



# **DOM DEVELOPMENT S.A.**

## **Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	6
6.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM .....	7
7.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	8
7.1.	Podstawowe informacje o Dom Development S.A. i o Grupie Kapitałowej Dom Development S.A.....	8
7.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych .....	9
7.3.	Zasady rachunkowości .....	9
7.4.	Kluczowe wartości oparte na profesjonalnym osądzie i źródła szacunków .....	10
7.5.	Zapasy.....	10
7.6.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	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 .....	14
7.12.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji .....	15
7.13.	Sprawozdawczość segmentowa .....	15
7.14.	Przychody z działalności operacyjnej.....	16
7.15.	Koszty działalności operacyjnej.....	16
7.16.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat .....	16
7.17.	Zysk na akcję .....	17
7.18.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	17
7.19.	Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich.....	19
7.20.	Zobowiązania warunkowe .....	19
7.21.	Istotne sprawy sądowe. ....	20
7.22.	Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Grupy .....	20
7.23.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych sześciu miesięcy .....	21
7.24.	Istotne zdarzenia po dacie bilansowej.....	21
7.25.	Prognozy .....	21
7.26.	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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku, na które składa się:

- śródroczny skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2014 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 616 607 tys. zł;
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres sześciu miesięcy od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 30 czerwca 2014 roku wykazujący zysk netto w wysokości 10 948 tys. zł;
- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres sześciu miesięcy od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 30 czerwca 2014 roku wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 10 948 tys. zł;
- śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres sześciu miesięcy od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 30 czerwca 2014 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 30 czerwca 2014 roku w wysokości 813 261 tys. zł;
- śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, za okres sześciu miesięcy od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 30 czerwca 2014 roku, wykazujący na dzień 30 czerwca 2014 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 285 720 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 20 sierpnia 2014 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

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>30.06.2014</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2013</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne		1 415	1 189
Rzeczowe aktywa trwałe		5 528	4 690
Należności długoterminowe		1 601	1 601
Pozostałe aktywa finansowe		594	9
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>9 138</b>	<b>7 489</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	<b>7.5</b>	1 301 561	1 346 599
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		5 323	43 328
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 136	-
Pozostałe aktywa obrotowe		4 766	4 071
Krótkoterminowe aktywa finansowe	<b>7.6</b>	8 963	5 157
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<b>7.7</b>	285 720	322 250
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>1 607 469</b>	<b>1 721 405</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 616 607</b>	<b>1 728 894</b>

<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>Nota</b>	<b>30.06.2014</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2013</b>
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	<b>7.8</b>	24 770	24 753
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		234 520	234 283
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		517 379	517 521
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje		25 125	25 113
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(22)	(22)
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		11 424	54 896
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>813 706</b>	<b>857 054</b>
Udziały niekontrolujące		(445)	(513)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>813 261</b>	<b>856 541</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty – część długoterminowa	<b>7.10</b>	144 000	174 000
Obligacje - część długoterminowa	<b>7.11</b>	170 000	270 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		3 812	7 779
Rezerwy długoterminowe		13 889	13 162
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		25 553	23 697
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>357 254</b>	<b>488 638</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		144 593	140 361
Kredyty - część krótkoterminowa	<b>7.10</b>	-	-
Obligacje - część krótkoterminowa	<b>7.11</b>	100 000	-
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	<b>7.12</b>	3 735	3 803
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		-	1 682
Rezerwy krótkoterminowe		6 010	6 316
Przychody przyszłych okresów		191 754	231 553
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>446 092</b>	<b>383 715</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>803 346</b>	<b>872 353</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>1 616 607</b>	<b>1 728 894</b>



## Dom Development S.A.

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat  
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

### 3. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony	
		30.06.2014 (niebadane)	30.06.2013 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	<b>7.14</b>	361 620	340 190
Koszt własny sprzedaży	<b>7.15</b>	(307 958)	(261 469)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>53 662</b>	<b>78 721</b>
Koszty sprzedaży	<b>7.15</b>	(20 107)	(21 175)
Koszty ogólnego zarządu	<b>7.15</b>	(23 040)	(20 856)
Pozostałe przychody operacyjne		9 400	1 025
Pozostałe koszty operacyjne		(8 068)	(2 861)
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>11 847</b>	<b>34 854</b>
Przychody finansowe		4 573	1 703
Koszty finansowe		(2 163)	(2 601)
<b>Zysk brutto</b>		<b>14 257</b>	<b>33 956</b>
Podatek dochodowy	<b>7.16</b>	(3 309)	(6 606)
<b>Zysk netto</b>		<b>10 948</b>	<b>27 350</b>
<b>Zysk netto przypadający na:</b>			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		10 880	27 376
Udziały niekontrolujące		68	(26)
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą:</b>			
Podstawowy z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	<b>7.17</b>	0,44	1,11
Rozwodniony z zysku za okres przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	<b>7.17</b>	0,44	1,11



