



# **DOM DEVELOPMENT S.A.**

## **ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY**

**DNIA 30 CZERWCA 2011 ROKU**

Sporządzone zgodnie  
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

## SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	2
2.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS.....	3
3.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....	4
4.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	5
5.	ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	6
6.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	7
7.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	8
7.1.	Podstawowe informacje o spółce Dom Development S.A.....	8
7.2.	Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych .....	8
7.3.	Istotne zasady rachunkowości .....	8
7.4.	Kluczowe założenia i źródła szacunków .....	9
7.5.	Zapasy.....	10
7.6.	Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartości należności krótkoterminowych .....	11
7.7.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	11
7.8.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	11
7.9.	Kapitał zakładowy.....	11
7.10.	Dywidenda .....	12
7.11.	Kredyty .....	13
7.12.	Obligacje .....	14
7.13.	Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji .....	14
7.14.	Sprawozdawczość segmentowa .....	14
7.15.	Przychody z działalności operacyjnej.....	15
7.16.	Koszty działalności operacyjnej.....	15
7.17.	Przychody finansowe .....	15
7.18.	Podatek dochodowy.....	16
7.19.	Zysk na akcję .....	16
7.20.	Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	16
7.21.	Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich.....	18
7.22.	Zobowiązania warunkowe .....	19
7.23.	Istotne sprawy sądowe .....	19
7.24.	Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki .....	19
7.25.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Spółkę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych sześciu miesięcy .....	20
7.26.	Istotne zdarzenia po dacie bilansowej.....	20
7.27.	Prognozy .....	21
7.28.	Zmiana prezentacji rezerwy na koszty napraw.....	21
7.29.	Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO .....	21



## **1. ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 23 sierpnia 2011 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 BILANS

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>30.06.2011</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2010</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne		1 080	852
Rzeczowe aktywa trwałe		5 033	4 606
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu		2 005	2 931
Długoterminowe należności		16 292	15 791
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>24 410</b>	<b>24 180</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	<b>7.5</b>	1 313 154	1 118 968
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		32 656	42 600
Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		273	-
Pozostałe aktywa obrotowe		3 043	3 398
Krótkoterminowe aktywa finansowe	<b>7.8</b>	168 250	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<b>7.7</b>	223 845	430 751
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>1 741 221</b>	<b>1 595 717</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 765 631</b>	<b>1 619 897</b>

<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>Nota</b>	<b>30.06.2011</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2010</b>
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	<b>7.9</b>	24 560	24 560
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		231 535	231 535
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje		23 917	22 610
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		471 528	453 943
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		7 139	39 689
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>759 189</b>	<b>772 847</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty długoterminowe	<b>7.11</b>	62 330	107 330
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		6 531	4 398
Obligacje	<b>7.12</b>	270 000	270 000
Rezerwy długoterminowe		11 959	12 179
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		39 280	19 018
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>390 100</b>	<b>412 925</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		199 807	132 340
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych	<b>7.11</b>	49 585	100 532
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	<b>7.13</b>	1 527	1 637
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		-	564
Rezerwy krótkoterminowe		3 858	3 939
Przychody przyszłych okresów		361 565	195 113
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>616 342</b>	<b>434 125</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>1 006 442</b>	<b>847 050</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>1 765 631</b>	<b>1 619 897</b>



### 3. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony	
		30.06.2011 <i>(niebadane)</i>	30.06.2010 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	<b>7.15</b>	166 265	302 798
Koszt własny sprzedaży	<b>7.16</b>	(114 912)	(229 859)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>51 353</b>	<b>72 939</b>
Koszty sprzedaży	<b>7.16</b>	(17 967)	(14 301)
Koszty ogólnego zarządu	<b>7.16</b>	(22 687)	(20 800)
Pozostałe przychody operacyjne		806	1 356
Pozostałe koszty operacyjne		(2 320)	(2 427)
<b>Zysk/(strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>9 185</b>	<b>36 767</b>
Przychody finansowe	<b>7.17</b>	2 577	1 348
Koszty finansowe		(2 490)	(6 270)
<b>Zysk/(strata) brutto</b>		<b>9 272</b>	<b>31 845</b>
Podatek dochodowy	<b>7.18</b>	(2 133)	(6 550)
<b>Zysk/(strata) netto</b>		<b>7 139</b>	<b>25 295</b>
<b>Zysk/(strata) na jedną akcję zwykłą:</b>			
Podstawowy (PLN)	<b>7.19</b>	<b>0,29</b>	<b>1,03</b>
Rozwodniony (PLN)	<b>7.19</b>	<b>0,29</b>	<b>1,02</b>



## Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

### 4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres sześciu miesięcy zakończony	
	30.06.2011 <i>(niebadane)</i>	30.06.2010 <i>(niebadane)</i>
<b>Zysk/(strata) netto</b>	<b>7 139</b>	<b>25 295</b>
Inne całkowite dochody	-	-
<b>Całkowite dochody razem</b>	<b>7 139</b>	<b>25 295</b>



## Dom Development S.A.

Śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych  
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

### 5. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia	
	30.06.2011 <i>(niebadany)</i>	30.06.2010 <i>(niebadany)</i>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	<b>9 272</b>	<b>31 845</b>
Korekta o pozycje:		
Amortyzacja	1 143	1 158
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych	35	(29)
Zysk/strata na inwestycjach	(731)	5
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek	4 205	11 696
Koszty z tytułu programów opcji menedżerskich	1 307	1 979
Zmiany w kapitale obrotowym:		
Zmiany stanu rezerw	(301)	(337)
Zmiany stanu zapasów	(192 852)	73 203
Zmiany stanu należności	9 442	4 358
Środki pieniężne na rachunku escrow o ograniczonym zakresie dysponowania	(168 250)	-
Zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	87 593	(24 669)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów	165 860	(63 813)
Inne korekty	(35)	(8)
<b>Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej</b>	<b>(83 312)</b>	<b>35 388</b>
Odsetki zapłacone i otrzymane	(4 687)	(10 174)
Zapłacony podatek dochodowy	(837)	(9 516)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(88 836)</b>	<b>15 698</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	23	13
Wpływy z aktywów finansowych, w tym dywidendy	709	-
Inne wpływy z aktywów finansowych	965	36
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1 798)	(1 575)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>	<b>(101)</b>	<b>(1 526)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów	3 011	52 898
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	84 737
Spłata kredytów	(98 958)	(72 579)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	(21 969)	(19 506)
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego	(53)	(70)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej</b>	<b>(117 969)</b>	<b>45 480</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(206 906)</b>	<b>59 652</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>430 751</b>	<b>225 828</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>223 845</b>	<b>285 480</b>



## Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym  
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku  
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

### 6. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2011</b>	<b>24 560</b>	<b>231 535</b>	<b>453 943</b>	<b>510</b>	<b>22 610</b>	<b>39 689</b>	<b>772 847</b>
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	17 585	-	-	(17 585)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	(22 104)	<b>(22 104)</b>
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	1 307	-	<b>1 307</b>
Całkowity dochód za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2011	-	-	-	-	-	7 139	<b>7 139</b>
<b>Saldo na dzień 30 czerwca 2011 (niebadane)</b>	<b>24 560</b>	<b>231 535</b>	<b>471 528</b>	<b>510</b>	<b>23 917</b>	<b>7 139</b>	<b>759 189</b>

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2010</b>	<b>24 560</b>	<b>231 535</b>	<b>388 361</b>	<b>510</b>	<b>18 726</b>	<b>85 230</b>	<b>748 922</b>
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	65 582	-	-	(65 582)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	(19 648)	<b>(19 648)</b>
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	1 979	-	<b>1 979</b>
Całkowity dochód za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2010	-	-	-	-	-	25 295	<b>25 295</b>
<b>Saldo na dzień 30 czerwca 2010 (niebadane)</b>	<b>24 560</b>	<b>231 535</b>	<b>453 943</b>	<b>510</b>	<b>20 705</b>	<b>25 295</b>	<b>756 548</b>





## **7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **7.1. Podstawowe informacje o spółce Dom Development S.A.**

Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”) jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Dom Development. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (00-078 Warszawa, pl. Piłsudskiego 3). Spółka wpisana jest 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 Spółki 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 2011 r. Dom Development B.V. posiadała 61,91 % akcji Spółki.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych a czas jej trwania jest nieograniczony.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2011 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

### **7.2. Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych**

Śródroczne skrócone 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 sprawozdaniem finansowym, zostały skrócone bądź pominięte zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” (MSR 34).

