(644)	(637)
Kapitał własny razem		830 475	835 069
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty długoterminowe	7.10	210 000	160 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		8 733	10 328
Obligacje część długoterminowa	7.11	220 000	100 000
Rezerwy długoterminowe		14 238	15 216
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		28 064	35 049
Zobowiązania długoterminowe razem		481 035	320 593
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		193 955	196 640
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych	7.10	-	57 134
Obligacje część krótkoterminowa	7.11	52 530	170 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.12	5 648	2 220
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		82	2 194
Rezerwy krótkoterminowe		5 301	4 935
Przychody przyszłych okresów		417 731	327 315
Zobowiązania krótkoterminowe razem		675 247	760 438
Zobowiązania razem		1 156 282	1 081 031
Kapitał własny i zobowiązania razem		1 986 757	1 916 100



Dom Development S.A.

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

3. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony	
		30.06.2012 (niebadane)	30.06.2011 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	7.14	308 047	166 193
Koszt własny sprzedaży	7.15	(225 172)	(114 882)
Zysk brutto ze sprzedaży		82 875	51 311
Koszty sprzedaży	7.15	(19 130)	(17 967)
Koszty ogólnego zarządu	7.15	(23 611)	(23 030)
Pozostałe przychody operacyjne		1 384	1 227
Pozostałe koszty operacyjne		(3 915)	(2 425)
Zysk/ (strata) na działalności operacyjnej		37 603	9 116
Przychody finansowe		3 264	1 974
Koszty finansowe		(3 180)	(2 512)
Zysk/ (strata) brutto		37 687	8 578
Podatek dochodowy	7.16	(7 468)	(2 009)
Zysk/ (strata) netto		30 219	6 569
Zysk/ (strata) netto przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		30 226	7 123
Udziały niekontrolujące		(7)	(554)
Zysk/ (strata) na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy (PLN)	7.17	1,23	0,29
Rozwodniony (PLN)	7.17	1,22	0,29



4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres sześciu miesięcy zakończony	
	30.06.2012 <i>(niebadane)</i>	30.06.2011 <i>(niebadane)</i>
Zysk/ (strata) netto	30 219	6 569
Inne całkowite dochody		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(78)	-
Podatek dochodowy	15	-
Inne całkowite dochody netto	(63)	-
Całkowite dochody netto	30 156	6 569
Całkowite dochody netto przypadający na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	30 163	7 123
Udziały niekontrolujące	(7)	(554)

**Dom Development S.A.**

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

5. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Za okres sześciu miesięcy zakończony	
		30.06.2012 <i>(niebadany)</i>	30.06.2011 <i>(niebadany)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem		37 687	8 578
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		1 472	1 146
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych		110	35
Zysk/strata na inwestycjach		298	(759)
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		7 039	4 244
Koszty z tytułu programów opcji menedżerskich		613	1 307
Zmiany w kapitale obrotowym			
Zmiany stanu rezerw		(612)	(1 703)
Zmiany stanu zapasów		(215)	(192 853)
Zmiany stanu należności		17 701	10 528
Środki pieniężne na rachunku escrow o ograniczonym zakresie dysponowania		-	(168 250)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(10 010)	87 518
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		89 694	165 865
Inne korekty		(110)	618
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		143 667	(83 726)
Odsetki otrzymane		14 082	8 538
Odsetki zapłacone		(15 753)	(13 225)
Zapłacony podatek dochodowy		(11 161)	(839)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		130 835	(89 252)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		116	28
Wpływy z aktywów finansowych, w tym dywidendy		-	732
Inne wpływy z aktywów finansowych		-	1 014
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(1 466)	(1 798)
Nabycie aktywów finansowych		(880)	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(2 230)	(24)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacja opcji na akcje)		1 642	-
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		50 000	3 011
Emisja dłużnych papierów wartościowych		120 000	-
Spłata kredytów		(57 134)	(98 958)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych		(117 470)	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)		(36 944)	(21 969)
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego		(3)	(53)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(39 909)	(117 969)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		88 696	(207 245)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.7	380 247	434 691
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.7	468 943	227 446



Dom Development S.A.

