



DOM DEVELOPMENT S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2009 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Dom Development S.A.
Skonsolidowany bilans
na dzień 31 grudnia 2009 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

I. SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	31.12.2009	31.12.2008	01.01.2008
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne i prawne	6	717	1 360	707
Rzeczowe aktywa trwałe	7	5 455	6 781	6 548
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	9	1 014	1 050	1 024
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	19	9 347	8 433	10 579
Długoterminowe należności	10	2 438	2 910	1 552
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów		74	361	1 471
Aktywa trwałe razem		19 045	20 895	21 881
Aktywa obrotowe				
Zapasy	11	1 305 117	1 458 133	1 245 898
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	12	26 672	55 519	65 914
Pozostałe aktywa obrotowe	14	6 058	6 348	4 449
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	230 847	223 697	275 489
Aktywa obrotowe razem		1 568 694	1 743 697	1 591 750
Aktywa razem		1 587 739	1 764 592	1 613 631

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	31.12.2009	31.12.2008	01.01.2008
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	15	24 560	24 560	24 560
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	16	231 535	231 535	231 535
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje		18 726	13 908	7 128
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		388 361	371 837	191 556
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510	510
Niepodzielony wynik finansowy		85 138	41 103	47 053
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		748 830	683 453	502 342
Udział mniejszości		(166)	(165)	-
Kapitał własny razem		748 664	683 288	502 342
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty i pożyczki długoterminowe	18	184 945	233 283	41 779
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	21 033	29 418	42 419
Obligacje	20	200 000	200 000	200 000
Pozostałe zobowiązania długoterminowe.....		-	226	764
Zobowiązania długoterminowe razem		405 978	462 927	284 962
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21	104 836	145 452	120 995
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	18	134 218	62 510	37 005
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	22	8 156	7 902	6 088
Rezerwy krótkoterminowe	23	17 369	13 725	12 444
Rozliczenia międzyokresowe	24	168 518	388 788	649 795
Zobowiązania krótkoterminowe razem		433 097	618 377	826 327
Zobowiązania razem		839 075	1 081 304	1 111 289
Kapitał własny i zobowiązania razem		1 587 739	1 764 592	1 613 631

Dom Development S.A.
Skonsolidowany rachunek zysków i strat
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

II. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres dwunastu miesięcy zakończony	
		31.12.2009	31.12.2008
Przychody ze sprzedaży	31	704 363	883 714
Koszt własny sprzedaży	32	(508 111)	(506 738)
Zysk brutto ze sprzedaży		196 252	376 976
Koszty sprzedaży	32	(22 266)	(30 002)
Koszty ogólnego zarządu	32	(43 096)	(61 914)
Pozostałe przychody operacyjne	34	7 248	6 659
Pozostałe koszty operacyjne	35	(26 981)	(18 198)
Zysk na działalności operacyjnej		111 157	273 521
Przychody finansowe	36	3 139	12 103
Koszty finansowe	37	(13 543)	(4 859)
Zysk brutto		100 753	280 765
Podatek dochodowy	29	(20 547)	(56 496)
Zysk netto		80 206	224 269
Zysk netto przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		80 207	224 277
Udziały mniejszości		(1)	(8)
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy (PLN)	28	3,27	9,13
Rozwodniony (PLN)	28	3,25	9,13

III. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres dwunastu miesięcy zakończony	
	31.12.2009	31.12.2008
Zysk netto	80 206	224 269
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody razem	80 206	224 269
Całkowite dochody przypadający na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	80 207	224 277
Udziały mniejszości	(1)	(8)

IV. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres dwunastu miesięcy zakończony	
	31.12.2009	31.12.2008
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	100 753	280 765
Korekty o pozycje:		
Amortyzacja	2 428	2 420
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych	85	(64)
Zysk/strata na inwestycjach	39	150
Koszty z tytułu odsetek zapłaconych i naliczonych	21 103	13 055
Koszty z tyt. programu opcji menadżerskich	4 818	6 780
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiana stanu rezerw	3 644	1 281
Zmiana stanu zapasów	159 076	(200 628)
Zmiana stanu należności	34 391	5 765
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(40 589)	25 733
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(220 046)	(260 830)
Inne korekty	(57)	38
Środki pieniężne wygenerowane w działalności operacyjnej	65 645	(125 535)
Odsetki zapłacone	(26 145)	(25 392)
Zapłacony podatek dochodowy	(34 918)	(64 077)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 582	(215 004)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	387	276
Inne wpływy z aktywów finansowych	183	-
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1 059)	(3 733)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(489)	(3 457)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	103 752	253 283
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
Splata kredytów i pożyczek	(80 869)	(36 275)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
Wydatki z tyt. podziału zysku (dywidenda)	(19 648)	(50 103)
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego	(178)	(236)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	3 057	166 669
Zwiększenie / (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	7 150	(51 792)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	223 697	275 489
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	230 847	223 697

Dom Development S.A.
Zestawienia zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały mniejszości	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 31 grudnia 2008 wykazane poprzednio	24 560	231 535	371 837	510	13 908	147 570	789 920	(165)	789 755
Wpływ zastosowania IFRIC-15: *)									
Korekta bilansu otwarcia na dzień 1.01.2008 r.	-	-	-	-	-	(193 796)	(193 796)	-	(193 796)
Korekta zysku netto za rok zakończony 31 grudnia 2008	-	-	-	-	-	87 329	87 329	-	87 329
Saldo na dzień 1 stycznia 2009 po przekształceniu	24 560	231 535	371 837	510	13 908	41 103	683 453	(165)	683 288
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	122 514	-	-	(122 514)	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	(19 648)	(19 648)	-	(19 648)
Przeniesienie korekty bilansu otwarcia na kapitał zapasowy (zastosowanie IFRIC-15*)	-	-	(105 990)	-	-	105 990	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	4 818	-	4 818	-	4 818
Całkowity dochód za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2009 r.	-	-	-	-	-	80 207	80 207	(1)	80 206
Saldo na dzień 31 grudnia 2009 r.	24 560	231 535	388 361	510	18 726	85 138	748 830	(166)	748 664

*) opis wpływu IFRIC-15 na skonsolidowane kapitały własne zamieszczony jest Nocie 5 „Zmiana w stosowanych zasadach rachunkowości”

Dom Development S.A.
Zestawienia zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowo z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowo z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały mniejszości	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2008									
wykazane poprzednio	24 560	231 535	191 556	510	7 128	240 849	696 138	-	696 138
Wpływ zastosowania IFRIC-15: *)									
Korekta bilansu otwarcia na dzień 1.01.2008 r.	-	-	-	-	-	(193 796)	(193 796)	-	(193 796)
Saldo na dzień 1 stycznia 2008 po przekształceniu	24 560	231 535	191 556	510	7 128	47 053	502 342	-	502 342
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	180 281	-	-	(180 281)	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	(50 103)	(50 103)	-	(50 103)
Przeniesienie zakupowanego zysku netto przypadającego na udział mniejszości	-	-	-	-	-	157	157	(157)	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	6 780	-	6 780	-	6 780
Całkowity dochód za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 r.	-	-	-	-	-	224 277	224 277	(8)	224 269
Saldo na dzień 31 grudnia 2008 r.	24 560	231 535	371 837	510	13 908	41 103	683 453	(165)	683 288

*) opis wpływu IFRIC-15 na skonsolidowane kapitały własne zamieszczony jest Nocie 5 „Zmiana w stosowanych zasadach rachunkowości”

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Podstawowe informacje o spółce dominującej Grupy Kapitałowej Dom Development.

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development („Grupa”) jest Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”/„jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie (00-078 Warszawa, Plac Piłsudskiego 3) wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

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

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 grudnia 2009 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 63,15% akcji Spółki.