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

Skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich („PLN”). Dane finansowe prezentowane w sprawozdaniu finansowym wyrażone są w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Prezentowany śródroczny skrócony bilans, śródroczny skrócony rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych oraz śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta ale były przedmiotem przeglądu niezależnego biegłego rewidenta. Niniejsze niezbadane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je analizować łącznie ze zbadanym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku.

Spółka sporządza również skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki 23 sierpnia 2011 roku.

### **7.3. Istotne zasady rachunkowości**

Polskie regulacje prawne nakładają na Spółkę obowiązek sporządzania śródrocznego skróconego 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 Spółkę nie istnieją różnice w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości zgodnie z MSSF, a MSSF przyjętymi przez UE.



Śródroczne skrócone 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 sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku, z wyjątkiem kwestii opisanej w nocie 7.28 oraz zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2011 roku.

- MSR 24 *Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych* (znowelizowany w listopadzie 2009) – Zastosowanie tej zmiany nie miało wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym Spółki,
- Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja: Klasyfikacja emisji praw poboru* – Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki,
- Zmiany do KIMSF 14 *MSR 19 - Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności: przedpłaty minimalnych wymogów finansowania* – Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki,
- KIMSF 19 *Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych* – Zastosowanie tej interpretacji nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki,
- Zmiana do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: ograniczone zwolnienie z obowiązku prezentowania danych porównawczych wymaganych przez MSSF 7 dla stosujących MSSF po raz pierwszy* – Zmiana ta nie miała zastosowania do Spółki,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2010 roku) – Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.

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

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

#### **7.4. Kluczowe założenia 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



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości.

### Sezonowość

Działalność operacyjna Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

### 7.5. Zapasy

<b>ZAPASY</b>	<b>30.06.2011</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2010</b>
<b>Zaliczki na dostawy</b>	<b>9 070</b>	<b>22 375</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	9 139	22 444
w tym: spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(69)	(69)
<b>Półprodukty i produkcja w toku</b>	<b>1 017 366</b>	<b>899 712</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 025 906	909 435
w tym: spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(8 540)	(9 723)
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>286 718</b>	<b>196 881</b>
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	290 575	200 078
w tym: spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(3 857)	(3 197)
<b>Razem</b>	<b>1 313 154</b>	<b>1 118 968</b>

<b>SPISANIE ZAPASÓW DO WARTOŚCI NETTO MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA</b>	<b>01.01- - 30.06.2011</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01- - 30.06.2010</b> <i>(niebadane)</i>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>12 989</b>	<b>25 449</b>
Zwiększenia	958	2 963
Rozwiązanie	(1 481)	(5 606)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>12 466</b>	<b>22 806</b>

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

<b>WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK</b>	<b>30.06.2011</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2010</b>
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	288 207	379 468
<b>Hipoteki:</b>		
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	34 000	-
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych	257 578	776 111



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

### 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- - 30.06.2011 <i>(niebadane)</i>	01.01- - 30.06.2010 <i>(niebadane)</i>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>3 577</b>	<b>3 547</b>
a) Zwiększenia	125	849
b) Zmniejszenia	(63)	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>3 639</b>	<b>4 396</b>

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	30.06.2011 <i>(niebadane)</i>	31.12.2010	30.06.2010 <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	1 348	1 737	5 435
Lokaty krótkoterminowe	222 459	428 982	279 994
Kredyt w rachunku bieżącym	(11)	-	-
Inne	49	32	51
<b>Razem</b>	<b>223 845</b>	<b>430 751</b>	<b>285 480</b>

Spółka 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 7.11).

### 7.8. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Realizując zapisy przedwstępnej umowy sprzedaży prawa własności niezabudowanej nieruchomości przy ulicy Powązkowskiej z dnia 26 kwietnia 2011 r. Spółka przekazała na rachunek escrow kwotę 168 250 tys. zł. W przypadku podpisania umowy warunkowej zakupu nieruchomości kwota ta zostanie zaliczona na poczet ceny kupna nieruchomości o powierzchni 98 879 m<sup>2</sup> w Warszawie.

