



DOM DEVELOPMENT S.A.

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2008 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

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

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

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

2. Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych

Spółka zastosowała w niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2008 roku („skrócone sprawozdanie finansowe”) wszystkie mające zastosowanie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjęte przez Unię Europejską i obowiązujące dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2008 roku oraz standardy, które weszły w życie i obowiązywały przed dniem 31 grudnia 2008 roku.

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.

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 "Śródroczna sprawozdawczość finansowa" przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Sprawozdanie 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.

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.

Dom Development S.A.

Wprowadzenie do skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku.

3. Istotne zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości i metod obliczeniowych, które były zastosowane i opisane w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym Spółki.

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

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

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

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

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

Opis i wpływ zmian na sprawozdania finansowe Spółki będących skutkiem zastosowania nowej interpretacji (IFRIC-15) po raz pierwszy, opisany został w Nocie 20 w rozdziale „Dodatkowe Informacje i Objasnienia do Skróconego Sprawozdania Finansowego”.

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

II. BILANSE

AKTYWA	Nota	31.12.2008	31.12.2007
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne i prawne		1.359	704
Rzeczowe aktywa trwałe		6.732	6.440
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych		3.081	3.081
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		8.376	9.525
Długoterminowe należności		2.910	1.552
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów		361	1.471
Aktywa trwałe razem		22.819	22.773
Aktywa obrotowe			
Zapasy	1	1.141.898	860.027
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		65.756	65.454
Pozostałe aktywa obrotowe		80.527	26.001
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3	213.168	262.166
Aktywa obrotowe razem		1.501.349	1.213.648
Aktywa razem		1.524.168	1.236.421

PASYWA	Nota	31.12.2008	31.12.2007
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	4	24.560	24.560
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne		231.535	231.535
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje		13.908	7.128
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		371.837	191.556
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		142.162	230.384
Kapitał własny razem		784.512	685.673
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki długoterminowe	5	233.283	41.779
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego		54.929	86.291
Obligacje	6	200.000	200.000
Pozostałe zobowiązania długoterminowe.....		-	-
Zobowiązania długoterminowe razem		488.212	328.070
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		144.874	120.922
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	5	62.510	37.005
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków		7.203	5.117
Rezerwy krótkoterminowe		10.621	12.183
Rozliczenia międzyokresowe		26.236	47.451
Zobowiązania krótkoterminowe razem		251.444	222.678
Zobowiązania razem		739.656	550.748
Pasywa razem		1.524.168	1.236.421

Dom Development S.A.

Rachunki zysków i strat

za okresy dwunastu miesięcy zakończone dnia 31 grudnia 2008 i 2007 r.

oraz za okresy trzech miesięcy zakończone 31 grudnia 2008 i 2007 r.

(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczone inaczej)

III. RACHUNKI ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres dwunastu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
		31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Przychody ze sprzedaży	10	697.132	873.485	91.118	203.757
Koszt własny sprzedaży	11	(427.899)	(544.539)	(57.615)	(126.067)
Zysk brutto ze sprzedaży		269.233	328.946	33.503	77.690
Koszty sprzedaży	11	(30.000)	(27.679)	(6.014)	(7.926)
Koszty ogólnego zarządu	11	(59.482)	(49.033)	(13.985)	(13.043)
Pozostałe przychody operacyjne		5.867	3.796	4.279	572
Pozostałe koszty operacyjne		(14.691)	(13.499)	(9.854)	(3.238)
Zysk na działalności operacyjnej		170.927	242.531	7.929	54.055
Przychody finansowe	12	11.563	39.751	4.073	2.379
Koszty finansowe		(4.885)	(2.235)	(4.043)	(466)
Zysk brutto		177.605	280.047	7.959	55.968
Podatek dochodowy	13	(35.443)	(49.663)	(1.784)	(11.505)
Zysk netto		142.162	230.384	6.175	44.463
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy (PLN)	7	5,79	9,38	0,25	1,81
Rozwodniony (PLN)	7	5,79	9,38	0,25	1,81