Nota 2. Podstawowe informacje o Grupie

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2009 r. prezentuje poniższa tabela:

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

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

W dniu 1 grudnia 2009 r. uległa likwidacji Dom Development Zarządzanie Nieruchomościami Spółka z o.o. Spółka ta nie prowadziła działalności operacyjnej.

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

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

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2009 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2009 r. Grupa nie dokonała żadnych istotnych zmian w swojej strukturze w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

Nota 3. Podstawa sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych

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

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

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

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

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

Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF

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

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

Grupa zastosowała wszystkie standardy i interpretacje obowiązujące w Unii Europejskiej na dzień 31 grudnia 2009 roku.

Podstawowe informacje o konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy i zestawione w taki sposób, jakby Grupa stanowiła jedną jednostkę. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe jednostki dominującej (Dom Development S.A.) i sprawozdania finansowe kontrolowanych przez jednostkę dominującą spółek zależnych oraz jednostki współkontrolowanej sporządzone za okresy dwunastu miesięcy kończące się 31 grudnia 2009 r.

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres dwunastu miesięcy kończące się 31 grudnia 2009 r. obejmuje sprawozdania z przepływów pieniężnych jednostki dominującej oraz jednostek zależnych i jednostki współkontrolowanej i uwzględnia odpowiednie korekty konsolidacyjne wynikające z transakcji wzajemnych.

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

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

Nota 4. Istotne zasady rachunkowości

Udział w jednostce współkontrolowanej

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

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

Test na utratę wartości zapasów

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

Budżety projektów opracowywane są z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny.

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

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Ujmowanie przychodów

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

Sprzedaż produktów

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) są rozpoznawane w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru („metoda przekazania”).

(patrz Nota 5 „Zmiana w stosowanych zasadach rachunkowości”)

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.

Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

Podatki

Podatek bieżący

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

Podatek odroczony

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

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

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

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

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

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

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

Nota 5. Zmiana w stosowanych zasadach rachunkowości

W czerwcu 2008 r. 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.

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 KIMSF w formie interpretacji (IFRIC-15 Agreements for the Construction of Real Estate) w dniu 2 lipca 2008 r.

Zgodnie z przepisami przejściowymi zamieszczonymi w powyższej interpretacji, zastosowanie tej interpretacji w przypadku Grupy wymagane jest do skonsolidowanych sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2009 r., co wprowadza zmiany do stosowanych wcześniej przez Grupę zasad rachunkowości w odniesieniu do momentu rozpoznania sprzedaży nieruchomości (produktów).

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

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

Powyższa zmiana powoduje przede wszystkim, że przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży (a co za tym idzie - marża na sprzedaży) rozpoznawane są znacznie później niż miało to uprzednio miejsce przy zastosowaniu „metody procentowej”. Od 1 stycznia 2009 roku przychody na poszczególnych inwestycjach deweloperskich są rozpoznawane nie wcześniej niż po zakończeniu procesu budowlanego na danej inwestycji. Zmiana ta nie wpływa w żadnym stopniu na zyskowność projektów deweloperskich, ale wpływa na wielkość przychodów i kosztów sprzedaży przypisywanych do poszczególnych okresów sprawozdawczych.

Zgodnie z wymogami interpretacji IFRIC-15, powyższa zmiana zasad rachunkowości została wprowadzona retrospektywnie. Oznacza to, że skorygowany został bilans otwarcia kapitałów własnych (w pozycji „niepodzielony wynik finansowy”) najwcześniejszego prezentowanego okresu, czyli na dzień 1 stycznia 2008 r. oraz dane porównawcze zaprezentowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, tak jak gdyby zmieniona zasada rachunkowości była stosowana od zawsze.

Wpływ wyżej opisanej zmiany zasady rachunkowości na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy

SKONSOLIDOWANE KAPITAŁY WŁASNE

a/ całkowita korekta bilansu otwarcia skonsolidowanych kapitałów własnych na dzień 1 stycznia 2009 r., na którą składają się:

i/ Korekta bilansu otwarcia skonsolidowanych kapitałów własnych na dzień 1 stycznia 2008 r.

Korekta ta eliminuje tą część zysku z lat ubiegłych, czyli zysku netto rozpoznanego „metodą procentową” narastająco do dnia 1 stycznia 2008 r., która na ten dzień nie byłaby rozpoznana przy zastosowaniu „metody przekazań”. Dotyczy to zysku wyliczonego „metodą procentową” na wyrobach, na które podpisana była umowa przedwstępna sprzedaży, ale które do dnia 31 grudnia 2007 r. nie zostały jeszcze przekazane kupującemu.

ii/ Korekta zysku netto za rok zakończony 31 grudnia 2008 r.

Korekta ta stanowi różnicę pomiędzy zyskiem netto rozpoznanym przy zastosowaniu „metody procentowej”, wykazanym w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2008 r., a zyskiem netto jaki byłby rozpoznany za ten okres przy zastosowaniu „metody przekazań”.

SKONSOLIDOWANY KAPITAŁ WŁASNY NA DZIEŃ 1 STYCZNIA 2009 ROKU

Skonsolidowany kapitał własny na dzień 31 grudnia 2008 r. – wykazany

poprzednio - (przy zastosowaniu MSR 11)	789 755
i/ Korekta bilansu otwarcia na dzień 1 stycznia 2008 r.	(193 796)
ii/ Korekta zysku netto za rok zakończony 31 grudnia 2008 r., na którą składa się:	
- eliminacja zysku za rok 2008 rozpoznanego przy zastosowaniu MSR 11 (czyli przed zmianą zasad rachunkowości)	(136 940)
- zysk za rok 2008 rozpoznany przy zastosowaniu MSR 18 (czyli po zmianie zasad rachunkowości)	224 269
Korekta zysku netto za rok zakończony 31 grudnia 2008 r.	87 329
Skonsolidowany kapitał własny na dzień 1 stycznia 2009 r. – przekształcony - (przy zastosowaniu MSR 18)	683 288

b/ korekta bilansu otwarcia skonsolidowanych kapitałów własnych na dzień 1 stycznia 2008 roku, o 193 796 tys. PLN

Korekta ta eliminuje 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.

SKONSOLIDOWANY KAPITAŁ WŁASNY NA DZIEŃ 1 STYCZNIA 2008 ROKU

Skonsolidowany kapitał własny na dzień 31 grudnia 2007 r. – wykazany poprzednio - (przy zastosowaniu MSR 11)	696 138
Korekta bilansu otwarcia na dzień 1 stycznia 2008 r.	(193 796)
Skonsolidowany kapitał własny na dzień 1 stycznia 2008 r. - przekształcony (przy zastosowaniu MSR 18)	502 342

Prezentacja korekt w zestawieniu zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

W zestawieniu zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za lata 2008 i 2009 korekty bilansów otwarcia zaprezentowane zostały w pozycji „niepodzielony wynik finansowy”: na dzień 1 stycznia 2008 r. w kwocie minus 193 796 tys. zł oraz korekta zysku netto za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. w kwocie 87 806 tys. zł.

Korekty te dotyczą opisywanych w niniejszej nocie zmian zasad rachunkowości i sposobu ujmowania w poszczególnych okresach sprawozdawczych zysku netto (wcześniej „metoda procentowa” obecnie „metoda przekazania”).

Zarząd podjął decyzję o takim zaprezentowaniu tych korekt ze względu na fakt, iż nakład pracy konieczny do wyodrębnienia kwot, które powinny korygować odpowiednie pozycje kapitałów w zestawieniu zmian w kapitale własnym (kapitał zapasowy, niepodzielony wynik finansowy), zwłaszcza za okres przed 1 stycznia 2008, byłby bardzo znaczący i nieproporcjonalny w stosunku do uzyskanych efektów informacyjnych. Zdaniem Zarządu korekty wyniku lat ubiegłych dotyczące bilansu otwarcia na dzień 1 stycznia 2008 r. w wysokości minus 193 796 tys. zł i zysku za rok 2008 w wysokości 87 806 tys. zł, zaprezentowane w całości w pozycji „niepodzielony wynik finansowy”, bez ich podziału na wspomniane wyżej pozycje, nie powodują zniekształcenia pozycji całkowitych kapitałów własnych w żadnym z prezentowanych okresów. Tym samym kapitały własne są przedstawione w sposób rzetelny.