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

6. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowany			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 w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.8)	110	1 532	-	-	-	-	-	1 642	-	1 642
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	45 834	-	-	-	(45 834)	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(37 005)	(37 005)	-	(37 005)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	613	-	613	-	613
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	30 226	30 226	(7)	30 219
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(63)	-	-	(63)	-	(63)
Saldo na dzień 30 czerwca 2012 <i>(niebadane)</i>	24 670	233 067	517 362	510	(63)	24 893	30 680	831 119	(644)	830 475

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowany			Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny 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 2011	24 560	231 535	453 943	510	-	22 610	40 323	773 481	(101)	773 380
Podwyższenie kapitału zakładowego	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	17 585	-	-	-	(17 585)	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(22 104)	(22 104)	-	(22 104)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	1 307	-	1 307	-	1 307
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	7 123	7 123	(554)	6 569
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30 czerwca 2011 <i>(niebadane)</i>	24 560	231 535	471 528	510	-	23 917	7 757	759 807	(655)	759 152



Dom Development S.A.

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

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

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

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

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

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

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 30 czerwca 2012 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 61,64% akcji Spółki.

Podstawowe informacje o Grupie i wspólnych przedsięwzięciach

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 czerwca 2012 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
Ponadto Grupa jest zaangażowana we wspólne przedsięwzięcie:				
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Polska	49%	49%	konsolidacja proporcjonalna

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

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

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2012 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2012 r. Grupa nie dokonała żadnych istotnych zmian w swojej strukturze w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji czy zaniechania działalności.



7.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych

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

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

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

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest złoty polski („PLN”, „zł”). Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich. Dane finansowe prezentowane w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyrażone są w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

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

Spółka sporządza również skrócone sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki 22 sierpnia 2012 roku.

7.3. Zasady rachunkowości

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

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku z wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2012 roku:

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

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

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

7.4. Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków

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

Budżety projektów budowlanych

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

- 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	30.06.2012 <i>(niebadane)</i>	31.12.2011
Zaliczki na dostawy	11 763	8 197
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	11 832	8 266
w tym: spisane do wartości netto możliwej do uzyskania	(69)	(69)
Półprodukty i produkcja w toku	1 069 071	1 237 579
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 080 035	1 248 933
w tym: spisane do wartości netto możliwej do uzyskania	(10 964)	(11 354)
Wyroby gotowe	392 851	220 052
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	400 216	227 260
w tym: spisane do wartości netto możliwej do uzyskania	(7 365)	(7 208)
Razem	1 473 685	1 465 828

SPISANIE ZAPASÓW DO WARTOŚCI NETTO MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA	01.01- - 30.06.2012 <i>(niebadane)</i>	01.01- - 30.06.2011 <i>(niebadane)</i>
Stan na początek okresu	18 631	14 371
Zwiększenia	3 311	958
Rozwiązanie	(3 544)	(1 481)
Stan na koniec okresu	18 398	13 848



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

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	30.06.2012 <i>(niebadane)</i>	31.12.2011
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	337 000	454 000
Hipoteki:		
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	22 000	34 000
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych	315 000	420 000

7.6. Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartości należności krótkoterminowych

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	01.01- - 30.06.2012 <i>(niebadane)</i>	01.01- - 30.06.2011 <i>(niebadane)</i>
Stan na początek okresu	3 017	2 785
a) Zwiększenia	455	125
b) Zmniejszenia	(169)	(63)
Stan na koniec okresu	3 303	2 847

Na dzień bilansowy nie wystąpiły należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności w walutach obcych.

7.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są to środki pieniężne w banku i w kasie. Wartość księgowa tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.06.2012 <i>(niebadane)</i>	31.12.2011	30.06.2011 <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	5 385	6 309	1 477
Lokaty krótkoterminowe	463 512	373 887	225 931
Inne	46	51	(11)
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	49
Razem	468 943	380 247	227 446

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 7.10).

**Dom Development S.A.**

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

7.8. Kapitał zakładowy**KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 30.06.2012**

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

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2011

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

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia 2012 r. do daty sporządzenia sprawozdania finansowego.

W dniu 20 stycznia 2012 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o podwyższeniu w ramach kapitału docelowego kapitału zakładowego Spółki z dotychczasowej kwoty 24 560 222,00 zł do kwoty 24 670 397,00 zł, w drodze emisji 110 175 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii Ł.

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 12 marca 2012 roku zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 110 175 akcji zwykłych na okaziciela serii Ł. Emisja akcji serii Ł nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej, która była skierowana do uczestników Programu II Opcji Menedżerskich.



Dom Development S.A.

