



DOM DEVELOPMENT S.A.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA
31 GRUDNIA 2008 ROKU**

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

I. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) jest Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”/„jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie (00-078 Warszawa, pl. Piłsudskiego 3) wpisanej 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 Grupy jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 4110Z. Miejscem prowadzenia działalności Grupy jest głównie Warszawa i jej okolice.

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 grudnia 2008 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 63,15% akcji Spółki.

2. Podstawowe informacje o Grupie

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2008 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
Dom Development na Dolnej sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development – Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Polska	46%	100%	konsolidacja pełna
Wspólne przedsięwzięcie				
Fort Mokotów sp. z o.o.	Polska	49%	49%	konsolidacja proporcjonalna

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Przedmiotem działalności jednostki stowarzyszonej Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” stanowią ubezpieczenia ryzyka finansowego.

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

Czas trwania spółki Fort Mokotów sp. z o.o. jest ograniczony do czasu zakończenia inwestycji budowlanej Marina Mokotów, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2011 r. (zgodnie ze statutem spółki).

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

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2008 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

3. Podstawa sporządzenia skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie historycznej ceny nabycia, ceny zakupu lub kosztu wytworzenia, z wyjątkiem wyceny pochodnych instrumentów finansowych, które zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) wycenione zostały według wartości godziwej. Wartość aktywów i pasywów będących przedmiotem transakcji zabezpieczających, które zazwyczaj wyceniane są w cenie nabycia lub w kwocie wymagającej zapłaty, zostaje skorygowana tak, aby odzwierciedlić zysk lub stratę powstałą na wycenie zabezpieczenia, a wartość tej korekty zostaje ujęta zgodnie z odpowiednimi standardami MSSF.

Jednostkowe sprawozdania finansowe stanowiące podstawę sporządzenia skonsolidowanych sprawozdań finansowych zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości oraz przekonaniu, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Metody wyceny aktywów i pasywów bilansu oraz ustalanie wyniku finansowego stosowane są w sposób ciągły.

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

Prezentowane w informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego są zgodne z zasadami rachunkowości przyjętymi przez jednostkę dominującą.

Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. sporządziła skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie z zasadami rachunkowości wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), przyjętymi przez Unię Europejską.

Powyższe standardy, określane wspólnie jako Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), obejmują również Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) oraz Interpretacje wydane przez Stały Komitet ds. Interpretacji oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

Grupa zastosowała wszystkie standardy i interpretacje obowiązujące w Unii Europejskiej na dzień 31 grudnia 2008 roku.

Podstawowe informacje o konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy i zestawione w taki sposób, jakby Grupa stanowiła jedną jednostkę. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe jednostki dominującej (Dom Development S.A.) i sprawozdania finansowe kontrolowanych przez jednostkę dominującą spółek zależnych oraz jednostki współkontrolowanej sporządzone za okresy dwunastu miesięcy kończące się 31 grudnia 2008 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało skorygowane o wszystkie przychody, koszty i rozrachunki wynikające z transakcji pomiędzy jednostkami Grupy.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres dwunastu miesięcy kończące się 31 grudnia 2008 r. obejmuje sprawozdania z przepływów pieniężnych jednostki dominującej oraz jednostek zależnych i jednostki współkontrolowanej i uwzględnia odpowiednie korekty konsolidacyjne wynikające z transakcji wzajemnych.

Fort Mokotów sp. z o.o., jednostka współkontrolowana, jest konsolidowana metodą proporcjonalną.

Spółka sprawuje kontrolę nad Dom Land Sp. z o.o. w rozumieniu kontroli określonym w MSR. Odstąpiono od konsolidacji spółki Dom Land Sp. z o.o. powiązanej w inny sposób niż kapitałowo. Dom Development S.A. nie posiada udziałów w Dom Land Sp. z o.o. i fakt nie objęcia tej spółki konsolidacją nie wpływa na wynik finansowy i kapitały własne Grupy Kapitałowej Dom Development S.A..

4. Istotne zasady rachunkowości

Udział w jednostce współkontrolowanej

Grupa posiada udziały we wspólnym przedsięwzięciu, które jest podmiotem współkontrolowanym. Wspólne przedsięwzięcie to ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmują współkontrolowaną działalność gospodarczą; podmiot współkontrolowany to taki rodzaj wspólnego przedsięwzięcia, które wymaga utworzenia odrębnego podmiotu, w którym każdy ze współników przedsięwzięcia posiada udział. Grupa wykazuje swoje udziały w podmiocie współkontrolowanym za pomocą konsolidacji proporcjonalnej. Grupa łączy swój udział w aktywach, zobowiązaniach, przychodach i kosztach wspólnego przedsięwzięcia z podobnymi pozycjami w swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Sprawozdania finansowe wspólnego przedsięwzięcia są sporządzane na ten sam dzień bilansowy co sprawozdania finansowe jednostki dominującej przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości. Ewentualne korekty mają na celu wyeliminowanie ewentualnych różnic w stosowanych zasadach rachunkowości.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Grupa ujmuje inwestycje w jednostkach stowarzyszonych metodą praw własności. Jednostka stowarzyszona jest to jednostka gospodarcza, na którą Grupa wywiera znaczący wpływ i która nie jest ani jednostką zależną, ani wspólnym przedsięwzięciem.

Zgodnie z metodą praw własności inwestycja w jednostce stowarzyszonej jest początkowo ujmowana według ceny nabycia, a wartość bilansowa jest powiększana o zmiany w udziale Grupy w aktywach netto jednostki stowarzyszonej. Po zastosowaniu metody praw własności Grupa ustala, czy konieczne jest ujęcie dodatkowego odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do udziału Grupy w jednostce stowarzyszonej. Rachunek zysków i strat odzwierciedla udział Grupy w wyniku finansowym jednostki stowarzyszonej.

Rzeczowe aktywa trwałe

Wszystkie rzeczowe aktywa trwałe są wykazywane według ceny nabycia pomniejszonej o umorzenie (z wyjątkiem gruntów) oraz skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. W skład ceny nabycia wchodzi również koszt wymiany części składowych urządzeń w momencie poniesienia, jeśli jest to istotne. Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez okres użytkowania danego składnika aktywów. Budynki i budowle są amortyzowane stawkami od 2,5% do 4,5%, a urządzenia techniczne i maszyny od 10% do 30%. Niskowartościowe środki trwałe są umarzone w całości w miesiącu oddania do użytkowania.

Zapasy

Wyroby gotowe

Wyroby gotowe to przede wszystkim jednostki mieszkalne i miejsca parkingowe. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub ceny sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto jest to szacowana cena sprzedaży oceniana przez Zarząd na podstawie informacji z Działu Sprzedaży.

Produkcja w toku

Produkcja w toku jest wyceniana na podstawie zasad opisanych w części zatytułowanej „Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych”.

Test na utratę wartości zapasów

Zgodnie z MSR 11, jeśli przewiduje się, że projekt budowlany będzie generował stratę, skutkuje to odpisem aktualizującym wartość produkcji w toku (w tym wartości ziemi), który ujmowany jest niezwłocznie w rachunku zysków i strat.

Dla każdego projektu developerskiego przygotowywane są budżety, które obejmują zarówno dokonane jak i przyszłe przepływy środków pieniężnych dla każdego realizowanego projektu. Budżety te aktualizowane są przynajmniej raz na kwartał. Dla celów badania utraty wartości budżety projektów obejmują wszelkie przeszłe i przewidywane przychody netto pomniejszone o bezpośrednie koszty nabycia gruntu, projektowania, budowy oraz inne koszty związane z przygotowaniem projektu, lokalami pokazowymi oraz biurem sprzedaży na terenie budowy. Budżety te są również

obciążane powiązaniymi z nimi przeszłymi i przewidywanymi kosztami finansowania zewnętrznego oraz przewidywanymi roszczeniami klientów (jeśli dotyczy to projektu).

Budżety projektów opracowywane są z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Jeśli marża na projekcie, wyliczona z uwzględnieniem wszystkich przychodów i ww. kosztów, jest dodatnia, wówczas nie ma potrzeby tworzenia odpisu z tytułu utraty wartości zapasów. Ujemna marża wskazuje na potencjalny problem utraty wartości, co po dokładnej weryfikacji przepływów środków pieniężnych dla danego projektu skutkuje zaksięgowaniem odpisu na utratę wartości zapasów w kwocie oszacowanej ujemnej wartości tej marży.

Odpis aktualizacyjny ujmowany jest w rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe koszty operacyjne”. Ewentualne odwrócenie takiego odpisu na utratę wartości dla danego projektu jest możliwe, jeśli przewidywana wartość marży na tym projekcie przybierze wartość dodatnią.

Jeśli projekt składa się z kilku etapów, wówczas badanie utraty wartości zapasów przeprowadza się w następujący sposób:

- a) wszelkie przyszłe etapy projektu traktowane są jako jeden projekt dla celów badania utraty wartości.
- b) każdy etap projektu, w którym zaczęto sprzedaż i proces budowy, zostaje odłączony od reszty projektu (budowy) i dla celów badania utraty wartości rozpatruje się go osobno.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w okresie w którym je poniesiono z wyjątkiem kosztów aktywowanych, czyli kosztów które można przyporządkować do kosztów wytworzenia dostosowanych składników aktywów (w przypadku Spółki: do produkcji w toku) jako część ich kosztu wytworzenia.

Koszty finansowe aktywowane są do produkcji w toku tylko w okresie kiedy projekt developerski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny, gdy dla zakupionych gruntów prowadzone są prace projektowe lub budowlane oraz podczas procesu uzyskiwania kluczowych decyzji administracyjnych potrzebnych do prowadzenia projektu.

Koszty finansowe przestają być aktywowane z chwilą, gdy zasadniczo wszystkie działania, których przeprowadzenie jest konieczne do przygotowania mieszkań do przekazania klientom zostały zakończone.

Aktywowanie kosztów finansowych jest zawieszane w przypadku wstrzymania działań związanych z działalnością inwestycyjną na projekcie, w tym prac związanych z projektowaniem, procesem budowlanym lub uzyskiwaniem odpowiednich zezwoleń i postanowień administracyjnych dotyczących projektu.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem rezerwy na nieściągalne należności. Odpis aktualizujący na należności wątpliwe oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przez Grupę przestało być prawdopodobne.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane są w bilansie w wartości nominalnej i obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

Ujmowanie przychodów

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Zanim przychody zostaną ujęte, muszą zostać spełnione następujące kryteria:

Sprzedaż jednostek mieszkalnych

Przychody ze sprzedaży jednostek mieszkalnych są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji. Szczegółowy opis ustalenia procentowego stanu zaawansowania realizacji projektów deweloperskich przedstawiony jest w części zatytułowanej „Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych”.

Spółka wykazuje przychody na kontrakcie budowlanym (projekcie deweloperskim) po podpisaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z klientem. Przychody są wykazywane stopniowo odpowiednio do postępu wykonanych prac oraz postępu sprzedaży do zakończenia budowy. Powyższa zasada wynika z wcześniejszych doświadczeń, które wskazują, że praktycznie całość sprzedaży wynikającej z przedwstępnych umów sprzedaży zostaje sfinalizowana i na mocy aktu notarialnego tytuł własności przechodzi na nabywcę. Na każdy dzień bilansowy Zarząd dokonuje oceny stopnia przekształcenia przedwstępnych umów sprzedaży na ostateczne akty notarialne przenoszące tytuł własności w celu weryfikacji czy obecnie stosowana metoda uznawania przychodów jest nadal adekwatna.

Sprzedaż usług

Przychody ze sprzedaży usług, w tym przychody z tytułu administrowania osiedlami, wykazywane są w wartości godziwej wpłat otrzymywanych lub należnych (pomniejszonych o VAT) za dostarczone usługi w ramach bieżącej działalności operacyjnej.