SKONSOLIDOWANE BILANSE

POZYCJE AKTYWÓW, KTÓRE ULEGŁY PRZEKSZTAŁCENIU	31.12.2008	31.12.2008
	przekształcone	wykazane poprzednio
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	8 433	8 428
Zapasy	1 458 133	1 152 331
Pozostałe aktywa obrotowe	6 348	81 631

POZYCJE KAPITAŁÓW WŁASNYCH I ZOBOWIĄZAŃ, KTÓRE ULEGŁY PRZEKSZ	31.12.2008	31.12.2008
	przekształcone	wykazane poprzednio
Niepodzielony wynik finansowy	41 103	147 570
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29 418	55 067
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	7 902	7 222
Rozliczenia międzyokresowe	388 788	26 828

SKONSOLIDOWANE RACHUNKI ZYSKÓW I STRAT

POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT, KTÓRE ULEGŁY PRZEKSZTAŁCENIU	Za okres dwunastu miesięcy zakończonych	
	31.12.2008	31.12.2008
	Przekształcone	Wykazane poprzednio
Przychody ze sprzedaży	883 714	698 162
Koszt własny sprzedaży	(506 738)	(429 030)
Podatek dochodowy	56 496	(36 011)
Zysk skonsolidowany na jedną akcję zwykłą:		
Podstawowy (PLN)	9,13	5,58
Rozwodniony (PLN)	9,13	5,58

Nota 6. Wartości niematerialne i prawne

	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO			
Saldo na 1 stycznia 2007.....	953	1 331	2 284
Zwiększenia	435	89	524
(Zmniejszenia)	(347)	(189)	(536)
Saldo na 31 grudnia 2007	1 041	1 231	2 272
Zwiększenia	95	1 287	1 382
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2008	1 136	2 518	3 654
Zwiększenia	-	231	231
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2009	1 136	2 749	3 885
AMORTYZACJA			
Saldo na 1 stycznia 2007.....	325	1 229	1 554
Zwiększenia	459	88	547
(Zmniejszenia)	(347)	(189)	(536)
Saldo na 31 grudnia 2007	437	1 128	1 565
Zwiększenia	481	248	729
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2008	918	1 376	2 294
Zwiększenia	90	784	874
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2009	1 008	2 160	3 168
WARTOŚĆ BILANSOWA			
na 1 stycznia 2008	604	103	707
na 31 grudnia 2008	218	1 142	1 360
na 31 grudnia 2009	128	589	717

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 2009 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa winna utworzyć odpisy aktualizujące wartości niematerialne i prawne.

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

Na wartościach niematerialnych i prawnych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

Nota 7. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2009	31.12.2008	01.01.2008
a) rzeczowe aktywa trwałe, w tym:			
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 347	1 347	1 347
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-	106
- urządzenia techniczne i maszyny	406	645	745
- środki transportu.....	2 290	3 161	3 524
- inne rzeczowe aktywa trwałe	1 412	1 628	826
Rzeczowe aktywa trwałe razem.....	5 455	6 781	6 548

Dom Development S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO				
Saldo na 1 stycznia 2007.....	1 904	3 761	4 143	9 808
Zwiększenia	71	2 449	1 157	3 677
(Zmniejszenia)	(123)	(1 298)	(2 124)	(3 545)
Saldo na 31 grudnia 2007	1 852	4 912	3 176	9 940
Zwiększenia	1 194	1 073	1 311	3 578
(Zmniejszenia)	(1 691)	(889)	(164)	(2 744)
Saldo na 31 grudnia 2008	1 355	5 096	4 323	10 774
Zwiększenia	-	606	222	828
(Zmniejszenia)	-	(1 136)	(263)	(1 399)
Saldo na 31 grudnia 2009	1 355	4 566	4 282	10 203
SKUMULOWANA AMORTYZACJA				
Saldo na 1 stycznia 2007.....	324	1 562	2 387	4 273
Zwiększenia	75	825	780	1 680
(Zmniejszenia)	-	(999)	(1 562)	(2 561)
Saldo na 31 grudnia 2007	399	1 388	1 605	3 392
Zwiększenia	74	1 024	592	1 690
(Zmniejszenia)	(465)	(477)	(147)	(1 089)
Saldo na 31 grudnia 2008	8	1 935	2 050	3 993
Zwiększenia	-	894	659	1 553
(Zmniejszenia)	-	(553)	(245)	(798)
Saldo na 31 grudnia 2009	8	2 276	2 464	4 748
WARTOŚĆ BILANSOWA				
na 1 stycznia 2008.....	1 453	3 524	1 571	6 548
na 31 grudnia 2008	1 347	3 161	2 273	6 781
na 31 grudnia 2009	1 347	2 290	1 818	5 455

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

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

	31.12.2009	31.12.2008	01.01.2008
Budynki (pojedyncze lokale użytkowe)	-	-	77
Budowle.....	-	-	29
-Rzeczowe aktywa trwałe wytworzone we własnym zakresie w wartości netto-razem	-	-	106

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

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31.12.2009	31.12.2008	01.01.2008
własne.....	3 133	3 470	3 004
używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	2 322	3 311	3 544
- leasing	2 322	3 311	3 544
Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem.....	5 455	6 781	6 548

Dom Development S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE WYKAZYWANE POZABILANSOWO	31.12.2009	31.12.2008	01.01.2008
używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	77	383	261
- wartość ewidencyjna przedmiotów leasingu operacyjnego	77	383	261

Nota 8. 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	31.12.2009	31.12.2008	01.01.2008
Środki trwałe brutto	3 379	4 501	4 724
Umorzenie	(1 057)	(1 190)	(1 180)
Wartość bilansowa rzeczowych składników majątku trwałego	2 322	3 311	3 544
% środków trwałych leasingowanych do ogółu środków trwałych.....	46,52	48,83	54,13
Zobowiązanie leasingowe	1 420	2 258	2 559
Amortyzacja przedmiotów leasingu			
rozpoznana jako koszt operacyjny	835	946	797
Odsetki od umów leasingowych rozpoznane jako koszt finansowy	178	236	134

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 9. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych

Grupa posiada poprzez Spółkę 40,32% udziału w kapitale przy 0% udziału w zarządzie Towarzystwa Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” („Towarzystwo”). Ponadto spółka współkontrolowana Fort Mokotów sp. z o.o. posiada 4,03% udziałów w Towarzystwie. Wartość nominalna udziałów Towarzystwa należąca do Grupy wynosi 1 049 000,00 PLN. Na dzień bilansowy wartość netto udziałów była równa historycznej cenie ich nabycia.

Skrócone informacje dotyczące jednostki stowarzyszonej

Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”		
	31.12.2009	31.12.2008
Dzień bilansowy		
Dane finansowe:		
Aktywa ogółem	4 649	5 664
Kapitały własne	3 819	3 447
Wynik finansowy netto	722	616
Udziały w wartości nominalnej	1 049	1 049
Udział */	42,30%	42,30%

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

Skrócone informacje dotyczące jednostki współkontrolowanej

Fort Mokotów sp. z o.o.		
	31.12.2009	31.12.2008
Dzień bilansowy		
Dane finansowe:		
Aktywa obrotowe	9 184	35 960
Aktywa trwałe	148	342
Kapitały własne	3 899	25 645
Zobowiązania krótkoterminowe	710	432
Zobowiązania długoterminowe	-	462
Przychody ze sprzedaży	7 421	3 445
Wynik na działalności operacyjnej	2 112	(10 705)
Wynik finansowy netto	1 824	(10 867)
Udział	49,00%	49,00%

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

W latach zakończonych 31 grudnia 2009 i 2008 r. nie miały miejsca zmiany odpisów aktualizujących wartości udziałów jednostek stowarzyszonych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

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

Nota 10. Należności długoterminowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2009 roku, 31 grudnia 2008 i 1 stycznia 2008 roku Grupa wykazuje należności długoterminowe w wysokości odpowiednio 2 438 tys. PLN, 2 910 tys. PLN oraz 1 552 tys. PLN. Na stan należności długoterminowych na dzień 31 grudnia 2009 roku składają się należności z tytułu ustanowionych kaucji w wysokości 1 156 tys. PLN oraz z tytułu innych należności w wysokości 1 282 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., oraz z tytułu innych należności w wysokości 1 288 tys. PLN. Na stan należności długoterminowych na dzień 1 stycznia 2008 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 11. Zapasy

ZAPASY	31.12.2009	31.12.2008	01.01.2008
Zaliczki na dostawy	7 691	22 422	150 853
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	7 760	22 491	150 853
w tym: odpis aktualizujący	(69)	(69)	-
Półprodukty i produkcja w toku	787 488	1 324 969	821 024
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	813 805	1 337 013	828 531
w tym: odpis aktualizujący	(26 317)	(12 044)	(7 507)
Wyroby gotowe	509 938	110 742	274 021
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	510 383	111 206	274 977
w tym: odpis aktualizujący	(445)	(464)	(956)
Razem	1 305 117	1 458 133	1 245 898

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01- - 31.12.2009	01.01- - 31.12.2008
Stan na początek okresu	12 577	8 463
Zwiększenia	17 299	7 736
Rozwiązanie	(3 045)	(3 622)
Stan na koniec okresu	26 831	12 577

W wyniku przeprowadzonych analiz i testów na utratę wartości, w 2009 r. Grupa dokonała odpisów aktualizujących wartość projektów znajdujących się w trakcie realizacji oraz gruntów pod przyszłe projekty na kwotę 17 299 tys. PLN (7 429 tys. PLN w roku 2008).

Metodologia badania zapasów pod kątem utraty wartości opisana została w nocie 4 „Istotne zasady rachunkowości”

Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie spłaty zobowiązań

ZABEZPIECZENIE NA ZAPASACH – HIPOTEKA	31.12.2009	31.12.2008	01.01.2008
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	683 669	406 297	170 369
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania kredytowe	987 900	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 koszt prac przygotowawczych rozpoznany w rachunku zysków i strat.

	01.01- -31.12.2009	01.01- -31.12.2008
Prace przygotowawcze	172	1 715

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

	31.12.2009	31.12.2008	01.01.2008
Zatrzymane kaucje gwarancyjne	36 819	42 381	33 808

Nota 12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Na dzień bilansowy należności handlowe i inne należności wyniosły 26 672 tys. PLN na 31 grudnia 2009 r., 55 519 tys. PLN na 31 grudnia 2008 r. oraz 65 914 tys. PLN na dzień 1 stycznia 2008 r.

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

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

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	31.12.2009	31.12.2008	01.01.2008
Do 3 miesięcy	3 412	14 850	24 598
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	177	19 533	2 576
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	717	1 767	991
Powyżej 1 roku	22 613	3 079	3 119
Należności z tytułu dostaw i usług, brutto	26 919	39 229	31 284
Odpisy aktualizujące wartość należności	(2 455)	(1 628)	(2 247)
Należności z tytułu dostaw i usług, netto	24 464	37 601	29 037

Na dzień 31 grudnia 2009 r. główną pozycją należności handlowych powyżej jednego roku jest kwota należności w wysokości 18 580 tys. zł od spółki Erabud z tytułu zwrotu zaliczki na zakup nieruchomości. Kwota ta jest przedmiotem sporu sądowego opisanego w notce 43 dotyczącej istotnych spraw spornych.

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	31.12.2009	31.12.2008	01.01.2008
Należności handlowe	24 464	37 601	29 037
Należności od jednostek powiązanych.....	9	5	8
Należności z tytułu podatków	2 066	17 911	36 860
Pozostałe należności.....	133	2	9
Razem	26 672	55 519	65 914

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	01.01- -31.12.2009	01.01- -31.12.2008
Stan na początek okresu	1 928	2 547
a) Zwiększenia	870	506
b) Zmniejszenia	(43)	(1 125)
Stan na koniec okresu	2 755	1 928

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 13. 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 księgowa tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2009	31.12.2008	01.01.2008
Środki pieniężne w banku i kasie	3 172	5 629	15 048
Lokaty krótko terminowe i bony skarbowe	227 632	285 841	259 848
Kredyty w rachunku bieżącym	-	(67 820)	-
Inne	43	47	593
Razem	230 847	223 697	275 489

Grupa 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 18). 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.

Dom Development S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Nota 14. Pozostałe aktywa obrotowe

	31.12.2009	31.12.2008	01.01.2008
POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	6 058	6 348	4 449
W tym:			
Należności do zafakturowania w przyszłych okresach	283	317	973
związane z ukończonymi projektami			
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	4 434	4 028	3 476
Naliczone przychody finansowe od lokat	1 341	2 003	-

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

Nota 15. Kapitał zakładowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2009, 31.12.2008 i 01.01.2008								
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowa nia akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Liczba akcji razem				24 560 222				
Kapitał zakładowy razem					24 560 222			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 PLN								

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 2009 r. do daty sporządzenia sprawozdania finansowego.

W okresie od 1 stycznia 2009 r. do daty sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie nastąpiły żadne zmiany w kapitale zakładowym spółki.

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2009 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	1 644 050	6,69	1 644 050	6,69
Grzegorz Kiełpsz.....	1 390 750	5,66	1 390 750	5,66

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 2009 roku.

	Akcje	Opcje na akcje	Razem
Zarząd			
Jarosław Szanajca	1 644 050	-	1 644 050
Janusz Zalewski	359 000	100 000	459 000
Jerzy Ślusarski.....	21 363	86 100	107 463
Janusz Stolarczyk	106 200	52 680	158 880
Terry Roydon	58 500	50 000	108 500
Rada Nadzorcza			
Zygmunt Kostkiewicz	29 500	-	29 500
Grzegorz Kiełpsz.....	1 390 750	-	1 390 750

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.

W dniu 10 grudnia 2009 r. przyznano panu Januszowi Zalewskiemu 69 000 warrantów subskrypcyjnych uprawniających do zapisu na 69 000 akcji zwykłych Dom Development S.A. przydzielonych w ramach czwartej transzy Programu II Opcji Menedżerskich dotyczących Akcji Dom Development S.A.

W dniu 10 grudnia 2009 r. przyznano panu Jerzemu Ślusarskiemu 34 250 warrantów subskrypcyjnych uprawniających do zapisu na 34 250 zwykłych Dom Development S.A. przydzielonych w ramach czwartej transzy Programu II Opcji Menedżerskich dotyczących Akcji Dom Development S.A.

W dniu 10 grudnia 2009 r. przyznano panu Januszowi Stolarczykowi 16 830 warrantów subskrypcyjnych uprawniających do zapisu na 16 830 zwykłych Dom Development S.A. przydzielonych w ramach czwartej transzy Programu II Opcji Menedżerskich dotyczących Akcji Dom Development S.A.

Nota 16. Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2009 r. i 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 2009 i 2008 r. Grupa nie posiadała akcji własnych.

Nota 17. Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych

Na dzień 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r. i 1 stycznia 2008 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 18. Kredyty i pożyczki

Pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r. oraz na 1 stycznia 2008 r. Grupa nie posiadała żadnych pożyczek.

Kredyty

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2009	31.12.2008	01.01.2008
Do 1 roku	134 218	62 510	37 005
Powyżej 1 roku do 2 lat	94 945	71 663	41 779
Powyżej 2 lat do 5 lat	90 000	161 620	-
Powyżej 5 lat	-	-	-
Razem kredyty	319 163	295 793	78 784
W tym: długoterminowe	184 945	233 283	41 779
krótkoterminowe	134 218	62 510	37 005

Na dzień 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r. i na dzień 1 stycznia 2008 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2009 r.

KREDYTY BANKOWE WYKAZANE W PASYWACH NA 31.12.2009

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Waluta i kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
BOŚ	Warszawa	100 000	PLN	99 970	PLN	30.06.2011
PKO BP	Warszawa	200 000	PLN	180 000	PLN	31.12.2012
PKO BP	Warszawa	65 000	PLN	39 193	PLN	31.01.2011
Razem kredyty bankowe wykazane w pasywach				319 163	PLN	

W przypadku posiadania kredytu w rachunku bieżącym w tych samych bankach, w których Grupa posiada lokaty o wartości przewyższającej kwotę tych kredytów i termin ich zakończenia poprzedza datę spłaty kredytu w rachunku bieżącym, Grupa prezentuje powyższe kredyty jako pomniejszenie środków pieniężnych (patrz nota 13).

KREDYTY BANKOWE POMNIEJSZAJĄCE AKTYWA NA 31.12.2009

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	-	PLN	23.04.2010
PKO BP	Warszawa	40 000	PLN	-	PLN	16.03.2010
Razem kredyty w rachunku bieżącym		80 000	PLN	-	PLN	

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

Nota 19. Zobowiązanie i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

ZOBOWIĄZANIE I AKTYWA NA PODATEK ODROZONY – wpływ na bilans	31.12.2009	31.12.2008	01.01.2008
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Różnice kursowe	39	41	31
Odsetki naliczone	255	380	97
Wynik na sprzedaży lokali , dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	14 755	25 234	41 685
Kary umowne	-	-	375
Rezerwa na przychody z tyt. sprzedaży	-	-	51
Koszty finansowe skapitalizowane	5 910	3 636	-
Pozostałe	74	127	180
Razem zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 033	29 418	42 419
Odniesione na wynik finansowy	21 033	29 418	42 419
Odniesione na kapitał własny	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Rezerwa na koszty osiedli	128	2 391	4 420
Aktualizacja wyceny zapasów	4 823	2 159	1 436
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	1 461	1 159	1 882
Rezerwa na świadczenia pracownicze	950	1 115	837
Rezerwa na koszty	1 260	1 202	933
Pozostałe rezerwy FM	-	61	241
Wyłączenia konsolidacyjne	-	-	821
Koszty finansowe.....	673	340	-
Pozostałe	52	6	9
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 347	8 433	10 579
Odniesione na wynik finansowy	9 347	8 433	10 579
Odniesione na kapitał własny	-	-	-

PODATEK ODROZONY – wpływ na rachunek zysków i strat

	01.01- -31.12.2009	01.01- -31.12.2008
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Różnice kursowe	(2)	9
Odsetki naliczone	(126)	284
Wynik na sprzedaży lokali , dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	(10 478)	(16 461)
Rezerwa na przychody z tytułu sprzedaży	-	(51)
Rezerwa na należności	-	(375)
Koszty finansowe skapitalizowane.....	2 275	3 636
Pozostałe	(55)	(52)
Razem zmiana zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(8 386)	(13 010)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Rezerwa na koszt osiedli	(2 263)	(2 028)
Aktualizacja wyceny zapasów	2 663	723
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy.....	302	(723)
Rezerwa na świadczenia pracownicze	(165)	278
Rezerwa na koszty	59	269
Pozostałe rezerwy FM	(61)	(180)
Wyłączenia konsolidacyjne	-	(821)
Koszty finansowe	333	340
Pozostałe	46	(3)
Razem zmiana aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	914	(2 145)
Zmiana netto rezerwy/aktywa na podatek odroczony – wpływ na rachunek zysków i strat	(9 300)	(10 865)

Nota 20. Obligacje

OBLIGACJE	31.12.2009	31.12.2008	01.01.2008
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	200 000	200 000	200 000
Odsetki do zapłacenia na dzień bilansowy wykazane w pozycji Rozliczenia międzyokresowe	1 022	1 460	1 251

Na dzień 31 grudnia 2009 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 kwoty 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 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 21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2009	31.12.2008	01.01.2008
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	104 280	145 162	120 625
Zobowiązania finansowe	-	-	13
Fundusze Specjalne	373	260	231
Pozostałe zobowiązania	183	30	126
Razem	104 836	145 452	120 995

Nota 22. 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 23. Rezerwy krótkoterminowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2009	31.12.2008	01.01.2008
Stan na początek okresu	13 725	12 444	3 664
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	8 131	8 247	9 648
Wykorzystanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(4 487)	(6 966)	(868)
Stan na koniec okresu	17 369	13 725	12 444

Nota 24. Rozliczenia międzyokresowe kosztów i rozliczenia międzyokresowe przychodów

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2009	31.12.2008	01.01.2008
Rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	22 206	26 828	48 405
Rezerwa na nie zafakturowane koszty produkcji w toku	1 416	3 789	11 916
Rezerwa na koszty osiedli oddanych do użytkowania	11 964	10 388	23 511
Rezerwa na świadczenia pracownicze	4 742	5 753	4 638
Rezerwa na koszty zarządzania nieruchomościami	406	1 534	3 260
Rezerwa na koszty odsetek od kredytów i obligacji	1 861	2 965	1 251
Rezerwa na koszty najmu	776	1 181	1 586
Pozostałe	1 041	1 218	2 243
 Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	 146 312	 361 960	 601 390
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów jeszcze nie rozliczonych do rachunku zysków i strat	146 312	361 960	601 390
Pozostałe	-	-	-
Razem	168 518	388 788	649 795

Nota 25. Świadczenia po okresie zatrudnienia

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

Nota 26. Aktywa i pasywa finansowe

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

AKTYWA I PASYWA FINANSOWE	31.12.2009	31.12.2008	01.01.2008
AKTYWA FINANSOWE			
Długoterminowe należności	2 438	2 910	1 552
Należności handlowe	24 464	37 601	29 037
Należności od jednostek powiązanych	9	5	8
Pożyczki i należności, razem	26 911	40 516	30 597
Bony i obligacje skarbowe	-	-	-
Pozostałe	43	47	593
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)	43	47	593
 Środki pieniężne w banku i kasie	3 172	5 629	15 048
Kredyty w rachunku bieżącym	-	(67 820)	-
Lokaty krótkoterminowe	227 632	285 841	259 848
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	257 758	264 213	306 086
 PASYWA FINANSOWE			
Zobowiązania z tytułu kredytów	319 163	295 793	78 785
Obligacje własne wyemitowane	200 000	200 000	200 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	104 280	145 162	120 638
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	623 443	640 955	399 423

Nota 27. Zarządzanie Ryzykiem Finansowym

Grupa posiada ekspozycje na następujące rodzaje ryzyka finansowego

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

Ryzyko Rynkowe

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

Ryzyko rynkowe obejmuje głównie następujące rodzaje ryzyk:

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej

Ryzyko walutowe

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

Na dzień 1 stycznia 2008 r., 31 grudnia 2008 oraz 31 grudnia 2009 r. Grupa nie posiadała żadnych istotnych aktywów, pasywów oraz przyszłych płatności w walutach obcych, w związku z czym nie było potrzeby zawierania walutowych instrumentów pochodnych zabezpieczających.

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

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

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

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

	31.12.2009	31.12.2008	01.01.2008
INSTRUMENTY ZMIENNOPROCENTOWE			
Aktywa finansowe *)	227 632	285 841	259 848
Pasywa finansowe *)	519 163	563 613	278 785
Razem, netto	(291 531)	(277 772)	(18 937)

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

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

Analiza wrażliwości wysokości przepływów pieniężnych na zmianę stopy 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 2009 r. 31 grudnia 2008 r. i 1 stycznia 2008 r. zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.

	Rachunek zysków i strat		Aktywa netto	
	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb
31 grudnia 2009				
Aktywa zmiennoprocentowe	1 844	(1 844)	1 844	(1 844)
Pasywa zmiennoprocentowe *	(1 402)	1 402	(1 402)	1 402
Wrażliwość netto	442	(442)	442	(442)
31 grudnia 2008				
Aktywa zmiennoprocentowe	2 315	(2 315)	2 315	(2 315)
Pasywa zmiennoprocentowe *	(1 522)	1 522	(1 522)	1 522
Wrażliwość netto	793	(793)	793	(793)
01 stycznia 2008				
Aktywa zmiennoprocentowe	2 105	(2 105)	2 105	(2 105)
Pasywa zmiennoprocentowe *	(753)	753	(753)	753
Wrażliwość netto	1 352	(1 352)	1 352	(1 352)

* Koszty finansowe dotyczące kredytów i obligacji są kapitalizowane przez 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.

Grupa 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 Grupa 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:

	Wartość bilansowa	0 - 6 miesiące	6-12 miesiące	1 – 2 lata	2 – 5 Lat
31 grudnia 2009					
Zobowiązania z tytułu kredytów.....	319 163	84 193	50 025	94 945	90 000
Obligacje własne wyemitowane	200 000				200 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług ..	102 860	70 011	9 826	1 852	21 171
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 420	355	355	473	237
Razem	623 443	154 559	60 206	97 270	311 408
31 grudnia 2008					
Zobowiązania z tytułu kredytów.....	295 793	22 897	39 613	71 663	161 620
Obligacje własne wyemitowane	200 000	-	-	-	200 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług ..	142 904	105 962	9 905	13 190	13 847
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 258	565	565	753	375
Razem	640 955	129 424	50 083	85 606	375 842
01 stycznia 2008					
Zobowiązania z tytułu kredytów.....	78 785	22 656	14 350	41 779	-
Obligacje własne wyemitowane	200 000	-	-	-	200 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług ..	118 079	75 073	17 997	3 268	21 741
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 559	640	640	853	426
Razem	399 423	98 369	32 987	45 900	222 167

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 2009 i 2008 r. stopa zwrotu z kapitału (obliczany jako zysk netto do średniorocznej wartości kapitałów własnych) wynosiła odpowiednio 12% i 39%. W tym czasie średni ważony koszt oprocentowania zadłużenia Spółki wynosił 6,32% w 2009 roku i 7,25% w 2008 roku.

Grupa nie posiada zdefiniowanego planu wykupu akcji własnych.

Ani Grupa ani jej spółki zależne nie podlegają żadnym zewnętrznym określonym wymogom kapitałowym z wyjątkiem wymogów ustawowych określonych w Kodeksie Spółek Handlowych.

Nota 28. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01- -31.12.2009	01.01- -31.12.2008
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję (PLN).....	80 207	224 277
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję ..	24 560 222	24 560 222
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	3,27	9,13
Rozwodniony zysk na akcję		
Teoretyczny zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	80 207	224 277
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu II Opcji Menedżerskich)	87 236	6 787
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 647 458	24 567 009
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	3,25	9,13

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

Nota 29. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- -31.12.2009	01.01- -31.12.2008
Podatek dochodowy bieżący	29 847	67 361
Podatek dochodowy odroczony	(9 300)	(10 865)
Razem	20 547	56 496

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.

UZGODNIENIE	01.01- -31.12.2009	01.01- -31.12.2008
Zysk brutto przed opodatkowaniem	100 753	280 765
Stawka podatku dochodowego: 19%	19 143	53 345
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym	489	1 863
Efekt podatkowy opcji menadżerskich trwale nie stanowiących kosztu uzyskania przychodów	915	1 288
Inne.....	-	-
Otrzymana dywidenda.....	-	-
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	20 547	56 496
Efektywna stawka podatkowa	20,39%	20,12%

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 30. Sprawozdawczość segmentowa

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

Nota 31. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01- -31.12.2009	01.01- -31.12.2008
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	687 893	863 285
Przychody ze sprzedaży usług	14 838	19 158
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	1 632	1 271
Razem	704 363	883 714

Nota 32. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- -31.12.2009	01.01- -31.12.2008
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(493 434)	(489 239)
Koszty sprzedaży usług	(12 819)	(16 463)
Koszty sprzedaży towarów (gruntów)	(1 858)	(1 036)
Razem koszt własny sprzedaży	(508 111)	(506 738)
 Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	(22 266)	(30 002)
Koszty ogólnego zarządu	(43 096)	(61 914)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(65 362)	(91 916)
 Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	(2 428)	(2 420)
Zużycie materiałów i energii	(6 959)	(8 430)
Usługi obce	(17 035)	(26 674)
Podatki i opłaty	(380)	(883)
Wynagrodzenia	(28 196)	(38 568)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(3 270)	(4 843)
Program opcji menadżerskich	(4 818)	(6 780)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 276)	(3 318)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(65 362)	(91 916)

Dom Development S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Nota 33. Koszty wynagrodzeń

ŚREDNI MIESIĘCZNY STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządczą)	01.01- -31.12.2009	01.01- -31.12.2008
Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)	140	188
Kategoria – umysłowi	140	188
Kategoria – fizyczni	-	-
Ogólne wynagrodzenie w podziale na:	31 466	43 411
Wynagrodzenia	28 196	38 568
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 270	4 843

Nota 34. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01- -31.12.2009	01.01- -31.12.2008
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	2 737	3 082
Rozwiązanie rezerwy na koszty	3 946	3 187
Rozwiązanie rezerwy na należności	-	-
Aktualizacja wyceny środków trwałych	-	-
Pozostałe	565	390
Razem	7 248	6 659

Nota 35. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01- -31.12.2009	01.01- -31.12.2008
Rezerwa z tytułu kar i porozumień z klientami	297	-
Darowizny	92	160
Odpisane należności	2 240	1 069
Rezerwa na koszty wynagrodzeń	59	306
Rezerwa na sprawy sporne	4 087	293
Rezerwa na pozostałe koszty	130	1 635
Aktualizacja wartości zapasów	14 013	7 175
Aktualizacja wyceny środków trwałych	-	-
Koszty napraw i usterek (w tym rezerwa)	4 579	4 791
Koszty prac rozwojowych i zaniechanych projektów	604	2 126
Pozostałe	880	643
Razem	26 981	18 198

Nota 36. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- -31.12.2009	01.01- -31.12.2008
Dywidendy	-	-
Odsetki	2 952	12 019
Pozostałe	187	84
Razem	3 139	12 103

Nota 37. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	01.01- -31.12.2009	01.01- -31.12.2008
Odsetki od kredytów i obligacji (część nie skapitalizowana)	11 604	3 744
Odsetki pozostałe	302	177
Różnice kursowe	116	20
Ubezpieczenie kredytów hipotecznych	2	25
Prowizje i opłaty	1 313	596
Pozostałe	206	297
Razem	13 543	4 859

Nota 38. Koszty finansowe z tytułu odsetek

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	01.01- -31.12.2009	01.01- -31.12.2008
Wartość kosztów finansowych (odsetek) aktywowanych w produkcji w toku *	15 768	20 729
Wartość kosztów finansowych (odsetek) ujętych w rachunku zysków i strat	11 604	3 744
Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek	27 372	24 473

* Koszty finansowe poniesione w wyniku finansowania projektów developerskich są co do zasady kapitalizowane jako produkcja w toku i dotyczą odsetek, prowizji i opłat od obligacji oraz kredytów zaciągniętych na realizację projektów developerskich. Kwota ta stanowi różnicę pomiędzy kosztami finansowymi od ww. źródeł finansowania a przychodami finansowymi uzyskanymi w efekcie inwestowania wolnych środków finansowych w krótkoterminowe lokaty i podobne instrumenty finansowe..