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

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień sporządzenia i zatwierdzenia przez Zarząd Spółki niniejszego sprawozdania finansowego.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji śródrocznego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2012
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	15 206 172	61,64	15 206 172	61,64	-
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,22	1 534 050	6,22	-
Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,32	1 313 383	5,32	bd
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	5,19	1 280 750	5,19	-

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

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

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego			Zmiana w okresie od publikacji śródrocznego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2012	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
Zarząd					
Jarosław Szanajca	1 534 050	-	1 534 050	-	-
Janusz Zalewski	300 000	123 534	423 534	-	-
Jerzy Ślusarski	40 363	78 634	118 997	-	-
Janusz Stolarczyk	115 200	49 447	164 647	-	-
Terry Roydon	58 500	61 767	120 267	-	-
Rada Nadzorcza					
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-
Markham Dumas	5 000	-	5 000	-	-
Mark Spiteri	511	12 330	12 841	-	-

7.9. Dywidenda

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 23 maja 2012 r. o przeznaczeniu 37 005 tys. PLN z zysku Spółki za 2011 rok, na dywidendę, co oznacza wypłatę w wysokości 1,50 PLN na akcję. Jako dzień dywidendy ustalono 12 czerwca 2012 r., zaś dzień wypłaty dywidendy ustaliło na 26 czerwca 2012 r. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą. Kwotę 45 834 tys. PLN postanowiono przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki. W roku poprzednim na dywidendę przeznaczono 22 104 tys. PLN, co dało wypłatę w wysokości 0,90 PLN na akcję.

**Dom Development S.A.**

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

7.10. Kredyty**Opis istotnych zmian w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 r.**

W pierwszym półroczu 2012 roku suma zobowiązań z tytułu udzielonych Spółce kredytów bankowych nie uległa istotnej zmianie, zmieniła się natomiast ich struktura zapadalności. W pierwszych sześciu miesiącach 2012 roku Spółka dokonała wcześniejszej spłaty dwóch kredytów: ostatniej raty kredytu udzielonego przez PKO BP S.A. w wysokości 45 mln PLN z terminem spłaty 31 grudnia 2012 r. oraz kredytu inwestycyjnego udzielonego przez Bank Millennium S.A. w wysokości 12,1 mln PLN z terminem spłaty 30 czerwca 2012 r. W dniu 29 marca 2012 roku Spółka podpisała z PKO BP S.A. Aneks nr 1 do umowy kredytu inwestorskiego z dnia 11 października 2011 roku, na mocy którego kwota udzielonego kredytu została zwiększona do 210 mln PLN. Całkowita spłata kredytu nastąpi w grudniu 2016 r.

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.06.2012	31.12.2011
	<i>(niebadane)</i>	
Do 1 roku	-	57 134
Powyżej 1 roku do 2 lat	33 000	25 000
Powyżej 2 lat do 5 lat	177 000	135 000
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	210 000	217 134
W tym: długoterminowe	210 000	160 000
krótkoterminowe	-	57 134

KREDYTY BANKOWE NA 30.06.2012				
Bank	Siedziba banku	Kwota i waluta kredytu wg umowy	Kwota i waluta kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Termin spłaty
PKO BP	Warszawa	210 000 PLN	210 000 PLN	31.12.2016
Razem kredyty bankowe			210 000 PLN	

Na dzień 30 czerwca 2012 r. i na dzień 31 grudnia 2011 r. wszystkie zaciągnięte przez Grupę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

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

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

Kredyty Bankowe w rachunku bieżącym

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

KREDYTY BANKOWE W RACHUNKU BIEŻĄCYM NA 30.06.2012				
Bank	Siedziba banku	Kwota i waluta kredytu wg umowy	Kwota i waluta kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Termin spłaty
BOŚ	Warszawa	5 000 PLN	- PLN	19.08.2012
Razem kredyty w rachunku bieżącym		5 000 PLN	- PLN	

**Dom Development S.A.**

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

KREDYTY BANKOWE W RACHUNKU BIEŻĄCYM NA 31.12.2011

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

7.11. Obligacje

OBLIGACJE	30.06.2012 (niebadane)	31.12.2011
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	220 000	100 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	52 530	170 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	272 530	270 000

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

Podstawowe dane dotyczące wyemitowanych obligacji

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

Opis istotnych zmian w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 r.

W dniu 2 lutego 2012 r. Spółka wyemitowała 12 000 niezabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 10 000 PLN każda o łącznej wartości nominalnej 120 000 000 PLN z terminem wykupu przypadającym na dzień 2 lutego 2017 r. Wartość emisyjna odpowiada ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M plus marża.

Jednocześnie w dniu 2 lutego 2012 r. oraz 24 lutego 2012 r. Spółka nabyła w celu umorzenia odpowiednio 9 120 obligacji o wartości nominalnej 8 500 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 77 520 000 PLN oraz 700 obligacji o wartości nominalnej 8 500 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 5 950 000 PLN z datą wykupu przypadającą na 28 listopada 2012 roku. Cena nabycia odpowiada ich wartości nominalnej.