W dniu 3 sierpnia 2011 r. Spółka podpisała umowę warunkową na zakup nieruchomości (patrz nota 7.26 Istotne zdarzenia po dacie bilansu).

### 7.9. Kapitał zakładowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 30.06.2011 oraz 31.12.2010								
Seria/ emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowa wania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
<b>Liczba akcji razem</b>				<b>24 560 222</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem</b>					<b>24 560 222</b>			
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN</b>								



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

### Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia 2011 r. do daty sporządzenia sprawozdania finansowego.

W okresie od 1 stycznia 2011 r. do daty sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie nastąpiły żadne zmiany w kapitale zakładowym Spółki.

### 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 31.03.2011
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	15 206 172	61,91	15 206 172	61,91	-
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,25	1 534 050	6,25	-
Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,35	1 313 383	5,35	bd
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	5,21	1 280 750	5,21	-

\*) Stan posiadania akcji przez Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK S.A. podano według ostatniego zawiadomienia na dzień 11.07.2011r. jakie otrzymał Spółka od Aviva PTE Aviva BZ WBK S.A

### 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 31.03.2011	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje*)
<b>Zarząd</b>					
Jarosław Szanajca	1 534 050	-	1 534 050	-	-
Janusz Zalewski	300 000	123 534	423 534	-	23 534
Jerzy Ślusarski	9 363	109 634	118 997	-	23 534
Janusz Stolarczyk	100 200	64 447	164 647	-	11 767
Terry Roydon	58 500	61 767	120 267	-	11 767
<b>Rada Nadzorcza</b>					
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-

\*) Wymienione w powyższej tabeli opcje na akcje są to opcje przyznane przez Radę Nadzorczą uchwałą warunkową w dniu 13 grudnia 2010 roku w ramach pierwszej transzy Programu III. W dniu 19 maja 2011 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę, w której ustalono osoby uprawnione do wzięcia udziału w Programie III, w szczególności do objęcia akcji na zasadach i warunkach określonych w ww. uchwale Rady Nadzorczej.

### 7.10. Dywidenda

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 19 maja 2011 r. o przeznaczeniu 22 104 tys. zł z zysku spółki za 2010 rok, na dywidendę, co oznacza wypłatę w wysokości 0,90 zł na akcję. Jako dzień dywidendy ustalono 7 czerwca 2011 r., zaś dzień wypłaty dywidendy ustaliło na 22 czerwca 2011 r. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą. Kwotę 17 585 tys. zł postanowiono przeznaczyć na powiększenie



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

kapitału zapasowego Spółki. W roku poprzednim na dywidendę przeznaczono 19 648 tys. zł, co dało wypłatę w wysokości 0,80 zł na akcję.

### 7.11. Kredyty

<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>30.06.2011</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31.12.2010</b>
Do 1 roku	49 585	100 532
Powyżej 1 roku do 2 lat	62 330	107 330
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
<b>Razem kredyty</b>	<b>111 915</b>	<b>207 862</b>
W tym: długoterminowe	62 330	107 330
krótkoterminowe	49 585	100 532

Na dzień 30 czerwca 2011 r. i na dzień 31 grudnia 2010 r. Spółka nie posiadała zadłużenia z tytułu pożyczek.

Na dzień 30 czerwca 2011 r. i na dzień 31 grudnia 2010 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

<b>KREDYTY BANKOWE NA 30.06.2011</b>						
<b>Bank</b>	<b>Siedziba banku</b>	<b>Kwota kredytu wg umowy</b>	<b>Waluta</b>	<b>Waluta i kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)</b>	<b>Waluta</b>	<b>Termin spłaty</b>
PKO BP	Warszawa	200 000	PLN	90 000	PLN	31.12.2012
BOŚ	Warszawa	11 990	PLN	4 585	PLN	31.12.2011
PKO BP	Warszawa	15 000	PLN	-	PLN	31.05.2012
BOŚ	Warszawa	17 330	PLN	17 330	PLN	30.09.2012
<b>Razem kredyty bankowe</b>				<b>111 915</b>	<b>PLN</b>	

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.