Przeliczenie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane w złotych polskich, które są walutą funkcjonalną (wyceny) i walutą prezentacji Spółki i Grupy. Transakcje wyrażone w walutach obcych są początkowo ujmowane według kursu waluty funkcjonalnej obowiązującego na dzień zawarcia transakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach obcych są przeliczane po kursie waluty funkcjonalnej obowiązującym na dzień bilansowy. Różnice kursowe są ujmowane w rachunku zysków i strat jako przychody/koszty finansowe.

Podatki

Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które obowiązywały na dzień bilansowy.

Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, ulgi i straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona w wysokości kwoty podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty w związku z występowaniem dodatnich przejściowych różnic, to jest różnic, które spowodują w przyszłości zwiększenia podstawy obliczenia podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) prawnie lub faktycznie obowiązujące na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w rachunku zysków i strat.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z rezerwami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

Zasady ewidencji i wyceny kontraktów długoterminowych

- a. „Produkcja w toku” jest wyceniana na podstawie MSR 11 „Kontrakty budowlane”. Na podstawie dotychczasowych doświadczeń Zarządu Spółki stwierdzono, że model rozpoznawania przychodów i kosztów opisany w tym standardzie jest najbardziej odpowiedni dla działalności Spółki. Budowa jednego projektu przekracza dwanaście miesięcy, a sprzedaż mieszkań na osiedlach polega na zawieraniu licznych pojedynczych kontraktów na budowę mieszkań.

W przypadku kiedy istnieje prawdopodobieństwo, że łączna kwota kosztów projektu developerskiego przekroczy łączną kwotę przewidywanych przychodów dla tego projektu, wówczas, zgodnie ze standardem MSR 11, przewidywaną stratę ujmuje się bezzwłocznie jako koszt.

- b. Produkcję w toku wycenia się początkowo w wysokości poniesionych wydatków.
- c. Co miesiąc następuje korekta wartości „Produkcji w toku” zgodnie z opisaną poniżej „metodą procentową”. W związku ze stosowaniem metody procentowej w celu ustalenia wyniku na sprzedaży lokali na osiedlach w trakcie budowy, zafakturowane zaliczki nie stanowią „Przychodu ze sprzedaży”, ale do momentu oddania osiedla do użytkowania zwiększają „Rozliczenia międzyokresowe przychodów”.
- d. Lokale mieszkalne są formalnie przekazywane kupującym po ukończeniu budowy i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, podczas gdy faktury za mieszkania wystawiane są zgodnie z harmonogramem uzgodnionym uprzednio z klientem.
- e. Metoda procentowa polega na uznawaniu przychodów w oparciu o wynik obliczony z zastosowaniem następującego wzoru:

$$\text{przychód statystyczny} = \text{wskaźnik kosztów} * \text{wskaźnik przychodów} * \text{przychody planowane}$$

- f. Zgodnie z metodą procentową koszty statystyczne ujmuje się w wysokości wynikającej z następującego wzoru:

$$\text{koszt statystyczny} = \text{przychody statystyczne} * \frac{\text{koszty według budżetu}}{\text{przychody według budżetu}}$$

- g. Wskaźnik kosztów ustalany jest jako relacja poniesionych kosztów rzeczywistych (pomniejszanych o koszt zakupu ziemi) do kosztów planowanych (całkowitych kosztów planowanych pomniejszanych o planowane koszty zakupu ziemi).

$$\text{wskaźnik kosztów} = \frac{\text{koszty aktualnie poniesione}}{\text{koszty planowane}}$$

- h. Wskaźnik przychodów jest ustalany jako relacja sumy przychodów z tytułu zawartych przedwstępnych umów sprzedaży do planowanych przychodów budżetowych z tytułu sprzedaży wszystkich obiektów.

$$\text{wskaźnik przychodów} = \frac{\text{przychody zakontraktowane}}{\text{przychody planowane}}$$

- i. Wyliczenie przychodu statystycznego pozwala na ujęcie w rachunku zysków i strat części przychodów w relacji do postępu prac i sprzedaży wyliczonej przy użyciu wskaźnika kosztów i przychodów.
- j. Wyliczenie kosztu statystycznego pozwala na ujęcie w rachunku zysków i strat kosztów w tej samej proporcji, w której zostały rozpoznane przychody (proporcjonalnie do rozpoznanej sprzedaży).
- k. Z chwilą otrzymania pozwolenia na oddanie osiedla do użytkowania metoda procentowa jest zastępowana. Zafakturowane przychody ze sprzedaży i poniesione koszty (zafakturowane i te, na które utworzono rezerwy) są ujmowane w rachunku zysków i strat. niesprzedane lokale i powierzchnie parkingowe są przeksięgowywane z produkcji w toku do wyrobów gotowych, aż do momentu, kiedy zostaną sprzedane i ujęte w kosztach rachunku zysków i strat.

- l. Wartość zafakturowanej sprzedaży oraz wartość niezafakturowanej części zakontraktowanej sprzedaży i odpowiadający koszt księguje się następująco:

Dt: Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Ct: Przychody ze sprzedaży

Dt: Koszt sprzedanych produktów

Ct: Produkcja w toku

- m. Jeśli „Rozliczenia międzyokresowe przychodów” są ujemne (co może mieć miejsce w sytuacji relatywnie niskiego poziomu zafakturowania sprzedaży w stosunku do wartości zawartych kontraktów i zaawansowania robót) następuje ich wyzerowanie i zwiększenie wartości rozliczeń międzyokresowych (część pozycji „Pozostałe aktywa obrotowe”).

Dt: Rozliczenia międzyokresowe (część pozycji „Pozostałe aktywa obrotowe”)

Ct: Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Istotna zmiana zasad rachunkowości, która zostanie wprowadzona przez Spółkę od 1 stycznia 2009 roku.

Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) zakończył prace dotyczące interpretacji **momentu rozpoznania przychodów** w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości w oparciu o MSR 11 („Umowy o usługę budowlaną”) i MSR 18 („Przychody”).

Przygotowany przez KIMSF projekt interpretacji (D-21 Real Estate Sales) został zatwierdzony przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) w czerwcu 2008 r a następnie opublikowany przez IFRIC w formie interpretacji (IFRIC-15 Agreements for the Construction of Real Estate) w dniu 2 lipca 2008 r.

Interpretacja ta, której zastosowanie przez Grupę będzie wymagane do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2009 r., wprowadzi zmiany do obecnie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości.

Obecnie Grupa sporządza sprawozdania finansowe w oparciu o MSR 11 stosując „metodę procentową”, opisaną w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w rozdziale „Istotne zasady rachunkowości”. Zastosowanie powyższej interpretacji spowoduje, że Grupa będzie musiała w odmienny niż dotychczas sposób dokonywać rozpoznania przychodów zgodnie z MSR 18.

Opis i wpływ zmian na skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy będących skutkiem zastosowania nowej interpretacji (IFRIC-15) po raz pierwszy, opisany został w Nocie 44 w rozdziale „Dodatkowe Informacje i Objasnienia do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego”.

Dom Development S.A.
Skonsolidowane bilanse
na dzień 31 grudnia 2008 roku i na dzień 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

II. SKONSOLIDOWANE BILANSE

AKTYWA	Nota	31.12.2008	31.12.2007
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne i prawne	1	1.360	707
Rzeczowe aktywa trwałe	2	6.781	6.548
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	5	1.050	1.024
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	15	8.428	10.579
Długoterminowe należności	6	2.910	1.552
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów		361	1.471
Aktywa trwałe razem		20.890	21.881
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7	1.152.331	862.358
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	8	55.519	65.914
Pozostałe aktywa obrotowe	10	81.631	26.425
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	223.697	275.489
Aktywa obrotowe razem		1.513.178	1.230.186
Aktywa razem		1.534.068	1.252.067
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	11	24.560	24.560
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	12	231.535	231.535
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje		13.908	7.128
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		371.837	191.556
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		147.570	240.849
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		789.920	696.138
Udziały mniejszości		(165)	-
Kapitał własny razem		789.755	696.138
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki długoterminowe	14	233.283	41.779
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	55.067	87.876
Obligacje	16	200.000	200.000
Inne		226	764
Zobowiązania długoterminowe razem		488.576	330.419
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17	145.452	120.995
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	14	62.510	37.005
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków		7.222	6.088
Rezerwy krótkoterminowe	19	13.725	12.444
Rozliczenia międzyokresowe	20	26.828	48.978
Zobowiązania krótkoterminowe razem		255.737	225.510
Zobowiązania razem		744.313	555.929
Pasywa razem		1.534.068	1.252.067

Dom Development S.A.
Skonsolidowane rachunki zysków i strat
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 2007 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

III. SKONSOLIDOWANE RACHUNKI ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres dwunastu miesięcy zakończony	
		31.12.2008	31.12.2007
Przychody ze sprzedaży	28	698.162	878.753
Koszt własny sprzedaży	29	(429.030)	(545.666)
Zysk brutto ze sprzedaży		269.132	333.087
Koszty sprzedaży	29	(30.002)	(22.368)
Koszty ogólnego zarządu	29	(61.914)	(57.699)
Pozostałe przychody operacyjne	31	6.659	4.073
Pozostałe koszty operacyjne	32	(18.168)	(16.134)
Zysk na działalności operacyjnej		165.707	240.959
Przychody finansowe	33	12.103	11.635
Koszty finansowe	34	(4.859)	(2.231)
Zysk brutto		172.951	250.363
Podatek dochodowy	25	(36.011)	(49.719)
Zysk netto		136.940	200.644
Zysk netto przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		136.948	200.644
Udziały mniejszości		(8)	-
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy (PLN)	24	5,58	8,17
Rozwodniony (PLN)	24	5,58	8,17

IV. SKONSOLIDOWANE RACHUNKI PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres dwunastu miesięcy zakończony	
	31.12.2008	31.12.2007
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	172.951	250.363
Korekty o pozycje:		
Amortyzacja	2.420	2.226
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych	(64)	53
Zysk/strata na inwestycjach	150	406
Koszty z tytułu odsetek zapłaconych i naliczonych	11.699	9.804
Koszty z tytułu programu opcji menadżerskich	6.780	5.622
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiana stanu rezerw	1.281	8.520
Zmiana stanu zapasów	(277.010)	(264.879)
Zmiana stanu należności	6.445	(13.661)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	25.053	(17.203)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(75.278)	16.051
Inne korekty	38	1.437
Środki pieniężne wygenerowane w działalności operacyjnej.....	(125.535)	(1.261)
Odsetki zapłacone.....	(25.392)	(12.628)
Zapłacony podatek dochodowy.....	(64.077)	(8.387)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej.....	(215.004)	(22.276)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych.....	276	480
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(3.733)	(4.102)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej.....	(3.457)	(3.622)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej.....		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	253.283	71.186
Emisja dłużnych papierów wartościowych.....	-	200.000
Splata kredytów i pożyczek	(36.275)	(113.516)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(80.000)
Wypłata z tytułu podziału zysku - dywidenda.....	(50.103)	(3.684)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(236)	(134)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej.....	166.669	73.852
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych.....	(51.792)	47.954
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	275.489	227.535
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	223.697	275.489

Dom Development S.A.
Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 2007 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowo z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowo z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały mniejszości	Kapitał własny razem
Saldo na dzień									
1 stycznia 2008	24.560	231.535	191.556	510	7.128	240.849	696.138	-	696.138
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	6.780	-	6.780	-	6.780
Przeniesienie zakupowanego zysku netto przypadającego na udziały mniejszości.....	-	-	-	-	-	157	157	(157)	-
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego.....	-	-	180.281	-	-	(180.281)	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy.....	-	-	-	-	-	(50.103)	(50.103)	-	(50.103)
Zysk za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 r.	-	-	-	-	-	136.948	136.948	(8)	136.940
Saldo na dzień									
31 grudnia 2008 r.....	24.560	231.535	371.837	510	13.908	147.570	789.920	(165)	789.755