Nota 39. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2009, 2008 i 2007 r. Grupa 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- -31.12.2009	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	1 684	1 773	1 903
Hansom Property Company Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 31 marca 1999 r.	240	212	193
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Bezpieczny Dom"	Ubezpieczenie ryzyka powstania strat finansowych	(40)	475	1 225
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wykonanie usługi zgodnie z aneksem do Umowy z dn. 12.04.2007 r.	85	85	128
Fort Mokotów sp. z o.o.	Koszty zarządzania nieruchomościami	-	-	5 586
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	(2)	145	175

Dom Development S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2009	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	301	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- -31.12.2009	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.	600	650	1 964
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	144	156	120
Fort Mokotów sp. z o.o.	Koszty zarządzania nieruchomościami	-	10	876
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	27	115	123

Dom Development S.A. jako wypłacający dywidendę

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2009	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
Dom Development B.V.	Dywidenda (brutto)	12 397	31 613	2 324

Dom Development S.A. jako otrzymujący dywidendę

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2009	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
Fort Mokotów sp. z o.o.	Dywidenda (brutto)	6 370	-	29 400

Dom Development S.A. jako wpłacający dopłaty do kapitału

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2009	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	-	30	-
PTI Sp. z o.o.	Wpłata na pokrycie straty /dopłaty do kapitału	-	-	12
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”	Zwrot dopłat na pokrycie strat TUW	175	-	-
Dom Development Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.	Zwrot dopłat na pokrycie strat DD ZN	49	-	-

Dom Development S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Salda z podmiotami powiązаныmi

Salda z punktu widzenia Spółki

Podmiot	Należności			Zobowiązania		
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Saldo razem	57 122	56 833	87 604	173	3	1 530
Salda poniżej 100 tys. PLN.....	15	9	28	1	3	11
Salda powyżej 100 tys. PLN	57 107	56 824	87 576	172	-	1 519
Jednostki zależne	57 028	56 727	87 576	-	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. dopłaty do kapitału	1 147	1 147	1 147	-	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	55 881	55 580	86 429	-	-	-
Jednostki współzależne	79	97	-	-	-	1 268
Fort Mokotów sp. z o.o.	79	97	-	-	-	1 268
Pozostałe podmioty	-	-	-	172	-	251
Woodsford Consulting Limited.....	-	-	-	172	-	251

Umowy sprzedaży lokali mieszkalnych kadrze kierowniczej i członkom ich rodzin.

Osoba powiązana	Data	Opis	Wartość umowy ze Spółką w PLN
Jarosław Szanajca oraz Iwona Jackowska-Szanajca	28.04.2009	Umowa przeniesienia praw i obowiązków z umowy przyrzeczenia sprzedaży dotyczącej lokalu mieszkalnego, pomieszczenia gospodarczego oraz dwóch miejsc parkingowych w inwestycji p.n. „Patria”.	557 743,75
Michał Jackowski	11.08.2009	Umowa ustanowienia odrębnej własności w/w lokalu i jego sprzedaży dotycząca lokalu mieszkalnego, pomieszczenia gospodarczego oraz dwóch miejsc parkingowych w inwestycji p.n. „Patria”.	
Marek Dalba oraz Krystyna Dalba	06.05.2009	Umowa przeniesienia praw i obowiązków z umowy przyrzeczenia sprzedaży udziału w lokalu użytkowym - garażu, której przedmiotem były dwa miejsca parkingowe, zlokalizowane w garażoparkingu podziemnym w inwestycji p.n. „Kasztanowa Aleja I”.	4 000,00
Zygmunt Kostkiewicz	18.06.2009	Umowa sprzedaży udziału we współwłasności działki gruntu, z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości stanowiącej dwa miejsca postojowe w inwestycji p.n. „Akacje V”.	600,00
Jacek Orkisz oraz Agnieszka Orkisz	25.06.2009	Rozwiązanie umowy przyrzeczenia sprzedaży dotyczącej lokalu mieszkalnego, miejsca parkingowego wraz z boksem oraz miejsca parkingowego w inwestycji p.n. „Grzybowska”.	1 389 800,10

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 40. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 31 grudnia 2009 r. w Spółce istniał jeden aktywny Programy Opcji Menedżerskich przyjęty w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

Dom Development S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

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)
	31.12.2009			31.12.2008		
<u>Programy zakończone na dzień 31 12 2009</u>						
Program I	413 100	413 100	413 100	413 100	413 100	413 100
Program I B	92 500	92 500	82 750	92 500	92 500	-
<u>Program aktywny na dzień 31 12 2009</u>						
Program II	726 000	726 000	-	726 000	565 475	-

W 2009 roku nastąpiło zwiększenie ilości opcji przyznanych w ramach Programu II. Było to wynikiem przyznania 229 025 opcji w ramach kolejnych transz tego programu (zwiększenie ilości przyznanych opcji) przy jednoczesnym zmniejszeniu o 68 500 opcji w wyniku rozwiązania umów o pracę z kilkoma pracownikami uprawnionymi do wzięcia udziału w Programie II Opcji Menedżerskich.

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.

Wartość opcji na dzień ich przyznania, wyliczona na podstawie modelu bazującego na metodzie Blacka-Scholesa-Mertona wyniosła 4 555 tys. PLN. Wartość ta była odnoszona równomiernie do rachunku zysków i strat przez okres trzech lat.

Program II

Program II Opcji Menedżerskich dotyczy 726 000 akcji Dom Development S.A. („Program II”). Zgodnie z postanowieniami Programu II miało miejsce 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 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, pomniejszona o wartość opcji wygasłych, odnoszona była 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. Wartość opcji na dzień ich przyznania, wyliczona na podstawie modelu bazującego na metodzie Blacka-Scholesa-Mertona wyniosła 9 970 tys. PLN. Wartość ta, pomniejszona o wartość opcji wygasłych, jest odnoszona równomiernie do rachunku zysków i strat przez okres trzech lat.

W dniu 10 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 opcji na dzień ich przyznania, wyliczona na podstawie wyżej opisanego modelu i założeń wyniosła 2 047 tys. PLN. Wartość ta, pomniejszona o wartość opcji wygasłych, jest odnoszona równomiernie do rachunku zysków i strat przez okres trzech lat.

W dniu 15 stycznia 2009 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. podjęła uchwałę w sprawie przyznania 31 000 opcji w ramach Programu II Opcji Menedżerskich dotyczącym 726.000 akcji Dom Development S.A. oraz ceny akcji. Zgodnie z ww. uchwałą opcje te przyznano panu Januszowi Zalewskiemu, Wiceprezesowi Zarządu Spółki.

Wartość godziwa ww. 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 tych opcji przyznanych w ramach Programu II:

Stopa dywidendy (%)	3,12
Przewidywany wskaźnik zmienności (%)	52,75
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	4,36
Spodziewany okres realizacji opcji (w latach)	4,00
Cena realizacji opcji (PLN)	16,97
Bieżąca cena akcji (PLN)	18,02

Wartość opcji na dzień ich przyznania, wyliczona na podstawie wyżej opisanego modelu i założeń wyniosła 215 tys. PLN. Wartość ta jest odnoszona równomiernie do rachunku zysków i strat przez okres trzech lat.