IV. RACHUNKI PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres dwunastu miesięcy zakończony	
	31.12.2008	31.12.2007
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	177.605	280.047
Korekty o pozycje:		
Amortyzacja	2.386	2.146
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych	(64)	53
Zysk/strata na inwestycjach	123	(28.979)
Koszty z tytułu odsetek zapłaconych i naliczonych	11.698	9.801
Koszty z tyt. programu opcji menadżerskich	6.780	5.622
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiana stanu rezerw	(1.562)	8.996
Zmiana stanu zapasów	(268.908)	(268.826)
Zmiana stanu należności	(4.716)	(10.588)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	26.039	(9.443)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(73.664)	10.226
Inne korekty	64	1.449
Środki pieniężne wygenerowane w działalności operacyjnej.....	(124.219)	504
Odsetki zapłacone.....	(25.392)	(12.628)
Zapłacony podatek dochodowy	(62.600)	(2.406)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej.....	(212.211)	(14.530)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych.....	275	442
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)	-	29.400
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(3.733)	(4.037)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(3.458)	25.805
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej.....		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	253.283	71.186
Emisja dłużnych papierów wartościowych.....	-	200.000
Splata kredytów i pożyczek	(36.275)	(113.516)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(80.000)
Wydatki z tyt. podziału zysku (dywidenda)	(50.103)	(3.684)
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego.....	(234)	(130)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	166.671	73.856
Zwiększenie / (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	(48.998)	85.131
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu.....	262.166	177.035
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	213.168	262.166

Dom Development S.A.
Zestawienia zmian w kapitale własnym
za okresy dwunastu miesięcy zakończone 31 grudnia 2008 i 2007 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczone inaczej)

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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

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

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Zapasy

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

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

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

Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie spłaty zobowiązań

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

Nota 2. Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartości należności krótkoterminowych

ZMIANA STANU ODPIŚÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	01.01- - 31.12.2008	01.01- - 31.12.2007
Stan na początek okresu	2.781	6.128
a) Zwiększenia	506	1.488
b) Zmniejszenia	(1.126)	(4.835)
Stan na koniec okresu	2.161	2.781

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczone inaczej)

Nota 3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

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 5). 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 4. Kapitał zakładowy**KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2008**

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

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2007

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczone inaczej)

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 ww. umowy powierniczej zostały przejęte przez UniCredit CA IB Polska S.A..

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

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

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

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za czwarty kwartał 2008 r.

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

* stan na dzień 17 października 2008

Zgodnie z otrzymanym zawiadomieniem na dzień 17 października 2008 r. fundusze inwestycyjne zarządzane przez ING Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. posiadały łącznie 1.270,552 szt. akcji Dom Development S.A., co stanowiło 5,17% kapitału zakładowego Spółki. Przed zmianą udziału, fundusze inwestycyjne zarządzane przez ING Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. posiadały łącznie 1.199.392 szt. akcji Dom Development S.A. co stanowiło 4,88% kapitału zakładowego.

W okresie od dnia sporządzenia poprzedniego kwartalnego sprawozdania finansowego zmieniła się liczba akcji posiadanych przez spółkę Dom Development B.V. z 15.507.386 na 15.509.386 i udział procentowy w kapitale zakładowym z 63,14% na 63,15%. Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki liczba akcji posiadanych przez pozostałych ww. akcjonariuszy oraz ich udział procentowy w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów na WZA nie uległ zmianie w okresie od dnia sporządzenia poprzedniego kwartalnego sprawozdania finansowego.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczone inaczej)

Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development SA na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za czwarty kwartał 2008 r.

	Akcje	Opcje na akcje	Razem
Zarząd			
Jarosław Szanajca	1.734.050	-	1.734.050
Janusz Zalewski*	436.000	31.000	467.000
Jerzy Ślusarski.....	5.363	67.850	73.213
Janusz Stolarczyk	107.200	35.850	1.050
Terry Roydon	58.500	50.000	108.500
Rada Nadzorcza			
Zygmunt Kostkiewicz	29.500	-	29.500
Grzegorz Kiełpsz.....	1.390.750	-	1.390.750

*) W związku z rezygnacją pana Leszka Piotra Nałęcz z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu odpowiedzialnego za finanse Spółki ze skutkiem od dnia 30 grudnia 2008, z dniem 31 grudnia 2008 r. został powołany na to stanowisko pan Janusz Zalewski, który na dzień sporządzenia raportu kwartalnego za 4 kwartał 2008 posiada 436.000 akcji Spółki i 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.