#### 4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres sześciu miesięcy zakończony	
	30.06.2014 <i>(niebadane)</i>	30.06.2013 <i>(niebadane)</i>
<b>Zysk netto</b>	<b>10 948</b>	<b>27 350</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	-	26
Podatek dochodowy	-	(5)
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>-</b>	<b>21</b>
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>10 948</b>	<b>27 371</b>
<b>Całkowite dochody netto przypadający na:</b>		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	10 880	27 397
Udziały niekontrolujące	68	(26)

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

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony	
		30.06.2014 (niebadane)	30.06.2013 (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk przed opodatkowaniem		<b>14 257</b>	<b>33 956</b>
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		1 473	1 593
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych		(77)	(170)
Zysk/strata na inwestycjach		(42)	(76)
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		8 712	7 302
Koszty z tytułu programów opcji menadżerskich		12	12
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		422	(1 027)
Zmiany stanu zapasów		44 130	42 743
Zmiany stanu należności		38 028	(4 511)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		2 175	(22 110)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		(40 646)	(65 101)
Inne korekty		77	170
<b>Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej</b>		<b>68 521</b>	<b>(7 219)</b>
Odsetki otrzymane		4 248	12 207
Odsetki zapłacone		(11 968)	(14 117)
Zapłacony podatek dochodowy		(10 095)	(8 639)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>50 706</b>	<b>(17 768)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		100	73
Utworzenie i/lub likwidacja lokat bankowych z terminem zapadalności powyżej trzech miesięcy	<b>7.6</b>	-	233 013
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(2 571)	(1 637)
Nabycie aktywów finansowych		(585)	-
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>		<b>(3 056)</b>	<b>231 449</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
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)		(54 434)	(90 930)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej</b>		<b>(84 180)</b>	<b>(40 543)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>(36 530)</b>	<b>173 138</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>7.7</b>	<b>322 250</b>	<b>175 918</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>7.7</b>	<b>285 720</b>	<b>349 056</b>



## Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym  
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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			Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje				
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2014</b>	<b>24 753</b>	<b>234 283</b>	<b>517 521</b>	<b>510</b>	<b>(22)</b>	<b>25 113</b>	<b>54 896</b>	<b>857 054</b>	<b>(513)</b>	<b>856 541</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.8)	17	237	-	-	-	-	-	254	-	254
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	(142)	-	-	-	142	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(54 494)	(54 494)	-	(54 494)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	12	-	12	-	12
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	10 880	10 880	68	10 948
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 30 czerwca 2014 (niebadane)</b>	<b>24 770</b>	<b>234 520</b>	<b>517 379</b>	<b>510</b>	<b>(22)</b>	<b>25 125</b>	<b>11 424</b>	<b>813 706</b>	<b>(445)</b>	<b>813 261</b>

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy			Niepodzie- lony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekon- trolujące	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje				
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2013</b>	<b>24 715</b>	<b>233 733</b>	<b>517 362</b>	<b>510</b>	<b>(58)</b>	<b>25 089</b>	<b>91 671</b>	<b>893 022</b>	<b>(621)</b>	<b>892 401</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego	26	361	-	-	-	-	-	387	-	387
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	159	-	-	-	(159)	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(91 048)	(91 048)	-	(91 048)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	12	-	12	-	12
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	27 376	27 376	(26)	27 350
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	21	-	-	21	-	21
<b>Saldo na dzień 30 czerwca 2013 (niebadane)</b>	<b>24 741</b>	<b>234 094</b>	<b>517 521</b>	<b>510</b>	<b>(37)</b>	<b>25 101</b>	<b>27 840</b>	<b>829 770</b>	<b>(647)</b>	<b>829 123</b>





## **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 spółek należących do Grupy 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 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 30 czerwca 2014 r. prezentuje poniższa tabela:

<b>Podmiot</b>	<b>Państwo rejestracji</b>	<b>Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym</b>	<b>Udział jednostki dominującej w prawach głosu</b>	<b>Metoda konsolidacji</b>
<b>Jednostki zależne</b>				
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
<b>Ponadto Grupa jest zaangażowana we wspólne przedsięwzięcie:</b>				
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 sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2014 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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, 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 je 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 sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki 20 sierpnia 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**

<b>ZAPASY</b>	<b>30.06.2014</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2013</b>
<b>Zaliczki na dostawy, w tym</b>	<b>51 600</b>	<b>20 895</b>
według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	51 600	20 895
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
<b>Półprodukty i produkcja w toku, w tym</b>	<b>1 043 803</b>	<b>1 167 078</b>
według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 056 871	1 178 652
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(13 068)	(11 574)
<b>Wyroby gotowe, w tym</b>	<b>206 158</b>	<b>158 626</b>
według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	210 192	162 876
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(4 034)	(4 250)
<b>Razem</b>	<b>1 301 561</b>	<b>1 346 599</b>

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia  
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW</b>	<b>01.01 - 30.06.2014</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.06.2013</b> <i>(niebadane)</i>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>15 824</b>	<b>21 568</b>
Zwiększenia	1 494	498
Zmniejszenie	(216)	(3 480)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>17 102</b>	<b>18 586</b>

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

<b>WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK</b>	<b>30.06.2014</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2013</b>
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	276 631	270 320
<b>Hipoteki:</b>		
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

<b>KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>30.06.2014</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2013</b>
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	47	47
Środki pieniężne na rachunku powierniczym	8 916	5 110
<b>Razem</b>	<b>8 963</b>	<b>5 157</b>

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.

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>30.06.2014</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2013</b>	<b>30.06.2013</b> <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	6 643	7 042	9 172
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	279 031	315 176	339 849
Inne	46	32	35
<b>Razem</b>	<b>285 720</b>	<b>322 250</b>	<b>349 056</b>

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia  
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

**7.8. Kapitał zakładowy**

<b>KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 30.06.2014</b>								
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	02.05.2014
<b>Liczba akcji razem</b>				<b>24 770 272</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem</b>					<b>24 770 272</b>			
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN</b>								

<b>KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2013</b>								
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
<b>Liczba akcji razem</b>				<b>24 753 197</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem</b>					<b>24 753 197</b>			
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN</b>								

**Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 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



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia  
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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. Rejestracja przedmiotowych 17 075 akcji oraz ich wprowadzenie do obrotu giełdowego nastąpiło w dniu 2 maja 2014 roku.

**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 31.03.2014
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	14 726 172	59,45	14 726 172	59,45	-
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,19	1 534 050	6,19	-
Aviva Powszechne 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 Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK S.A. („Towarzystwo”) podano według ostatniego zawiadomienia na dzień 11.07.2011r. jakie Spółka otrzymała od Towarzystwa.

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

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego			Zmiana w okresie od publikacji śródrocznego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2014	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
<b>Zarząd</b>					
Jarosław Szanajca	1 534 050	-	1 534 050	-	-
Janusz Zalewski	311 000	92 534	403 534	-	-
Jerzy Ślusarski	5 363	72 784	78 147	-	-
Janusz Stolarczyk	105 200	43 597	148 797	-	-
Terry Roydon	58 500	11 767	70 267	-	-
<b>Rada Nadzorcza</b>					
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-
Markham Dumas	-	-	-	-	-
Mark Spiteri	500	2 330	2 830	-	-

### 7.9. Dywidenda

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 22 maja 2014 r. o przeznaczeniu 54 352 343,33 PLN z zysku Spółki za 2013 rok oraz 142 255,07 PLN z kapitału zapasowego na wypłatę dywidendy, co oznacza wypłatę w wysokości 2,20 PLN na akcję.

Jako dzień dywidendy ustalono 12 czerwca 2014 r., zaś dzień wypłaty dywidendy ustalono na 27 czerwca 2014 r. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą.

W roku poprzednim na dywidendę przeznaczono 91 047 880,96 PLN, co dało wypłatę w wysokości 3,68 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 2014 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

### 7.10. Kredyty

#### Opis istotnych zmian w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r.

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.

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 pierwszym półroczu 2014 roku saldo zadłużenia Spółki w Alior Bank S.A. zmniejszyło się o 10 000 tys. PLN.

<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>30.06.2014</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2013</b>
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	-	-
<b>Razem kredyty</b>	<b>144 000</b>	<b>174 000</b>
W tym: długoterminowe	144 000	174 000
krótkoterminowe	-	-

<b>KREDYTY BANKOWE NA DZIEŃ 30.06.2014</b>						
<b>Bank</b>	<b>Siedziba banku</b>	<b>Kwota i waluta kredytu wg umowy</b>		<b>Kwota i waluta kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)</b>		<b>Termin spłaty</b>
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
<b>Razem kredyty bankowe</b>				<b>144 000</b>	<b>PLN</b>	

Na dzień 30 czerwca 2014 r. i na dzień 31 grudnia 2013 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę 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” Spółka 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”.

### 7.11. Obligacje

<b>OBLIGACJE</b>	<b>30.06.2014</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2013</b>
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	170 000	270 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	100 000	-
<b>Wartość nominalna wyemitowanych obligacji razem</b>	<b>270 000</b>	<b>270 000</b>

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



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia  
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r.

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

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30.06.2014				
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
<b>Razem:</b>		<b>270 000</b>	<b>PLN</b>	

### 7.12. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	30.06.2014 (niebadane)	31.12.2013
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	3 735	3 803
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
<b>Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów</b>	<b>3 735</b>	<b>3 803</b>

### 7.13. Sprawozdawczość segmentowa

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



**7.14. Przychody z działalności operacyjnej**

<b>ANALIZA PRZYCHODÓW</b>	<b>01.01 - 30.06.2014</b>	<b>01.01 - 30.06.2013</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	354 879	335 233
Przychody ze sprzedaży usług	6 590	4 957
Przychody ze sprzedaży gruntów	151	-
<b>Razem</b>	<b>361 620</b>	<b>340 190</b>

**7.15. Koszty działalności operacyjnej**

<b>KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>01.01 - 30.06.2014</b>	<b>01.01 - 30.06.2013</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(298 857)	(257 355)
Koszty sprzedaży usług	(7 672)	(5 795)
Koszty sprzedaży gruntów	(151)	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	(1 278)	1 681
<b>Razem koszt własny sprzedaży</b>	<b>(307 958)</b>	<b>(261 469)</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>		
Koszty sprzedaży	(20 107)	(21 175)
Koszty ogólnego zarządu	(23 040)	(20 856)
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(43 147)</b>	<b>(42 031)</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>		
Amortyzacja	(1 473)	(1 593)
Zużycie materiałów i energii	(7 622)	(6 839)
Usługi obce	(10 094)	(10 918)
Podatki i opłaty	(67)	(76)
Wynagrodzenia	(18 736)	(18 116)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(2 986)	(2 864)
Program opcji menadżerskich	(12)	(12)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 157)	(1 613)
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>	<b>(43 147)</b>	<b>(42 031)</b>

**7.16. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat**

<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>01.01 - 30.06.2014</b>	<b>01.01 - 30.06.2013</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podatek dochodowy bieżący	7 276	12 184
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	(3 967)	(5 578)
<b>Razem</b>	<b>3 309</b>	<b>6 606</b>

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia  
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

**7.17. Zysk na akcję**

<b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>	<b>01.01 - 30.06.2014</b>	<b>01.01 - 30.06.2013</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	10 880	27 376
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 762 819	24 732 079
<b>Podstawowy zysk na akcję (PLN)</b>	<b>0,44</b>	<b>1,11</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	10 880	27 376
Potencjalne akcje rozgadniające dotyczące opcji na akcje z Programów Opcji Menadżerskich	34 708	17 657
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 797 527	24 749 736
<b>Rozwodniony zysk na akcję (PLN)</b>	<b>0,44</b>	<b>1,11</b>

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 powiązanyimi**

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2014 i 2013 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanyimi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia, ujęte zostały również w formie opisowej.

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI</b>			
<b>Druga strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.01- 30.06.2014</b>	<b>01.01- 30.06.2013</b>
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r.	809	723
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 2 stycznia 2001 r.	127	122
Hansom Property Company Limited	pozostałe	190	117
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 marca 2012 roku	31	26
Kirkley Advisory Limited	pozostałe	91	56

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. ŚWIADCZĄCY USŁUGI (SPRZEDAJĄCY)</b>			
<b>Druga strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.01- 30.06.2014</b>	<b>01.01- 30.06.2013</b>
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	74	72
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	28	30
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	3	3
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	2	2

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia  
do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

**DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI**

<b>Druga strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.01- 30.06.2014</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01- 30.06.2013</b> <i>(niebadane)</i>
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Naliczone odsetki od pożyczki	30	39

**DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ**

<b>Druga strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.01- 30.06.2014</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01- 30.06.2013</b> <i>(niebadane)</i>
Dom Development B.V.	Dywidenda	32 398	55 959

**DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO NABYWAJĄCY PRAWO DO NIERUCHOMOŚCI**

<b>Druga strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.01- 30.06.2014</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01- 30.06.2013</b> <i>(niebadane)</i>
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Zakup prawa własności	26 994	-

**SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki**

<b>Podmiot</b>	<b>Należności od podmiotów powiązanych</b>		<b>Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych</b>	
	<b>30.06.2014</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2013</b>	<b>30.06.2014</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2013</b>
<b>Saldo razem</b>	<b>2 203</b>	<b>2 184</b>	<b>6 915</b>	<b>123</b>
<b>Jednostki zależne</b>	<b>2 178</b>	<b>2 147</b>	<b>6 915</b>	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji dopłaty do kapitału	1 147	1 147	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	1 031	1 000	6 915	-
<b>Jednostki współzależne</b>	<b>25</b>	<b>37</b>	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	25	37	-	-
<b>Pozostałe podmioty</b>	-	-	-	<b>123</b>
Woodsford Consulting Limited	-	-	-	123
Holland Park Advisory Limited	-	-	-	-

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

<b>Druga strona transakcji</b>	<b>01.01 - 30.06.2014</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.06.2013</b> <i>(niebadane)</i>
Zarząd	3 974	3 404
Rada Nadzorcza	698	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, 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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

### 7.19. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich

Struktura przydzielonych i niezrealizowanych opcji na akcje na dzień 30 czerwca 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	114 275	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
<b>Razem</b>				<b>379 926</b>	

\*) 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.

#### Wygaśnięcie opcji na akcje

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 r. liczba opcji uprawniających do wzięcia udziału w Programie II Opcji Menadżerskich uległa zmniejszeniu o 20 000 opcji w wyniku rozwiązania umów o pracę z osobami uprawnionymi do wzięcia udziału w ww. Programach.

#### Wykonanie opcji na akcje

W pierwszym półroczu 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 i dopuszczone do obrotu (patrz nota 7.8).

#### Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 roku Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

#### Zmiany w Programach Opcji Menadżerskich

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2014 roku nie dokonano żadnych zmian w Programie Opcji Menadżerskich.

### 7.20. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.06.2014 (niebadane)	31.12.2013
Gwarancje	141	141
Poręczenia	358	357
<b>Razem</b>	<b>499</b>	<b>498</b>

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.06.2014 (niebadane)	31.12.2013
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	210 000	210 000
<b>Razem</b>	<b>210 000</b>	<b>210 000</b>

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 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.

### **7.21. Istotne sprawy sądowe**

Według stanu na dzień 30 czerwca 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 niej zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Według stanu na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 2014 r. Grupa była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 56 353 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 40 973 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 15 380 tys. zł.

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

### **7.22. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Grupy**

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca 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 30 czerwca 2014 r.:**

<b>Projekt</b>	<b>Standard</b>	<b>Liczba mieszkań</b>
Żoliborz Artystyczny etap 3	Popularny	228
Aura etap 1b	Popularny	64
Willa Lindego	Popularny	121
Wilno etap 2a faza 2	Popularny	149
Rezydencja Mokotów	Apartamenty luksusowe	133
Apartamenty Saska Nad Jeziorem etap 2	Popularny	224
Aleja Piastów etap 1	Popularny	91
Aleja Piastów etap 2	Popularny	80
Żoliborz Artystyczny etap 4	Popularny	222

#### **Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia 30 czerwca 2014 r.:**

<b>Projekt</b>	<b>Standard</b>	<b>Liczba mieszkań</b>
Derby 14 etap 3	Popularny	189
Młyny Królewskie	Popularny	294
Klasyków I etap 2	Popularny	236
Wilno etap 2b	Popularny	124
Adria etap 3	Popularny	183
Willa na Harfowej	Popularny	90



### 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,
- 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 Grupie 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:

<b>WYBRANE DANE Z BILANSU</b>	<b>30.06.2014</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2013</b>
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	386 327	415 076
Aktywa razem	388 523	416 882
Kapitał własny razem	195 453	206 535
Zobowiązania długoterminowe	85 860	117 823
Zobowiązania krótkoterminowe	107 210	92 524
Zobowiązania razem	193 070	210 347
<b><i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i></b>	<b><i>4,1609</i></b>	<b><i>4,1472</i></b>

<b>WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT</b>	<b>01.01 - 30.06.2014</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01 - 30.06.2013</b> <i>(niebadane)</i>
	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	86 545	80 729
Zysk brutto ze sprzedaży	12 843	18 681
Zysk/(strata) na działalności operacyjnej	2 835	8 271
Zysk/(strata) brutto	3 412	8 058
Zysk/(strata) netto	2 620	6 490
<b><i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i></b>	<b><i>4,1784</i></b>	<b><i>4,2140</i></b>