W dniu 10 grudnia 2009 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 198 025 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 (%)	1,86
Przewidywany wskaźnik zmienności (%)	59,64
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	4,00
Spodziewany okres realizacji opcji (w latach)	3,00
Cena realizacji opcji (PLN)	40,64
Bieżąca cena akcji (PLN)	43,43

Wartość opcji na dzień ich przyznania, wyliczona na podstawie wyżej opisanego modelu i założeń wyniosła 3 533 tys. PLN. Wartość ta, pomniejszona o wartość opcji wygasłych, jest odnoszona równomiernie do rachunku zysków i strat przez okres trzech lat.

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2009 i 2008 roku do rachunku zysków i strat odniesiono odpowiednio 4 818 tys. PLN i 6 780 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- 31.12.2009	01.01- -31.12.2008
OPCJE NA AKCJE			
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość.....	657 975	532 700
	Całkowita cena realizacji.....	44 290	50 498
Opcje przyznane w okresie	Ilość.....	229 025	242 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	8 574	3 608
Opcje wygasłe w okresie	Ilość.....	68 500	116 725
	Całkowita wartość wykonania opcji	5 370	9 816
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość.....	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	82 750	-
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję	504	-
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość.....	735 750	657 975
	Całkowita cena realizacji.....	46 990	44 290
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość.....	-	-
	Całkowita cena realizacji.....	-	-
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość.....	159 150	-
	Całkowita cena realizacji.....	17 163	-

Struktura przydzielonych i niezrealizowanych opcji na akcje na dzień 31 grudnia 2009 r.:

Program	Liczba opcji	Cena realizacji jednej opcji (PLN)
Program I B	9 750	6,10
Program II	310 800	114,48
Program II	186 175	14,91
Program II	31 000	16,97
Program II	198 025	40,64
Razem	735 750	

Nota 41. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Spółki

Wynagrodzenia	01.01- -31.12.2009	01.01- -31.12.2008
1. Zarząd		
Wynagrodzenie */	3732	5 999
W tym wynagrodzenie z zysku	-	-
2. Rada nadzorcza:		
Wynagrodzenie.....	792	622

*/ Kwota wynagrodzeń zawiera wynagrodzenie w spółce Fort Mokotów w wysokości 12 tys. zł.

Składy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2009 r. przedstawione są w nocie 44.

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
Ślusarski Jerzy		6	Pozostałe 50% kwoty będzie wypłacone w 5 równych ratach miesięcznych
Janusz Zalewski		6	Bez dodatkowych zapisów
Stolarczyk Janusz	9	3	Bez dodatkowych zapisów
			50% kwoty wynagrodzenia za okres dziewięciu miesięcy płatne po złożeniu wypowiedzenia
			Pozostałe 50% kwoty będzie wypłacone w 8 równych ratach miesięcznych

Nota 42. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2009	31.12.2008
Gwarancje.....	102	9 904
Poręczenia	1 092	1 109
Razem	1 194	11 013

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.12.2009	31.12.2008
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ wynikających z udzielonego kredytu	140 000	140 000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	105 000	47 241
– 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
Razem	247 000	190 693

Nota 43. Istotne sprawy sądowe na 31 grudnia 2009 r.

Największym postępowaniem dotyczącym wierzytelności Spółki jest postępowanie egzekucyjne z wniosku Spółki z dnia 20 stycznia 2009 r. przeciwko Erabud Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w celu wyegzekwowania kwoty stanowiącej 35 % wartości ceny brutto nieruchomości tj. 22 672 tys. zł., zapłaconej Erabud Sp. z o.o. na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 4 stycznia 2008 r. dotyczącej nabycia nieruchomości położonej w Józefosławiu, gminie Piaseczno, o powierzchni 88 495 m².

Największe postępowanie dotyczące zobowiązań Spółki jest ściśle powiązane z ww. postępowaniem egzekucyjnym. Jest to sprawa z powództwa Erabud Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o wykonanie ww. przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 4 stycznia 2008 r. Pozew Erabud Sp. z o.o. z dnia 26 września 2009 r. został doręczony Spółce w dniu 8 października 2009 r. Wartość przedmiotu sporu wynosi 64 778 tys. zł. i jest tożsama z łączną ceną brutto za ww. nieruchomość określoną w ww. umowie przedwstępnej. W ocenie Zarządu Spółki ww. pozew jest bezpodstawny. Spółka skutecznie odstąpiła od ww. umowy przedwstępnej w dniu 17 września 2008 r. Następnie, wobec braku dobrowolnego zwrotu przez Erabud Sp. z o.o. ww. kwoty 22 672 tys. zł. zadatku, Spółka rozpoczęła powyżej opisaną procedurę egzekucji komorniczej.

Pozostałe postępowania, których stroną są spółki Grupy, nie mają istotnego wpływu na działalność Spółki i Grupy.

Nota 44. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

W roku 2009 nie zaszły zmiany w składzie osobowym Zarządu i Rady Nadzorczej.

Skład osobowy Zarządu:

Na dzień 31 grudnia 2009 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

Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2009 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

Nota 45. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2009 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

Projekty zakończone w 2009 roku:

Projekt	Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie	Segment	Liczba mieszkań
Regaty I etap	I kw. 2009	Popularny	148
Regaty II etap	I kw. 2009	Popularny	242
Derby 18.....	II kw. 2009	Popularny	82
Derby 13.....	II kw. 2009	Popularny	174
Regaty II etap 9.....	III kw. 2009	Domy jednorodzinne	88
Laguna II	III kw. 2009	Domy jednorodzinne	26
Róża Wiatrów.....	III kw. 2009	Popularny	184
Derby 16.....	III kw. 2009	Popularny	276
Akacje 11	III kw. 2009	Popularny	77
Regaty III etap	IV kw. 2009	Popularny	166
Grzybowska	IV kw. 2009	Podwyższony	287

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

Projekt	Rozpoczęcie budowy i sprzedaży	Segment	Liczba mieszkań
Derby 9	IV kw. 2009	Popularny	258
Saska I/1	IV kw. 2009	Popularny	325

Nota 46. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

Brak istotnych wydarzeń po dacie bilansu.

Nota 47. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2009 oraz podział zysku

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A. w dniu 21 maja 2009 r. zatwierdziło, przedstawione przez Zarząd sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2008 r., sprawozdanie z działalności Dom Development S.A. w 2008 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku i sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2008 roku. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy udzieliło Zarządowi absolutorium za 2008 rok.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Dom Development S.A. przeznaczyło część zysku netto Spółki za rok 2008 w kwocie 19 648 177,60 PLN tj. 0,80 PLN na każdą akcję, na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki, a część zysku netto w kwocie 122 514 153,74 PLN przeznaczyło na powiększenie kapitału zapasowego Spółki. Jako dzień dywidendy ustalono 9 czerwca 2009 r., zaś dzień wypłaty dywidendy 24 czerwca 2009 r. Dywidenda została wypłacona w przewidzianym terminie.

Nota 48. Prognozy

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

Nota 49. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

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

WYBRANE DANE ZE BILANSU	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
	tys. EURO	tys. EURO	tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	381 845	417 912	444 375
Aktywa razem	386 480	422 920	450 483
Kapitał własny razem.....	182 236	163 764	140 240
Zobowiązania długoterminowe	98 821	110 950	79 554
Zobowiązania krótkoterminowe	105 423	148 206	230 689
Zobowiązania razem	204 244	259 156	310 243
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,1082	4,1724	3,5820

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

WYBRANE DANE ZE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -31.12.2009	01.01- -31.12.2008
	tys. EURO	tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	162 273	250 195
Zysk brutto ze sprzedaży.....	45 213	106 729
Zysk na działalności operacyjnej.....	25 608	77 439
Zysk Brutto	23 211	79 490
Zysk Netto	18 477	63 495
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>4,3406</i>	<i>3,5321</i>

Warszawa, dn. 10 marca 2010 r.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Jerzy Ślusarski, Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

Terry Roydon, Członek Zarządu