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

<b>KREDYTY BANKOWE W RACHUNKU BIEŻĄCYM POMNIEJSZAJĄCE AKTYWA NA 30.06.2011</b>						
<b>Bank</b>	<b>Siedziba banku</b>	<b>Kwota kredytu wg umowy</b>	<b>Waluta</b>	<b>Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)</b>	<b>Waluta</b>	<b>Termin spłaty</b>
BOŚ	Warszawa	5 000	PLN	11	PLN	19.08.2012
<b>Razem kredyty w rachunku bieżącym</b>		<b>5 000</b>	<b>PLN</b>	<b>11</b>	<b>PLN</b>	

<b>KREDYTY BANKOWE W RACHUNKU BIEŻĄCYM POMNIEJSZAJĄCE AKTYWA NA 30.06.2010</b>						
<b>Bank</b>	<b>Siedziba banku</b>	<b>Kwota kredytu wg umowy</b>	<b>Waluta</b>	<b>Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)</b>	<b>Waluta</b>	<b>Termin spłaty</b>
BOŚ	Warszawa	40 000	PLN	-	PLN	23.04.2010
<b>Razem kredyty w rachunku bieżącym</b>		<b>40 000</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>PLN</b>	



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

### 7.12. Obligacje

OBLIGACJE	30.06.2011 (niebadane)	31.12.2010
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	270 000	270 000

W dniu 5 listopada 2007 r. została podpisana Umowa o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji pomiędzy Spółką a Bankiem BPH S.A., na podstawie której w okresie siedmiu lat trwania programu Dom Development S.A. może emitować obligacje średnioterminowe (z terminem zapadalności powyżej 1 roku, jednak nie dłuższym niż 7 lat) o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 000 000 złotych, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji w każdym dniu trwania Programu. Rentowność obligacji jest uzależniona od warunków rynkowych w dniu sprzedaży i odnoszona do stawki WIBOR plus marża. Zgodnie z postanowieniami umowy, obligacje będą emitowane w seriach i oferowane wybranym inwestorom. Spółka nie planuje ubiegania się o wprowadzenie emitowanych w ramach programu obligacji do publicznego obrotu. Zapisy Umowy zawartej z Bankiem BPH S.A. nie odbiegają od standardów związanych z obsługą tego typu programów.

W dniu 28 listopada 2007 r., na podstawie wyżej opisanej umowy, Spółka wyemitowała 20 000 obligacji serii I o wartości nominalnej 10 000 złotych każda o łącznej wartości nominalnej 200 000 000 złotych na podstawie Umowy o Przeprowadzenie programu emisji obligacji z Bankiem BPH S.A z dnia 5 listopada 2007 roku. Termin wykupu obligacji przypada na dzień 28 listopada 2012 r., a odsetki w wysokości WIBOR 3M plus marża banku są płatne co trzy miesiące do dnia rozliczenia. Odsetki są wymagalne w lutym, maju, sierpniu i listopadzie przez okres trwania umowy. Środki z emisji obligacji służą finansowaniu rozwoju działalności Spółki. Obligacje stanowią niezabezpieczone zobowiązanie Spółki.

W dniu 22 grudnia 2010 roku Spółka wykupiła 3 000 obligacji serii I o łącznej wartości 30 000 000 PLN.

W dniu 30 czerwca 2010 r. Spółka wyemitowała 8 500 niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii II o wartości nominalnej 10 000 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 85 000 000 PLN z datą wykupu przypadającą w dniu 30 czerwca 2015 roku. Wartość emisyjna odpowiada ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M plus marża. Obligacje stanowią niezabezpieczone zobowiązanie Spółki.

W dniu 15 lipca 2010 r. Spółka wyemitowała kolejnych 1 500 sztuk niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii II o wartości nominalnej 10 000 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 15 000 000 PLN z datą wykupu przypadającą w dniu 30 czerwca 2015 roku. Wartość emisyjna odpowiada ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M plus marża.

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30.06.2011				
Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową
I	28.11.2007	170 000	PLN	28.11.2012
II	30.06.2010	85 000	PLN	30.06.2015
II	15.07.2010	15 000	PLN	30.06.2015
<b>Razem:</b>		<b>270 000</b>	PLN	

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

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI.	30.06.2011 (niebadane)	31.12.2010
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	991	963
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	536	674
<b>Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów</b>	<b>1 527</b>	<b>1 637</b>

### 7.14. Sprawozdawczość segmentowa

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



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

### 7.15. Przychody z działalności operacyjnej

<b>ANALIZA PRZYCHODÓW</b>	<b>01.01- - 30.06.2011</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01- - 30.06.2010</b> <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	160 156	296 977
Przychody ze sprzedaży usług	6 109	5 821
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	-	-
<b>Razem</b>	<b>166 265</b>	<b>302 798</b>

### 7.16. Koszty działalności operacyjnej

<b>KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>01.01- - 30.06.2011</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01- - 30.06.2010</b> <i>(niebadane)</i>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(109 092)	(224 865)
Koszty sprzedaży usług	(6 343)	(7 637)
Koszty sprzedaży towarów (gruntów)	-	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	523	2 643
<b>Razem koszt własny sprzedaży</b>	<b>(114 912)</b>	<b>(229 859)</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>		
Koszty sprzedaży	(17 967)	(14 301)
Koszty ogólnego zarządu	(22 687)	(20 800)
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(40 654)</b>	<b>(35 101)</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>		
Amortyzacja	(1 143)	(1 158)
Zużycie materiałów i energii	(6 971)	(4 789)
Usługi obce	(9 970)	(8 746)
Podatki i opłaty	(95)	(72)
Wynagrodzenia	(16 937)	(14 873)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(2 405)	(2 257)
Program opcji menadżerskich	(1 307)	(1 979)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 826)	(1 227)
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>	<b>(40 654)</b>	<b>(35 101)</b>

### 7.17. Przychody finansowe

<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>01.01- - 30.06.2011</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01- - 30.06.2010</b> <i>(niebadane)</i>
Dywidendy	709	-
Odsetki	1 865	1 299
Inne	3	49
<b>Razem</b>	<b>2 577</b>	<b>1 348</b>





## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

### 7.18. Podatek dochodowy

<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>01.01- - 30.06.2011</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01- - 30.06.2010</b> <i>(niebadane)</i>
Podatek dochodowy bieżący	-	8 754
Podatek dochodowy odroczony	2 133	(2 204)
<b>Razem</b>	<b>2 133</b>	<b>6 550</b>

### 7.19. Zysk na akcję

<b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>	<b>01.01- - 30.06.2011</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01- - 30.06.2010</b> <i>(niebadane)</i>
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	7 139	25 295
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 560 222	24 560 222
<b>Podstawowy zysk na akcję (PLN)</b>	<b>0,29</b>	<b>1,03</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>		
Teoretyczny zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	7 139	25 295
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu II Opcji Menedżerskich	167 994	132 253
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 728 216	24 692 475
<b>Rozwodniony zysk na akcję (PLN)</b>	<b>0,29</b>	<b>1,02</b>

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

### 7.20. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2011 i 2010 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanymi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia, ujęte zostały również w formie opisowej.

<b>DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI</b>			
<b>Druga strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.01- 30.06.2011</b> <i>(niebadane)</i>	<b>01.01- 30.06.2010</b> <i>(niebadane)</i>
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 lutego 2000 r., z późniejszymi aneksami	708	675
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 31 marca 1999 r.	106	108
Holland Park Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 5 stycznia 2010 r.	179	175
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Bezpieczny Dom" w likwidacji	Ubezpieczenie ryzyka powstania strat finansowych	-	(111)



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 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	01.01-30.06.2011 (niebadane)	01.01-30.06.2010 (niebadane)
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wartość gruntów przekazanych do Dom Development Grunty sp. z o.o. w ramach realizacji umów zleceń	-	54 796
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Dopłaty do faktur przenoszących własność gruntów do Dom Development S.A.	-	1 217

### DOM DEVELOPMENT S.A. ŚWIADCZĄCY USŁUGI (SPRZEDAJĄCY)

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-30.06.2011 (niebadane)	01.01-30.06.2010 (niebadane)
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	102	72
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	35	8
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Pozostałe	3	3
Dom Development B.V.	Pozostałe	25	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	Pozostałe	2	31

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-30.06.2011 (niebadane)	01.01-30.06.2010 (niebadane)
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych "Bezpieczny Dom" w likwidacji	Zwrot wartości udziałów w związku z likwidacją Towarzystwa	1 674	-

