



DOM DEVELOPMENT S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

SPIS TREŚCI

1.	ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI	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 śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	8
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	13
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 powiązanymi	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 Spółki	20
7.23.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Spółkę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych sześciu miesięcy	20
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 SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dom Development S.A. w dniu 20 sierpnia 2013 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

AKTYWA	Nota	30.06.2013 (niebadane)	31.12.2012
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		1 392	1 211
Rzeczowe aktywa trwałe		5 247	5 308
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu		407	368
Należności długoterminowe		1 601	1 679
Pozostałe aktywa finansowe		72	38
Aktywa trwałe razem		8 719	8 604
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.5	1 261 886	1 305 568
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		32 664	27 993
Pozostałe aktywa obrotowe		5 078	7 217
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.6	1 459	234 769
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.7	348 301	173 045
Aktywa obrotowe razem		1 649 388	1 748 592
Aktywa razem		1 658 107	1 757 196

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	30.06.2013 (niebadane)	31.12.2012
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.8	24 741	24 715
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		234 094	233 733
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		517 521	517 362
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje		25 101	25 089
Kapitał rezerwowy z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		(37)	(58)
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		27 396	91 207
Kapitał własny razem		829 326	892 558
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.10	177 000	177 000
Obligacje - część długoterminowa	7.11	270 000	220 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		2 356	7 866
Rezerwy długoterminowe		14 210	13 509
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		23 895	32 583
Zobowiązania długoterminowe razem		487 461	450 958
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania		117 921	131 201
Kredyty - część krótkoterminowa	7.10	33 000	33 000
Obligacje – część krótkoterminowa	7.11	-	-
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.12	5 228	4 310
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		5 989	2 507
Rezerwy krótkoterminowe		5 974	5 749
Przychody przyszłych okresów		173 208	236 913
Zobowiązania krótkoterminowe razem		341 320	413 680
Zobowiązania razem		828 781	864 638
Kapitał własny i zobowiązania razem		1 658 107	1 757 196



Dom Development S.A.

Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

3. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony	
		30.06.2013 <i>(niebadane)</i>	30.06.2012 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży	7.14	340 195	308 156
Koszt własny sprzedaży	7.15	(261 469)	(225 248)
Zysk brutto ze sprzedaży		78 726	82 908
Koszty sprzedaży	7.15	(21 175)	(19 130)
Koszty ogólnego zarządu	7.15	(20 850)	(23 500)
Pozostałe przychody operacyjne		1 025	1 236
Pozostałe koszty operacyjne		(2 860)	(3 882)
Zysk/(strata) na działalności operacyjnej		34 866	37 632
Przychody finansowe		1 737	3 248
Koszty finansowe		(2 601)	(3 180)
Zysk/(strata) brutto		34 002	37 700
Podatek dochodowy	7.16	(6 606)	(7 468)
Zysk/(strata) netto		27 396	30 232
Zysk/(strata) na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy (PLN)	7.17	1,11	1,23
Rozwodniony (PLN)	7.17	1,11	1,22



4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres sześciu miesięcy zakończony	
	30.06.2013 <i>(niebadane)</i>	30.06.2012 <i>(niebadane)</i>
Zysk/ (strata) netto	27 396	30 232
Inne całkowite dochody		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	26	(78)
Podatek dochodowy	(5)	15
Inne całkowite dochody netto	21	(63)
Całkowite dochody netto	27 417	30 169

**Dom Development S.A.**Śródroczny skrócony rachunek przepływów pieniężnych
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)**5. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH**

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony	
		30.06.2013 (niebadane)	30.06.2012 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		34 002	37 700
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		1 593	1 471
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych		(170)	110
Zysk/strata na inwestycjach		(77)	298
Koszty/przychody finansowe z tytułu odsetek		7 263	7 000
Koszty z tytułu programów opcji menadżerskich		12	613
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		927	(495)
Zmiany stanu zapasów		42 743	(215)
Zmiany stanu należności		(4 593)	17 652
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		(21 869)	(9 876)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		(65 102)	89 695
Inne korekty		170	(110)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		(5 101)	143 843
Odsetki otrzymane		12 207	14 082
Odsetki zapłacone		(14 117)	(15 753)
Zapłacony podatek dochodowy		(8 639)	(11 145)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(15 650)	131 027
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		73	116
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek		-	78
Utworzenie i/lub likwidacja lokat bankowych z terminem zapadalności powyżej trzech miesięcy	7.6	233 013	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(1 637)	(1 466)
Nabycie aktywów finansowych		-	(880)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		231 449	(2 152)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacja opcji na akcje)		387	1 642
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		-	50 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych		50 000	120 000
Splata kredytów		-	(57 134)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych		-	(117 470)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)		(90 930)	(36 944)
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego		-	(3)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(40 543)	(39 909)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		175 256	88 966
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.7	173 045	376 833
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.7	348 301	465 799



Dom Development S.A.

Śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 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			Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje		
Saldo na dzień 1 stycznia 2013	24 715	233 733	517 362	510	(58)	25 089	91 207	892 558
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje (nota 7.8)	26	361	-	-	-	-	-	387
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	159	-	-	-	(159)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(91 048)	(91 048)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	12	-	12
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	27 396	27 396
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	21	-	-	21
Saldo na dzień 30 czerwca 2013 <i>(niebadane)</i>	24 741	234 094	517 521	510	(37)	25 101	27 396	829 326

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy			Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
				z obniżenia kapitału akcyjnego	z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	z wyceny opcji na akcje		
Saldo na dzień 1 stycznia 2012	24 560	231 535	471 528	510	-	24 280	82 839	835 252
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	110	1 532	-	-	-	-	-	1 642
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	45 834	-	-	-	(45 834)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	(37 005)	(37 005)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	-	613	-	613
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	30 232	30 232
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(63)	-	-	(63)
Saldo na dzień 30 czerwca 2012 <i>(niebadane)</i>	24 670	233 067	517 362	510	(63)	24 893	30 232	830 671



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 S.A.. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (00-078 Warszawa, Plac 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 2013 r. Dom Development B.V. posiadała 61,46 % 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 2013 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

7.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych 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.

Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski („PLN”, „zł”). Skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich. Dane finansowe prezentowane w śródrocznym skróconym 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 2012 roku.

Spółka sporządziła również skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki 20 sierpnia 2013 roku.

7.3. 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 2012 roku za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2013 roku:

- Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później.
- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2012 roku lub później.
- Zmiany do MSR 12 *Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2012 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później.
- MSSF 13 *Wycena według wartości godziwej* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później.
- Zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później.
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2012 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później.
- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: Ciężkie warunki hiperinflacji i Usunięcie ściśle określonego terminu dla wprowadzających MSSF po raz pierwszy* - obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 r. lub później. W UE zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub później.
- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: Pożyczki rządowe* - obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub później.
- KIMSF 20 *Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej* - mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub później.

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

Ponadto Spółka zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe*, MSSF 11 *Wspólne przedsięwzięcia*, MSSF 12 *Ujawnianie informacji na temat zaangażowania w innych jednostkach* oraz zmian do MSR 27 oraz MSR 28 opublikowanych ponownie jako MSR 27 *Jednostkowe sprawozdania finansowe* oraz MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*. Wcześniejsze zastosowanie tych standardów i zmian nie miało istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki. Spółka nie zastosowała wcześniej żadnego innego 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 Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

7.5. Zapasy

ZAPASY	30.06.2013 <i>(niebadane)</i>	31.12.2012
Zaliczki na dostawy, w tym	20 306	16 614
według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	20 456	16 683
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(150)	(69)
Półprodukty i produkcja w toku, w tym	1 011 746	945 529
według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 023 320	958 998
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(11 574)	(13 469)
Wyroby gotowe, w tym	229 834	343 425
według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	236 696	350 073
spisanie do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 862)	(6 648)
Razem	1 261 886	1 305 568

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01 - 30.06.2013 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 30.06.2012 <i>(niebadane)</i>
Stan na początek okresu	20 186	17 249
Zwiększenia	498	3 311
Rozwiązanie	(2 098)	(3 544)
Stan na koniec okresu	18 586	17 016

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
(wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	30.06.2013 <i>(niebadane)</i>	31.12.2012
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	326 000	337 000
Hipoteki:		
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów zakupu nieruchomości	11 000	22 000
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania wynikających z umów kredytowych	315 000	315 000

7.6. Krótkoterminowe aktywa finansowe

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.06.2013 <i>(niebadane)</i>	31.12.2012
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	990	233 910
Środki pieniężne na rachunku powierniczym	469	859
Razem	1 459	234 769

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

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

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

7.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są to środki pieniężne w banku i w kasie, w tym depozyty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy na dzień ich utworzenia. Wartość księgowa tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.06.2013 <i>(niebadane)</i>	31.12.2012	30.06.2012 <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku i kasie	9 032	5 977	5 245
Lokaty bankowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy	339 234	167 023	460 508
Inne	35	45	46
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-
Razem	348 301	173 045	465 799

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości 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 7.10).



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

7.8. Kapitał zakładowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 30.06.2013

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	-	-	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	07.05.2012
M	Na okaziciela	-	-	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
N	Na okaziciela	-	-	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
O	Na okaziciela	-	-	26 000	26 000	gotówka	05.03.2013	17.05.2013
Liczba akcji razem				24 741 272				
Kapitał zakładowy razem					24 741 272			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2012

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

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 roku

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

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

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji śródrocznego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2013
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Dom Development B.V.	15 206 172	61,46	15 206 172	61,46	-
Jarosław Szanajca	1 534 050	6,20	1 534 050	6,20	-
Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK SA *)	1 313 383	5,31	1 313 383	5,31	bd
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	5,18	1 280 750	5,18	-

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

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 31.03.2013	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
Zarząd					
Jarosław Szanajca	1 534 050	-	1 534 050	-	-
Janusz Zalewski	300 000	103 534	403 534	-	-
Jerzy Ślusarski	5 363	78 634	83 997	-	-
Janusz Stolarczyk	105 200	49 447	154 647	-	-
Terry Roydon	58 500	61 767	120 267	-	-
Rada Nadzorcza					
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	-	1 280 750	-	-
Markham Dumas	-	-	-	(5 000)	-
Mark Spiteri	711	12 330	13 041	-	-

7.9. Dywidenda

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało w dniu 22 maja 2013 r. o przeznaczeniu 91 047 880,96 PLN z zysku Spółki za 2012 rok, na dywidendę, co oznacza wypłatę w wysokości 3,68 PLN na akcję. Jako dzień dywidendy ustalono 12 czerwca 2013 r., zaś dzień wypłaty dywidendy ustaliło na 26 czerwca 2013 r. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą. Kwotę 159 381,59 PLN postanowiono przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Spółki. W roku poprzednim na dywidendę przeznaczono 37 005 595,50 PLN, co dało wypłatę w wysokości 1,50 PLN na akcję.

7.10. Kredyty

Opis istotnych zmian w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 r.

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



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.06.2013 <i>(niebadane)</i>	31.12.2012
Do 1 roku	33 000	33 000
Powyżej 1 roku do 2 lat	33 000	33 000
Powyżej 2 lat do 5 lat	144 000	144 000
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	210 000	210 000
W tym: długoterminowe	177 000	177 000
krótkoterminowe	33 000	33 000

KREDYTY BANKOWE NA 30.06.2013				
Bank	Siedziba banku	Kwota i waluta kredytu wg umowy	Kwota i waluta kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Termin spłaty
PKO BP	Warszawa	210 000 PLN	210 000 PLN	31.12.2016
Razem kredyty bankowe			210 000 PLN	

Na dzień 30 czerwca 2013 r. i na dzień 31 grudnia 2012 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”.

Kredyty Bankowe w rachunku bieżącym

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).

KREDYTY BANKOWE W RACHUNKU BIEŻĄCYM NA 30.06.2013				
Bank	Siedziba banku	Kwota i waluta kredytu wg umowy	Kwota i waluta kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Termin spłaty
Bank Pocztowy	Warszawa	5 000 PLN	- PLN	05.07.2013
Razem kredyty w rachunku bieżącym			- PLN	

7.11. Obligacje

OBLIGACJE	30.06.2013	31.12.2012
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	270 000	220 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część krótkoterminowa	-	-
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	270 000	220 000

W pozycji „Obligacje” 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 sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 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 2013 r.

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

EMISJE OBLIGACJI NA DZIEŃ 30.06.2013					
Seria	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu zgodnie z umową	
II	30.06.2010	85 000	PLN	30.06.2015	
II	15.07.2010	15 000	PLN	30.06.2015	
III	02.02.2012	120 000	PLN	02.02.2017	
IV	26.03.2013	50 000	PLN	26.03.2018	
Razem:		270 000	PLN		

7.12. Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI.	30.06.2013 (niebadane)	31.12.2012
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	4 401	4 310
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	827	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	5 228	4 310

7.13. Sprawozdawczość segmentowa

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

**7.14. Przychody z działalności operacyjnej**

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01 - 30.06.2013	01.01 - 30.06.2012
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	335 233	297 219
Przychody ze sprzedaży usług	4 962	10 937
Razem	340 195	308 156

7.15. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01 - 30.06.2013	01.01 - 30.06.2012
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Koszt własny sprzedaży	(257 355)	(214 118)
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(5 795)	(11 174)
Koszty sprzedaży usług	-	-
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	1 681	44
Razem koszt własny sprzedaży	(261 469)	(225 248)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	(21 175)	(19 130)
Koszty ogólnego zarządu	(20 850)	(23 500)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(42 025)	(42 630)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	(1 593)	(1 471)
Zużycie materiałów i energii	(6 840)	(5 829)
Usługi obce	(10 912)	(11 623)
Podatki i opłaty	(76)	(89)
Wynagrodzenia	(18 116)	(18 650)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(2 864)	(2 490)
Program opcji menadżerskich	(12)	(613)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 612)	(1 865)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(42 025)	(42 630)

7.16. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

PODATEK DOCHODOWY	01.01 - 30.06.2013	01.01 - 30.06.2012
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podatek dochodowy bieżący	12 184	9 049
Podatek dochodowy odroczony w rachunku zysków i strat	(5 578)	(1 581)
Razem	6 606	7 468

**7.17. Zysk na akcję**

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01 - 30.06.2013	01.01 - 30.06.2012
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	27 396	30 232
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24 732 079	24 626 811
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	1,11	1,23
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	27 396	30 232
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programów Opcji Menadżerskich	17 657	54 728
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 749 736	24 681 539
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	1,11	1,22

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

7.18. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2013 i 2012 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia, ujęte zostały również w formie opisowej.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 30.06.2013	01.01- 30.06.2012
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 27 czerwca 2007 r.,	723	791
Woodsford Consulting Limited	Usługi marketingowe	-	10
Kirkley Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 01 marca 2012 roku	26	19
Kirkley Advisory Limited	pozostałe	56	-
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 2 stycznia 2001 r.	122	130
Hansom Property Company Limited	pozostałe	117	-
Holland Park Advisory Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 5 stycznia 2010 r.	-	98

DOM DEVELOPMENT S.A. ŚWIADCZĄCY USŁUGI (SPRZEDAJĄCY)			
Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- 30.06.2013	01.01- 30.06.2012
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	72	295
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Pozostałe	30	11
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 sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO UDZIELAJĄCY POŻYCZKI

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-30.06.2013 <i>(niebadane)</i>	01.01-30.06.2012 <i>(niebadane)</i>
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Naliczone odsetki od pożyczki	39	39

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPŁACAJĄCY DYWIDENDĘ

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-30.06.2013 <i>(niebadane)</i>	01.01-30.06.2012 <i>(niebadane)</i>
Dom Development B.V.	Dywidenda	55 959	22 809

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.06.2013 <i>(niebadane)</i>	31.12.2012	30.06.2013 <i>(niebadane)</i>	31.12.2012
Saldo razem	2 502	2 470	105	128
Jednostki zależne	2 486	2 447	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. w likwidacji dopłaty do kapitału	1 147	1 147	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	1 339	1 300	-	-
Jednostki współzależne	16	23	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	16	23	-	-
Pozostałe podmioty	-	-	105	128
Woodsford Consulting Limited	-	-	105	128
Holland Park Advisory Limited	-	-	-	-

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

Druga strona transakcji	01.01 - 30.06.2013 <i>(niebadane)</i>	01.01 - 30.06.2012 <i>(niebadane)</i>
Zarząd	3 404	3 111
Rada Nadzorcza	516	516

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

Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej posiadający akcje Spółki otrzymują dywidendę, na równi z innymi akcjonariuszami, wg stanu posiadanych akcji Spółki na dzień dywidendy.

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

**7.19. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menadżerskich**

Struktura przydzielonych i niezrealizowanych opcji na akcje na dzień 30 czerwca 2013 r.:

Program	Data przyznania	Data początku okresu realizacji	Data zapadalności	Liczba opcji	Cena realizacji jednej opcji (PLN)
Program II	6.12.2006	6.12.2009	6.12.2013	136 150	114,48
Program II	7.12.2007	7.12.2010	7.12.2014	134 275	114,48
Program II	8.12.2008	8.12.2011	8.12.2015	20 000	14,91
Program II	15.01.2009	15.01.2012	15.01.2016	11 000	16,97
Program II	10.12.2009	10.12.2012	10.12.2016	162 185	40,64
Program II	12.07.2011	12.07.2014	12.07.2017	6 000	44,16
Program III	13.12.2010	13.06.2014	13.12.2015	96 466	1,00
Razem				566 076	

Wykonanie opcji na akcje

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

Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 roku Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Zmiany w Programach Opcji Menadżerskich

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 roku nie dokonano żadnych zmian w Programie Opcji Menadżerskich.

7.20. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.06.2013 <i>(niebadane)</i>	31.12.2012
Gwarancje	2 030	2 105
Poręczenia	518	489
Razem	2 548	2 594

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.06.2013 <i>(niebadane)</i>	31.12.2012
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	210 000	210 000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń Banku Pocztowego wynikających z udzielonego kredytu	5 000	5 000
– weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	1 889	1 889
Razem	216 889	216 889

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 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.

7.21. Istotne sprawy sądowe

Według stanu na dzień 30 czerwca 2013 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niego zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2013 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 2013 r. Spółka była stroną postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość wynosiła ok. 17 685 tys. zł, w tym łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań wynosiła ok. 15 890 tys. zł, natomiast łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności wynosiła ok. 1 794 tys. zł.

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

7.22. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca 2013 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

Projekty, których budowę rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 30 czerwca 2013 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Saska I etap 3/3	Popularny	170
Żoliborz Artystyczny etap 1	Popularny	223
Saska I etap 3/4	Popularny	178
Żoliborz Artystyczny etap 2	Popularny	152
Derby 14 etap 4	Popularny	188

Projekty, których budowę zakończono w okresie od dnia od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 30 czerwca 2013 r.:

Projekt	Standard	Liczba mieszkań
Regaty etap 6	Popularny	160
Wilno etap 3	Popularny	132
Oaza etap 2	Popularny	130

7.23. 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 trzech miesięcy należy uznać:

- kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym na którym działa Spółka,
- stan ogólnoswiatowych rynków finansowych i ich wpływ na polską gospodarkę i krajowy system bankowy,
- dostępność kredytów mieszkaniowych, a w szczególności ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów,
- wykonanie zaplanowanego wolumenu sprzedaży w ujęciu ilościowym i wartościowym 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,



Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku (wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej)

- utrzymanie stabilnej sytuacji politycznej oraz tworzenie pozytywnego klimatu gospodarczego przez rząd i władze lokalne.

7.24. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

Splata raty kredytu przed terminem wymagalności

W dniu 29 lipca 2013 r. Spółka dokonała wcześniejszej spłaty raty kredytu w PKO BP S.A. w wysokości 33 000 tys. PLN.

Podwyższenia kapitału zakładowego

W dniu 31 lipca 2013 roku Zarząd Dom Development S.A. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii P oraz serii R w ramach kapitału docelowego z dotychczasowej kwoty 24 741 272,00 PLN, do kwoty 24 753 197,00 PLN, to jest o kwotę 11 925,00 PLN, w drodze emisji 925 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii P oraz 11 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii R. Emisja akcji serii P oraz R następuje w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestników Programu II Opcji Menedżerskich. Według stanu na dzień 20 sierpnia 2013 r. 11 925 akcji nie zostało jeszcze objętych i akcje te nie zostały jeszcze zarejestrowane przez Sąd Rejestrowy.

7.25. Prognozy

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

7.26. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

Następujące dane finansowe Spółki zostały przeliczone na Euro:

WYBRANE DANE Z BILANSU	30.06.2013	31.12.2012
	<i>(niebadane)</i>	
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	380 991	427 717
Aktywa razem	383 005	429 821
Kapitał własny razem	191 566	218 325
Zobowiązania długoterminowe	112 598	110 307
Zobowiązania krótkoterminowe	78 841	101 189
Zobowiązania razem	191 439	211 496
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	4,3292	4,0882

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01 - 30.06.2013	01.01 - 30.06.2012
	<i>(niebadane)</i>	
	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	80 730	72 943
Zysk brutto ze sprzedaży	18 682	19 625
Zysk /(strata) na działalności operacyjnej	8 273	8 908
Zysk /(strata) brutto	8 068	8 924
Zysk /(strata) netto	6 501	7 156
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	4,2140	4,2246