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowo z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowo z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały mniejszości	Kapitał własny razem
Saldo na dzień									
1 stycznia 2007	24.050	230.371	79.301	510	1.506	156.144	491.882	-	491.882
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	5.622	-	5.622	-	5.622
Podwyższenie kapitału w wyniku emisji akcji.....	510	1.164	-	-	-	-	1.674	-	1.674
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego.....	-	-	112.255	-	-	(112.255)	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy.....	-	-	-	-	-	(3.684)	(3.684)	-	(3.684)
Zysk za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2007 r.	-	-	-	-	-	200.644	200.644	-	200.644
Saldo na dzień									
31 grudnia 2007 r.	24.560	231.535	191.556	510	7.128	240.849	696.138	-	696.138

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Wartości niematerialne i prawne

	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO			
Saldo na 1 stycznia 2007	953	1.331	2.284
Zwiększenia	435	89	524
(Zmniejszenia)	(347)	(189)	(536)
Saldo na 31 grudnia 2007	1.041	1.231	2.272
Zwiększenia	95	1.287	1.382
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2008	1.136	2.518	3.654
AMORTYZACJA			
Saldo na 1 stycznia 2007	325	1.229	1.554
Zwiększenia	459	88	547
(Zmniejszenia)	(347)	(189)	(536)
Saldo na 31 grudnia 2007	437	1.128	1.565
Zwiększenia	481	248	729
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2008	918	1.376	2.294
WARTOŚĆ BILANSOWA			
na 31 grudnia 2007	604	103	707
na 31 grudnia 2008	218	1.142	1.360

Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane przez okres ich szacunkowej, ekonomicznej użyteczności, który dla oprogramowania komputerowego wynosi przeciętnie 2 lata. Nie występują wartości niematerialne i prawne o nieokreślonym okresie użytkowania.

Na dzień 31 grudnia 2008 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa winna utworzyć odpisy aktualizujące wartości niematerialne i prawne.

Koszty amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych zostały w całości ujęte w kosztach ogólnego zarządu.

Na wartościach niematerialnych i prawnych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2008	31.12.2007
a) rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1.347	1.347
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	106
- urządzenia techniczne i maszyny	645	745
- środki transportu	3.161	3.524
- inne rzeczowe aktywa trwałe	1.628	826
Rzeczowe aktywa trwałe razem	6.781	6.548

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO				
Saldo na 1 stycznia 2007	1.904	3.761	4.143	9.808
Zwiększenia	71	2.449	1.157	3.677
(Zmniejszenia)	(123)	(1.298)	(2.124)	(3.545)
Saldo na 31 grudnia 2007	1.852	4.912	3.176	9.940
Zwiększenia	1.194	1.073	1.311	3.578
(Zmniejszenia)	(1.691)	(889)	(164)	(2.744)
Saldo na 31 grudnia 2008	1.355	5.096	4.323	10.774
SKUMULOWANA AMORTYZACJA				
Saldo na 1 stycznia 2007	324	1.562	2.387	4.273
Zwiększenia	75	825	780	1.680
(Zmniejszenia)	-	(999)	(1.562)	(2.561)
Saldo na 31 grudnia 2007	399	1.388	1.605	3.392
Zwiększenia	74	1.024	592	1.691
(Zmniejszenia)	(465)	(477)	(147)	(1.090)
Saldo na 31 grudnia 2008	8	1.935	2.050	3.993
WARTOŚĆ BILANSOWA				
na 31 grudnia 2007	1.453	3.524	1.571	6.548
na 31 grudnia 2008	1.347	3.161	2.273	6.781

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych nastąpiły w wyniku ich nabycia lub też w wyniku wytworzenia we własnym zakresie.

Poniższa tabela prezentuje rzeczowe aktywa trwałe w wartości netto wytworzone we własnym zakresie.

	31.12.2008	31.12.2007
Budynki (pojedyncze lokale użytkowe)	-	77
Budowle.....	-	29
Rzeczowe aktywa trwałe wytworzone we własnym zakresie w wartości netto-razem	-	106

Koszty amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych zostały w całości ujęte w kosztach ogólnego zarządu.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31.12.2008	31.12.2007
własne.....	3.470	3.004
używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	3.311	3.544
- leasing	3.311	3.544
Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem.....	6.781	6.548

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE WYKAZYWANE POZABILANSOWO	31.12.2008	31.12.2007
używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	383	261
- wartość ewidencyjna przedmiotów leasingu operacyjnego	383	261

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Nota 3. Aktywa dostępne do sprzedaży

	31.12.2008	31.12.2007
Aktywa dostępne do sprzedaży brutto.....	1.347	1.347
Odpis aktualizujący aktywa dostępne do sprzedaży	-	-
Aktywa dostępne do sprzedaży netto	1.347	1.347

Rzeczowe aktywa trwałe na sprzedaż są to działki budowlane przeznaczone na sprzedaż.

Nota 4. Leasing

Grupa jest stroną umów leasingowych (leasingobiorcą) środków trwałych, które są rozpatrywane księgowo jako leasing finansowy. Umowy leasingu są zawierane co do zasady na okres 3 lat i w związku z tym wszystkie zobowiązania są w przedziale do 3 lat. Przedmiotami leasingu są głównie samochody. Umowy zawierają klauzulę o możliwości nabycia środków trwałych po zakończeniu okresu leasingu.

LEASING	31.12.2008	31.12.2007
Środki trwałe brutto	4.501	4.724
Umorzenie	(1.190)	(1.180)
Wartość bilansowa rzeczowych składników majątku trwałego	3.311	3.544
% środków trwałych leasingowanych do ogółu środków trwałych.....	48,83%	54,13%
Zobowiązanie leasingowe	2.258	2.559
Amortyzacja przedmiotów leasingu		
rozpoznana jako koszt operacyjny	946	797
Odsetki od umów leasingowych rozpoznane jako koszt finansowy	236	134

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada ich wartości księgowej.

Zabezpieczeniem zobowiązań Grupy z tytułu leasingu finansowego są przedmioty leasingu.

Wartość minimalnych opłat leasingowych oraz ich wartość bieżąca nie różni się istotnie od wartości zobowiązania leasingowego wykazanego w pasywach bilansu jako zobowiązanie krótko- i długoterminowe.

Nota 5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych

Grupa posiada poprzez Spółkę 40,32% udziału w kapitale przy 0% udziału w zarządzie Towarzystwa Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” („Towarzystwo”). Ponadto spółka współkontrolowana Fort Mokotów sp. z o.o. posiada 4,03% udziałów w Towarzystwie. Wartość nominalna udziałów Towarzystwa należąca do Grupy wynosi 1.049.000,00 PLN. Na dzień bilansowy wartość netto udziałów była równa historycznej cenie ich nabycia.

Skrócone informacje dotyczące jednostki stowarzyszonej

Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”		
	31.12.2008	31.12.2007
Dzień bilansowy		
Dane finansowe:		
Aktywa ogółem	5.664	5.333
Kapitały własne	3.447	2.831
Wynik finansowy netto	616	512
Udziały w wartości nominalnej	1.049	1.049
Udział */	42,30%	42,30%

*/ Udział Grupy został policzony z uwzględnieniem udziałów posiadanych przez Fort Mokotów Sp. z o.o.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Skrócone informacje dotyczące jednostki współkontrolowanej

Fort Mokotów sp. z o.o. (b,c)	31.12.2008	31.12.2007
Dzień bilansowy		
Dane finansowe:		
Aktywa obrotowe	35.960	46.362
Aktywa trwałe	342	284
Kapitały własne	25.645	36.512
Zobowiązania krótkoterminowe	432	3.002
Zobowiązania długoterminowe	462	1.559
Przychody operacyjne.....	3.445	15.473
Koszty operacyjne	8.619	16.093
Wynik finansowy netto	(10.867)	847
Udział	49,00%	49,00%

Dla potrzeb sprawozdania skonsolidowanego spółka Fort Mokotów sp. z o.o. jest konsolidowana metodą proporcjonalną i jest traktowana jako wspólne przedsięwzięcie. Dane bilansowe oraz dane rachunku zysków i strat zostały dostosowane do polityki rachunkowości jednostki dominującej.

Poniżej przedstawiono wpływ aktualizacji wartości udziałów jednostek stowarzyszonych na rachunek zysków i strat w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym:

	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
Aktualizacja wartości udziałów jednostek stowarzyszonych	-	206

Grupa wycenia udziały w jednostkach stowarzyszonych metodą praw własności w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne” lub „Pozostałe koszty operacyjne”.

Nota 6. Należności długoterminowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2008 roku i 31 grudnia 2007 roku Grupa wykazuje należności długoterminowe w wysokości odpowiednio 2.910 tys. PLN oraz 1.552 tys. PLN. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2008 roku składają się należności z tytułu ustanowionych kaucji w wysokości 1.622 tys. PLN., należności długoterminowych z tytułu sprzedaży wyrobów 1.200 tys. PLN oraz z tytułu innych należności w wysokości 88 tys. PLN. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2007 roku składają się należności z tytułu ustanowionych kaucji w wysokości 1.552 tys. PLN. Wszystkie te należności są denominowane w polskich złotych. Nie ma konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych.

Nota 7. Zapasy

ZAPASY	31.12.2008	31.12.2007
Zaliczki na dostawy	22.422	150.853
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	22.491	150.853
w tym: odpis aktualizujący	(69)	-
Półprodukty i produkcja w toku	1.043.045	611.763
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1.055.089	619.270
w tym: odpis aktualizujący	(12.044)	(7.507)
Wyroby gotowe	86.864	99.742
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	87.298	100.698
w tym: odpis aktualizujący	(434)	(956)
Razem	1.152.331	862.358

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01- - 31.12.2008	01.01- - 31.12.2007
Stan na początek okresu	8.463	4.764
Zwiększenia	7.736	3.894
Rozwiązanie	(3.652)	(195)
Stan na koniec okresu	12.547	8.463

Z uwagi na sytuację rynkową na rynku nieruchomości, na którym działa Grupa, na koniec 2008 r. Grupa podeszła szczególnie rygorystycznie do badania wartości zapasów pod kątem utraty wartości. W wyniku przeprowadzonych analiz i testów na utratę wartości, Grupa dokonała odpisów aktualizujących wartość projektów znajdujących się w trakcie realizacji oraz gruntów pod przyszłe projekty na łączną kwotę 7.429 tys. PLN.

Metodologia badania zapasów pod kątem utraty wartości opisana została we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego w rozdziale „Istotne zasady rachunkowości”.

Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie spłaty zobowiązań

ZABEZPIECZENIE NA ZAPASACH – HIPOTEKA	31.12.2008	31.12.2007
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	340.167	170.369
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania kredytowe	514.177	250.846

Prace przygotowawcze

W przypadku braku pewności co do możliwości zakupu ziemi dla potencjalnego projektu, koszty prac przygotowawczych związanych z tymi projektami obciążają skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy w okresie, w którym powstały. Pozostałe prace przygotowawcze są aktywowane w produkcji w toku.

Poniższa tabela prezentuje prace przygotowawcze rozpoznane w rachunku zysków i strat.

	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
Prace przygotowawcze	1.715	812

Kontrakty budowlane

Przychody, koszty i produkcja w toku są księgowane przy użyciu metody procentowej opisanej w części zatytułowanej „Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego”.

ROZLICZANIE PRODUKCJI W TOKU	31.12.2008	31.12.2007
Planowane przychody z bieżących projektów	1.315.426	1.151.304
Planowane koszty bieżących projektów	1.054.387	749.017
Planowana marża na bieżących projektach	261.039	402.287
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	155.246	460.212
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	126.130	290.386
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	29.116	169.826
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	231.923	232.461
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	88,85%	57,78%

Dom Development S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
 za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
 (w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Poniżej przedstawiono wartość zobowiązań z tytułu kaucji gwarancyjnych zatrzymanych w związku z realizacją projektów developerskich.