Od daty sporządzenia ostatniego raportu kwartalnego zmienił się stan posiadania opcji na akcje u pana Janusza Stolarczyka (z 20.850 na 35.850) oraz u pana Jerzego Ślusarskiego (z 36.850 na 67.850) w związku z przydziałem warrantów subskrypcyjnych uprawniających do zapisu na akcje w ramach trzeciej transzy Programy II Opcji Menedżerskich dotyczących Akcji Dom Development S.A.

Nota 5. Kredyty i pożyczki

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

Na dzień 31 grudnia 2008 r. i na dzień 31 grudnia 2007 r. Spółka nie posiadała zadłużenia z tytułu pożyczek.

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

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

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

KREDYTY BANKOWE POMNIEJSZAJĄCE AKTYWA NA 31.12.2008

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

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

Nota 6. Obligacje

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

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczone inaczej)

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.

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 złotych 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 służą finansowaniu rozwoju działalności Spółki. Obligacje stanowią niezabezpieczone zobowiązanie Spółki.

Nota 7. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01.- 31.12.2008	01.01.- -31.12.2007	01.10 - 31.12.2008	01.10 - -31.12.2007
Podstawowy zysk na akcję				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	142.162	230.384	6.175	44.463
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	24.560.222	24.560.222	24.560.222	24.560.222
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	5,79	9,38	0,25	1,81
Rozwodniony zysk na akcję				
Teoretyczny zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	142.162	230.384	6.175	44.463
Potencjalne akcje rozładniające dotyczące opcji na akcje z Programu II Opcji Menedżerskich *)	-	-	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24.560.222	24.560.222	24.560.222	24.560.222
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	5,79	9,38	0,25	1,81

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

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

Nota 8. Kluczowe założenia i źródła szacunków

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczone inaczej)

Nota 9. Sprawozdawczość segmentowa

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

Nota 10. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007	01.10 - 31.12.2008	01.10 - -31.12.2007
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	676.477	834.679	87.059	189.122
Przychody ze sprzedaży usług	19.384	30.200	2.942	6.029
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	1.271	8.606	1.117	8.606
Razem	697.132	873.485	91.118	203.757

Nota 11. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007	01.10 - 31.12.2008	01.10 - -31.12.2007
Koszt własny sprzedaży				
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(410.515)	(512.687)	(54.868)	(113.919)
Koszty sprzedaży usług	(16.348)	(23.250)	(1.865)	(3.546)
Koszty sprzedaży towarów (gruntów)	(1.036)	(8.602)	(882)	(8.602)
Razem koszt własny sprzedaży	(427.899)	(544.539)	(57.615)	(126.067)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				
Koszty sprzedaży	(30.000)	(27.679)	(6.014)	(7.926)
Koszty ogólnego zarządu	(59.482)	(49.033)	(13.985)	(13.043)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(89.482)	(76.712)	(19.999)	(20.969)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju				
Amortyzacja	(2.386)	(2.146)	(694)	(619)
Zużycie materiałów i energii	(8.380)	(6.249)	(1.624)	(2.470)
Usługi obce	(26.133)	(22.911)	(6.941)	(6.415)
Podatki i opłaty	(392)	(413)	(124)	(119)
Wynagrodzenia	(37.430)	(32.688)	(8.124)	(8.915)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(4.747)	(3.509)	(668)	(725)
Program opcji menadżerskich	(6.780)	(5.622)	(1.189)	(920)
Pozostałe koszty rodzajowe	(3.234)	(3.174)	(635)	(786)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(89.482)	(76.712)	(19.999)	(20.969)

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczone inaczej)

Nota 12. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007	01.10 - 31.12.2008	01.10 - -31.12.2007
Dywidendy	-	29.400	-	-
Odsetki	11.479	10.116	4.002	2.153
Inne	84	235	71	226
Razem	11.563	39.751	4.073	2.379

Nota 13. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007	01.10 - 31.12.2008	01.10 - -31.12.2007
Podatek dochodowy bieżący	65.667	8.251	16.050	4.291
Podatek dochodowy odroczony	(30.224)	41.412	(14.266)	7.214
Razem	35.443	49.663	1.784	11.505

Nota 14. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 i 2007 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia, ujęte zostały również w formie opisowej. Ze względu na wielkość obrotów Spółki przyjęto, że w przypadku gdy transakcje z podmiotem powiązаныm w żadnym z prezentowanych okresów nie przekroczyły 100 tys. PLN, wówczas transakcje z tym podmiotem zostały pominięte w zestawieniu.

Dom Development S.A. jako kupujący produkty lub usługi

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007
Woodsford Consulting Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 lutego 2000 r. z późniejszymi aneksami	1.631	1.903
Hansom Property Company Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 31 marca 1999 r.	212	193
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Bezpieczny Dom"	Ubezpieczenie ryzyka powstania strat finansowych	475	1.225
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wykonanie usługi zgodnie z aneksem do Umowy z dn. 12.04.2007 r.	85	128
Fort Mokotów sp. z o.o.	Koszty zarządzania nieruchomościami	-	5.586
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	145	175

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

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

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

Dom Development S.A. jako wypłacający dywidendę

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

Dom Development S.A. jako otrzymujący dywidendę

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

Dom Development S.A. jako wpłacający dopłaty do kapitału

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

Salda z podmiotami powiązanymi

Salda z punktu widzenia Spółki

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

Osoba powiązana	Data	Opis	Płatności dokonane na dzień	
			Wartość w PLN	31 grudnia 2008 r. w PLN
Jakub Domalik - Plakwicz	31.01.2007	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 59,40 m kw. wraz z miejscem postojowym.	797.472,20	797.472,20
Janusz Stolarczyk oraz Danuta Stolarczyk	22.03.2007	Aneks nr 1 do umowy przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 89,1 m kw. wraz z dwoma pomieszczeniami pomocniczymi oraz dwoma miejscami parkingowymi dot. dokupienia dodatkowego miejsca postojowego.	9.000,00	9.000,00
Janusz Stolarczyk oraz Danuta Stolarczyk	18.04.2007	Aneks nr 1 do umowy przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 122,93 m kw. wraz z dwoma miejscami parkingowymi dot. dokupienia dodatkowego miejsca postojowego.	36.000,00	36.000,00
Wojciech Sadowski	29.05.2007	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 48,10 m kw. wraz z pomieszczeniem pomocniczym oraz miejscem parkingowym.	455.053,60	409.620,40
Jerzy Ślusarski oraz Ewa Ślusarska	04.07.2007	Aneks nr 1 do umowy przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 58,20 m kw. wraz z miejscem parkingowym, dot. zmian lokatorskich.	5.350,00	5.350,00
Paweł i Marta Plakwicz	17.04.2008	Umowa zbycia wierzytelności na rzecz osoby trzeciej – cesja na lokal mieszkalny o pow. 104,58 m kw. wraz z miejscem postojowym.	1.710.074,00	85.503,70
Jerzy i Ewa Ślusarscy	28.07.2008	Przedwstępna umowa sprzedaży dot. lokalu usługowego o powierzchni 76,40 m ² wraz z miejscem postojowym.	641.154,00	641.154,00

Nota 15. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

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

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

W czwartym kwartale 2008 roku nastąpiło zwiększenie ilości opcji przyznanych w ramach Programu II. Było to wynikiem przyznania 242.000 opcji w ramach trzeciej transzy tego programu (zwiększenie ilości przyznanych opcji) przy jednoczesnym zmniejszeniu o 80.600 opcji w wyniku rozwiązania umów o pracę z kilkoma pracownikami uprawnionymi do wzięcia udziału w Programie II Opcji Menedżerskich.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

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

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

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

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 i 2007 roku do rachunku zysków i strat odniesiono odpowiednio 1.189 tys. PLN. i 920 tys. PLN z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

Opcje na akcje przydzielone i możliwe do realizacji na poszczególne dni bilansowe

OPCJE NA AKCJE		31.12.2008	31.12.2007
Opcje niezrealizowane	Ilość.....	657.975	532.700
na dzień bilansowy	Całkowita cena realizacji.....	44.290	50.498
Opcje możliwe do zrealizowania	Ilość.....	-	-
na dzień bilansowy	Całkowita cena realizacji.....	-	-

W dniu 10 lipca 2008 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. przyjęła zmienione postanowienia Programu II Opcji Menedżerskich dotyczących 726.000 Akcji Dom Development S.A.

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

Nota 16. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2008	31.12.2007
Weksle, w tym:	190.693	112.000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku BOŚ roszczeń wynikających z udzielonego kredytu	140.000	70.000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku PKO BP roszczeń wynikających z udzielonego kredytu	47.241	40.000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku BOŚ roszczeń wynikających z trójstronnej umowy ubezpieczenia poręczeń kredytów klientów Spółki.....	2.000	2.000
– weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	1.452	-
Gwarancje.....	9.904	9.800
Poręczenia	1.109	1.214
Razem	201.706	123.014

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczone inaczej)

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 grudnia 2008 r. Spółka nie udzieliła poręczeń kredytu lub pożyczki oraz nie udzieliła gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Nota 17. Istotne sprawy sądowe na dzień 31 grudnia 2008 r.

Spółka nie jest stroną istotnych postępowań sądowych na dzień 31 grudnia 2008 r.

Nota 18. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2008 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

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

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

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

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczone inaczej)

Nota 19. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Spółkę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych sześciu miesięcy

Do najistotniejszych czynników mogących mieć wpływ na sytuację finansową Spółki w perspektywie co najmniej kolejnych sześciu miesięcy należy uznać:

- załamanie koniunktury na rynku mieszkaniowym na którym działa Grupa,
- dotarcie do Polski ogólnoswiatowego kryzysu rynków finansowych,
- dostępność kredytów mieszkaniowych, a w szczególności ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów,
- wykonanie zaplanowanego wolumenu sprzedaży w ujęciu ilościowym i wartościowym oraz w poszczególnych segmentach rynkowych, w szczególności w świetle obecnej dekonunktury na rynku pierwotnym sprzedaży mieszkań,
- terminową, zgodną z ustalonymi harmonogramami, realizację prac budowlanych przez firmy budowlane realizujące poszczególne inwestycje Grupy w systemie generalnego wykonawstwa,
- dostępność finansowania zewnętrznego (kredyty, obligacje) dla podmiotów z branży deweloperskiej,
- brak gwałtownych zmian w przepisach prawnych i podatkowych mogących wpływać w niekontrolowany sposób na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółki Grupy,
- utrzymanie stabilnej sytuacji politycznej oraz tworzenie pozytywnego klimatu gospodarczego przez rząd i władze lokalne.

Nota 20. Zmiany zasad rachunkowości - opis i wpływ zmiany, która zostanie wprowadzona przez Spółkę od 1 stycznia 2009 roku.

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

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

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

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

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczone inaczej)

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

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

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

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

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

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

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

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

KAPITAŁ WŁASNY	
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2008 r. (przy zastosowaniu MSR 11)	784.512
a/ Korekta bilansu otwarcia na dzień 1 stycznia 2008 r.	(193.796)
b/ Korekty 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
Korekty zysku netto za rok zakończony 31 grudnia 2008 r.	87.806
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2009 r. (przy zastosowaniu MSR 18)	678.522

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

Nota 21. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za czwarty kwartał 2008 r. nie miały miejsca żadne istotne z punktu widzenia sprawozdań zdarzenia.

Nota 22. Prognozy

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczone inaczej)

Nota 23. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

Następujące dane finansowe Spółki zostały przeliczone na Euro:

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

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -31.12.2008	01.01- -31.12.2007	01.10- -31.12.2008	01.10- -31.12.2007
	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	197.370	231.276	23.641	56.394
Zysk brutto ze sprzedaży.....	76.224	87.096	8.692	21.502
Zysk na działalności operacyjnej.....	48.391	64.215	2.057	14.960
Zysk Brutto	50.282	74.148	2.065	15.489
Zysk Netto	40.247	60.999	1.602	12.305
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>3,5321</i>	<i>3,7768</i>	<i>3,8542</i>	<i>3,6131</i>

Warszawa, dnia 26 lutego 2009 r.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu