



## **DOM DEVELOPMENT S.A.**

### **SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2009 ROKU**

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI  
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

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

**I. BILANS**

| <b>AKTYWA</b>                                                   | <b>Nota</b> | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>01.01.2008</b> |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>                                            |             |                   |                   |                   |
| Wartości niematerialne i prawne .....                           | 6           | 717               | 1 359             | 704               |
| Rzeczowe aktywa trwałe .....                                    | 7           | 5 432             | 6 732             | 6 440             |
| Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych .....                  | 9           | 1 642             | 3 081             | 3 081             |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego .....                       | 19          | 9 354             | 8 381             | 9 525             |
| Długoterminowe należności .....                                 | 10          | 2 438             | 2 910             | 1 552             |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów .....         |             | 74                | 361               | 1 471             |
| <b>Aktywa trwałe razem .....</b>                                |             | <b>19 657</b>     | <b>22 824</b>     | <b>22 773</b>     |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                          |             |                   |                   |                   |
| Zapasy .....                                                    | 11          | 1 295 762         | 1 446 616         | 1 243 567         |
| Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności ..... | 12          | 36 098            | 65 756            | 65 454            |
| Pozostałe aktywa obrotowe .....                                 | 14          | 6 032             | 6 325             | 4 026             |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....                        | 13          | 225 828           | 213 168           | 262 166           |
| <b>Aktywa obrotowe razem .....</b>                              |             | <b>1 563 720</b>  | <b>1 731 865</b>  | <b>1 575 213</b>  |
| <b>Aktywa razem .....</b>                                       |             | <b>1 583 377</b>  | <b>1 754 689</b>  | <b>1 597 986</b>  |

| <b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>                                                             | <b>Nota</b> | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>01.01.2008</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kapitał własny</b>                                                                            |             |                   |                   |                   |
| Kapitał zakładowy .....                                                                          | 15          | 24 560            | 24 560            | 24 560            |
| Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej<br>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 .....                                                              |             | 85 230            | 36 172            | 36 588            |
| <b>Kapitał własny razem .....</b>                                                                |             | <b>748 922</b>    | <b>678 522</b>    | <b>491 877</b>    |
| <b>Zobowiązania</b>                                                                              |             |                   |                   |                   |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                                               |             |                   |                   |                   |
| Kredyty i pożyczki długoterminowe .....                                                          | 18          | 184 945           | 233 283           | 41 779            |
| Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....                                      | 19          | 21 022            | 29 393            | 40 833            |
| Obligacje .....                                                                                  | 20          | 200 000           | 200 000           | 200 000           |
| <b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe.....</b>                                                |             | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem .....</b>                                                   |             | <b>405 967</b>    | <b>462 676</b>    | <b>282 612</b>    |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                                              |             |                   |                   |                   |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....                           | 21          | 104 479           | 144 874           | 120 922           |
| Kredyty i pożyczki krótkoterminowe .....                                                         | 18          | 134 218           | 62 510            | 37 005            |
| Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków .....                                             | 22          | 8 067             | 7 883             | 5 117             |
| Rezerwy krótkoterminowe .....                                                                    | 23          | 13 018            | 10 621            | 12 183            |
| Rozliczenia międzyokresowe .....                                                                 | 24          | 168 706           | 387 603           | 648 270           |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem .....</b>                                                  |             | <b>428 488</b>    | <b>613 491</b>    | <b>823 497</b>    |
| <b>Zobowiązania razem .....</b>                                                                  |             | <b>834 455</b>    | <b>1 076 167</b>  | <b>1 106 109</b>  |
| <b>Kapitał własny i zobowiązania razem .....</b>                                                 |             | <b>1 583 377</b>  | <b>1 754 689</b>  | <b>1 597 986</b>  |

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

## II. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

|                                               | Nota | Okres dwunastu miesięcy<br>zakończony |                |
|-----------------------------------------------|------|---------------------------------------|----------------|
|                                               |      | 31.12.2009                            | 31.12.2008     |
| Przychody ze sprzedaży .....                  | 31   | 701 129                               | 884 356        |
| Koszt własny sprzedaży .....                  | 32   | (505 840)                             | (506 691)      |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży .....</b>         |      | <b>195 289</b>                        | <b>377 665</b> |
| Koszty sprzedaży .....                        | 32   | (22 266)                              | (30 000)       |
| Koszty ogólnego zarządu .....                 | 32   | (41 923)                              | (59 482)       |
| Pozostałe przychody operacyjne .....          | 34   | 5 749                                 | 5 867          |
| Pozostałe koszty operacyjne .....             | 35   | (25 564)                              | (14 720)       |
| <b>Zysk na działalności operacyjnej .....</b> |      | <b>111 285</b>                        | <b>279 330</b> |
| Przychody finansowe .....                     | 36   | 9 295                                 | 11 563         |
| Koszty finansowe .....                        | 37   | (14 853)                              | (4 885)        |
| <b>Zysk brutto .....</b>                      |      | <b>105 727</b>                        | <b>286 008</b> |
| Podatek dochodowy .....                       | 29   | (20 497)                              | (56 040)       |
| <b>Zysk netto .....</b>                       |      | <b>85 230</b>                         | <b>229 968</b> |
| <b>Zysk na jedną akcję zwykłą:</b>            |      |                                       |                |
| Podstawowy (PLN) .....                        | 28   | <b>3,47</b>                           | <b>9,36</b>    |
| Rozwodniony (PLN) .....                       | 28   | <b>3,46</b>                           | <b>9,36</b>    |

### **III. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

|                                      | Okres dwunastu miesięcy<br>zakończony |                |
|--------------------------------------|---------------------------------------|----------------|
|                                      | 31.12.2009                            | 31.12.2008     |
| <b>Zysk netto .....</b>              | <b>85 230</b>                         | <b>229 968</b> |
| <b>Inne całkowite dochody .....</b>  | <b>-</b>                              | <b>-</b>       |
| <b>Całkowite dochody razem .....</b> | <b>85 230</b>                         | <b>229 968</b> |

#### IV. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

|                                                                                                                 | Okres dwunastu miesięcy<br>zakończony |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------|
|                                                                                                                 | 31.12.2009                            | 31.12.2008       |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                                                 |                                       |                  |
| Zysk przed opodatkowaniem .....                                                                                 | 105 727                               | 286 008          |
| Korekty o pozycje:                                                                                              |                                       |                  |
| Amortyzacja .....                                                                                               | 2 403                                 | 2 386            |
| Zysk/strata z tytułu różnic kursowych .....                                                                     | 105                                   | (64)             |
| Zysk/strata na inwestycjach .....                                                                               | (4 935)                               | 123              |
| Koszty z tytułu odsetek zapłaconych i naliczonych .....                                                         | 21 102                                | 13 053           |
| Koszty z tyt. programu opcji menadżerskich .....                                                                | 4 818                                 | 6 780            |
| Zmiany w kapitale obrotowym                                                                                     |                                       |                  |
| Zmiana stanu rezerw .....                                                                                       | 2 396                                 | (1 562)          |
| Zmiana stanu zapasów .....                                                                                      | 156 915                               | (191 442)        |
| Zmiana stanu należności .....                                                                                   | 35 130                                | (5 396)          |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów .....                                 | (40 212)                              | 26 719           |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych .....                                                                   | (218 671)                             | (260 888)        |
| Inne korekty .....                                                                                              | (111)                                 | 64               |
| <b>Środki pieniężne wygenerowane w działalności operacyjnej .....</b>                                           | <b>64 667</b>                         | <b>(124 219)</b> |
| Odsetki zapłacone .....                                                                                         | (26 144)                              | (25 392)         |
| Zapłacony podatek dochodowy .....                                                                               | (34 840)                              | (62 600)         |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej .....</b>                                                  | <b>3 683</b>                          | <b>(212 211)</b> |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                                               |                                       |                  |
| Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych<br>oraz rzeczowych aktywów trwałych .....               | 380                                   | 275              |
| Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy) .....                                                                  | 6 370                                 | -                |
| Inne wpływy z aktywów finansowych .....                                                                         | 224                                   | -                |
| Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych .....                              | (1 054)                               | (3 733)          |
| <b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej .....</b>                                   | <b>5 920</b>                          | <b>(3 458)</b>   |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej .....</b>                                            |                                       |                  |
| 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)                                 | (234)            |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej .....</b>                                                   | <b>3 057</b>                          | <b>166 671</b>   |
| <b>Zwiększenie /(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych<br/>i ekwiwalentów środków pieniężnych .....</b> | <b>12 660</b>                         | <b>(48 998)</b>  |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu .....</b>                                              | <b>213 168</b>                        | <b>262 166</b>   |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu .....</b>                                                | <b>225 828</b>                        | <b>213 168</b>   |

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

**V. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

|                                                                                              | Kapitał<br>zakładowy | Nadwyżka<br>ze sprzedaży<br>akcji powyżej<br>ich wartości<br>nominalnej<br>pomniejszona<br>o akcje własne | Pozostałe<br>kapitały<br>(kapitał<br>zapasowy) | Kapitał rezerwowy<br>z obniżenia<br>kapitału<br>akcyjnego | Kapitał<br>rezerwowy z<br>wyceny opcji na<br>akcje | Niepodzielony<br>wynik<br>finansowy | Kapitał<br>własny<br>razem |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| <b>Saldo na dzień</b>                                                                        |                      |                                                                                                           |                                                |                                                           |                                                    |                                     |                            |
| <b>31 grudnia 2008 wykazane poprzednio .....</b>                                             | <b>24 560</b>        | <b>231 535</b>                                                                                            | <b>371 837</b>                                 | <b>510</b>                                                | <b>13 908</b>                                      | <b>142 162</b>                      | <b>784 512</b>             |
| Wpływ zastosowania IFRIC-15*:                                                                |                      |                                                                                                           |                                                |                                                           |                                                    |                                     |                            |
| Korekta bilansu otwarcia na dzień 1.01.2008 r.                                               | -                    | -                                                                                                         | -                                              | -                                                         | -                                                  | (193 796)                           | <b>(193 796)</b>           |
| Korekta zysku netto za rok zakończony<br>31.12.2008 .....                                    | -                    | -                                                                                                         | -                                              | -                                                         | -                                                  | 87 806                              | <b>87 806</b>              |
| <b>Saldo na dzień 1 stycznia 2009</b>                                                        |                      |                                                                                                           |                                                |                                                           |                                                    |                                     |                            |
| <b>po przekształceniu .....</b>                                                              | <b>24 560</b>        | <b>231 535</b>                                                                                            | <b>371 837</b>                                 | <b>510</b>                                                | <b>13 908</b>                                      | <b>36 172</b>                       | <b>678 522</b>             |
| Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego .....                                             | -                    | -                                                                                                         | 122 514                                        | -                                                         | -                                                  | (122 514)                           | -                          |
| Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy .....                                                    | -                    | -                                                                                                         | -                                              | -                                                         | -                                                  | (19 648)                            | <b>(19 648)</b>            |
| Przeniesienie korekty bilansu otwarcia na kapitał<br>zapasowy (zastosowanie IFRIC-15*) ..... | -                    | -                                                                                                         | (105 990)                                      | -                                                         | -                                                  | 105 990                             | -                          |
| Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji<br>na akcje .....                             | -                    | -                                                                                                         | -                                              | -                                                         | 4 818                                              | -                                   | <b>4 818</b>               |
| Całkowity dochód za okres dwunastu miesięcy<br>zakończony 31 grudnia 2009 r. ....            | -                    | -                                                                                                         | -                                              | -                                                         | -                                                  | 85 230                              | <b>85 230</b>              |
| <b>Saldo na dzień</b>                                                                        |                      |                                                                                                           |                                                |                                                           |                                                    |                                     |                            |
| <b>31 grudnia 2009 .....</b>                                                                 | <b>24 560</b>        | <b>231 535</b>                                                                                            | <b>388 361</b>                                 | <b>510</b>                                                | <b>18 726</b>                                      | <b>85 230</b>                       | <b>748 922</b>             |

|                                                                                   | Kapitał<br>zakładowy | Nadwyżka<br>ze sprzedaży<br>akcji powyżej<br>ich wartości<br>nominalnej<br>pomniejszona<br>o akcje własne | Pozostałe<br>kapitały<br>(kapitał<br>zapasowy) | Kapitał rezerwowy z<br>obniżenia kapitału<br>akcyjnego | Kapitał<br>rezerwowy z<br>wyceny opcji na<br>akcje | Niepodzielony<br>wynik<br>finansowy | Kapitał<br>własny<br>razem |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| <b>Saldo na dzień</b>                                                             |                      |                                                                                                           |                                                |                                                        |                                                    |                                     |                            |
| <b>1 stycznia 2008 wykazane poprzednio .....</b>                                  | <b>24 560</b>        | <b>231 535</b>                                                                                            | <b>191 556</b>                                 | <b>510</b>                                             | <b>7 128</b>                                       | <b>230 384</b>                      | <b>685 673</b>             |
| Wpływ zastosowania IFRIC-15*:                                                     |                      |                                                                                                           |                                                |                                                        |                                                    |                                     |                            |
| Korekta bilansu otwarcia na dzień 1.01.2008 r.                                    | -                    | -                                                                                                         | -                                              | -                                                      | -                                                  | (193 796)                           | <b>(193 796)</b>           |
| <b>Saldo na dzień 1 stycznia 2008</b>                                             |                      |                                                                                                           |                                                |                                                        |                                                    |                                     |                            |
| <b>po przekształceniu .....</b>                                                   | <b>24 560</b>        | <b>231 535</b>                                                                                            | <b>191 556</b>                                 | <b>510</b>                                             | <b>7 128</b>                                       | <b>36 588</b>                       | <b>491 877</b>             |
| Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego .....                                  | -                    | -                                                                                                         | 180 281                                        | -                                                      | -                                                  | (180 281)                           | -                          |
| Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy .....                                         | -                    | -                                                                                                         | -                                              | -                                                      | -                                                  | (50 103)                            | <b>(50 103)</b>            |
| Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny<br>opcji na akcje .....                  | -                    | -                                                                                                         | -                                              | -                                                      | 6 780                                              | -                                   | <b>6 780</b>               |
| Całkowity dochód za okres dwunastu miesięcy<br>zakończony 31 grudnia 2008 r. .... | -                    | -                                                                                                         | -                                              | -                                                      | -                                                  | 229 968                             | <b>229 968</b>             |
| <b>Saldo na dzień</b>                                                             |                      |                                                                                                           |                                                |                                                        |                                                    |                                     |                            |
| <b>31 grudnia 2008 .....</b>                                                      | <b>24 560</b>        | <b>231 535</b>                                                                                            | <b>371 837</b>                                 | <b>510</b>                                             | <b>13 908</b>                                      | <b>36 172</b>                       | <b>678 522</b>             |

\*) opis wpływu IFRIC-15 na kapitały własne zamieszczony jest w Nocie 4 „Zmiana w stosowanych zasadach rachunkowości”

## **VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

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

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

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

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 grudnia 2009 r. Dom Development B.V. posiadała 63,15 % akcji Spółki.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

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

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

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

Sprawozdania finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej Dom Development S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości oraz przekonaniu, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Rzeczowe aktywa trwałe**

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

### **Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

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

### **Ujmowanie przychodów**

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

#### *Sprzedaż 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 4 „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**

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

## **Podatki**

### *Podatek bieżący*

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

### *Podatek odroczony*

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

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

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

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

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

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

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

## **Nota 4. 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 Spółki wymagane jest do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2009 r., co wprowadza zmiany do stosowanych wcześniej przez Spółkę zasad rachunkowości w odniesieniu do momentu rozpoznania sprzedaży nieruchomości (produktów).

Do dnia 31 grudnia 2008 r. Spółka rozpoznawała przychody ze sprzedaży w oparciu o MSR 11 stosując „metodę procentową”, opisaną w rozdziale „Istotne zasady rachunkowości” 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.

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

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 zysowność 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 sprawozdaniu finansowym, tak jak gdyby zmieniona zasada rachunkowości była stosowana od zawsze.

## **Wpływ wyżej opisanej zmiany zasady rachunkowości na sprawozdanie finansowe Spółki**

### **KAPITAŁY WŁASNE**

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

##### **i/ Korekta bilansu otwarcia 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 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.

##### **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 przekazania”.

### **KAPITAŁ WŁASNY NA DZIEŃ 1 STYCZNIA 2009 ROKU**

|                                                                                                                     |           |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|
| <b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2008 r. – wykazany poprzednio - (przy zastosowaniu MSR 11) .....</b>          |           | <b>784 512</b> |
| 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) ..... | (142 162) |                |
| - zysk za rok 2008 rozpoznany przy zastosowaniu MSR 18 (czyli po zmianie zasad rachunkowości) .....                 | 229 968   |                |
| Korekta zysku netto za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. ....                                                       |           | 87 806         |
| <b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2009 r. – przekształcony - (przy zastosowaniu MSR 18) .....</b>               |           | <b>678 522</b> |

b/ korekta bilansu otwarcia 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.

**KAPITAŁ WŁASNY NA DZIEŃ 1 STYCZNIA 2008 ROKU**

|                                                                                                            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2007 r. – wykazany poprzednio - (przy zastosowaniu MSR 11) .....</b> | <b>685 673</b> |
| Korekta bilansu otwarcia na dzień 1 stycznia 2008 r. ....                                                  | (193 796)      |
| <b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2008 r. - przekształcony (przy zastosowaniu MSR 18) .....</b>        | <b>491 877</b> |

Prezentacja korekt w zestawieniu zmian w kapitale własnym

W zestawieniu zmian w 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.

**BILANS**

| <b>POZYCJE AKTYWÓW, KTÓRE ULEGŁY PRZEKSZTAŁCENIU</b> | <b>31.12.2008<br/>przekształcone</b> | <b>31.12.2008<br/>wykazane<br/>poprzednio</b> |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego .....            | 8 381                                | 8 376                                         |
| Zapasy .....                                         | 1 446 616                            | 1 141 898                                     |
| Pozostałe aktywa obrotowe .....                      | 6 325                                | 80 527                                        |

| <b>POZYCJE KAPITAŁÓW WŁASNYCH I ZOBOWIĄZAŃ,<br/>KTÓRE ULEGŁY PRZEKSZTAŁCENIU</b> | <b>31.12.2008<br/>przekształcone</b> | <b>31.12.2008<br/>wykazane<br/>poprzednio</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Niepodzielony wynik finansowy .....                                              | 36 172                               | 142 162                                       |
| Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....                      | 29 393                               | 54 929                                        |
| Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków .....                             | 7 883                                | 7 203                                         |
| Rozliczenia międzyokresowe .....                                                 | 387 603                              | 26 236                                        |

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

| <b>POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I<br/>STRAT, KTÓRE ULEGŁY<br/>PRZEKSZTAŁCENIU</b> | <b>Okres dwunastu miesięcy<br/>zakończony</b> |                                               |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|                                                                              | <b>31.12.2008<br/>przekształcone</b>          | <b>31.12.2008<br/>Wykazane<br/>Poprzednio</b> |
| Przychody ze sprzedaży .....                                                 | 884 356                                       | 697 132                                       |
| Koszt własny sprzedaży .....                                                 | (506 691)                                     | (427 899)                                     |
| Podatek dochodowy .....                                                      | (56 040)                                      | (35 443)                                      |
| <b>Zysk na jedną akcję zwykłą:</b>                                           |                                               |                                               |
| Podstawowy (PLN) .....                                                       | <b>9,36</b>                                   | <b>5,79</b>                                   |
| Rozwodniony (PLN) .....                                                      | <b>9,36</b>                                   | <b>5,79</b>                                   |

### Nota 5. Kluczowe założenia i źródła szacunków

Podstawą do decyzji o zakupie nieruchomości (gruntów) są analizy, których jednym z najważniejszych elementów są tzw. budżety zakupowe sporządzane w celu oceny przyszłej zyskowności projektów. Od momentu zakupu nieruchomości, budżety dla tych projektów budowlanych są aktualizowane zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem kadry kierowniczej Spółki. Wszystkie budżety projektów budowlanych są weryfikowane i w razie potrzeby aktualizowane nie rzadziej niż co 3 miesiące.

### Nota 6. Wartości niematerialne i prawne

|                                       | <b>Inne wartości<br/>niematerialne</b> | <b>Oprogramowanie<br/>komputerowe</b> | <b>Razem</b> |
|---------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|--------------|
| <b>WARTOŚĆ BRUTTO</b>                 |                                        |                                       |              |
| <b>Saldo na 1 stycznia 2008.....</b>  | <b>1 043</b>                           | <b>1 216</b>                          | <b>2 259</b> |
| Zwiększenia .....                     | 95                                     | 1 287                                 | 1 382        |
| (Zmniejszenia) .....                  | -                                      | -                                     | -            |
| <b>Saldo na 31 grudnia 2008 .....</b> | <b>1 138</b>                           | <b>2 503</b>                          | <b>3 641</b> |
| Zwiększenia .....                     | -                                      | 231                                   | 231          |
| (Zmniejszenia) .....                  | -                                      | -                                     | -            |
| <b>Saldo na 31 grudnia 2009 .....</b> | <b>1 138</b>                           | <b>2 734</b>                          | <b>3 872</b> |
| <b>AMORTYZACJA</b>                    |                                        |                                       |              |
| <b>Saldo na 1 stycznia 2008.....</b>  | <b>441</b>                             | <b>1 114</b>                          | <b>1 555</b> |
| Zwiększenia .....                     | 479                                    | 248                                   | 727          |
| (Zmniejszenia) .....                  | -                                      | -                                     | -            |
| <b>Saldo na 31 grudnia 2008 .....</b> | <b>920</b>                             | <b>1 362</b>                          | <b>2 282</b> |
| Zwiększenia .....                     | 90                                     | 783                                   | 873          |
| (Zmniejszenia) .....                  | -                                      | -                                     | -            |
| <b>Saldo na 31 grudnia 2009 .....</b> | <b>1 010</b>                           | <b>2 145</b>                          | <b>3 155</b> |
| <b>WARTOŚĆ BILANSOWA</b>              |                                        |                                       |              |
| na 1 stycznia 2008 .....              | 602                                    | 102                                   | 704          |
| na 31 grudnia 2008 .....              | 218                                    | 1 141                                 | 1 359        |
| na 31 grudnia 2009 .....              | 128                                    | 589                                   | 717          |

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

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 Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące wartości niematerialne i prawne.

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

Na wartościach niematerialnych i prawnych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

**Nota 7. Rzeczowe aktywa trwałe**

| <b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>                           | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>a) rzeczowe aktywa trwałe, w tym:</b>                |                   |                   |                   |
| - grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)   | 1 347             | 1 347             | 1 347             |
| - budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | -                 | -                 | 77                |
| - urządzenia techniczne i maszyny                       | 394               | 630               | 721               |
| - środki transportu                                     | 2 278             | 3 136             | 3 485             |
| - inne rzeczowe aktywa trwałe                           | 1 413             | 1 619             | 810               |
| <b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>                     | <b>5 432</b>      | <b>6 732</b>      | <b>6 440</b>      |

|                                 | <b>Grunty<br/>i budynki</b> | <b>Środki<br/>transportu</b> | <b>Urządzenia<br/>i pozostałe<br/>środki trwałe</b> | <b>Razem</b>  |
|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------|
| <b>WARTOŚĆ BRUTTO</b>           |                             |                              |                                                     |               |
| <b>Saldo na 1 stycznia 2008</b> | <b>1 816</b>                | <b>4 845</b>                 | <b>3 026</b>                                        | <b>9 687</b>  |
| Zwiększenia                     | 1 194                       | 1 073                        | 1 311                                               | 3 578         |
| (Zmniejszenia)                  | (1 663)                     | (889)                        | (164)                                               | (2 716)       |
| <b>Saldo na 31 grudnia 2008</b> | <b>1 347</b>                | <b>5 029</b>                 | <b>4 173</b>                                        | <b>10 549</b> |
| Zwiększenia                     | -                           | 606                          | 217                                                 | 823           |
| (Zmniejszenia)                  | -                           | (1 133)                      | (214)                                               | (1 347)       |
| <b>Saldo na 31 grudnia 2009</b> | <b>1 347</b>                | <b>4 502</b>                 | <b>4 176</b>                                        | <b>10 025</b> |
| <b>SKUMULOWANA AMORTYZACJA</b>  |                             |                              |                                                     |               |
| <b>Saldo na 1 stycznia 2008</b> | <b>392</b>                  | <b>1 360</b>                 | <b>1 495</b>                                        | <b>3 247</b>  |
| Zwiększenia                     | 73                          | 1 010                        | 577                                                 | 1 660         |
| (Zmniejszenia)                  | (465)                       | (477)                        | (148)                                               | (1 090)       |
| <b>Saldo na 31 grudnia 2008</b> | <b>-</b>                    | <b>1 893</b>                 | <b>1 924</b>                                        | <b>3 817</b>  |
| Zwiększenia                     | -                           | 881                          | 648                                                 | 1 529         |
| (Zmniejszenia)                  | -                           | (550)                        | (203)                                               | (753)         |
| <b>Saldo na 31 grudnia 2009</b> | <b>-</b>                    | <b>2 224</b>                 | <b>2 369</b>                                        | <b>4 593</b>  |
| <b>WARTOŚĆ BILANSOWA</b>        |                             |                              |                                                     |               |
| na 1 stycznia 2008              | 1 424                       | 3 485                        | 1 531                                               | 6 440         |
| na 31 grudnia 2008              | 1 347                       | 3 136                        | 2 249                                               | 6 732         |
| na 31 grudnia 2009              | 1 347                       | 2 278                        | 1 807                                               | 5 432         |

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

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

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.....                                                                         | -          | -          | -          |
| <b>-Rzeczowe aktywa trwałe wytworzone we własnym zakresie w wartości netto-razem</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>   | <b>77</b>  |

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

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

| <b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)</b>                                | 31.12.2009   | 31.12.2008   | 01.01.2008   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| własne.....                                                                                     | 3 110        | 3 421        | 2 966        |
| używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym: ..... | 2 322        | 3 311        | 3 474        |
| - leasing .....                                                                                 | 2 322        | 3 311        | 3 474        |
| <b>Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem.....</b>                                              | <b>5 432</b> | <b>6 732</b> | <b>6 440</b> |

| <b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE WYKAZYWANE POZABILANSOWO</b>                                          | 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.

| <b>LEASING</b>                                                        | 31.12.2009   | 31.12.2008   | 01.01.2008   |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Środki trwałe brutto .....                                            | 3 379        | 4 502        | 4 674        |
| Umorzenie .....                                                       | (1 057)      | (1 191)      | (1 200)      |
| <b>Wartość bilansowa rzeczowych składników majątku trwałego .....</b> | <b>2 322</b> | <b>3 311</b> | <b>3 474</b> |
| % środków trwałych leasingowanych do ogółu środków trwałych.....      | 42,74%       | 49,19%       | 53,95%       |
| <b>Zobowiązanie leasingowe .....</b>                                  | <b>1 420</b> | <b>2 258</b> | <b>2 546</b> |
| Amortyzacja przedmiotów leasingu .....                                | 835          | 936          | 787          |
| rozpoznana jako koszt operacyjny .....                                |              |              |              |
| Odsetki od umów leasingowych rozpoznane jako koszt finansowy .....    | 178          | 234          | 130          |

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada ich wartości księgowej.

Zabezpieczeniem zobowiązań Spółki z tytułu leasingu finansowego są przedmioty leasingu.

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

## **Nota 9. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych**

Spółka posiada 40,32% udziału w kapitale przy 0% udziału w zarządzie Towarzystwa Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”. Wartość nominalna udziałów Towarzystwa należąca do Spółki wynosi 1 000 tys. zł. Z uwagi na prezentowane przez Towarzystwo dodatnie aktywa netto, na dzień 31 grudnia 2009 roku oraz 2008 i 2007 roku nie było konieczności dokonywania odpisów aktualizujących wartość udziałów w tym podmiocie.

Spółka posiada 49,00% udziału w kapitale przy 50% udziału w zarządzie spółki współkontrolowanej Fort Mokotów sp. z o.o. Wartość nominalna udziałów w podmiocie współkontrolowanym należących do Spółki, równa historycznej cenie ich nabycia wynosi 1 960 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2008 roku oraz 1 stycznia 2008 roku nie było konieczności dokonywania odpisów aktualizujących wartość udziałów w tym podmiocie. Na dzień 31 grudnia 2009 roku Spółka dokonała odpisu aktualizującego wartość tych udziałów w wysokości 1 344 tys. zł

## **Nota 10. Należności długoterminowe**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2009 roku, 31 grudnia 2008 i 1 stycznia 2008 roku Spółka 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 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**

| <b>ZAPASY</b>                                       | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>01.01.2008</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Zaliczki na dostawy .....</b>                    | <b>52 823</b>     | <b>67 253</b>     | <b>150 853</b>    |
| w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia ..... | 52 892            | 67 322            | 150 853           |
| w tym: odpis aktualizujący .....                    | (69)              | (69)              | -                 |
| <b>Półprodukty i produkcja w toku .....</b>         | <b>733 001</b>    | <b>1 270 900</b>  | <b>821 024</b>    |
| w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia ..... | 757 936           | 1 281 803         | 827 628           |
| w tym: odpis aktualizujący .....                    | (24 935)          | (10 903)          | (6 604)           |
| <b>Wyroby gotowe .....</b>                          | <b>509 938</b>    | <b>108 463</b>    | <b>271 690</b>    |
| w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia ..... | 510 383           | 108 927           | 272 646           |
| w tym: odpis aktualizujący .....                    | (445)             | (464)             | (956)             |
| <b>Razem .....</b>                                  | <b>1 295 762</b>  | <b>1 446 616</b>  | <b>1 243 567</b>  |

  

| <b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW</b> | <b>01.01-<br/>- 31.12.2009</b> | <b>01.01-<br/>- 31.12.2008</b> |
|---------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Stan na początek okresu .....</b>        | <b>11 436</b>                  | <b>7 560</b>                   |
| Zwiększenia .....                           | 17 058                         | 7 498                          |
| Rozwiązanie .....                           | (3 045)                        | (3 622)                        |
| <b>Stan na koniec okresu .....</b>          | <b>25 449</b>                  | <b>11 436</b>                  |



W wyniku przeprowadzonych analiz i testów na utratę wartości, w 2009 r. Spółka dokonała odpisów aktualizujących wartość projektów znajdujących się w trakcie realizacji oraz gruntów pod przyszłe projekty na kwotę 17 058 tys. PLN (7 429 tys. PLN w roku 2008).

Metodologia badania zapasów pod kątem utraty wartości opisana została w notce 3 „Istotne zasady rachunkowości”.

#### **Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie spłaty zobowiązań**

| <b>ZABEZPIECZENIE NA ZAPASACH – HIPOTEKA</b>                           | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>01.01.2008</b> |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań ..... | 629 183           | 352 289           | 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.

|                            | <b>01.01-<br/>-31.12.2009</b> | <b>01.01-<br/>-31.12.2008</b> |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Prace przygotowawcze ..... | 172                           | 1 715                         |

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

|                                     | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>01.01.2008</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Zatrzymane kaucje gwarancyjne ..... | 36 556            | 41 785            | 32 595            |

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

Na dzień bilansowy należności handlowe i inne należności wyniosły 36 098 tys. PLN na 31 grudnia 2009 r., 65 756 tys. PLN na 31 grudnia 2008 r. oraz 65 454 tys. PLN na dzień 1 stycznia 2008 r.

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

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

| <b>STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH</b>          | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>01.01.2008</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Do 3 miesięcy .....                                     | 3 352             | 14 512            | 23 600            |
| Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy .....                  | 177               | 19 532            | 2 575             |
| Powyżej 6 miesięcy do 1 roku .....                      | 717               | 1 767             | 985               |
| Powyżej 1 roku .....                                    | 22 359            | 3 079             | 2 818             |
| <b>Należności z tytułu dostaw i usług, brutto .....</b> | <b>26 605</b>     | <b>38 890</b>     | <b>29 978</b>     |
| Odpisy aktualizujące wartość należności .....           | (2 247)           | (1 627)           | (2 247)           |
| <b>Należności z tytułu dostaw i usług, netto .....</b>  | <b>24 358</b>     | <b>37 263</b>     | <b>27 731</b>     |

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.

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

| <b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI</b> | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>01.01.2008</b> |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Należności handlowe .....                                       | 24 358            | 37 263            | 27 731            |
| Należności od jednostek powiązanych .....                       | 10 991            | 11 768            | 941               |
| Należności z tytułu podatków .....                              | 749               | 16 723            | 36 773            |
| Pozostałe należności .....                                      | -                 | 2                 | 9                 |
| <b>Razem .....</b>                                              | <b>36 098</b>     | <b>65 756</b>     | <b>65 454</b>     |

| <b>ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI</b> | <b>01.01-<br/>-31.12.2009</b> | <b>01.01-<br/>-31.12.2008</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Stan na początek okresu .....</b>                                                                         | <b>2 161</b>                  | <b>2 781</b>                  |
| a) Zwiększenia .....                                                                                         | 1 429                         | 506                           |
| b) Zmniejszenia .....                                                                                        | (43)                          | (1 126)                       |
| <b>Stan na koniec okresu .....</b>                                                                           | <b>3 547</b>                  | <b>2 161</b>                  |

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

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

#### **Nota 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.

| <b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>     | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>01.01.2008</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Środki pieniężne w banku i kasie .....        | 1 828             | 2 757             | 12 237            |
| Lokaty krótko terminowe i bony skarbowe ..... | 223 957           | 278 184           | 249 337           |
| Kredyty w rachunku bieżącym .....             | -                 | (67 820)          | -                 |
| Inne .....                                    | 43                | 47                | 592               |
| <b>Razem .....</b>                            | <b>225 828</b>    | <b>213 168</b>    | <b>262 166</b>    |

Spółka prezentuje kredyty w rachunku bieżącym (overdraft) jako pomniejszenie środków pieniężnych, ze względu na posiadanie w tych samych bankach kredytujących lokat bankowych przewyższających kwotę powyższych kredytów (patrz nota 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.

#### **Nota 14. Pozostałe aktywa obrotowe**

|                                                                                               | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>01.01.2008</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE .....</b>                                                        | <b>6 032</b>      | <b>6 325</b>      | <b>4 026</b>      |
| W tym:                                                                                        |                   |                   |                   |
| Należności do zafakturowania w przyszłych okresach<br>związane z ukończonymi projektami ..... | 283               | 319               | 575               |
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów .....                                                      | 4 408             | 4 003             | 3 451             |
| 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

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

W dniu 27 października 2006 r. została zawarta z CDM PEKAO S.A. umowa objęcia 96.750 akcji serii J w podwyższonym kapitale zakładowym Dom Development S.A. (powyższe akcje dotyczą Programu IB Opcji Menedżerskich a CDM PEKAO S.A., na podstawie umowy powierniczej z dnia 26 października 2006 r. CDM PEKAO S.A. pełnił rolę powiernika w tym programie). W dniu 28 stycznia 2008 r. wszystkie prawa i obowiązki wynikające z zawartej z CDM w/w umowy powierniczej zostały przejęte przez UniCredit CA IB Polska S.A.

### Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia 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<br>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     |
|---------------------------|-----------|----------------|-----------|
| <b>Zarząd</b>             |           |                |           |
| 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   |
| <b>Rada Nadzorcza</b>     |           |                |           |
| 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. Spółka 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. Spółka 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 .....                 | -              | -              | -             |
| <b>Razem kredyty .....</b>          | <b>319 163</b> | <b>295 793</b> | <b>78 784</b> |
| 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    |
| <b>Razem kredyty bankowe wykazane w pasywach .....</b> |                |                        |        | <b>319 163</b>                                           | PLN    |               |

W przypadku posiadania kredytu w rachunku bieżącym w tych samych bankach, w których Spółka posiada lokaty o wartości przewyższającej kwotę tych kredytów i termin ich zakończenia poprzedza datę spłaty kredytu w rachunku bieżącym, Spółka prezentuje powyższe kredyty 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    |
| <b>Razem kredyty w rachunku bieżącym .....</b> |                |                        |        | <b>80 000</b>                                            | 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**

| <b>ZOBOWIĄZANIE I AKTYWA NA PODATEK ODROZONY – wpływ na bilans</b>                             |                   |                   |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                                | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>01.01.2008</b> |
| <b>Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>                                   |                   |                   |                   |
| Różnice kursowe .....                                                                          | 39                | 41                | 31                |
| Odsetki naliczone .....                                                                        | 255               | 380               | 97                |
| Wynik na sprzedaży lokali , dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności ..... | 14 744            | 25 208            | 40 099            |
| Kary umowne .....                                                                              | -                 | -                 | 375               |
| Rezerwa na przychody z tyt. sprzedaży .....                                                    | -                 | -                 | 51                |
| Koszty finansowe skapitalizowane .....                                                         | 5 910             | 3 636             | -                 |
| Pozostałe .....                                                                                | 74                | 128               | 180               |
| <b>Razem zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....</b>                       | <b>21 022</b>     | <b>29 393</b>     | <b>40 833</b>     |
| Odniesione na wynik finansowy .....                                                            | 21 022            | 29 393            | 40 833            |
| Odniesione na kapitał własny .....                                                             | -                 | -                 | -                 |
| <b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>                                         |                   |                   |                   |
| Rezerwa na koszty osiedli .....                                                                | 128               | 2 391             | 4 419             |
| Aktualizacja wyceny zapasów .....                                                              | 4 822             | 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 .....                                                                        | 1 261             | 1 202             | 933               |
| Koszty finansowe .....                                                                         | 673               | 340               | -                 |
| Pozostałe .....                                                                                | 59                | 15                | 18                |
| <b>Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....</b>                             | <b>9 354</b>      | <b>8 381</b>      | <b>9 525</b>      |
| Odniesione na wynik finansowy .....                                                            | 9 354             | 8 381             | 9 525             |
| Odniesione na kapitał własny .....                                                             | -                 | -                 | -                 |

  

| <b>PODATEK ODROZONY – wpływ na rachunek zysków i strat</b>                                         |                               |                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                                                                    | <b>01.01-<br/>-31.12.2009</b> | <b>01.01-<br/>-31.12.2008</b> |
| <b>Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>                                       |                               |                               |
| Różnice kursowe .....                                                                              | (2)                           | 9                             |
| Odsetki naliczone .....                                                                            | (126)                         | 284                           |
| Wynik na sprzedaży lokali , dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności .....     | (10 463)                      | (14 903)                      |
| Rezerwa na przychody z tytułu sprzedaży .....                                                      | -                             | (51)                          |
| Rezerwa na należności .....                                                                        | -                             | (375)                         |
| Koszty finansowe skapitalizowane .....                                                             | 2 275                         | 3 636                         |
| Pozostałe .....                                                                                    | (55)                          | (52)                          |
| <b>Razem zmiana zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....</b>                    | <b>(8 371)</b>                | <b>(11 452)</b>               |
| <b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>                                             |                               |                               |
| 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 .....                                                                            | 58                            | 269                           |
| Koszty finansowe .....                                                                             | 333                           | 340                           |
| Pozostałe .....                                                                                    | 44                            | (3)                           |
| <b>Razem zmiana aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....</b>                          | <b>972</b>                    | <b>(1 144)</b>                |
| <b>Zmiana netto rezerwy/aktywa na podatek odroczonego – wpływ na rachunek zysków i strat .....</b> | <b>(9 343)</b>                | <b>(10 308)</b>               |

## Nota 20. Obligacje

| OBLIGACJE                                                                                    | 31.12.2009 | 31.12.2008 | 01.01.2008 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>Wartość nominalna wyemitowanych obligacji .....</b>                                       | 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 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<br>ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA | 31.12.2009     | 31.12.2008     | 01.01.2008     |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług .....                          | 104 105        | 144 612        | 120 687        |
| Fundusze Specjalne .....                                            | 373            | 260            | 231            |
| Pozostałe zobowiązania .....                                        | 1              | 2              | 4              |
| <b>Razem .....</b>                                                  | <b>104 479</b> | <b>144 874</b> | <b>120 922</b> |

## 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    |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Stan na początek okresu .....</b>               | <b>10 621</b> | <b>12 183</b> | <b>3 187</b>  |
| Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego .....    | 6 168         | 5 257         | 9 502         |
| Wykorzystanie rezerw w ciągu roku obrotowego ..... | (3 771)       | (6 819)       | (506)         |
| <b>Stan na koniec okresu .....</b>                 | <b>13 018</b> | <b>10 621</b> | <b>12 183</b> |

**Nota 24. Rozliczenia międzyokresowe kosztów i rozliczenia międzyokresowe przychodów**

| <b>KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>                                                               | <b>31.12.2009</b>  | <b>31.12.2008</b>  | <b>01.01.2008</b>  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym: .....</b>                                                         | <b>22 394</b>      | <b>26 236</b>      | <b>46 878</b>      |
| Rezerwa na nie zafakturowane koszty produkcji w toku .....                                                      | 1 416              | 3 789              | 11 163             |
| Rezerwa na koszty osiedli oddanych do użytkowania .....                                                         | 11 964             | 9 867              | 23 511             |
| Rezerwa na świadczenia pracownicze .....                                                                        | 4 681              | 5 472              | 4 240              |
| 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 .....                                                                                                 | 1 290              | 1 428              | 1 867              |
| <br><b>Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym: .....</b>                                                  | <br><b>146 312</b> | <br><b>361 367</b> | <br><b>601 392</b> |
| Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów jeszcze nie rozliczonych do rachunku zysków i strat ..... | 146 312            | 361 367            | 601 392            |
| Pozostałe .....                                                                                                 | -                  | -                  | -                  |
| <b>Razem .....</b>                                                                                              | <b>168 706</b>     | <b>387 603</b>     | <b>648 270</b>     |

**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**

| <b>AKTYWA I PASYWA FINANSOWE</b>                                                                                   | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>01.01.2008</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>AKTYWA FINANSOWE</b>                                                                                            |                   |                   |                   |
| Długoterminowe należności .....                                                                                    | 2 438             | 2 910             | 1 552             |
| Należności handlowe .....                                                                                          | 24 358            | 37 263            | 27 731            |
| Należności od jednostek powiązanych .....                                                                          | 10 991            | 11 768            | 941               |
| <b>Pożyczki i należności, razem .....</b>                                                                          | <b>37 787</b>     | <b>51 941</b>     | <b>30 224</b>     |
| Bony i obligacje skarbowe .....                                                                                    | -                 | -                 | -                 |
| Pozostałe .....                                                                                                    | 43                | 47                | 592               |
| <b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu) .....</b> | <b>43</b>         | <b>47</b>         | <b>592</b>        |
| <br>Środki pieniężne w banku i kasie .....                                                                         | <br>1 828         | <br>2 757         | <br>12 237        |
| Kredyty w rachunku bieżącym .....                                                                                  | -                 | (67 820)          | -                 |
| Lokaty krótkoterminowe .....                                                                                       | 223 957           | 278 184           | 249 337           |
| <b>Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe .....</b>                                                             | <b>263 615</b>    | <b>265 109</b>    | <b>292 390</b>    |
| <br><b>PASYWA FINANSOWE</b>                                                                                        |                   |                   |                   |
| 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 .....                                                                         | 104 105           | 144 612           | 119 053           |
| <b>Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu .....</b>                                            | <b>623 268</b>    | <b>640 405</b>    | <b>397 838</b>    |



## **Nota 27. Zarządzanie Ryzykiem Finansowym**

Spółka posiada ekspozycje na następujące rodzaje ryzyka finansowego

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

### **Ryzyko Rynkowe**

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

Ryzyko rynkowe obejmuje głównie następujące rodzaje ryzyk:

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej

#### *Ryzyko walutowe*

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

Na dzień 01 stycznia 2008 r., 31 grudnia 2008 oraz 31 grudnia 2009 r. Spółka nie posiadała żadnych istotnych aktywów, pasywów oraz przyszłych płatności w walutach obcych, w związku z czym nie było potrzeby zawierania walutowych instrumentów pochodnych zabezpieczających.

#### *Ryzyko stopy procentowej*

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

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

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

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

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

|                                      | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>01.01.2008</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>INSTRUMENTY ZMIENNOPROCENTOWE</b> |                   |                   |                   |
| Aktywa finansowe *) .....            | 223 957           | 278 184           | 249 337           |
| Pasywa finansowe *) .....            | 519 163           | 563 613           | 278 785           |
| <b>Razem, netto .....</b>            | <b>(295 206)</b>  | <b>(285 429)</b>  | <b>(29 448)</b>   |

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

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

### **Analiza wrażliwości wysokości przepływów pieniężnych na zmianę stopy procentowej**

Zmiana o 100 punktów bazowych („pb”) w oprocentowaniu instrumentów na datę bilansową zwiększyłaby (zmniejszyłaby) aktywa netto i rachunek zysków i strat o kwoty wykazane w poniższej tabeli. Analiza ta wykonana dla okresów dwunastu miesięcy kończących się 31 grudnia 2009 r. 31 grudnia 2008 r. i 01 stycznia 2008 r. zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.

|                                  | <b>Rachunek zysków i strat</b> |                 | <b>Aktywa netto</b> |                 |
|----------------------------------|--------------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
|                                  | Wzrost o 100 pb                | Spadek o 100 pb | Wzrost o 100 pb     | Spadek o 100 pb |
| <b>31 grudnia 2009</b>           |                                |                 |                     |                 |
| Aktywa zmiennoprocentowe .....   | 1 814                          | (1 814)         | 1 814               | (1 814)         |
| Pasywa zmiennoprocentowe * ..... | (1 402)                        | 1 402           | (1 402)             | 1 402           |
| <b>Wrażliwość netto .....</b>    | <b>412</b>                     | <b>(412)</b>    | <b>412</b>          | <b>(412)</b>    |
| <b>31 grudnia 2008</b>           |                                |                 |                     |                 |
| Aktywa zmiennoprocentowe .....   | 2 253                          | (2 253)         | 2 253               | (2 253)         |
| Pasywa zmiennoprocentowe * ..... | (1 522)                        | 1 522           | (1 522)             | 1 522           |
| <b>Wrażliwość netto .....</b>    | <b>731</b>                     | <b>(731)</b>    | <b>731</b>          | <b>(731)</b>    |
| <b>01 stycznia 2008</b>          |                                |                 |                     |                 |
| Aktywa zmiennoprocentowe .....   | 2 020                          | (2 020)         | 2 020               | (2 020)         |
| Pasywa zmiennoprocentowe * ..... | (753)                          | 753             | (753)               | 753             |
| <b>Wrażliwość netto .....</b>    | <b>1 267</b>                   | <b>(1 267)</b>  | <b>1 267</b>        | <b>(1 267)</b>  |

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

### **Ryzyko Kredytowe**

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

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

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

Spółka nie posiada znaczącej koncentracji ryzyka kredytowego. Ryzyko rozłożone jest na dużą ilość partnerów i klientów. Ponadto należy zauważyć, że należności dotyczące głównej działalności Spółki tj. sprzedaży mieszkań i domów

jednorodzinnych, są w pełni zabezpieczone gdyż wydanie przedmiotu sprzedaży następuje po zapłaceniu przez nabywców całkowitej ceny wynikającej z umowy przedwstępnej sprzedaży.

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

### **Ryzyko Płynności**

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

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

|                                                     | <b>Wartość<br/>bilansowa</b> | <b>0 - 6<br/>miesiące</b> | <b>6-12<br/>miesiące</b> | <b>1 – 2<br/>lata</b> | <b>2 – 5<br/>Lat</b> |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>31 grudnia 2009</b>                              |                              |                           |                          |                       |                      |
| 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 ..             | 102 685                      | 69 836                    | 9 826                    | 1 852                 | 21 171               |
| Zobowiązania z tytułu leasingu<br>finansowego ..... | 1 420                        | 355                       | 355                      | 473                   | 237                  |
| <b>Razem .....</b>                                  | <b>623 268</b>               | <b>154 384</b>            | <b>60 206</b>            | <b>97 270</b>         | <b>311 408</b>       |
| <b>31 grudnia 2008</b>                              |                              |                           |                          |                       |                      |
| Zobowiązania z tytułu kredytów.....                 | 295 793                      | 22 897                    | 39 613                   | 71 663                | 161 620              |
| Obligacje własne wyemitowane .....                  | 200 000                      | -                         | -                        | -                     | 200 000              |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług ..             | 142 354                      | 105 412                   | 9 905                    | 20 190                | 6 847                |
| Zobowiązania z tytułu leasingu<br>finansowego ..... | 2 258                        | 565                       | 565                      | 753                   | 375                  |
| <b>Razem .....</b>                                  | <b>640 405</b>               | <b>128 874</b>            | <b>50 083</b>            | <b>92 606</b>         | <b>368 842</b>       |
| <b>01 stycznia 2008</b>                             |                              |                           |                          |                       |                      |
| Zobowiązania z tytułu kredytów.....                 | 78 785                       | 22 656                    | 14 350                   | 41 779                | -                    |
| Obligacje własne wyemitowane .....                  | 200 000                      | -                         | -                        | -                     | 200 000              |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług ..             | 116 507                      | 73 502                    | 17 997                   | 3 268                 | 21 740               |
| Zobowiązania z tytułu leasingu<br>finansowego ..... | 2 546                        | 637                       | 637                      | 848                   | 424                  |
| <b>Razem .....</b>                                  | <b>397 838</b>               | <b>96 795</b>             | <b>32 984</b>            | <b>45 895</b>         | <b>222 164</b>       |

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.

Spółka nie posiada zdefiniowanego planu wykupu akcji własnych.

Ani Spółka 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**

| <b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>                                            | <b>01.01-<br/>-31.12.2009</b> | <b>01.01-<br/>-31.12.2008</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Podstawowy zysk na akcję</b>                                                                          |                               |                               |
| Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję .....                                                     | 85 230                        | 229 968                       |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję ..                 | 24 560 222                    | 24 560 222                    |
| <b>Podstawowy zysk na akcję (PLN) .....</b>                                                              | <b>3,47</b>                   | <b>9,36</b>                   |
| <b>Rozwodniony zysk na akcję</b>                                                                         |                               |                               |
| Teoretyczny zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję .....                                        | 85 230                        | 229 968                       |
| 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                    |
| <b>Rozwodniony zysk na akcję (PLN) .....</b>                                                             | <b>3,46</b>                   | <b>9,36</b>                   |

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**

| <b>PODATEK DOCHODOWY</b>          | <b>01.01-<br/>-31.12.2009</b> | <b>01.01-<br/>-31.12.2008</b> |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Podatek dochodowy bieżący .....   | 29 840                        | 66 348                        |
| Podatek dochodowy odroczony ..... | (9 343)                       | (10 308)                      |
| <b>Razem .....</b>                | <b>20 497</b>                 | <b>56 040</b>                 |

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

| <b>UZGODNIENIE</b>                                                                                   | <b>01.01-<br/>-31.12.2009</b> | <b>01.01-<br/>-31.12.2008</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Zysk brutto przed opodatkowaniem .....                                                               | 105 727                       | 286 008                       |
| Stawka podatku dochodowego: 19% .....                                                                | 20 088                        | 54 341                        |
| Trwale różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym ..... | 704                           | 411                           |
| Efekt podatkowy opcji menadżerskich trwale nie stanowiących kosztu uzyskania przychodów .....        | 915                           | 1 288                         |
| Inne.....                                                                                            | -                             | -                             |
| Otrzymana dywidenda.....                                                                             | (1 210)                       | -                             |
| <b>Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego .....</b>                                     | <b>20 497</b>                 | <b>56 040</b>                 |
| <b>Efektywna stawka podatkowa .....</b>                                                              | <b>19,39%</b>                 | <b>19,59%</b>                 |

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

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

### **Nota 30. Sprawozdawczość segmentowa**

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

### **Nota 31. Przychody z działalności operacyjnej**

| <b>ANALIZA PRZYCHODÓW</b>                      | <b>01.01-<br/>-31.12.2009</b> | <b>01.01-<br/>-31.12.2008</b> |
|------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych .....  | 684 260                       | 863 701                       |
| Przychody ze sprzedaży usług .....             | 15 235                        | 19 384                        |
| Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów) ..... | 1 634                         | 1 271                         |
| <b>Razem .....</b>                             | <b>701 129</b>                | <b>884 356</b>                |

### **Nota 32. Koszty działalności operacyjnej**

| <b>KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>                             | <b>01.01-<br/>-31.12.2009</b> | <b>01.01-<br/>-31.12.2008</b> |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>                                      |                               |                               |
| Koszty sprzedaży wyrobów gotowych .....                            | (491 154)                     | (489 307)                     |
| Koszty sprzedaży usług .....                                       | (12 828)                      | (16 348)                      |
| Koszty sprzedaży towarów (gruntów) .....                           | (1 858)                       | (1 036)                       |
| <b>Razem koszt własny sprzedaży .....</b>                          | <b>(505 840)</b>              | <b>(506 691)</b>              |
| <br><b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>              |                               |                               |
| Koszty sprzedaży .....                                             | (22 266)                      | (30 000)                      |
| Koszty ogólnego zarządu .....                                      | (41 923)                      | (59 482)                      |
| <b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>            | <b>(64 189)</b>               | <b>(89 482)</b>               |
| <br><b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>   |                               |                               |
| Amortyzacja .....                                                  | (2 403)                       | (2 386)                       |
| Zużycie materiałów i energii .....                                 | (6 943)                       | (8 380)                       |
| Usługi obce .....                                                  | (16 427)                      | (26 133)                      |
| Podatki i opłaty .....                                             | (174)                         | (392)                         |
| Wynagrodzenia .....                                                | (27 946)                      | (37 430)                      |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia .....                   | (3 242)                       | (4 747)                       |
| Program opcji menadżerskich .....                                  | (4 818)                       | (6 780)                       |
| Pozostałe koszty rodzajowe .....                                   | (2 236)                       | (3 234)                       |
| <b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b> | <b>(64 189)</b>               | <b>(89 482)</b>               |

### Nota 33. Koszty wynagrodzeń

| <b>ŚREDNI MIESIĘCZNY STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządzającą)</b> | <b>01.01-<br/>-31.12.2009</b> | <b>01.01-<br/>-31.12.2008</b> |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)            | <b>134</b>                    | <b>179</b>                    |
| Kategoria – umysłowi .....                                             | 134                           | 179                           |
| Kategoria – fizyczni .....                                             | -                             | -                             |
| Ogólne wynagrodzenie w podziale na:                                    | <b>31 188</b>                 | <b>42 177</b>                 |
| Wynagrodzenia .....                                                    | 27 946                        | 37 430                        |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia .....                       | 3 242                         | 4 747                         |

### Nota 34. Pozostałe przychody operacyjne

| <b>POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>                           | <b>01.01-<br/>-31.12.2009</b> | <b>01.01-<br/>-31.12.2008</b> |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań ..... | 2 737                         | 1 309                         |
| Rozwiązanie rezerwy na koszty .....                             | 2 710                         | 4 281                         |
| Rozwiązanie rezerwy na należności .....                         | -                             | -                             |
| Aktualizacja wyceny środków trwałych .....                      | -                             | -                             |
| Pozostałe .....                                                 | 302                           | 277                           |
| <b>Razem .....</b>                                              | <b>5 749</b>                  | <b>5 867</b>                  |

### Nota 35. Pozostałe koszty operacyjne

| <b>POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>                     | <b>01.01-<br/>-31.12.2009</b> | <b>01.01-<br/>-31.12.2008</b> |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Rezerwa z tytułu kar i porozumień z klientami .....    | 297                           | -                             |
| Darowizny .....                                        | 92                            | 160                           |
| Odpisane należności .....                              | 1 751                         | 861                           |
| Rezerwa na koszty wynagrodzeń .....                    | 59                            | 306                           |
| Rezerwa na sprawy sporne .....                         | 3 427                         | 293                           |
| Rezerwa na pozostałe koszty .....                      | 130                           | 1 635                         |
| Aktualizacja wartości zapasów .....                    | 14 013                        | 6 936                         |
| Aktualizacja wyceny środków trwałych .....             | -                             | -                             |
| Koszty napraw i usterek (w tym rezerwa) .....          | 4 526                         | 1 801                         |
| Koszty prac rozwojowych i zaniechanych projektów ..... | 604                           | 2 127                         |
| Pozostałe .....                                        | 665                           | 601                           |
| <b>Razem .....</b>                                     | <b>25 564</b>                 | <b>14 720</b>                 |

### Nota 36. Przychody finansowe

| <b>PRZYCHODY FINANSOWE</b> | <b>01.01-<br/>-31.12.2009</b> | <b>01.01-<br/>-31.12.2008</b> |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Dywidendy .....            | 6 370                         | -                             |
| Odsetki .....              | 2 738                         | 11 479                        |
| Pozostałe .....            | 187                           | 84                            |
| <b>Razem .....</b>         | <b>9 295</b>                  | <b>11 563</b>                 |

### Nota 37. Koszty finansowe

| <b>KOSZTY FINANSOWE</b>                                           | <b>01.01-<br/>-31.12.2009</b> | <b>01.01-<br/>-31.12.2008</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Odsetki od kredytów i obligacji (część nie skapitalizowana) ..... | 11 604                        | 3 744                         |
| Odsetki pozostałe .....                                           | 302                           | 174                           |
| Różnice kursowe .....                                             | 116                           | 20                            |
| Ubezpieczenie kredytów hipotecznych .....                         | 2                             | 25                            |
| Prowizje i opłaty .....                                           | 1 313                         | 596                           |
| Aktualizacja wyceny inwestycji długoterminowych .....             | 1 344                         | -                             |
| Pozostałe .....                                                   | 172                           | 326                           |
| <b>Razem .....</b>                                                | <b>14 853</b>                 | <b>4 885</b>                  |

### Nota 38. Koszty finansowe z tytułu odsetek

| <b>KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK</b>                                         | <b>01.01-<br/>-31.12.2009</b> | <b>01.01-<br/>-31.12.2008</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 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                         |
| <b>Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek .....</b> | <b>27 372</b>                 | <b>24 473</b>                 |

\* 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 powiązanymi

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2009, 2008 i 2007 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanymi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia, ujęte zostały również w formie opisowej. Ze względu na wielkość obrotów Spółki przyjęto, że w przypadku gdy transakcje z podmiotem powiązanym 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

| <b>Dru ga strona transakcji</b>                             | <b>Określenie transakcji</b>                                                  | <b>01.01-<br/>-31.12.2009</b> | <b>01.01-<br/>-31.12.2008</b> | <b>01.01-<br/>31.12.2007</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| 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<br>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 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-<br>-31.12.2009 | 01.01-<br>-31.12.2008 | 01.01-<br>-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-<br>-31.12.2009 | 01.01-<br>-31.12.2008 | 01.01-<br>-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-<br>-31.12.2009 | 01.01-<br>-31.12.2008 | 01.01-<br>-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-<br>-31.12.2009 | 01.01-<br>-31.12.2008 | 01.01-<br>-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-<br>-31.12.2009 | 01.01-<br>-31.12.2008 | 01.01-<br>-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                    | -                     | -                     |



## Salda z podmiotami powiązanymi

| 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   |
| <b>Saldo razem .....</b>               | <b>57 122</b> | <b>56 833</b> | <b>87 604</b> | <b>173</b>   | <b>3</b>   | <b>1 530</b> |
| 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        |
| <b>Jednostki zależne .....</b>         | <b>57 028</b> | <b>56 727</b> | <b>87 576</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>   | <b>-</b>     |
| 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        | -            | -          | -            |
| <b>Jednostki współzależne .....</b>    | <b>79</b>     | <b>97</b>     | <b>-</b>      | <b>-</b>     | <b>-</b>   | <b>1 268</b> |
| Fort Mokotów sp. z o.o. ....           | 79            | 97            | -             | -            | -          | 1 268        |
| <b>Pozostałe podmioty .....</b>        | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>172</b>   | <b>-</b>   | <b>251</b>   |
| 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 powiązanymi 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.

| 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.

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

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-<br>31.12.2009 | 01.01-<br>-31.12.2008 |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>OPCJE NA AKCJE</b>                             |                                                          |                      |                       |
| <b>Opcje niezrealizowane na początek okresu</b>   | <b>Ilość.....</b>                                        | <b>657 975</b>       | <b>532 700</b>        |
|                                                   | <b>Całkowita cena realizacji.....</b>                    | <b>44 290</b>        | <b>50 498</b>         |
| Opcje 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                  | -                     |
| <b>Opcje niezrealizowane na koniec okresu</b>     | <b>Ilość.....</b>                                        | <b>735 750</b>       | <b>657 975</b>        |
|                                                   | <b>Całkowita cena realizacji.....</b>                    | <b>46 990</b>        | <b>44 290</b>         |
| 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.:

| <b>Program</b>     | <b>Liczba opcji</b> | <b>Cena realizacji<br/>jednej opcji<br/>(PLN)</b> |
|--------------------|---------------------|---------------------------------------------------|
| 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                                             |
| <b>Razem .....</b> | <b>735 750</b>      |                                                   |

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

| <b>Wynagrodzenia</b>              | <b>01.01-<br/>-31.12.2009</b> | <b>01.01-<br/>-31.12.2008</b> |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>1. Zarząd</b>                  |                               |                               |
| Wynagrodzenie .....               | 3 720                         | 5 575                         |
| W tym wynagrodzenie z zysku ..... | -                             | -                             |
| <b>2. Rada nadzorcza:</b>         |                               |                               |
| Wynagrodzenie.....                | 792                           | 622                           |

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:

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

#### Nota 42. Zobowiązania warunkowe

| <b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b> | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Gwarancje.....                | 102               | 9 904             |
| Poreczenia .....              | 1 093             | 1 109             |
| <b>Razem .....</b>            | <b>1 195</b>      | <b>11 013</b>     |

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

| <b>ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI</b>                                                                                                                       | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Weksle, w tym: .....                                                                                                                                          |                   |                   |
| – weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ<br>wynikających z udzielonego kredytu .....                                                   | 140 000           | 140 000           |
| – weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP<br>wynikających z udzielonego kredytu .....                                                | 105 000           | 47 241            |
| – weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ<br>wynikających z trójstronnej umowy ubezpieczenia poręczeń kredytów<br>klientów Spółki ..... | 2 000             | 2 000             |
| - weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia .....                                                                                                            | -                 | 1 452             |
| <b>Razem .....</b>                                                                                                                                            | <b>247 000</b>    | <b>190 693</b>    |

#### 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 m<sup>2</sup>.

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 jest Spółka, nie mają istotnego wpływu na działalność Spółki.

#### **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:**

| <b>Projekt</b>        | <b>Decyzja o<br/>pozwoleniu na<br/>użytkowanie</b> | <b>Segment</b>     | <b>Liczba<br/>mieszkań</b> |
|-----------------------|----------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|
| 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 .....            | 380 634    | 415 076    | 439 758    |
| Aktywa razem .....                     | 385 418    | 420 547    | 446 116    |
| Kapitał własny razem .....             | 182 299    | 162 622    | 137 319    |
| Zobowiązania długoterminowe .....      | 98 819     | 110 890    | 78 898     |
| Zobowiązania krótkoterminowe .....     | 104 300    | 147 035    | 229 899    |
| Zobowiązania razem .....               | 203 119    | 257 925    | 308 797    |
| Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy ..... | 4,1082     | 4,1724     | 3,5820     |



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

| <b>WYBRANE DANE ZE RACHUNKU<br/>ZYSKÓW I STRAT</b>           | <b>01.01-<br/>-31.12.2009</b> | <b>01.01-<br/>-31.12.2008</b> |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                              | tys. EURO                     | tys. EURO                     |
| Przychody ze sprzedaży .....                                 | 161 528                       | 250 377                       |
| Zysk brutto ze sprzedaży.....                                | 44 991                        | 106 924                       |
| Zysk na działalności operacyjnej.....                        | 25 637                        | 79 084                        |
| Zysk Brutto .....                                            | 24 356                        | 80 975                        |
| Zysk Netto .....                                             | 19 634                        | 65 109                        |
| <i>Kurs PLN/EURO średni za okres<br/>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 R. Roydon, Członek Zarządu