	31.12.2008	31.12.2007
Zatrzymane kaucje gwarancyjne	42.381	33.808

Nota 8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Na dzień bilansowy należności handlowe i inne należności wyniosły 55.519 tys. PLN na 31 grudnia 2008 r. oraz 65.914 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2007 r.

Grupa utworzyła odpisy aktualizujące wartość należności, które zostały ujęte w pozostałych kosztach operacyjnych.

Odpisy aktualizujące zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Grupy.

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	31.12.2008	31.12.2007
Do 3 miesięcy	14.850	24.598
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	19.533	2.576
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1.767	991
Powyżej 1 roku	3.079	3.119
Należności z tytułu dostaw i usług, brutto	39.229	31.284
Odpisy aktualizujące wartość należności	(1.628)	(2.247)
Należności z tytułu dostaw i usług, netto	37.601	29.037

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	31.12.2008	31.12.2007
Należności handlowe	37.601	29.037
Należności od jednostek powiązanych	5	8
Należności z tytułu podatków	17.911	36.860
Pozostałe należności	2	9
Razem	55.519	65.914

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
Stan na początek okresu	2.547	5.895
a) Zwiększenia	506	1.488
b) Zmniejszenia	(1.125)	(4.836)
Stan na koniec okresu	1.928	2.547

Na dni bilansowe nie występowały należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności w walutach obcych.

Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznane są odpowiednio w pozostałych kosztach operacyjnych lub pozostałych przychodach operacyjnych.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Nota 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są to środki pieniężne w banku i w kasie oraz krótkoterminowe aktywa finansowe o terminie zapadalności do 3 miesięcy. Wartość księgową tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2008	31.12.2007
Środki pieniężne w banku i kasie	5.629	15.048
Lokaty krótkoterminowe i bony skarbowe	285.841	259.848
Kredyty w rachunku bieżącym	(67.820)	-
Inne	47	593
Razem	223.697	275.489

Spółka prezentuje kredyty w rachunku bieżącym (overdraft) jako pomniejszenie środków pieniężnych, ze względu na posiadanie w tych samych bankach kredytujących lokat bankowych przewyższających kwotę powyższych kredytów (patrz nota 14). Spłata tych kredytów nastąpiła odpowiednio 29.980 tys. PLN w dniu 2 stycznia 2009 r. i 37.840 tys. PLN do dnia 9 stycznia 2009 r. w korespondencji z zakończonymi lokatami.

Nota 10. Pozostałe aktywa obrotowe

	31.12.2008	31.12.2007
POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	81.631	26.425
W tym:		
Należności do zafakturowania w przyszłych okresach związane z ukończonymi projektami	75.600	22.835
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	4.028	3.590
Naliczone przychody finansowe od lokat	2.003	-

Wszystkie niezafakturowane kwoty dotyczące sprzedanych obiektów na osiedlach oddanych do użytkowania są księgowane w bilansie jako pozostałe aktywa obrotowe.

Nota 11. Kapitał zakładowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2008								
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowa nia akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21.344.490	21.344.490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2.705.882	2.705.882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172.200	172.200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92.700	92.700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96.750	96.750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148.200	148.200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Liczba akcji razem				24.560.222				
Kapitał zakładowy razem					24.560.222			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2007

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowa nia akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21.344.490	21.344.490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2.705.882	2.705.882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172.200	172.200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92.700	92.700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96.750	96.750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148.200	148.200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Liczba akcji razem				24.560.222				
Kapitał zakładowy razem					24.560.222			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								

W dniu 27 października 2006 r. została zawarta z CDM PEKAO S.A. umowa objęcia 96.750 akcji serii J w podwyższonym kapitale zakładowym Dom Development S.A. (powyższe akcje dotyczą Programu IB Opcji Menedżerskich a CDM PEKAO S.A., na podstawie umowy powierniczej z dnia 26 października 2006 r. CDM PEKAO S.A. pełnił rolę powiernika w tym programie).

W dniu 28 stycznia 2008 r. wszystkie prawa i obowiązki wynikające z zawartej z CDM w/w umowy powierniczej zostały przejęte przez UniCredit CA IB Polska S.A.

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia 2008 r. do daty sporządzenia sprawozdania finansowego.

W okresie od 1 stycznia 2008 r. do daty sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie nastąpiły żadne zmiany w kapitale zakładowym spółki.

W dniu 14 lutego 2007 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie w sprawie zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego do kwoty 24.560.222 PLN. w związku emisją 172.200 akcji zwykłych na okaziciela serii H, 92.700 akcji zwykłych na okaziciela serii I, 96.750 akcji zwykłych na okaziciela serii J oraz 148.200 akcji zwykłych na okaziciela serii L.

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2008 roku.

	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Dom Development B.V.	15.509.386	63,15	15.509.386	63,15
Jarosław Szanajca	1.734.050	7,06	1.734.050	7,06
Grzegorz Kiełpsz.....	1.390.750	5,66	1.390.750	5,66
ING TFI S. A.*)	1.270.552	5,17	1.270.552	5,17

* stan na dzień 17 października 2008

Zgodnie z otrzymanym zawiadomieniem na dzień 17 października 2008 r. fundusze inwestycyjne zarządzane przez ING Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. posiadały łącznie 1.270,552 szt. akcji Dom Development S.A., co stanowiło 5,17% kapitału zakładowego Spółki. Przed zmianą udziału, fundusze inwestycyjne zarządzane przez ING

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. posiadały łącznie 1.199.392 szt. akcji Dom Development S.A. co stanowiło 4,88% kapitału zakładowego.

Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development SA na dzień 31 grudnia 2008 roku.

	Akcje	Opcje na akcje	Razem
Zarząd			
Jarosław Szanajca	1.734.050	-	1.734.050
Janusz Zalewski*	436.000	-	436.000
Jerzy Ślusarski.....	5.363	67.850	73.213
Janusz Stolarczyk	107.200	35.850	143.050
Terry Roydon	58.500	50.000	108.500
Rada Nadzorcza			
Zygmunt Kostkiewicz	29.500	-	29.500
Grzegorz Kielpsz.....	1.390.750	-	1.390.750

*) W związku z rezygnacją pana Leszka Piotra Nałęcz z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu odpowiedzialnego za finanse Spółki ze skutkiem od dnia 30 grudnia 2008, z dniem 31 grudnia 2008 r. został powołany na to stanowisko pan Janusz Zalewski, który na dzień 31 grudnia 2008 r. posiada 436.000 akcji Spółki. W dniu 16 stycznia 2009 r. przyznano panu Januszowi Zalewskiemu 31.000 warrantów subskrypcyjnych uprawniających do zapisu na 31.000 akcji zwykłych Dom Development S.A. przydzielonych w ramach trzeciej transzy Programu II Opcji Menedżerskich dotyczących Akcji Dom Development S.A.

Nota 12. Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne

ZMIANA STANU NADWYŻKI ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ POMNIEJSZONEJ O AKCJE WŁASNE	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
Stan na początek okresu	231.535	230.371
Zmniejszenia/zwiększenia z tytułu emisji akcji oraz nabycia/sprzedaży akcji własnych	-	1.164
Zwiększenia z tytułu emisji publicznej nowych akcji	-	-
Stan na koniec okresu	231.535	231.535

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2007 r. wartość pozycji „Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne” powiększyła się o 1.163.943,94 PLN w wyniku rejestracji 509.850 akcji na okaziciela (akcje serii H, I, J oraz L).

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2008 r. wartość pozycji „Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne” nie uległa zmianie.

Akcje własne

W okresie dwunastu miesięcy kończącym się 31 grudnia 2007 r. oraz w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2008 r. Spółka nie posiadała akcji własnych.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Nota 13. Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych

Na dzień 31 grudnia 2008 r. oraz 31 grudnia 2007 r. akcje Spółki nie były własnością jej jednostek podporządkowanych.

W jednostkach zależnych, które są konsolidowane metodą pełną, występują kapitały mniejszości, ponieważ Spółka nie posiada 100% ich kapitału zakładowego.

Nota 14. Kredyty i pożyczki**Pożyczki**

Na dzień 31 grudnia 2008 r. oraz na 31 grudnia 2007 r. Grupa nie posiadała żadnych pożyczek.

Kredyty

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2008	31.12.2007
Do 1 roku	62.510	37.005
Powyżej 1 roku do 2 lat	71.663	41.779
Powyżej 2 lat do 5 lat	161.620	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	295.793	78.784
W tym: długoterminowe	233.283	41.779
krótkoterminowe	62.510	37.005

Na dzień 31 grudnia 2008 r. i na dzień 31 grudnia 2007 r. wszystkie zaciągnięte przez Grupę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2008 r.**KREDYTY BANKOWE WYKAZANE W PASYWACH NA 31.12.2008**

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Waluta i kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
ING BANK ŚLĄSKI	Warszawa	39.613	PLN	39.613	PLN	30.09.2009
PKO BP	Warszawa	7.241	PLN	2.897	PLN	01.04.2009
BOŚ	Warszawa	100.000	PLN	53.283	PLN	30.06.2011
PKO BP	Warszawa	200.000	PLN	200.000	PLN	31.12.2012
Razem kredyty bankowe wykazane w pasywach		346.854	PLN	295.793	PLN	

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Na dzień 31 grudnia 2008 r. Grupa posiadała dwa kredyty w rachunku bieżącym, które zostały zaprezentowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako pomniejszenie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (patrz nota 3). Taka prezentacja podyktowana jest faktem, że posiadane w tych samych bankach kredytujących lokaty bankowe przewyższają kwotę tych kredytów i termin ich zakończenia poprzedzał datę spłaty kredytów w rachunku bieżącym.

KREDYTY BANKOWE POMNIEJSZAJĄCE AKTYWA NA 31.12.2008

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Waluta i kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
BOŚ	Warszawa	40.000	PLN	29.980	PLN	23.04.2010
PKO BP	Warszawa	40.000	PLN	37.840	PLN	16.03.2010
Razem kredyty w rachunku bieżącym		80.000	PLN	67.820	PLN	

Zarząd Grupy szacuje, że wartość godziwa kredytów i pożyczek zaciągniętych przez Grupę jest w przybliżeniu równa wartości księgowej tych kredytów i pożyczek.

