



# **DOM DEVELOPMENT S.A.**

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

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI  
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

## **I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

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

Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”) jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (00-078 Warszawa, pl. Piłsudskiego 3). Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

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

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 grudnia 2008 r. Dom Development B.V. posiadała 63,15 % akcji Spółki.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

### **2. Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych**

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.

Sprawozdania finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej 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.

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

### **Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF**

Spółka Dom Development S.A. sporządziła sprawozdanie 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.

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

### **3. Istotne zasady rachunkowości**

#### **Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i w jednostce współkontrolowanej**

Spółka wycenia inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu na podstawie historycznej ceny nabycia pomniejszanej o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

#### **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 powiązanimi 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 Spółkę 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 Spółka 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**

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane w złotych polskich, które są walutą funkcjonalną (wyceny) i walutą prezentacji Spółki. 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.

Spółka 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 odroczony podatek 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. Wyczenie przychodu statystycznego pozwala na ujęcie w rachunku zysków i strat części przychodów w relacji do postępu prac i sprzedaży wyczonej przy użyciu wskaźnika kosztów i przychodów.
- j. Wyczenie 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 Spółkę będzie wymagane do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2009 r., wprowadzi zmiany do obecnie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości.

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

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

**Dom Development S.A.**

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. BILANSE**

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne i prawne .....	<b>1</b>	1.359	704
Rzeczowe aktywa trwałe .....	<b>2</b>	6.732	6.440
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych .....	<b>5</b>	3.081	3.081
Aktywa z tytułu podatku odroczonego .....	<b>15</b>	8.376	9.525
Długoterminowe należności .....	<b>6</b>	2.910	1.552
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów .....		361	1.471
<b>Aktywa trwałe razem .....</b>		<b>22.819</b>	<b>22.773</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy .....	<b>7</b>	1.141.898	860.027
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności .....	<b>8</b>	65.756	65.455
Pozostałe aktywa obrotowe .....	<b>10</b>	80.527	26.001
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	<b>9</b>	213.168	262.166
<b>Aktywa obrotowe razem .....</b>		<b>1.501.349</b>	<b>1.213.648</b>
<b>Aktywa razem .....</b>		<b>1.524.168</b>	<b>1.236.421</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy .....	<b>11</b>	24.560	24.560
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne .....	<b>12</b>	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 .....		142.162	230.384
<b>Kapitał własny razem .....</b>		<b>784.512</b>	<b>685.673</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty i pożyczki długoterminowe .....	<b>14</b>	233.283	41.779
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....	<b>15</b>	54.929	86.291
Obligacje .....	<b>16</b>	200.000	200.000
Pozostałe zobowiązania długoterminowe.....		-	-
<b>Zobowiązania długoterminowe razem .....</b>		<b>488.212</b>	<b>328.070</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	<b>17</b>	144.874	120.922
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe .....	<b>14</b>	62.510	37.005
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków .....		7.203	5.117
Rezerwy krótkoterminowe .....	<b>19</b>	10.621	12.183
Rozliczenia międzyokresowe .....	<b>20</b>	26.236	47.451
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem .....</b>		<b>251.444</b>	<b>222.678</b>
<b>Zobowiązania razem .....</b>		<b>739.656</b>	<b>550.748</b>
<b>Pasywa razem .....</b>		<b>1.524.168</b>	<b>1.236.421</b>



**Dom Development S.A.**  
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. RACHUNKI ZYSKÓW I STRAT**

	Nota	Okres dwunastu miesięcy zakończony	
		31.12.2008	31.12.2007
Przychody ze sprzedaży .....	28	697.132	873.485
Koszt własny sprzedaży .....	29	(427.899)	(544.539)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży .....</b>		<b>269.233</b>	<b>328.946</b>
Koszty sprzedaży .....	29	(30.000)	(27.679)
Koszty ogólnego zarządu .....	29	(59.482)	(49.033)
Pozostałe przychody operacyjne .....	31	5.867	3.796
Pozostałe koszty operacyjne .....	32	(14.691)	(13.499)
<b>Zysk na działalności operacyjnej .....</b>		<b>170.927</b>	<b>242.531</b>
Przychody finansowe .....	33	11.563	39.751
Koszty finansowe .....	34	(4.885)	(2.235)
<b>Zysk brutto .....</b>		<b>177.605</b>	<b>280.047</b>
Podatek dochodowy .....	25	(35.443)	(49.663)
<b>Zysk netto .....</b>		<b>142.162</b>	<b>230.384</b>
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą:</b>			
Podstawowy (PLN) .....	24	5,79	9,38
Rozwodniony (PLN) .....	24	5,79	9,38

#### IV. RACHUNKI PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres dwunastu miesięcy zakończony	
	31.12.2008	31.12.2007
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk przed opodatkowaniem .....	177.605	280.047
Korekty o pozycje:		
Amortyzacja .....	2.386	2.146
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych .....	(64)	53
Zysk/strata na inwestycjach .....	123	(28.979)
Koszty z tytułu odsetek zapłaconych i naliczonych .....	11.698	9.801
Koszty z tyt. programu opcji menadżerskich .....	6.780	5.622
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiana stanu rezerw .....	(1.562)	8.996
Zmiana stanu zapasów .....	(268.908)	(268.826)
Zmiana stanu należności .....	(4.716)	(10.588)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów .....	26.039	(9.443)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych .....	(73.664)	10.226
Inne korekty .....	64	1.449
<b>Środki pieniężne wygenerowane w działalności operacyjnej .....</b>	<b>(124.219)</b>	<b>504</b>
Odsetki zapłacone .....	(25.392)	(12.628)
Zapłacony podatek dochodowy .....	(62.600)	(2.406)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej .....</b>	<b>(212.211)</b>	<b>(14.530)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych .....	275	442
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy) .....	-	29.400
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych .....	(3.733)	(4.037)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej .....</b>	<b>(3.458)</b>	<b>25.805</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej .....</b>		
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)
Wydatki z tyt. podziału zysku (dywidenda) .....	(50.103)	(3.684)
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego .....	(234)	(130)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej .....</b>	<b>166.671</b>	<b>73.856</b>
<b>Zwiększenie / (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych .....</b>	<b>(48.998)</b>	<b>85.131</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu .....</b>	<b>262.166</b>	<b>177.035</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu .....</b>	<b>213.168</b>	<b>262.166</b>

Dom Development S.A.  
Zestawienie zmian w 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 KAPITALE WŁASNYM**

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
<b>Saldo na dzień</b>							
<b>1 stycznia 2008</b> .....	<b>24.560</b>	<b>231.535</b>	<b>191.556</b>	<b>510</b>	<b>7.128</b>	<b>230.384</b>	<b>685.673</b>
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje .....	-	-	-	-	6.780	-	6.780
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego .....	-	-	180.281	-	-	(180.281)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy.....	-	-	-	-	-	(50.103)	(50.103)
Zysk za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 r. ....	-	-	-	-	-	142.162	<b>142.162</b>
<b>Saldo na dzień</b>							
<b>31 grudnia 2008</b> .....	<b>24.560</b>	<b>231.535</b>	<b>371.837</b>	<b>510</b>	<b>13.908</b>	<b>142.162</b>	<b>784.512</b>

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
<b>Saldo na dzień</b>							
<b>1 stycznia 2007</b> .....	<b>24.050</b>	<b>230.371</b>	<b>79.301</b>	<b>510</b>	<b>1.506</b>	<b>115.939</b>	<b>451.677</b>
Podwyższenie kapitału w wyniku emisji akcji.....	510	1.164	-	-	-	-	<b>1.674</b>
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji pracowniczych .....	-	-	-	-	5.622	-	<b>5.622</b>
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego .....	-	-	112.255	-	-	(112.255)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy .....	-	-	-	-	-	(3.684)	<b>(3.684)</b>
Zysk za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2007 r. ....	-	-	-	-	-	230.384	<b>230.384</b>
<b>Saldo na dzień</b>							
<b>31 grudnia 2007</b> .....	<b>24.560</b>	<b>231.535</b>	<b>191.556</b>	<b>510</b>	<b>7.128</b>	<b>230.384</b>	<b>685.673</b>

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do 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)

**VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO****Nota 1. Wartości niematerialne i prawne**

	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Razem
<b>WARTOŚĆ BRUTTO</b>			
<b>Saldo na 1 stycznia 2007</b> .....	<b>956</b>	<b>1.316</b>	<b>2.272</b>
Zwiększenia .....	431	89	520
(Zmniejszenia) .....	(344)	(189)	(533)
<b>Saldo na 31 grudnia 2007</b> .....	<b>1.043</b>	<b>1.216</b>	<b>2.259</b>
Zwiększenia .....	95	1.287	1.382
(Zmniejszenia) .....	-	-	-
<b>Saldo na 31 grudnia 2008</b> .....	<b>1.138</b>	<b>2.503</b>	<b>3.641</b>
<b>AMORTYZACJA</b>			
<b>Saldo na 1 stycznia 2007</b> .....	<b>329</b>	<b>1.215</b>	<b>1.544</b>
Zwiększenia .....	456	88	544
(Zmniejszenia) .....	(344)	(189)	(533)
<b>Saldo na 31 grudnia 2007</b> .....	<b>441</b>	<b>1.114</b>	<b>1.555</b>
Zwiększenia .....	479	248	727
(Zmniejszenia) .....	-	-	-
<b>Saldo na 31 grudnia 2008</b> .....	<b>920</b>	<b>1.362</b>	<b>2.282</b>
<b>WARTOŚĆ BILANSOWA</b>			
<b>na 31 grudnia 2007</b> .....	<b>602</b>	<b>102</b>	<b>704</b>
<b>na 31 grudnia 2008</b> .....	<b>218</b>	<b>1.141</b>	<b>1.359</b>

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 Spółka 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**

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>a) rzeczowe aktywa trwałe, w tym:</b> .....		
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) .....	1.347	1.347
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej .....	-	77
- urządzenia techniczne i maszyny .....	630	721
- środki transportu .....	3.136	3.485
- inne rzeczowe aktywa trwałe .....	1.619	810
<b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b> .....	<b>6.732</b>	<b>6.440</b>

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do 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)

	<b>Grunty i budynki</b>	<b>Środki transportu</b>	<b>Urządzenia i pozostałe środki trwałe</b>	<b>Razem</b>
<b>WARTOŚĆ BRUTTO</b>				
Saldo na 1 stycznia 2007 .....	<b>1.868</b>	<b>3.691</b>	<b>3.940</b>	<b>9.499</b>
Zwiększenia .....	71	2.449	1.097	3.617
(Zmniejszenia) .....	(123)	(1.295)	(2.011)	(3.429)
<b>Saldo na 31 grudnia 2007 .....</b>	<b>1.816</b>	<b>4.845</b>	<b>3.026</b>	<b>9.687</b>
Zwiększenia .....	1.194	1.073	1.311	3.578
(Zmniejszenia) .....	(1.663)	(889)	(164)	(2.716)
<b>Saldo na 31 grudnia 2008 .....</b>	<b>1.347</b>	<b>5.029</b>	<b>4.173</b>	<b>10.549</b>
<b>SKUMULOWANA AMORTYZACJA</b>				
Saldo na 1 stycznia 2007 .....	<b>319</b>	<b>1.547</b>	<b>2.245</b>	<b>4.111</b>
Zwiększenia .....	73	811	719	1.603
(Zmniejszenia) .....	-	(998)	(1.469)	(2.467)
<b>Saldo na 31 grudnia 2007 .....</b>	<b>392</b>	<b>1.360</b>	<b>1.495</b>	<b>3.247</b>
Zwiększenia .....	73	1.010	577	1.660
(Zmniejszenia) .....	(465)	(477)	(148)	(1.090)
<b>Saldo na 31 grudnia 2008 .....</b>	<b>-</b>	<b>1.893</b>	<b>1.924</b>	<b>3.817</b>
<b>WARTOŚĆ BILANSOWA</b>				
<b>na 31 grudnia 2007 .....</b>	<b>1.424</b>	<b>3.485</b>	<b>1.531</b>	<b>6.440</b>
<b>na 31 grudnia 2008 .....</b>	<b>1.347</b>	<b>3.136</b>	<b>2.249</b>	<b>6.732</b>

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.

	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Budynki (pojedyncze lokale użytkowe) .....	-	77
Budowle.....	-	-
<b>Rzeczowe aktywa trwałe wytworzone we własnym zakresie w wartości netto-razem</b>	<b>-</b>	<b>77</b>

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

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
własne.....	3.421	2.966
używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym: .....	3.311	3.474
- leasing .....	3.311	3.474
<b>Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem.....</b>	<b>6.732</b>	<b>6.440</b>

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE WYKAZYWANE POZABILANSOWO</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
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 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 .....	-	-
<b>Aktywa dostępne do sprzedaży netto .....</b>	<b>1.347</b>	<b>1.347</b>

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

#### Nota 4. Leasing

Spółka 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 .....	4.502	4.674
Umorzenie .....	(1.191)	(1.200)
<b>Wartość bilansowa rzeczowych składników majątku trwałego .....</b>	<b>3.311</b>	<b>3.474</b>
% środków trwałych leasingowanych do ogółu środków trwałych.....	49,19%	53,95%
<b>Zobowiązanie leasingowe .....</b>	<b>2.258</b>	<b>2.546</b>
Amortyzacja przedmiotów leasingu		
rozpoznana jako koszt operacyjny .....	936	787
Odsetki od umów leasingowych rozpoznane jako koszt finansowy .....	234	130

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada ich wartości księgowej.

Zabezpieczeniem zobowiązań Spółki 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

Spółka posiada 40,32% udziału w kapitale przy 0% udziału w zarządzie Towarzystwa Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”. Wartość nominalna udziałów Towarzystwa należąca do Spółki wynosi 1.000.000,00 zł. Z uwagi na prezentowane przez Towarzystwo dodatnie aktywa netto, na dzień 31 grudnia 2008 roku oraz 2007 roku nie było konieczności dokonywania odpisów aktualizujących wartość udziałów w tym podmiocie.

Spółka posiada 49,00% udziału w kapitale przy 50% udziału w zarządzie spółki współkontrolowanej Fort Mokotów sp. z o.o. Wartość nominalna udziałów w podmiocie współkontrolowanym należących do Spółki, równa historycznej cenie ich nabycia wynosi 1.960.000,00 zł. Na dzień 31 grudnia 2008 roku oraz 2007 roku nie było konieczności dokonywania odpisów aktualizujących wartość udziałów w tym podmiocie.

#### Nota 6. Należności długoterminowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2008 roku i 31 grudnia 2007 roku Spółka 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

<b>ZAPASY</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Zaliczki na dostawy .....	67.253	150.853
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia .....	67.322	150.853
w tym: odpis aktualizujący .....	(69)	-
Półprodukty i produkcja w toku .....	988.977	611.763
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia .....	999.880	618.367
w tym: odpis aktualizujący .....	(10.903)	(6.604)
Wyroby gotowe .....	85.668	97.411
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia .....	86.102	98.367
w tym: odpis aktualizujący .....	(434)	(956)
<b>Razem .....</b>	<b>1.141.898</b>	<b>860.027</b>

<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW</b>	<b>01.01- - 31.12.2008</b>	<b>01.01- - 31.12.2007</b>
<b>Stan na początek okresu .....</b>	<b>7.560</b>	<b>4.625</b>
Zwiększenia .....	7.498	3.130
Rozwiązanie .....	(3.652)	(195)
<b>Stan na koniec okresu .....</b>	<b>11.406</b>	<b>7.560</b>

Z uwagi na sytuację rynkową na rynku nieruchomości, na którym działa Spółka, na koniec 2008 r. Spółka podeszła szczególnie rygorystycznie do badania wartości zapasów pod kątem utraty wartości. W wyniku przeprowadzonych analiz i testów na utratę wartości, Spółka 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

<b>ZABEZPIECZENIE NA ZAPASACH – HIPOTEKA</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
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 rachunek zysków i strat Spółki 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.

	<b>01.01- -31.12.2008</b>	<b>01.01- -31.12.2007</b>
Prace przygotowawcze .....	1.715	812

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do 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)

**Kontrakty budowlane**

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

<b>ROZLICZANIE PRODUKCJI W TOKU</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
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%

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

	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Zatrzymane kaucje gwarancyjne .....	41.785	32.595

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

Na dzień bilansowy należności handlowe i inne należności wyniosły 65.756 tys. PLN na 31 grudnia 2008 r. oraz 65.454 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2007 r.

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

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

<b>STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Do 3 miesięcy .....	14.512	23.600
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy .....	19.532	2.575
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku .....	1.767	985
Powyżej 1 roku .....	3.079	2.818
<b>Należności z tytułu dostaw i usług, brutto .....</b>	<b>38.890</b>	<b>29.978</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności .....	(1.627)	(2.247)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług, netto .....</b>	<b>37.263</b>	<b>27.731</b>

<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Należności handlowe .....	37.263	27.731
Należności od jednostek powiązanych .....	11.768	941
Należności z tytułu podatków .....	16.723	36.773
Pozostałe należności .....	2	9
<b>Razem .....</b>	<b>65.756</b>	<b>65.454</b>

<b>ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI</b>	<b>01.01- -31.12.2008</b>	<b>01.01- -31.12.2007</b>
<b>Stan na początek okresu .....</b>	<b>2.781</b>	<b>6.128</b>
a) Zwiększenia .....	506	1.488



**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do 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)

b) Zmniejszenia .....	(1.126)	(4.835)
<b>Stan na koniec okresu .....</b>	<b>2.161</b>	<b>2.781</b>

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.

**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.

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Środki pieniężne w banku i kasie .....	2.757	12.237
Lokaty krótkoterminowe i bony skarbowe .....	278.184	249.337
Kredyty w rachunku bieżącym .....	(67.820)	-
Inne .....	47	592
<b>Razem .....</b>	<b>213.168</b>	<b>262.166</b>

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**

	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE .....</b>	<b>80.527</b>	<b>26.001</b>
W tym:		
Należności do zafakturowania w przyszłych okresach związane z ukończonymi projektami .....	74.521	22.436
Rozliczenia międzyokresowe kosztów .....	4.003	3.565
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
<b>Liczba akcji razem .....</b>				<b>24.560.222</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem .....</b>					<b>24.560.222</b>			

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do 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)

**Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN**

**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
<b>Liczba akcji razem .....</b>				<b>24.560.222</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem .....</b>					<b>24.560.222</b>			
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN</b>								

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.,

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do 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)

co stanowiło 5,17% kapitału zakładowego Spółki. Przed zmianą udziału, fundusze inwestycyjne zarządzane przez ING 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
<b>Zarząd</b>			
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
<b>Rada Nadzorcza</b>			
Zygmunt Kostkiewicz .....	29.500	-	29.500
Grzegorz Kiełpsz.....	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**

<b>ZMIANA STANU NADWYŻKI ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ POMNIEJSZONEJ O AKCJE WŁASNE</b>	<b>01.01- -31.12.2008</b>	<b>01.01- -31.12.2007</b>
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 .....	-	-
<b>Stan na koniec okresu .....</b>	<b>231.535</b>	<b>231.535</b>

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.

### **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. Spółka nie posiadała żadnych pożyczek.

#### **Kredyty**

<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
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 .....	-	-
<b>Razem kredyty .....</b>	<b>295.793</b>	<b>78.784</b>
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 Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

### **Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2008 r.**

<b>KREDYTY BANKOWE WYKAZANE W PASYWACH NA 31.12.2008</b>						
<b>Bank</b>	<b>Siedziba banku</b>	<b>Kwota kredytu wg umowy</b>	<b>Waluta</b>	<b>Waluta i kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)</b>	<b>Waluta</b>	<b>Termin spłaty</b>
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
<b>Razem kredyty bankowe wykazane w pasywach .....</b>		<b>346.854</b>	PLN	<b>295.793</b>	PLN	

Na dzień 31 grudnia 2008 r. Spółka posiadała dwa kredyty w rachunku bieżącym, które zostały zaprezentowane w niniejszym 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 poprzedza datę spłaty kredytów w rachunku bieżącym.

**Dom Development S.A.**  
 Dodatkowe informacje i objaśnienia do 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)

**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
<b>Razem kredyty w rachunku bieżącym .....</b>		<b>80.000</b>	<b>PLN</b>	<b>67.820</b>	<b>PLN</b>	

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

**Nota 15. Zobowiązanie i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

<b>ZOBOWIĄZANIE I AKTYWA NA PODATEK ODROZCZONY – wpływ na bilans</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		
Różnice kursowe .....	41	31
Odsetki naliczone .....	380	97
Zysk z rozliczenia umów na osiedlach rozliczanych z zastosowaniem metody procentowej .....	5.532	24.933
Wynik na sprzedaży lokali , dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności ....	33.781	56.470
Kary umowne .....	-	375
Rezerwa na przychody z tyt. sprzedaży .....	11.532	4.205
Koszty finansowe skapitalizowane .....	3.535	-
Pozostałe .....	128	180
<b>Razem zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....</b>	<b>54.929</b>	<b>86.291</b>
Odniesione na wynik finansowy .....	54.929	86.291
Odniesione na kapitał własny .....	-	-
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		
Rezerwa na koszty osiedli .....	2.391	4.419
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
Koszty finansowe .....	340	-
Pozostałe .....	15	18
<b>Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....</b>	<b>8.376</b>	<b>9.525</b>
Odniesione na wynik finansowy .....	8.376	9.525
Odniesione na kapitał własny .....	-	-

**Dom Development S.A.**  
 Dodatkowe informacje i objaśnienia do 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)

<b>PODATEK ODROZCZONY – wpływ na rachunek zysków i strat</b>	<b>01.01- -31.12.2008</b>	<b>01.01- -31.12.2007</b>
<b>Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		
Różnice kursowe .....	9	(6)
Odsetki naliczone .....	284	46
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 .....	(22.701)	40.389
Rezerwa na przychody z tytułu sprzedaży .....	7.327	3.663
Rezerwa na należności .....	(375)	375
Koszty finansowe skapitalizowane.....	3.535	-
Pozostałe .....	(52)	8
<b>Razem zmiana zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....</b>	<b>(31.373)</b>	<b>45.835</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		
Rezerwa na koszt osiedli .....	(2.028)	3.328
Aktualizacja wyceny zapasów .....	718	558
Aktualizacja wyceny aktywów trwałych .....	-	(36)
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy.....	(723)	1.077
Rezerwa na świadczenia pracownicze .....	278	45
Rezerwa na koszty .....	269	(517)
Koszty finansowe .....	340	-
Pozostałe .....	(3)	(32)
<b>Razem zmiana aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....</b>	<b>(1.149)</b>	<b>4.423</b>
<b>Zmiana netto rezerwy/aktywa na podatek odroczony – wpływ na rachunek zysków i strat .....</b>	<b>(30.224)</b>	<b>41.412</b>

#### Nota 16. Obligacje

<b>OBLIGACJE</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>Wartość nominalna wyemitowanych obligacji .....</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
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.

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

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do 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)

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**

<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług .....	144.612	120.687
Fundusze Specjalne .....	260	231
Pozostałe zobowiązania .....	2	4
<b>Razem .....</b>	<b>144.874</b>	<b>120.922</b>

**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**

<b>REZERWY KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>Stan na początek okresu .....</b>	<b>12.183</b>	<b>3.187</b>
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego .....	5.257	9.502
Wykorzystanie rezerw w ciągu roku obrotowego .....	(6.819)	(506)
<b>Stan na koniec okresu .....</b>	<b>10.621</b>	<b>12.183</b>

**Nota 20. Rozliczenia międzyokresowe kosztów i rozliczenia międzyokresowe przychodów**

<b>KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>Rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym: .....</b>	<b>26.236</b>	<b>46.878</b>
Rezerwa na nie zafakturowane koszty produkcji w toku .....	3.789	11.163
Rezerwa na koszty osiedli oddanych do użytkowania .....	9.867	23.511
Rezerwa na świadczenia pracownicze .....	5.472	4.240
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 .....	1.428	1.867
<b>Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym: .....</b>	<b>-</b>	<b>573</b>
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów jeszcze nie rozliczonych do rachunku zysków i strat .....	-	573
Pozostałe .....	-	-
<b>Razem .....</b>	<b>26.236</b>	<b>47.451</b>

### Nota 21. Świadczenia po okresie zatrudnienia

W Spółce 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**

<b>AKTYWA I PASYWA FINANSOWE</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>AKTYWA FINANSOWE</b>	tys. PLN	tys. PLN
Długoterminowe należności .....	2.910	1.552
Należności handlowe .....	37.263	27.731
Należności od jednostek powiązanych .....	11.768	941
<b>Pożyczki i należności, razem .....</b>	<b>51.941</b>	<b>30.224</b>
Bony i obligacje skarbowe .....	-	-
Pozostałe .....	47	592
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu) .....</b>	<b>47</b>	<b>592</b>
Środki pieniężne w banku i kasie .....	2.757	12.237
Kredyty w rachunku bieżącym .....	(67.820)	-
Lokaty krótkoterminowe .....	278.184	249.337
<b>Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe .....</b>	<b>265.109</b>	<b>292.390</b>
<b>PASYWA FINANSOWE</b>	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 .....	144.612	119.053
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu .....</b>	<b>640.405</b>	<b>397.838</b>

### Nota 23. Zarządzanie Ryzykiem Finansowym

Spółka 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 Spółki lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych.

Ryzyko rynkowe obejmuje głównie następujące rodzaje ryzyk:

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej

*Ryzyko walutowe*



**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do 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)

W przypadku istnienia znaczących pozycji walutowych, Spółka 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. Spółka nie posiadała żadnych istotnych aktywów, pasywów oraz przyszłych płatności w walutach obcych, w związku z czym nie było potrzeby zawierania walutowych instrumentów pochodnych zabezpieczających.

*Ryzyko stopy procentowej*

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

Według aktualnej struktury finansowania Spółka nie posiada kredytów o stałym oprocentowaniu. Obecnie Spółka 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 Spółka nie posiadała długoterminowych instrumentów finansowych oprocentowanych wg stałej stopy procentowej.

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

	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>INSTRUMENTY ZMIENNOPROCENTOWE</b>	tys. PLN	tys. PLN
Aktywa finansowe *) .....	278.184	249.337
Pasywa finansowe *) .....	563.613	278.785
<b>Razem, netto</b> .....	<b>(285.429)</b>	<b>(29.448)</b>

\*) 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 procentowej**

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.

	<b>Rachunek zysków i strat</b>		<b>Aktywa netto</b>	
	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb
<b>31 grudnia 2008</b>	tys. PLN	tys. PLN	tys. PLN	tys. PLN
Aktywa zmiennoprocentowe.....	2.253	(2.253)	2.253	(2.253)
Pasywa zmiennoprocentowe *.....	(1.522)	1.522	(1.522)	1.522
<b>Wrażliwość netto</b> .....	<b>731</b>	<b>(731)</b>	<b>731</b>	<b>(731)</b>
<b>31 grudnia 2007</b>				
Aktywa zmiennoprocentowe.....	2.020	(2.020)	2.020	(2.020)
Pasywa zmiennoprocentowe *.....	(753)	753	(753)	753
<b>Wrażliwość netto</b> .....	<b>1.267</b>	<b>(1.267)</b>	<b>1.267</b>	<b>(1.267)</b>

## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do 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)

\* Koszty finansowe dotyczące kredytów i obligacji są kapitalizowane przez Spółkę 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.

### **Ryzyko Kredytowe**

Głównymi aktywami finansowymi Spółki 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 Spółki 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 Spółki 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.

Spółka nie posiada znaczącej koncentracji ryzyka kredytowego. Ryzyko rozłożone jest na dużą ilość partnerów i klientów. Ponadto należy zauważyć, że należności dotyczące głównej działalności Spółki 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 Spółka nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich zapadalności. Celem Spółki 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 Spółki.

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

	<b>Wartość bilansowa</b>	<b>0 - 6 miesiące</b>	<b>6-12 miesiące</b>	<b>1 – 2 lata</b>	<b>2 – 5 Lat</b>
<b>31 grudnia 2008</b>	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.....	142.354	105.412	9.905	20.190	6.847
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego .....	2.258	565	565	753	375
<b>Razem .....</b>	<b>640.405</b>	<b>128.874</b>	<b>50.083</b>	<b>92.606</b>	<b>368.842</b>
<b>31 grudnia 2007</b>	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.....	116.507	73.502	17.997	3.268	21.740
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego .....	2.546	637	637	848	424
<b>Razem .....</b>	<b>397.838</b>	<b>96.795</b>	<b>32.984</b>	<b>45.895</b>	<b>222.164</b>

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do 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 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 Spółki 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 Spółki 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 Spółki.

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 wyniósł 7,25% w 2008 roku i 6,88% w 2007 roku.