W dniu 3 kwietnia 2012 roku Spółka nabyła w celu umorzenia 4 000 obligacji o wartości nominalnej 8 500 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 34 000 000 PLN z datą wykupu przypadającą na 28 listopada 2012 roku. Cena nabycia odpowiada ich wartości nominalnej.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30.06.2012

Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
I	28.11.2007	52 530	PLN	28.11.2012
II	30.06.2010	85 000	PLN	30.06.2015
II	15.07.2010	15 000	PLN	30.06.2015
III	02.02.2012	120 000	PLN	02.02.2017
Razem		272 530	PLN	



7.12. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30.06.2012	31.12.2011
	<i>(niebadane)</i>	
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	4 500	1 093
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	1 148	1 127
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	5 648	2 220

7.13. Sprawozdawczość segmentowa

Grupa prowadzi jednorodną działalność w obrębie jednego segmentu.

7.14. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01- - 30.06.2012	01.01- - 30.06.2011
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	297 232	160 156
Przychody ze sprzedaży usług	10 815	6 037
Razem	308 047	166 193

7.15. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- - 30.06.2012	01.01- - 30.06.2011
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(214 118)	(109 092)
Koszty sprzedaży usług	(11 098)	(6 313)
Koszty sprzedaży towarów (gruntów)	-	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	44	523
Razem koszt własny sprzedaży	(225 172)	(114 882)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	(19 130)	(17 967)
Koszty ogólnego zarządu	(23 611)	(23 030)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(42 741)	(40 997)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	(1 472)	(1 146)
Zużycie materiałów i energii	(5 832)	(6 977)
Usługi obce	(11 657)	(10 189)
Podatki i opłaty	(98)	(109)
Wynagrodzenia	(18 704)	(17 021)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(2 499)	(2 417)
Program opcji menadżerskich	(613)	(1 307)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 866)	(1 831)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(42 741)	(40 997)

**Dom Development S.A.**

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

7.16. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

PODATEK DOCHODOWY	01.01- - 30.06.2012	01.01- - 30.06.2011
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podatek dochodowy bieżący	9 049	-
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	(1 581)	2 009
Razem	7 468	2 009

7.17. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01- - 30.06.2012	01.01- - 30.06.2011
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	30 226	7 123
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 626 811	24 560 222
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	1,23	0,29
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	30 226	7 123
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programów Opcji Menedżerskich	54 728	167 994
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 681 539	24 728 216
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	1,22	0,29

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

7.18. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2012 i 2011 r. spółki Grupy były 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- 30.06.2012	01.01- 30.06.2011
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r.,	791	708
Woodsford Consulting Limited	Usługi marketingowe	10	-
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 01 marca 2012 roku	19	-
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 30 czerwca 1999 r.	130	106
Holland Park Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 5 stycznia 2010 r.	98	179

**Dom Development S.A.**

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

DOM DEVELOPMENT S.A. KUPUJĄCY GRUNT W RAMACH UMOWY POŚREDNICTWA

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 30.06.2012 <i>(niebadane)</i>	01.01- 30.06.2011 <i>(niebadane)</i>
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wartość gruntów przekazanych do Dom Development Grunty sp. z o.o. w ramach realizacji umów zleceń	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Dopłaty do faktur przenoszących własność gruntów do Dom Development S.A.	-	-

DOM DEVELOPMENT S.A. ŚWIADCZĄCY USŁUGI (SPRZEDAJĄCY)

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 30.06.2012 <i>(niebadane)</i>	01.01- 30.06.2011 <i>(niebadane)</i>
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	295	102
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	11	35
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	3	3
Dom Development BV	Pozostałe	-	25
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	2	2

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 30.06.2012 <i>(niebadane)</i>	01.01- 30.06.2011 <i>(niebadane)</i>
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” w likwidacji	Zwrot wartości udziałów w związku z likwidacją Towarzystwa	-	1 674

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 30.06.2012 <i>(niebadane)</i>	01.01- 30.06.2011 <i>(niebadane)</i>
Dom Development Grunty sp. z o.o.	naliczone odsetki od pożyczki	39	39

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 30.06.2012 <i>(niebadane)</i>	01.01- 30.06.2011 <i>(niebadane)</i>
Dom Development B.V.	Dywidenda	22 809	13 686

**Dom Development S.A.**

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

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.06.2012 <i>(niebadane)</i>	31.12.2011	30.06.2012 <i>(niebadane)</i>	31.12.2011
Saldo razem	2 578	2 646	-	224
Jednostki zależne	2 486	2 525	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji dopłaty do kapitału	1 147	1 147	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	-	-	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	1 339	1 378	-	-
Jednostki współzależne	92	121	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	92	121	-	-
Pozostałe podmioty	-	-	-	224
Woodsford Consulting Limited	-	-	-	120
Holland Park Advisory Limited	-	-	-	104

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

Druga strona transakcji	01.01- 30.06.2012	01.01- 30.06.2011
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Zarząd	3 111	2 651
Rada Nadzorcza	516	516

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 i wspólnym przedsięwzięciem, które zostały odpowiednio wyeliminowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

7.19. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Struktura przydzielonych i niezrealizowanych opcji na akcje na dzień 30 czerwca 2012 r.:

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



Dom Development S.A.

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

Wykonanie opcji na akcje

W dniu 12 marca 2012 roku zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 110 175 akcji zwykłych na okaziciela serii Ł (patrz nota 7.8). Emisja akcji serii Ł nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej, która była skierowana do uczestników Programu II Opcji Menedżerskich, na podstawie opcji przyznanych 8 października 2008 roku.

Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 roku Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Zmiany w Programach Opcji Menedżerskich

W dniu 29 marca 2012 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie Programu II Opcji Menedżerskich dotyczących 726.000 Akcji Dom Development S.A. (dalej „Program II”) oraz Programu III Opcji Menedżerskich dla Kadry Wyższej dotyczących 360.000 Akcji Dom Development S.A. (dalej „Program III”), zgodnie z którą Rada Nadzorcza postanowiła, iż nie przyzna żadnej osobie na podstawie przedmiotowych programów jakichkolwiek opcji.

W ramach Programu II Rada Nadzorcza przyznała 726.000 opcji. W przypadku wygaśnięcia którejkolwiek z tych opcji, Rada Nadzorcza nie uwzględni liczby akcji, w stosunku do których opcje wygasły i nie przyzna opcji ponownie.

W ramach Programu III zostało przyznanych 120.000 opcji. Żadna z pozostałych 240.000 opcji nie zostanie już przyznana przez Radę Nadzorczą. Podobnie jak w przypadku Programu II, w razie wygaśnięcia którejkolwiek z przyznanych 120.000 opcji, Rada Nadzorcza nie uwzględni liczby akcji, w stosunku do których opcje wygasły i nie przyzna opcji ponownie.

7.20. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.06.2012	31.12.2011
	<i>(niebadane)</i>	
Gwarancje	2 105	2 110
Poręczenia	510	727
Razem	2 615	2 837

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.06.2012	31.12.2011
	<i>(niebadane)</i>	
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ wynikających z udzielonego kredytu	5 000	5 000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	210 000	175 000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie TU Euler Hermes wynikające z dobrego wykonania umowy	1 889	1 889
Razem	216 889	181 889

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 r. spółki Grupy nie udzieliły poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliły gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Grupy byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.



7.21. Istotne sprawy sądowe.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2012 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2012 r. nie występowały dwa lub więcej postępowań przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2012 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 15 912 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 15 384 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 527 tys. zł.

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

7.22. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Grupy

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

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

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

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

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Klasyków I etap 3	Popularny	187
Przy Ratuszu	Popularny	465
Regaty etap 5	Popularny	180
Saska 1 etap 2/1	Popularny	190
Wilno etap 1A	Popularny	130
Wilno etap 1B	Popularny	84
Opera B	Apartamenty luksusowe	11



7.23. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych sześciu miesięcy

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

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

7.24. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

W Spółce nie wystąpiły istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

7.25. Prognozy

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

7.26. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

Następujące dane finansowe Grupy zostały przeliczone na Euro:

WYBRANE DANE Z BILANSU	30.06.2012 <i>(niebadane)</i>	31.12.2011
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	464 294	432 122
Aktywa razem	466 233	433 821
Kapitał własny razem	194 887	189 067
Zobowiązania długoterminowe	112 885	72 585
Zobowiązania krótkoterminowe	158 461	172 169
Zobowiązania razem	271 346	244 754
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	4,2613	4,4168

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- 30.06.2012 <i>(niebadane)</i>	01.01- 30.06.2011 <i>(niebadane)</i>
	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	72 917	41 891
Zysk brutto ze sprzedaży	19 617	12 934
Zysk/(strata) na działalności operacyjnej	8 901	2 298
Zysk/(strata) brutto	8 921	2 163
Zysk/(strata) netto	7 153	1 656
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	4,2246	3,9673