Nota 15. Zobowiązanie i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

ZOBOWIĄZANIE I AKTYWA NA PODATEK ODROZCZONY – wpływ na skonsolidowany bilans

	31.12.2008	31.12.2007
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Różnice kursowe	41	31
Odsetki naliczone	380	97
Zysk z rozliczenia umów na osiedlach rozliczanych z zastosowaniem metody procentowej	5.532	24.932
Wynik na sprzedaży lokali , dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	33.920	58.057
Kary umowne	-	375
Rezerwa na przychody z tyt. sprzedaży	11.532	4.204
Koszty finansowe skapitalizowane	3.535	-
Pozostałe	127	180
Razem zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	55.067	87.876
Odniesione na wynik finansowy	55.067	87.876
Odniesione na kapitał własny	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Rezerwa na koszty osiedli	2.391	4.420
Aktualizacja wyceny zapasów	2.154	1.436
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	1.159	1.882
Rezerwa na świadczenia pracownicze	1.115	837
Rezerwa na koszty	1.202	933
Pozostałe rezerwy (Fort Mokotów)	61	241
Wyłączenia konsolidacyjne	-	821
Koszty finansowe	340	-
Pozostałe	6	9
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8.428	10.579
Odniesione na wynik finansowy	8.428	10.579
Odniesione na kapitał własny	-	-

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

PODATEK ODROZCZONY – wpływ na skonsolidowany rachunek zysków i strat

	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Różnice kursowe	9	(6)
Odsetki naliczone	284	44
Zysk z rozliczenia umów na osiedlach rozliczanych z zastosowaniem metody procentowej	(19.400)	1.360
Wynik na sprzedaży lokali , dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	(24.147)	30.428
Rezerwa na przychody z tytułu sprzedaży	7.327	3.663
Rezerwa na należności	(375)	375
Koszty finansowe skapitalizowane.....	3.535	-
Pozostałe	(52)	8
Razem zmiana zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(32.819)	35.872
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Rezerwa na koszt osiedli	(2.028)	3.329
Aktualizacja wyceny zapasów	718	558
Aktualizacja wyceny aktywów trwałych	-	(36)
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy.....	(723)	1.031
Rezerwa na świadczenia pracownicze	278	45
Rezerwa na koszty	269	(517)
Strata podatkowa za 2002-2004 r. do rozliczenia przez Fort Mokotów	-	(1.545)
Pozostałe rezerwy (Fort Mokotów)	(180)	179
Wyłączenia konsolidacyjne	(821)	51
Koszty finansowe	340	-
Pozostałe	(3)	(34)
Razem zmiana aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(2.150)	3.061
Zmiana netto rezerwy/aktywa na podatek odroczony – wpływ na rachunek zysków i strat	(30.669)	32.811

Nota 16. Obligacje

OBLIGACJE	31.12.2008	31.12.2007
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	200.000	200.000
Odsetki do zapłacenia na dzień bilansowy wykazane w pozycji Rozliczenia międzyokresowe	1.460	1.251

Na dzień 31 grudnia 2008 r. wyemitowana była jedna emisja obligacji przez Spółkę:

W dniu 5 listopada 2007 r. została podpisana Umowa o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji pomiędzy Spółką a Bankiem BPH S.A. W okresie siedmiu lat trwania programu Dom Development S.A. planuje 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 będzie uzależniona od warunków rynkowych w dniu sprzedaży i odnoszona do stawki WIBOR 3M + marża. Środki z emisji obligacji będą służyły finansowaniu rozwoju działalności Spółki. 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.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Dnia 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 PLN.** na podstawie Umowy o Przeprowadzenie programu emisji obligacji z Bankiem BPH S.A z dnia 5 listopada 2007 roku. Termin wykupu obligacji przypada na 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 będą służyły finansowaniu rozwoju działalności Spółki. Obligacje stanowią niezabezpieczone zobowiązanie Spółki.

Nota 17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2008	31.12.2007
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	145.162	120.625
Zobowiązania finansowe	-	13
Fundusze Specjalne	260	231
Pozostałe zobowiązania	30	126
Razem	145.452	120.995

Nota 18. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków

Na krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków składają się w głównej mierze zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych oraz zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych i podatku dochodowego od osób prawnych.

Nota 19. Rezerwy krótkoterminowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2008	31.12.2007
Stan na początek okresu	12.444	3.664
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	8.247	9.648
Wykorzystanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(6.966)	(868)
Stan na koniec okresu	13.725	12.444

Nota 20. Rozliczenia międzyokresowe kosztów i rozliczenia międzyokresowe przychodów

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2008	31.12.2007
Rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	26.828	48.405
Rezerwa na nie zafakturowane koszty produkcji w toku	3.789	11.916
Rezerwa na koszty osiedli oddanych do użytkowania	10.388	23.511
Rezerwa na świadczenia pracownicze	5.753	4.638
Rezerwa na koszty zarządzania nieruchomościami	1.534	3.260
Rezerwa na koszty odsetek od kredytów i obligacji	2.965	1.251
Rezerwa na koszty najmu	1.181	1.586
Pozostałe	1.218	2.243
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	-	573
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów jeszcze nie rozliczonych do rachunku zysków i strat	-	573
Pozostałe	-	-
Razem	26.828	48.978

Nota 21. Świadczenia po okresie zatrudnienia

W Grupie nie ma specjalnych programów świadczeń dla pracowników po okresie zatrudnienia.

Nota 22. Aktywa i pasywa finansowe

Kategorie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych oraz maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe

AKTYWA I PASYWA FINANSOWE	31.12.2008	31.12.2007
AKTYWA FINANSOWE	tys. PLN	tys. PLN
Długoterminowe należności	2.910	1.552
Należności handlowe	37.601	29.037
Należności od jednostek powiązanych	5	8
Pożyczki i należności, razem	40.516	30.597
Bony i obligacje skarbowe	-	-
Pozostałe	47	593
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)	47	593
Środki pieniężne w banku i kasie	5.629	15.048
Kredyty w rachunku bieżącym	(67.820)	-
Lokaty krótkoterminowe	285.841	259.848
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	264.213	306.086
PASYWA FINANSOWE	tys. PLN	tys. PLN
Zobowiązania z tytułu kredytów	295.793	78.785
Obligacje własne wyemitowane	200.000	200.000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	145.162	120.638
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	640.955	399.423

Nota 23. Zarządzanie Ryzykiem Finansowym

Grupa posiada ekspozycje na następujące rodzaje ryzyka finansowego

- Ryzyko Rynkowe (ryzyko stopy procentowej)
- Ryzyko Kredytowe
- Ryzyko Płynności

Ryzyko Rynkowe

Ryzyko rynkowe jest takim rodzajem ryzyka, które odzwierciedla wpływ zmian cen rynkowych takich, jak kursy wymiany walut, stopy procentowe, czy ceny instrumentów kapitałowych, na przychody Grupy lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych.

Ryzyko rynkowe obejmuje głównie następujące rodzaje ryzyk:

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej

Ryzyko walutowe

W przypadku istnienia znaczących pozycji walutowych, Grupa stosuje walutowe instrumenty pochodne typu forward i swap do zabezpieczania znaczących przyszłych transakcji walutowych.

Na dzień 31 grudnia 2007 r. oraz 31 grudnia 2008 r. Grupa nie posiadała żadnych istotnych aktywów, pasywów oraz przyszłych płatności w walutach obcych, w związku z czym nie było potrzeby zawierania walutowych instrumentów pochodnych zabezpieczających.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Ryzyko stopy procentowej

Kredyty bankowe zaciągnięte przy zastosowaniu stałych stóp procentowych narażają Grupę na ryzyko wartości godziwej stopy procentowej. Kredyty i pożyczki zaciągnięte po zmiennych stopach procentowych powodują ryzyko przepływów pieniężnych.

Według aktualnej struktury finansowania Grupa nie posiada kredytów o stałym oprocentowaniu. Obecnie Grupa posiada jedynie krótko i średnioterminowe kredyty i obligacje na zmienną stopę procentową, co powoduje ekspozycję na ryzyko przepływów pieniężnych.

Ponadto Spółka posiada krótkoterminowe lokaty bankowe, bony skarbowe oraz długoterminowe obligacje skarbowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej, z których wysokość zysku uzależniona jest od zmiany bazowych stóp procentowych i częściowo równoważy ryzyko przepływów pieniężnych z tytułu finansowania.

Na datę bilansową Grupa nie posiadała długoterminowych instrumentów finansowych oprocentowanych wg stałej stopy procentowej.

Struktura instrumentów finansowych oprocentowanych wg zmiennej stopy procentowej na datę bilansową przedstawiała się następująco:

	31.12.2008	31.12.2007
INSTRUMENTY ZMIENNOPROCENTOWE	tys. PLN	tys. PLN
Aktywa finansowe *)	285.841	259.848
Pasywa finansowe *)	563.613	278.785
Razem, netto	(277.772)	(18.937)

*) pasywa finansowe uwzględniają kredyty w rachunku bieżącym wykazane w sprawozdaniu finansowym jako pomniejszenie aktywów.

Jako aktywa finansowe wykazane są oprocentowane aktywa finansowe, tj. lokaty bankowe, bony i obligacje skarbowe. Jako zobowiązania finansowe wykazane są oprocentowane zobowiązania finansowe, tj. kredyty, obligacje własne oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego.

Analiza wrażliwości wysokości przepływów pieniężnych na zmianę stopy procentowe

Zmiana o 100 punktów bazowych („pb”) w oprocentowaniu instrumentów na datę bilansową zwiększyłaby (zmniejszyłaby) aktywa netto i rachunek zysków i strat o kwoty wykazane w poniższej tabeli. Analiza ta wykonana dla okresów dwunastu miesięcy kończących się 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.

	Rachunek zysków i strat		Aktywa netto	
	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb
31 grudnia 2008	tys. PLN	tys. PLN	tys. PLN	tys. PLN
Aktywa zmiennoprocentowe.....	2.315	(2.315)	2.315	(2.315)
Pasywa zmiennoprocentowe *.....	(1.522)	1.522	(1.522)	1.522
Wrażliwość netto	793	(793)	793	(793)
31 grudnia 2007				
Aktywa zmiennoprocentowe.....	2.105	(2.105)	2.105	(2.105)
Pasywa zmiennoprocentowe *.....	(753)	753	(753)	753
Wrażliwość netto	1.352	(1.352)	1.352	(1.352)

* Koszty finansowe dotyczące kredytów i obligacji są kapitalizowane przez Grupę do produkcji w toku. Koszty te przenoszone są stopniowo do rachunku zysków i strat razem z kosztami wytworzenia sprzedanych zapasów. W przedstawionej wyżej analizie przyjęto, że jedna trzecia kosztów finansowych naliczonych i skapitalizowanych w danym okresie jest odniesiona do rachunku zysków i strat wraz z kosztami wytworzenia sprzedanych zapasów danego okresu a pozostała część kosztów pozostaje na zapasach i zostanie odniesiona do rachunku zysków i strat w kolejnych okresach rozliczeniowych.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Ryzyko Kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi Grupy są środki na rachunkach bankowych, gotówka, należności z tytułu dostaw i usług, inne należności oraz inwestycje, które reprezentują największą ekspozycję na ryzyko kredytowe w relacji do aktywów finansowych.

Ryzyko kredytowe Grupy jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto, czyli z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość wątpliwych należności oszacowanych przez Zarząd Grupy na podstawie wcześniejszych doświadczeń, specyfiki prowadzonej działalności i ich oceny obecnego otoczenia gospodarczego.

Ryzyko kredytowe związane z funduszami płynnymi i pochodnymi instrumentami finansowymi jest ograniczone, ponieważ stronami transakcji są banki o ustalonej reputacji, posiadające wysoki rating kredytowy przyznany przez międzynarodowe agencje ratingowe.

Grupa nie posiada znaczącej koncentracji ryzyka kredytowego. Ryzyko rozłożone jest na dużą ilość partnerów i klientów. Ponadto należy zauważyć, że należności dotyczące głównej działalności Grupy tj. sprzedaży mieszkań i domów jednorodzinnych, są w pełni zabezpieczone gdyż wydanie przedmiotu sprzedaży następuje po zapłaceniu przez nabywców całkowitej ceny wynikającej z umowy przedwstępnej sprzedaży.

Struktura należności handlowych w podziale na okres przeterminowania przedstawiona jest w nocie 8 „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności”.

Ryzyko Płynności

Ryzyko płynności jest to ryzyko że Grupa nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich zapadalności. Celem Grupy jest zapewnienie, w najwyższym możliwym stopniu, że jej płynność będzie zawsze zachowana na poziomie pozwalającym na regulowanie zobowiązań w terminie ich zapadalności, bez ponoszenia niemożliwych do przyjęcia strat lub ryzyka narażenia na szwank reputacji Grupy.

Poniższa tabela przedstawia zobowiązania finansowe Grupy w rozbiciu na kontraktowe terminy zapadalności:

	Wartość bilansowa	0 - 6 miesiące	6-12 miesiące	1 – 2 lata	2 – 5 Lat
31 grudnia 2008	tys. PLN	tys. PLN	tys. PLN	tys. PLN	tys. PLN
Zobowiązania z tytułu kredytów	295.793	22.897	39.613	71.663	161.620
Obligacje własne wyemitowane	200.000	-	-	-	200.000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług.....	142.904	105.962	9.905	13.190	13.847
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2.258	565	565	753	375
Razem	640.955	129.424	50.083	85.606	375.842
31 grudnia 2007	tys. PLN	tys. PLN	tys. PLN	tys. PLN	tys. PLN
Zobowiązania z tytułu kredytów	78.785	22.656	14.350	41.779	-
Obligacje własne wyemitowane	200.000	-	-	-	200.000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług.....	118.079	75.073	17.997	3.268	21.741
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2.559	640	640	853	426
Razem	399.423	98.369	32.987	45.900	222.167

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Zarządzanie płynnością Grupy odbywa się głównie poprzez:

- krótko, średnio i długo-terminowe planowanie przepływów gotówkowych; szczegółowe plany krótkoterminowe aktualizowane są przynajmniej raz na miesiąc,
- dobór odpowiednich źródeł finansowania na podstawie analizy potrzeb Grupy oraz analizy rynku,
- bieżący monitoring wskaźników wynikających z umów z bankami,
- dywersyfikację źródeł finansowania prowadzonej działalności developerskiej,
- współpracę z instytucjami finansowymi o ustalonej, wysokiej reputacji.

Zarządzanie Kapitałem

Polityka Zarządu zakłada utrzymywanie silnej bazy kapitałowej w celu zachowania zaufania inwestorów, wierzycieli i rynku oraz w celu zapewnienia dalszego rozwoju działalności Grupy.

Za lata kończące się 31 grudnia 2008 i 2007 r. stopa zwrotu z kapitału (obliczany jako zysk netto do średniorocznej wartości kapitałów własnych) wynosiła odpowiednio 18% i 34%. W tym czasie średni ważony koszt oprocentowania zadłużenia Spółki wynosił 7,25% w 2008 roku i 6,88% w 2007 roku.

Grupa nie posiada zdefiniowanego planu wykupu akcji własnych.

Ani Spółka ani jej spółki zależne nie podlegają żadnym zewnętrznym określonym wymogom kapitałowym.

Nota 24. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	136.948	200.644
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24.560.222	24.560.222
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	5,58	8,17
Rozwodniony zysk na akcję		
Teoretyczny zysk przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	136.948	200.644
Potencjalne akcje rozładniające dotyczące opcji na akcje z Programu II Opcji Menedżerskich *)	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24.560.222	24.560.222
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	5,58	8,17

*) Opcje na akcje wyemitowane w ramach programu IB nie powodują rozwodnienia zysku na akcję gdyż są wyemitowane i ujęte w kapitale zakładowym. Akcje te są zdeponowane w Unicredit CA IB Polska S.A., który pełni rolę powiernika w tym programie (patrz nota 4).

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

Nota 25. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
Podatek dochodowy bieżący	66.680	16.908
Podatek dochodowy odroczony	(30.669)	32.811
Razem	36.011	49.719

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Uzgodnienie pomiędzy podatkiem dochodowym obliczonym jako iloczyn zysku brutto przed opodatkowaniem i ustawowej stawki podatku a rzeczywistym obciążeniem z tytułu podatku dochodowego wykazany w rachunku zysków i strat Grupy zaprezentowane jest poniżej.

UZGODNIENIE	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
Zysk brutto przed opodatkowaniem	172.951	250.363
Stawka podatku dochodowego: 19%	32.861	47.569
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	1.862	1.082
Efekt podatkowy opcji menedżerskich trwale nie stanowiących kosztu uzyskania przychodów	1.288	1.068
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	36.011	49.719
Efektywna stawka podatkowa	20,82%	19,86%

Na skutek częstych zmian w systemie podatkowym przepisy prawne dotyczące podatku VAT, podatku dochodowego od osób prawnych, podatku dochodowego od osób fizycznych oraz składek ZUS również często ulegają zmianie. Obowiązujące regulacje prawne zawierają niejasności, co wywołuje różnice w interpretacjach przepisów podatkowych zarówno pomiędzy organami podatkowymi, jak i pomiędzy organami podatkowymi a podatnikami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (takie jak cło czy transakcje z podmiotami zagranicznymi) mogą być przedmiotem kontroli przez organy podatkowe albo inne organy, które są uprawnione do nakładania znaczących kar. Wszystkie ujawnione w wyniku kontroli zaległości podatkowe są obciążone znacznymi odsetkami. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą. W takich warunkach ryzyko podatkowe w Polsce jest znacznie większe niż w innych krajach o ustabilizowanych systemach podatkowych.

Nota 26. Kluczowe założenia i źródła szacunków

Podstawą do obliczania przychodów ze sprzedaży produktów oraz kosztu sprzedanych produktów (patrz część zatytułowana „Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych”) są szczegółowe budżety poszczególnych projektów budowlanych sporządzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Grupy. W czasie realizacji wszystkie budżety projektów budowlanych są uaktualniane nie rzadziej niż co 3 miesiące.

Nota 27. Sprawozdawczość segmentowa

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

Nota 28. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	677.733	840.505
Przychody ze sprzedaży usług	19.158	29.642
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	1.271	8.606
Razem	698.162	878.753

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Nota 29. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(411.531)	(515.147)
Koszty sprzedaży usług	(16.463)	(21.917)
Koszty sprzedaży towarów (gruntów)	(1.036)	(8.602)
Razem koszt własny sprzedaży	(429.030)	(545.666)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	(30.002)	(22.368)
Koszty ogólnego zarządu	(61.914)	(57.699)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(91.916)	(80.067)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	(2.420)	(2.226)
Zużycie materiałów i energii	(8.430)	(6.317)
Usługi obce	(26.674)	(24.234)
Podatki i opłaty	(883)	(472)
Wynagrodzenia	(38.568)	(34.392)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(4.843)	(3.582)
Program opcji menadżerskich	(6.780)	(5.622)
Pozostałe koszty rodzajowe	(3.318)	(3.222)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(91.916)	(80.067)

Nota 30. Koszty wynagrodzeń

ŚREDNI MIESIĘCZNY STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządczą)	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)	188	177
Kategoria – umysłowi	188	177
Kategoria – fizyczni	-	-
Ogólne wynagrodzenie w podziale na:	43.411	37.974
Wynagrodzenia	38.568	34.392
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4.843	3.582

Nota 31. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	3.082	3.576
Rozwiązanie rezerwy na koszty	3.187	18
Rozwiązanie rezerwy na należności	-	96
Aktualizacja wyceny środków trwałych	-	190
Pozostałe	390	193

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Razem	6.659	4.073
--------------------	--------------	--------------

Nota 32. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
Rezerwa z tytułu kar i porozumień z klientami	-	2.259
Darowizny	160	169
Odpisane należności	1.069	445
Rezerwa na koszty wynagrodzeń	306	943
Rezerwa na sprawy sporne	293	4.779
Rezerwa na pozostałe koszty	1.635	1.315
Aktualizacja wartości zapasów	7.145	3.700
Aktualizacja wyceny środków trwałych	-	492
Koszty napraw i usterek (w tym rezerwa)	4.791	-
Koszty prac rozwojowych i zaniechanych projektów	2.126	-
Wieczyste użytkowanie	-	1.293
Pozostałe	643	739
Razem	18.168	16.134

Nota 33. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
Odsetki	12.019	11.404
Pozostałe	84	231
Razem	12.103	11.635

Nota 34. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
Odsetki od kredytów i obligacji (część nie skapitalizowana)	3.744	-
Odsetki pozostałe	177	944
Różnice kursowe	20	75
Ubezpieczenie kredytów hipotecznych	25	112
Prowizje i opłaty	596	636
Pozostałe	297	464
Razem	4.859	2.231

Nota 35. Koszty finansowe z tytułu odsetek

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
Wartość kosztów finansowych (odsetek) aktywowanych w produkcji w toku *	20.729	11.362
Wartość kosztów finansowych (odsetek) ujętych w rachunku zysków i strat	3.744	-

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek	24.473	11.362
--	---------------	---------------

* Koszty finansowe poniesione w wyniku finansowania projektów developerskich są co do zasady kapitalizowane jako produkcja w toku i dotyczą odsetek od obligacji oraz kredytów zaciągniętych na realizację projektów developerskich.

Nota 36. Transakcje z podmiotami powiązаныmi**Umowy przyrzeczenia oraz przyrzeczone sprzedaży lokali mieszkalnych kadrze kierowniczej i członkom ich rodzin**

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 i 2007 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. Ze względu na wielkość obrotów Spółki przyjęto, że w przypadku gdy transakcje z podmiotem powiązаныm w żadnym z prezentowanych okresów nie przekroczyły 100 tys. PLN, wówczas transakcje z tym podmiotem zostały pominięte w zestawieniu.

Dom Development S.A. jako kupujący produkty lub usługi

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
Woodsford Consulting Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 lutego 2000 r. z późniejszymi aneksami	1.773	1.903
Hansom Property Company Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 31 marca 1999 r.	212	193
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Bezpieczny Dom”	Ubezpieczenie ryzyka powstania strat finansowych	475	1.225
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wykonanie usługi zgodnie z aneksem do Umowy z dn. 12.04.2007 r.	85	128
Fort Mokotów sp. z o.o.	Koszty zarządzania nieruchomościami	-	5.586
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	145	175

Dom Development S.A. kupujący grunt w ramach umowy pośrednictwa

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Kwoty zaliczek przekazanych do Dom Development Grunty sp. z o.o. w celu nabycia gruntów w ramach umów zleceń	10.267	55.548
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wartość gruntów przekazanych do Dom Development S.A. w realizacji umów zleceń	47.381	13.853

Dom Development S.A. świadczący usługi (sprzedający) – wartość usług zafakturowanych w okresie

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa na Generalną Realizację Inwestycji, umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r.	-	212
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa zlecenia sprzedaży oraz umowa o świadczenie usług reklamowych i marketingowych, Umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r.	650	1.964
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	156	120
Fort Mokotów sp. z o.o.	Koszty zarządzania nieruchomościami	10	876
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	115	123

Dom Development S.A. jako wypłacający dywidendę

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
Dom Development B.V.	Dywidenda (brutto)	31.613	2.324

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Dom Development S.A. jako otrzymujący dywidendę

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
Fort Mokotów sp. z o.o.	Dywidenda (brutto)	-	29.400

Dom Development S.A. jako wpłacający dopłaty do kapitału

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
Dom Development Na Dolnej Sp. z o.o.	Wpłata na pokrycie straty /dopłaty do kapitału	31	-
PTI Sp. z o.o.	Wpłata na pokrycie straty /dopłaty do kapitału	-	12

Salda z podmiotami powiązаныmi

Salda z punktu widzenia Spółki

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Saldo razem	56.833	87.604	3	1.530
Salda poniżej 100 tys. PLN.....	9	28	3	11
Salda powyżej 100 tys. PLN	56.824	87.576	-	1.519
Jednostki zależne	56.727	87.576	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. dopłaty do kapitału	1.147	1.147	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	55.580	86.429	-	-
Jednostki współzależne	97	-	-	1.268
Fort Mokotów sp. z o.o.	97	-	-	1.268
Pozostałe podmioty	-	-	-	251
Woodsford Consulting Limited.....	-	-	-	251

Umowy przyrzeczenia oraz przyręczone sprzedaży lokali mieszkalnych kadrze kierowniczej i członkom ich rodzin