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-30.06.2011 (niebadane)	01.01-30.06.2010 (niebadane)
Dom Development Grunty sp. z o.o.	naliczone odsetki od pożyczki na kwotę 1 300 tys. PLN	39	-

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-30.06.2011 (niebadane)	01.01-30.06.2010 (niebadane)
Dom Development B.V.	Dywidenda	13 686	12 397



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 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	
	30.06.2011 <i>(niebadane)</i>	31.12.2010	30.06.2011 <i>(niebadane)</i>	31.12.2010
<b>Saldo razem</b>	<b>2 501</b>	<b>2 546</b>	<b>186</b>	<b>220</b>
<b>Jednostki zależne</b>	<b>2 486</b>	<b>2 463</b>	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. dopłaty do kapitału	1 147	1 147	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	-	16	-	-
Dom Development Grunty sp. z oo	1 339	1 300	-	-
<b>Jednostki współzależne</b>	<b>15</b>	<b>83</b>	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o.	15	83	-	-
<b>Pozostałe podmioty</b>	-	-	<b>186</b>	<b>220</b>
Woodsford Consulting Limited	-	-	96	130
Holland Park Advisory Limited	-	-	90	90

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

Druga strona transakcji	01.01- 30.06.2011	01.01- 30.06.2010
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Zarząd	2 651	2 892
Rada Nadzorcza	516	426

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

### 7.21. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Struktura przydzielonych i niezrealizowanych opcji na akcje na dzień 30 czerwca 2011 r.:

Program	Data przyznania	Liczba opcji	Cena realizacji jednej opcji (PLN)
Program II	6.12.2006	149 400	114,48
Program II	7.12.2007	158 400	114,48
Program II	10.12.2008	183 175	14,91
Program II	15.01.2009	31 000	16,97
Program II	10.12.2009	198 025	40,64
Program III	13.12.2010	120 000	1,00
<b>Razem</b>		<b>840 000</b>	

Wymienione w powyższej tabeli 120 000 opcji na akcje przyznanych w ramach Programu III stanowią pierwszą transzę opcji przyznanych w ramach tego Programu. Opcje te zostały przyznane przez Radę Nadzorczą uchwałą warunkową w dniu 13 grudnia 2010 roku. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 19 maja 2011 podjęło uchwałę, w której ustalono osoby uprawnione do wzięcia udziału w Programie III, w szczególności do objęcia akcji na zasadach i warunkach określonych w ww. uchwale Rady Nadzorczej.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2011 r. liczba opcji upawniających do wzięcia udziału w Programie II Opcji Menedżerskich uległa zmniejszeniu o 6 000 opcji w wyniku rozwiązania umów o pracę z osobami uprawnionymi do wzięcia udziału ww. programie.

#### Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2011 roku Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

### 7.22. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.06.2011 <i>(niebadane)</i>	31.12.2010
Gwarancje	3 048	3 051
Poręczenia	736	804
<b>Razem</b>	<b>3 784</b>	<b>3 855</b>

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.06.2011 <i>(niebadane)</i>	31.12.2010
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ wynikających z udzielonego kredytu	134 320	134 320
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	15 000	65 000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie TU Euler Hermes wynikające z dobrego wykonania umowy	1 889	1 889
<b>Razem</b>	<b>151 209</b>	<b>201 209</b>

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2011 r. Spółka nie udzieliła poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliła gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Spółki byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

### 7.23. Istotne sprawy sądowe

Według stanu na dzień 30 czerwca 2011 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niego zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2011 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 2011 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 37 016 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 36 656 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 360 tys. zł.

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

### 7.24. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca 2011 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

Projekty rozpoczęte w okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 30 czerwca 2011 r.

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Akropol	Popularny	366
Wilno 2 etap (faza 2A)	Popularny	117
Derby 14 etap 1	Popularny	174
Adria etap 2	Popularny	230
Oaza etap 1	Popularny	116
Saska I etap 2/2	Popularny	144
Opera B	Apartamenty luksusowe	11



Projekty zakończone w okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 30 czerwca 2011 r.

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Derby 9	Popularny	258
Klasyków 1 etap	Popularny	135
Saska 1 Etap (faza 1A)	Popularny	325

### **7.25. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Spółkę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych sześciu miesięcy**

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

- Kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym na którym działa Spółka,
- stan ogólnosiękatowych 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 Spółki 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 Spółkę,
- utrzymanie stabilnej sytuacji politycznej oraz tworzenie pozytywnego klimatu gospodarczego przez rząd i władze lokalne.

### **7.26. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej**

W dniu 3 sierpnia 2011 r., w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 26 kwietnia 2011 r., została zawarta przez Spółkę i Wojskowe Towarzystwo Budownictwa Społecznego „KWATERA” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie warunkowa umowa sprzedaży prawa własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Żoliborz, przy ul. Powązkowskiej nr 7/13, stanowiącej działkę nr ew. 23/1 z obrębu 7-03-02 o powierzchni 98 879 m<sup>2</sup>. Przedmiotowa umowa została zawarta pod warunkiem zawieszającym niewykonania przez Prezydenta M. St. Warszawy ustawowego prawa pierwokupu przysługującego Miastu Stołecznemu Warszawie. Łączna należność za opisaną powyżej nieruchomość wynosi 209 355 tys. zł brutto. Na poczet ceny nieruchomości zaliczono między innymi kwotę 168 250 tys. zł zdeponowaną na rachunku escrow, wykazaną w bilansie sporządzonym na dzień 30 czerwca 2011 roku w pozycji „krótkoterminowe aktywa finansowe”.

Zawarcie umowy przeniesienia na Spółkę prawa własności opisanej powyżej nieruchomości nastąpi w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, iż nie wykona prawa pierwokupu albo w terminie 14 dni od dnia bezskutecznego upływu terminu do złożenia przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. Zgodnie z oświadczeniem z dnia 11 sierpnia 2011 r. Prezydent M. St. Warszawy zrezygnował z przysługującego Miastu Stołecznemu Warszawie ustawowego prawa pierwokupu.

W dniu 28 lipca 2011 r. zgromadzenie wspólników Fort Mokotów Sp. z o.o. podjęło uchwałę o rozwiązaniu spółki Fort Mokotów Sp. z o.o.. Rozwiązanie spółki Fort Mokotów Sp. z o.o. nastąpi po przeprowadzeniu likwidacji. Zdarzenie to nie ma istotnego wpływu na dane finansowe prezentowane w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym.



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2011 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

### 7.27. Prognozy

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

### 7.28. Zmiana prezentacji rezerwy na koszty napraw

Spółka zmieniła prezentację rezerwy na koszty napraw. W bilansie zamieszczonym w sprawozdaniu finansowym za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2010 r. rezerwa na koszty napraw była w całości prezentowana w zobowiązaniach krótkoterminowych w pozycji „rezerwy krótkoterminowe”. W niniejszym sprawozdaniu finansowym część długoterminowa rezerwy na koszty napraw została wykazana w zobowiązaniach długoterminowych w pozycji „rezerwy długoterminowe”. W wyniku tej zmiany, w zamieszczonym w niniejszym sprawozdaniu finansowym bilansie sporządzonym na dzień 31 grudnia 2010 część długoterminowa rezerwy na koszty napraw w kwocie 12 179 tys. zł została przeniesiona z pozycji „rezerwy krótkoterminowe” do pozycji „rezerwy długoterminowe”.

### 7.29. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

Następujące dane finansowe Spółki zostały przeliczone na Euro:

WYBRANE DANE Z BILANSU	30.06.2011	31.12.2010
	<i>(niebadane)</i>	
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	436 768	402 928
Aktywa razem	442 891	409 034
Kapitał własny razem	190 435	195 149
Zobowiązania długoterminowe	97 853	104 266
Zobowiązania krótkoterminowe	154 603	109 619
Zobowiązania razem	252 456	213 885
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<i>3,9866</i>	<i>3,9603</i>

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01-30.06.2011	01.01-30.06.2010
	<i>(niebadane)</i>	
	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	41 909	75 619
Zysk brutto ze sprzedaży	12 944	18 215
Zysk /(strata) na działalności operacyjnej	2 315	9 182
Zysk /(strata) Brutto	2 337	7 953
Zysk /(strata) Netto	1 799	6 317
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>3,9673</i>	<i>4,0042</i>