Spółka 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

<b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>	<b>01.01- -31.12.2008</b>	<b>01.01- -31.12.2007</b>
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję .....	142.162	230.384
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję ..	24.560.222	24.560.222
<b>Podstawowy zysk na akcję (PLN) .....</b>	<b>5,79</b>	<b>9,38</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>		
Teoretyczny zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję .....	142.162	230.384
Potencjalne akcje rozwodniające 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
<b>Rozwodniony zysk na akcję (PLN) .....</b>	<b>5,79</b>	<b>9,38</b>

\*) 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 Spółce 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

<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>01.01- -31.12.2008</b>	<b>01.01- -31.12.2007</b>
Podatek dochodowy bieżący .....	65.667	8.251
Podatek dochodowy odroczony .....	(30.224)	41.412
<b>Razem .....</b>	<b>35.443</b>	<b>49.663</b>

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 Spółki zaprezentowane jest poniżej.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do 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)

<b>UZGODNIENIE</b>	<b>01.01- -31.12.2008</b>	<b>01.01- -31.12.2007</b>
Zysk brutto przed opodatkowaniem .....	177.605	280.047
Stawka podatku dochodowego: 19% .....	33.745	53.209
Trwale różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym .....	410	972
Efekt podatkowy opcji menadżerskich trwale nie stanowiących kosztu uzyskania przychodów .....	1.288	1.068
Otrzymana dywidenda.....	-	(5.586)
<b>Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego .....</b>	<b>35.443</b>	<b>49.663</b>
<b>Efektywna stawka podatkowa .....</b>	<b>19,96%</b>	<b>17,73%</b>

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 Spółki. W czasie realizacji wszystkie budżety projektów budowlanych są uaktualniane nie rzadziej niż co 3 miesiące.

**Nota 27. Sprawozdawczość segmentowa**

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

**Nota 28. Przychody z działalności operacyjnej**

<b>ANALIZA PRZYCHODÓW</b>	<b>01.01- -31.12.2008</b>	<b>01.01- -31.12.2007</b>
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych .....	676.477	834.679
Przychody ze sprzedaży usług .....	19.384	30.200
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów) .....	1.271	8.606
<b>Razem .....</b>	<b>697.132</b>	<b>873.485</b>

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do 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**

<b>KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>01.01- -31.12.2008</b>	<b>01.01- -31.12.2007</b>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych .....	(410.515)	(512.687)
Koszty sprzedaży usług .....	(16.348)	(23.250)
Koszty sprzedaży towarów (gruntów) .....	(1.036)	(8.602)
<b>Razem koszt własny sprzedaży .....</b>	<b>(427.899)</b>	<b>(544.539)</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>		
Koszty sprzedaży .....	(30.000)	(27.679)
Koszty ogólnego zarządu .....	(59.482)	(49.033)
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(89.482)</b>	<b>(76.712)</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>		
Amortyzacja .....	(2.386)	(2.146)
Zużycie materiałów i energii .....	(8.380)	(6.249)
Usługi obce .....	(26.133)	(22.911)
Podatki i opłaty .....	(392)	(413)
Wynagrodzenia .....	(37.430)	(32.688)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia .....	(4.747)	(3.509)
Program opcji menadżerskich .....	(6.780)	(5.622)
Pozostałe koszty rodzajowe .....	(3.234)	(3.174)
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>	<b>(89.482)</b>	<b>(76.712)</b>

**Nota 30. Koszty wynagrodzeń**

<b>ŚREDNI MIESIĘCZNY STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządczą)</b>	<b>01.01- -31.12.2008</b>	<b>01.01- -31.12.2007</b>
Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)	<b>179</b>	<b>169</b>
Kategoria – umysłowi .....	179	169
Kategoria – fizyczni .....	-	-
Ogólne wynagrodzenie w podziale na:	<b>42.177</b>	<b>36.197</b>
Wynagrodzenia .....	37.430	32.688
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia .....	4.747	3.509

**Nota 31. Pozostałe przychody operacyjne**

<b>POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>01.01- -31.12.2008</b>	<b>01.01- -31.12.2007</b>
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań .....	1.309	3.326
Rozwiązanie rezerwy na koszty .....	4.281	18
Rozwiązanie rezerwy na należności .....	-	96
Aktualizacja wyceny środków trwałych .....	-	190
Pozostałe .....	277	166

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do 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)

<b>Razem</b> .....	<b>5.867</b>	<b>3.796</b>
--------------------	--------------	--------------

**Nota 32. Pozostałe koszty operacyjne**

<b>POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>01.01- -31.12.2008</b>	<b>01.01- -31.12.2007</b>
Rezerwa z tytułu kar i porozumień z klientami .....	-	2.004
Darowizny .....	160	169
Odpisane należności .....	861	445
Rezerwa na koszty wynagrodzeń .....	306	943
Rezerwa na sprawy sporne .....	293	4.779
Rezerwa na pozostałe koszty .....	1.635	1.005
Aktualizacja wartości zapasów .....	6.907	2.935
Aktualizacja wyceny środków trwałych .....	-	492
Koszty napraw i usterek (w tym rezerwa) .....	1.801	-
Koszty prac rozwojowych i zaniechanych projektów .....	2.127	-
Pozostałe .....	601	727
<b>Razem</b> .....	<b>14.691</b>	<b>13.499</b>

**Nota 33. Przychody finansowe**

<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>01.01- -31.12.2008</b>	<b>01.01- -31.12.2007</b>
Dywidendy .....	-	29.400
Odsetki .....	11.479	10.116
Pozostałe .....	84	235
<b>Razem</b> .....	<b>11.563</b>	<b>39.751</b>

**Nota 34. Koszty finansowe**

<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>01.01- -31.12.2008</b>	<b>01.01- -31.12.2007</b>
Odsetki od kredytów i obligacji (część nie skapitalizowana) .....	3.744	-
Odsetki pozostałe .....	174	932
Różnice kursowe .....	20	75
Ubezpieczenie kredytów hipotecznych .....	25	112
Prowizje i opłaty .....	596	636
Pozostałe .....	326	480
<b>Razem</b> .....	<b>4.885</b>	<b>2.235</b>

**Nota 35. Koszty finansowe z tytułu odsetek**

<b>KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK</b>	<b>01.01- -31.12.2008</b>	<b>01.01- -31.12.2007</b>
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	-
<b>Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek</b> .....	<b>24.473</b>	<b>11.362</b>

\* 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.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do 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 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 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
<b>Saldo razem .....</b>	<b>56.833</b>	<b>87.604</b>	<b>3</b>	<b>1.530</b>
Salda poniżej 100 tys. PLN.....	9	28	3	11
Salda powyżej 100 tys. PLN .....	56.824	87.576	-	1.519
<b>Jednostki zależne .....</b>	<b>56.727</b>	<b>87.576</b>	-	-
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	-	-
<b>Jednostki współzależne .....</b>	<b>97</b>	-	-	<b>1.268</b>
Fort Mokotów sp. z o.o. ....	97	-	-	1.268
<b>Pozostałe podmioty .....</b>	-	-	-	<b>251</b>
Woodsford Consulting Limited.....	-	-	-	251

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

Osoba powiązana	Data	Opis	Płatności dokonane na dzień	
			Wartość w PLN	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 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 <sup>2</sup> 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 (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (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 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 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.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do 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)

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
<b>OPCJE NA AKCJE</b>			
<b>Opcje niezrealizowane na początek okresu</b>	<b>Ilość.....</b>	<b>532.700</b>	<b>331.288</b>
	<b>Całkowita cena realizacji.....</b>	<b>50.498</b>	<b>27.440</b>
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 .....	-	-
<b>Opcje niezrealizowane na koniec okresu</b>	<b>Ilość.....</b>	<b>657.975</b>	<b>532.700</b>
	<b>Całkowita cena realizacji.....</b>	<b>44.290</b>	<b>50.498</b>
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość.....	-	-
	Całkowita cena realizacji.....	-	-
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość.....	-	-
	Całkowita cena realizacji.....	-	-

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do 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 38. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Spółki**

Wynagrodzenia	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
<b>1. Zarząd</b>		
Wynagrodzenie .....	5.575	4.694
W tym wynagrodzenie z zysku .....	-	-
<b>2. Rada nadzorcza:</b>		
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
<b>Razem .....</b>	<b>11.013</b>	<b>11.014</b>

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

<b>ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
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 Spółki .....	2.000	2.000
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia .....	1.452	-
<b>Razem .....</b>	<b>190.693</b>	<b>112.000</b>

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

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

#### **Nota 41. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki**

##### Skład 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 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 Spółki**

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę 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 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 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 Spółkę zasad rachunkowości w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości.

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

Zastosowanie interpretacji IFRIC-15 spowoduje, że Spółka 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 przekazania”).

Powyzsza 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 r. 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 sprawozdanie finansowe Spółki 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 kapitałów własnych na dzień 1 stycznia 2009 roku, która wynikać będzie z:

a/ Korekty bilansu otwarcia 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 przekazania”. 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 przekazania”.

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

<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>	
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2008 r. (przy zastosowaniu MSR 11) .....</b>	<b>784.512</b>
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) .....	(142.162)
- zysk za rok 2008 rozpoznany przy zastosowaniu MSR 18 (czyli po zmianie zasad rachunkowości) .....	229.968
Korekta zysku netto za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. ....	87.806
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2009 r. (przy zastosowaniu MSR 18) .....</b>	<b>678.522</b>

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



**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do 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 45. Prognozy**

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

**Nota 46. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO**

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

<b>WYBRANE DANE ZE BILANSU</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
	tys. EURO	tys. EURO
Aktywa obrotowe razem .....	359.829	338.819
Aktywa razem .....	365.298	345.176
Kapitał własny razem.....	188.024	191.422
Zobowiązania długoterminowe .....	117.010	91.588
Zobowiązania krótkoterminowe .....	60.264	62.166
Zobowiązania razem .....	177.274	153.754
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy .....</i>	<i>4,1724</i>	<i>3,5820</i>

<b>WYBRANE DANE ZE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT</b>	<b>01.01- -31.12.2008</b>	<b>01.01- -31.12.2007</b>
	tys. EURO	tys. EURO
Przychody ze sprzedaży .....	197.370	231.276
Zysk brutto ze sprzedaży.....	76.224	87.096
Zysk na działalności operacyjnej.....	48.391	64.215
Zysk Brutto .....	50.282	74.148
Zysk Netto .....	40.247	60.999
<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 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