Osoba powiązana	Data	Opis	Wartość w PLN	Płatności dokonane na dzień 31 grudnia 2008 r. w PLN
Jakub Domalik - Plakwicz	31.01.2007	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 59,40 m kw. wraz z miejscem postojowym.	797.472,20	797.472,20
Janusz Stolarczyk oraz Danuta Stolarczyk	22.03.2007	Aneks nr 1 do umowy przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 89,1 m kw. wraz z dwoma pomieszczeniami pomocniczymi oraz dwoma miejscami parkingowymi dot. dokupienia dodatkowego miejsca postojowego.	9.000,00	9.000,00
Janusz Stolarczyk oraz Danuta Stolarczyk	18.04.2007	Aneks nr 1 do umowy przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 122,93 m kw. wraz z dwoma miejscami parkingowymi dot. dokupienia dodatkowego miejsca postojowego.	36.000,00	36.000,00
Wojciech Sadowski	29.05.2007	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 48,10 m kw. wraz z pomieszczeniem pomocniczym oraz miejscem parkingowym.	455.053,60	409.620,40
Jerzy Ślusarski oraz Ewa Ślusarska	04.07.2007	Aneks nr 1 do umowy przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 58,20 m kw.	5.350,00	5.350,00

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Osoba powiązana	Data	Opis	Płatności dokonane	
			Wartość w PLN	na dzień 31 grudnia 2008 r. w PLN
		wraz z miejscem parkingowym, dot. zmian lokatorskich.		
Paweł i Marta Plakwicz	17.04.2008	Umowa zbycia wierzytelności na rzecz osoby trzeciej – cesja na lokal mieszkalny o pow. 104,58 m kw. wraz z miejscem postojowym.	1.710.074,00	85.503,70
Jerzy i Ewa Ślusarscy	28.07.2008	Przedwstępna umowa sprzedaży dot. lokalu usługowego o powierzchni 76,40 m ² wraz z miejscem postojowym.	641.154,00	641.154,00

Pozostałe informacje o podmiotach powiązanych

Dom Land Sp. z o.o. jako spółka powiązana w inny sposób niż kapitałowo, uczestniczy jako udziałowiec spółki Dom Development Grunty Sp. z o.o. w zakupie gruntów, które następnie stanowią element projektów realizowanych przez Dom Development S.A. Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

Nota 37. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 31 grudnia 2008 r. w Spółce istniały trzy Programy Opcji Menedżerskich przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki. Są to:

Nazwa Programu	Opcje w ramach programu	Opcje przyznane	Opcje wykonane	Opcje w ramach programu	Opcje przyznane	Opcje wykonane
	(liczba akcji)	(liczba akcji)	(liczba akcji)	(liczba akcji)	(liczba akcji)	(liczba akcji)
	31.12.2008			31.12.2007		
Program I	413.100	413.100	413.100	413.100	413.100	413.100
Program I B	92.500	92.500	-	96.750	96.750	-
Program II	726.000	565.475	-	726.000	435.950	-

2008 roku nastąpiło zwiększenie ilości opcji przyznanych w ramach Programu II. Było to wynikiem przyznania 242.000 opcji w ramach trzeciej transzy tego programu (zwiększenie ilości przyznanych opcji) przy jednoczesnym zmniejszeniu o 116.725 opcji w wyniku rozwiązania umów o pracę z kilkoma pracownikami uprawnionymi do wzięcia udziału w Programie II Opcji Menedżerskich (112.475 opcji) i Programie I B Opcji Menedżerskich (4.250 opcji).

Program I B

W dniu 22 marca 2006 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. przyjęła postanowienia Programu I A Opcji Menedżerskich dotyczących Akcji serii E Dom Development S.A. („Program I A”). Zgodnie z postanowieniami Programu I A osobom uprawnionym, do których został skierowany Program I A i które zawarły umowy przedwstępne sprzedaży akcji, przysługuje prawo do żądania zawarcia przez Spółkę z taką osobą uprawnioną umowy sprzedaży akcji w okresie opcji, tj. w dacie wskazanej przez osobę uprawnioną, która nie może jednakże przypaść wcześniej niż 22 marca 2009 r. i nie później niż 22 marca 2013 r. na warunkach określonych w umowie z taką osobą uprawnioną i w Programie I A. Program obejmuje 96.750 akcji Spółki. Wszystkie akcje zostały zaoferowane członkom kadry menedżerskiej Spółki w maju 2006 roku.

W dniu 9 sierpnia 2006 r. Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej Spółki do zmiany i przyjęcia zmienionych postanowień Programu IA Opcji Menedżerskich dotyczącego 96.750 akcji serii E Dom Development oraz upoważnienia Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki do realizacji wyżej wymienionego Programu. Jedyne zmiany, które mają nastąpić, są związane z wprowadzeniem instytucji powiernika, którym został CDM PEKAO S.A. (patrz

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

nota 12 „Kapitał zakładowy”). Zamiarem Spółki jest kontynuacja Programu IA jako Programu IB opcji menedżerskich dotyczących 96.750 akcji serii J Dom Development S.A.

Zmiany dotyczące akcji objętych Programem IA opisane są w nocie 11 „Kapitał zakładowy”.

Wartość opcji na dzień ich przyznania, wyliczona na podstawie modelu bazującego na metodzie Blacka-Scholesa-Mertona wyniosła 4.555 tys. PLN. Wartość ta jest odnoszona równomiernie do rachunku zysków i strat przez okres trzech lat.

Program II

W dniu 20 kwietnia 2006 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A. zaakceptowało Program II Opcji Menedżerskich dotyczący 120.150 akcji Spółki oraz upoważniło Zarząd i Radę Nadzorczą do jego realizacji. W dniu 9 sierpnia 2006 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A. podjęło uchwałę w sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej do zmiany i przyjęcia zmienionych postanowień Programu II Opcji Menedżerskich w ten sposób, że zostaną one zastąpione Postanowieniami Programu II Opcji Menedżerskich dotyczącego 726.000 akcji Dom Development S.A. („Program II”) z zastrzeżeniem, iż przyznanie opcji będzie limitowane do 242.000 akcji w jakimkolwiek okresie 12 kolejnych miesięcy. Ponadto Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy upoważniło Zarząd i Radę Nadzorczą do realizacji ww. Programu II.

Zgodnie z postanowieniami Programu II planowana jest jedna lub kilka emisji akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN każda („Transze”). Przyznania opcji dokonuje Rada Nadzorcza w formie uchwały. Dzień podjęcia uchwały przyznającej opcje przez Radę Nadzorczą jest dniem przyznania opcji („Dzień Przyznania”). Uchwała Rady Nadzorczej określi osoby uprawnione do wzięcia udziału w Programie II wraz z liczbą i ceną emisyjną akcji dla każdej z tych osób. Cena po jakiej akcje mogą zostać nabyte w ramach wykonywania opcji przyznanej na mocy Programu wynosi 114,48 PLN. Osobom, które zaakceptują uczestnictwo w Programie II, Spółka potwierdzi przyznanie opcji objęcia określonej liczby akcji po określonej cenie i w określonych datach („Opcja”). Rada Nadzorcza może określić dodatkowe warunki wymagane do zrealizowania opcji. Opcja nie może być wykonana wcześniej niż przed upływem 3 lat od jej przyznania i później niż po upływie 7 lat od jej przyznania. W celu realizacji Programu II Walne Zgromadzenie w dniu 10 sierpnia 2006 r. upoważniło Zarząd do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego oraz do emisji warrantów subskrypcyjnych pozwalających na wykonanie prawa do zapisu na akcje Spółki w okresie 3 lat od daty rejestracji zmiany Statutu. Program II przewiduje, iż o ile to będzie konieczne, po Dniu Przyznania dla danej Transzy Zarząd zaproponuje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwały o zmianie Statutu i odnowieniu upoważnienia Zarządu, na okres 3 lat od daty rejestracji zmiany Statutu, do podwyższenia kapitału zakładowego maksymalnie o 726.000 akcji minus akcje już wyemitowane na podstawie Programu II oraz objęte kapitałem docelowym, wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy za zgodą Rady Nadzorczej oraz emisji warrantów subskrypcyjnych.

W dniu 10 lipca 2008 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. przyjęła zmienione postanowienia Programu II Opcji Menedżerskich dotyczących 726.000 Akcji Dom Development S.A. Przedmiotowa zmiana dotyczy ceny, po której akcje mogą zostać nabyte, określonej w pkt IV.2. Programu II, z ceny 114,48 PLN na cenę określoną jako nie niższą niż 90% średniej arytmetycznej kursów zamknięcia za 30 kolejnych dni obrotu akcjami Spółki na rynku publicznym, poprzedzających daty podjęcia uchwał Rady Nadzorczej, w których Rada Nadzorcza określa osoby uprawnione do wzięcia udziału w Programie II oraz liczbę i cenę emisyjną akcji dla każdej z tych osób, jednakże nie wyższą niż 114,48 PLN.

W dniu 6 grudnia 2006 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. podjęła uchwałę w sprawie określenia osób uprawnionych do wzięcia udziału w Programie II Opcji Menedżerskich dotyczącym 726.000 Akcji Dom Development S.A., liczby i ceny akcji dla każdej z tych osób. Zgodnie z ww. uchwałą przyznano 234.538 opcji na akcje Spółki.

Wartość opcji na dzień ich przyznania, wyliczona na podstawie modelu bazującego na metodzie Blacka-Scholesa-Mertona wyniosła 14.273 tys. PLN. Wartość ta jest odnoszona równomiernie do rachunku zysków i strat przez okres trzech lat.

W dniu 7 grudnia 2007 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. podjęła uchwałę w sprawie określenia osób uprawnionych do wzięcia udziału w drugiej transzy Programu II Opcji Menedżerskich dotyczącym 726.000 akcji Dom

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Development S.A. oraz liczby i ceny akcji dla każdej z tych osób. Zgodnie z ww. uchwałą przyznano kolejne 242.000 opcji na akcje Spółki.

Wartość opcji na dzień ich przyznania, wyliczona na podstawie modelu bazującego na metodzie Blacka-Scholesa-Mertona wyniosła 9.970 tys. PLN. Wartość ta jest odnoszona równomiernie do rachunku zysków i strat przez okres trzech lat.

W dniu 8 grudnia 2008 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. podjęła uchwałę w sprawie określenia osób uprawnionych do wzięcia udziału w trzeciej transzy Programu II Opcji Menedżerskich dotyczącym 726.000 akcji Dom Development S.A. oraz liczby i ceny akcji dla każdej z tych osób. Zgodnie z ww. uchwałą przyznano kolejne 242.000 opcji na akcje Spółki.

Wartość godziwa przyznanych w tej transzy opcji zamiennych na akcje została oszacowana na dzień przyznania opcji na podstawie modelu bazującego na metodzie Blacka-Scholesa-Mertona biorąc pod uwagę warunki istniejące na dzień przyznania opcji. Poniżej przedstawione są założenia wejściowe przyjęte do modelu dla wyceny opcji przyznanych w ramach trzeciej transzy Programu II:

Stopa dywidendy (%)	1,30
Przewidywany wskaźnik zmienności (%)	52,75
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	4,36
Spodziewany okres realizacji opcji (w latach)	3,00
Cena realizacji opcji (PLN)	14,91
Bieżąca cena akcji (PLN)	18,86

Wartość opcji na dzień ich przyznania, wyliczona na podstawie wyżej opisanego modelu i założeń wyniosła 2.047 tys. PLN. Wartość ta jest odnoszona równomiernie do rachunku zysków i strat przez okres trzech lat.

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 i 2007 roku do rachunku zysków i strat odniesiono odpowiednio 6.780 tys. PLN i 5.622 tys. PLN z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

Opcje na akcje przydzielone i możliwe do realizacji na poszczególne dni bilansowe oraz zmiany w prezentowanych okresach.

		01.01- 31.12.2008	01.01- -31.12.2007
OPCJE NA AKCJE			
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	532.700	331.288
	Całkowita cena realizacji	50.498	27.440
Opcje przyznane w okresie	Ilość	242.000	242.000
	Całkowita wartość wykonania opcji.....	3.608	27.704
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	116.725	40.588
	Całkowita wartość wykonania opcji.....	9.816	4.646
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji.....	-	-
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję	-	-
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	657.975	532.700
	Całkowita cena realizacji	44.290	50.498
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-
Opcje możliwe do zrealizowania	Ilość	-	-

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

na koniec okresu	Całkowita cena realizacji	-	-
------------------	---------------------------------	---	---

Nota 38. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych podmiotu dominującego

Wynagrodzenia	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
1. Zarząd		
Wynagrodzenie	5.999	5.132
W tym wynagrodzenie z zysku	-	-
2. Rada nadzorcza:		
Wynagrodzenie.....	622	456

Składy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2008 r. przedstawione są w nocie 41.

Umowy o świadczenie usług przez członków organów zarządzających i nadzorczych zawarte ze Spółką lub jej podmiotami zależnymi określające świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy

Członkowie Zarządu Spółki: Jarosław Szanajca, Janusz Zalewski, Janusz Stolarczyk i Jerzy Ślusarski zatrudnieni są w Spółce na podstawie umów o pracę.

Zgodnie z postanowieniami umów o pracę rozwiązanie stosunku pracy z poszczególnymi członkami Zarządu Spółki następuje na następujących zasadach:

Imię i nazwisko członka zarządu	Długość okresu wypowiedzenia umowy (w miesiącach)		Uwagi
	Przez Spółkę	Przez Pracownika	
Szanajca Jarosław	8		50% kwoty wynagrodzenia za okres ośmiu miesięcy płatne po złożeniu wypowiedzenia Pozostałe 50% kwoty będzie wypłacone w 5 równych ratach miesięcznych
Ślusarski Jerzy	6		Bez dodatkowych zapisów
Janusz Zalewski	6		Bez dodatkowych zapisów
Stolarczyk Janusz	9	3	50% kwoty wynagrodzenia za okres dziewięciu miesięcy płatne po złożeniu wypowiedzenia Pozostałe 50% kwoty będzie wypłacone w 8 równych ratach miesięcznych

Nota 39. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2008	31.12.2007
Gwarancje	9.904	9.800
Poręczenia	1.109	1.214
Razem	11.013	11.014

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.12.2008	31.12.2007
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ wynikających z udzielonego kredytu	140.000	70.000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	47.241	40.000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ wynikających z trójstronnej umowy ubezpieczenia poręczeń kredytów klientów Grupy.....	2.000	2.000
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	1.452	-
Razem	190.693	112.000

Nota 40. Istotne sprawy sądowe na 31 grudnia 2008 r.

Podmioty wchodzące w skład Grupy nie są stroną istotnych postępowań sądowych na dzień 31 grudnia 2008 r.

Nota 41. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej SpółkiSkład osobowy Zarządu:

Na dzień 31 grudnia 2008 roku Zarząd spółki Dom Development S.A. liczył 5 Członków.

Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu
Janusz Zalewski – Wiceprezes Zarządu
Jerzy Ślusarski – Wiceprezes Zarządu
Janusz Stolarczyk – Członek Zarządu
Terry Roydon – Członek Zarządu

W związku z rezygnacją pana Grzegorza Kiełpsza z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu, Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. na posiedzeniu w dniu 3 kwietnia 2008 r. powierzyła z dniem 17 września 2008 r. funkcję Wiceprezesa Zarządu Panu Jerzemu Ślusarskiemu, dotychczasowemu Członkowi Zarządu. Ponadto w związku z rezygnacją pana Leszka Piotra Nałęcza z pełnionej funkcji Wiceprezesa Zarządu spółki Dom Development S.A., stanowisko to objął w dniu 31 grudnia 2008 r. pan Janusz Zalewski.

Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2008 roku Rada Nadzorcza liczyła 7 członków.

Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Zygmunt Kostkiewicz – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Richard Lewis – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Stanisław Plakwicz – Członek Rady Nadzorczej
Michael Cronk – Członek Rady Nadzorczej
Markham Dumas – Członek Rady Nadzorczej
Włodzimierz Bogucki – Członek Rady Nadzorczej

Akcjonariusz posiadający ponad 50,1% akcji spółki, tj. Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii, powołał od dnia 17 września 2008 r. Pana Grzegorza Kiełpsza na członka Rady Nadzorczej. W tym samym dniu Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. powierzyła funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Panu Grzegorzowi Kiełpszowi. Jednocześnie

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

dotychczasowemu przewodniczącemu Rady Nadzorczej, Panu Zygmuntowi Kostkiewiczowi została powierzona funkcja Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Nota 42. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Grupy

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich:

Projekty zakończone, czyli projekty dla których otrzymano decyzję o pozwoleniu na użytkowanie:

Projekt	Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie	Segment	Liczba mieszkań
Zawiszy faza 1	II kw. 2008	Apartamenty o podwyższonym standardzie	194
Bruna	II kw. 2008	Apartamenty o podwyższonym standardzie	247
Zawiszy faza 2	III kw. 2008	Apartamenty o podwyższonym standardzie	161
Derby 15	III kw. 2008	Popularny	277
Derby 17	III kw. 2008	Popularny	185
Olimpia 2 faza 5	IV kw. 2008	Popularny	63
Olbrachta faza 1	IV kw. 2008	Popularny	243
Olbrachta faza 2	IV kw. 2008	Popularny	205

Projekty rozpoczęte, czyli projekty dla których rozpoczęto budowę i sprzedaż:

Projekt	Rozpoczęcie budowy i sprzedaży	Segment	Liczba mieszkań
Derby 18	I kw. 2008	Popularny	82
Róża Wiatrów	I kw. 2008	Popularny	184
Grzybowska	I kw. 2008	Apartamenty o podwyższonym standardzie	287
Derby 16	I kw. 2008	Popularny	276
Laguna II	II kw. 2008	Domy jednorodzinne	26
Regaty I etap 3	II kw. 2008	Popularny	166
Regaty II etap 9	II kw. 2008	Domy jednorodzinne	88
Akacje 11	II kw. 2008	Popularny	77

Nota 43. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 r. nie miały miejsca istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

Nota 44. Zmiany zasad rachunkowości - opis i wpływ zmiany, która zostanie wprowadzona przez Spółkę od 1 stycznia 2009 roku.

Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) zakończył prace dotyczące interpretacji **momentu rozpoznania przychodów** w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości w oparciu o MSR 11 i MSR 18.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Przygotowany przez KIMSF projekt interpretacji (D-21 Real Estate Sales) został zatwierdzony przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w czerwcu 2008 r. a następnie opublikowany przez IFRIC w formie interpretacji (IFRIC-15 Agreements for the Construction of Real Estate) w dniu 2 lipca 2008 r.

Interpretacja ta, której zastosowanie przez Spółkę będzie wymagane do skonsolidowanych sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2009 r., wprowadzi zmiany do obecnie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości.

Do dnia 31 grudnia 2008 r. Grupa rozpoznawała przychody ze sprzedaży w oparciu o MSR 11 stosując „metodę procentową”, opisaną w rozdziale „Istotne zasady rachunkowości”. Stosując MSR 11, Grupa rozpoznawała przychody ze sprzedaży proporcjonalnie do zaawansowania sprzedaży i budowy na poszczególnych projektach inwestycyjnych.

Zastosowanie interpretacji IFRIC-15 spowoduje, że Grupa będzie musiała w odmienny niż dotychczas sposób dokonywać rozpoznania przychodów, czyli zgodnie z MSR 18. Od 1 stycznia 2009 r. przychody ze sprzedaży nieruchomości będą rozpoznawane dopiero w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru („metoda przekazań”).

Powyższa zmiana spowoduje przede wszystkim, że przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży (a co za tym idzie - marża na sprzedaży) rozpoznawane będą znacznie później niż miało to miejsce dotychczas. Od 1 stycznia 2009 roku przychody na poszczególnych inwestycjach deweloperskich będą rozpoznawane nie wcześniej niż po zakończeniu procesu budowlanego na danej inwestycji.

Spółka oszacowała wpływ wyżej opisanej zmiany zasady rachunkowości na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres, w którym nowa zasada zastosowana będzie po raz pierwszy, czyli za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2009 roku.

Zmiany te spowodują korektę bilansu otwarcia skonsolidowanych kapitałów własnych na dzień 1 stycznia 2009 roku, która wynikać będzie z:

a/ Korekty bilansu otwarcia skonsolidowanych kapitałów własnych na dzień 1 stycznia 2008 r. o 193.796 tys. PLN.

Korekta ta wyeliminuje tą część zysku z lat ubiegłych, czyli zysku netto rozpoznanego „metodą procentową” narastająco do dnia 31 grudnia 2007 r., która na ten dzień nie byłaby rozpoznana przy zastosowaniu „metody przekazań”. Dotyczy to zysku wyliczonego „metodą procentową” na wyrobach, na które podpisana była umowa przedwstępna sprzedaży, ale które do dnia 31 grudnia 2007 r. nie zostały jeszcze przekazane kupującemu.

b/ Korekty zysku netto za rok zakończony 31 grudnia 2008 r.

Korekta ta stanowić będzie różnicę pomiędzy zyskiem netto rozpoznany przy zastosowaniu „metody procentowej” (wykazany w niniejszym sprawozdaniu finansowym) a zyskiem netto jaki byłby rozpoznany za ten okres przy zastosowaniu „metody przekazań”.

Wpływ ww. korekt na bilans otwarcia Skonsolidowanych kapitałów własnych na dzień 1 stycznia 2009 roku prezentuje poniższa tabela.

SKONSOLIDOWANY KAPITAŁ WŁASNY

Skonsolidowany kapitał własny na dzień 31 grudnia 2008 r. (przy zastosowaniu MSR 11)	
.....	789.755
a/ Korekta bilansu otwarcia na dzień 1 stycznia 2008 r.	(193.796)
b/ Korekta zysku netto za rok zakończony 31 grudnia 2008 r., na którą składa się:	
- eliminacja zysku za rok 2008 rozpoznanego przy zastosowaniu MSR 11 (czyli przed zmianą zasad rachunkowości)	(136.940)
- zysk za rok 2008 rozpoznany przy zastosowaniu MSR 18 (czyli po zmianie zasad rachunkowości)	224.269
Korekta zysku netto za rok zakończony 31 grudnia 2008 r.	87.329
Skonsolidowany kapitał własny na dzień 1 stycznia 2009 r. (przy zastosowaniu	683.288

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

MSR 18)

Powyższa zmiana w zasadach rachunkowości nie wpłynie na zyskowność projektów deweloperskich, ale wpłynie na wielkość przychodów i kosztów sprzedaży przypisywanych do poszczególnych okresów sprawozdawczych.

Nota 45. Prognozy

Zarząd Dom Development S.A. nie publikuje prognoz finansowych zarówno w odniesieniu do podmiotu dominującego, jak i Grupy Kapitałowej.

Nota 46. Wybrane skonsolidowane dane finansowe przeliczone na EURO

Zgodnie z wymogami sprawozdawczymi następujące dane finansowe Grupy zostały przeliczone na EURO:

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO BILANSU	31.12.2008	31.12.2007
	tys. EURO	tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	362.664	343.436
Aktywa razem	367.670	349.544
Kapitał własny razem.....	189.280	194.343
Zobowiązania długoterminowe	117.097	92.245
Zobowiązania krótkoterminowe	61.293	62.956
Zobowiązania razem	178.390	155.201
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<i>4,1724</i>	<i>3,5820</i>

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
	tys. EURO	tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	197.662	232.671
Zysk brutto ze sprzedaży	76.196	88.193
Zysk na działalności operacyjnej.....	46.913	63.800
Zysk Brutto	48.964	66.290
Zysk Netto	38.769	53.126
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>3,5321</i>	<i>3,7768</i>

Warszawa, dn. 12 marca 2009 r.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Jerzy Ślusarski, Wiceprezes Zarządu

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 roku.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu