



DOM DEVELOPMENT S.A.

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 marca 2009 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

I. WPROWADZENIE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

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

2. Podstawowe informacje o Grupie

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

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

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

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

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2009 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

Dom Development S.A.

Wprowadzenie do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2009 r.

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

3. Istotne zasady rachunkowości

Podstawa sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Spółka zastosowała w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2009 roku („skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”) wszystkie mające zastosowanie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjęte przez Unię Europejską i obowiązujące dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku oraz standardy, które weszły w życie i obowiązywały przed dniem 31 marca 2009 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 "Śródroczna sprawozdawczość finansowa" przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości oraz przekonaniu, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

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

Opis istotnych zasad rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości i metod obliczeniowych, które były zastosowane i opisane w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy **za wyjątkiem opisanej niżej zmiany dotyczącej momentu rozpoznania przychodów.**

Zmiana w stosowanych zasadach rachunkowości

W czerwcu 2008 r. Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) zakończył prace dotyczące interpretacji **momentu rozpoznania przychodów** w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości w oparciu o MSR 11 i MSR 18.

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

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

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

Dom Development S.A.

Wprowadzenie do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2009 r.

rok zakończony 31 grudnia 2008 r.. Stosując MSR 11, Grupa rozpoznawała przychody ze sprzedaży proporcjonalnie do zaawansowania sprzedaży i budowy na poszczególnych projektach inwestycyjnych.

Zastosowanie interpretacji IFRIC-15 powoduje, że Grupa w odmienny niż dotychczas sposób rozpoznaje przychody ze sprzedaży produktów, czyli zgodnie z MSR 18. Od 1 stycznia 2009 r. przychody ze sprzedaży nieruchomości są rozpoznawane dopiero w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru („metoda 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 zyskowość 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 skróconym sprawozdaniu finansowym, tak jak gdyby zmieniona zasada rachunkowości była stosowana od zawsze.

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

SKONSOLIDOWANE KAPITAŁY WŁASNE

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

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

Korekta ta eliminuje tą część zysku z lat ubiegłych, czyli zysku netto rozpoznanego „metodą procentową” narastająco do dnia 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 rozpoznany przy zastosowaniu „metody procentowej”, wykazany w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2008 r., a zyskiem netto jaki byłby rozpoznany za ten okres przy zastosowaniu „metody przekazania”.

SKONSOLIDOWANY KAPITAŁ WŁASNY NA DZIEŃ 1 STYCZNIA 2009 ROKU

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

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

Dom Development S.A.

Wprowadzenie do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2009 r.

b/ korekta bilansu otwarcia skonsolidowanych kapitałów własnych na dzień 1 stycznia 2008 roku, o 193.796 tys PLN

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

SKONSOLIDOWANY KAPITAŁ WŁASNY NA DZIEŃ 1 STYCZNIA 2009 ROKU

Skonsolidowany kapitał własny na dzień 31 grudnia 2007 r. – wykazany poprzednio - (przy zastosowaniu MSR 11)	696.138
Korekta bilansu otwarcia na dzień 1 stycznia 2008 r.	(193.796)
Skonsolidowany kapitał własny na dzień 1 stycznia 2008 r. - przekształcony (przy zastosowaniu MSR 18)	502.342

SKONSOLIDOWANE BILANSE

POZYCJE AKTYWÓW, KTÓRE ULEGŁY PRZEKSZTAŁCENIU	31.12.2008	31.12.2008
	przekształcone	wykazane poprzednio
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	8.434	8.428
Zapasy	1.458.133	1.152.331
Pozostałe aktywa obrotowe	6.348	81.631

POZYCJE PASYWÓW, KTÓRE ULEGŁY PRZEKSZTAŁCENIU	31.12.2008	31.12.2008
	przekształcone	wykazane poprzednio
Niepodzielony wynik finansowy	41.103	147.570
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29.419	55.067
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	7.902	7.222
Rozliczenia międzyokresowe	388.788	26.828

SKONSOLIDOWANE RACHUNKI ZYSKÓW I STRAT

POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT, KTÓRE ULEGŁY PRZEKSZTAŁCENIU	Okres trzech miesięcy zakończony	
	31.03.2008	31.03.2008
	przekształcone	wykazane poprzednio
Przychody ze sprzedaży	266.768	187.541
Koszt własny sprzedaży	(162.007)	(112.443)
Podatek dochodowy	(16.791)	(11.155)
Zysk skonsolidowany na jedną akcję zwykłą:		
Podstawowy (PLN)	2,83	1.85
Rozwodniony (PLN)	2,83	1.85

Dom Development S.A.
Skonsolidowane bilanse
na dzień 31 marca 2009 r. i 31 grudnia 2008 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

II. SKONSOLIDOWANE BILANSE

AKTYWA	Nota	31.03.2009	31.12.2008
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne i prawne		1.176	1.360
Rzeczowe aktywa trwałe		6.066	6.781
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych		1.050	1.050
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		6.728	8.434
Długoterminowe należności		2.918	2.910
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów		289	361
Aktywa trwałe razem		18.227	20.896
Aktywa obrotowe			
Zapasy	1	1.464.407	1.458.133
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności		38.037	55.519
Pozostałe aktywa obrotowe		5.715	6.348
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3	197.000	223.697
Aktywa obrotowe razem		1.705.159	1.743.697
Aktywa razem		1.723.386	1.764.593
PASYWA			
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		14.920	13.908
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		371.837	371.837
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		82.718	41.103
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		726.080	683.453
Udziały mniejszości		(174)	(165)
Kapitał własny razem		725.906	683.288
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki długoterminowe	5	225.681	233.283
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego		27.437	29.419
Obligacje	6	200.000	200.000
Inne		226	226
Zobowiązania długoterminowe razem		453.344	462.928
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		141.218	145.452
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	5	85.337	62.510
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków		5.336	7.902
Rezerwy krótkoterminowe		12.820	13.725
Rozliczenia międzyokresowe		299.425	388.788
Zobowiązania krótkoterminowe razem		544.136	618.377
Zobowiązania razem		997.480	1.081.305
Pasywa razem		1.723.386	1.764.593

Dom Development S.A.
Skonsolidowane rachunki zysków i strat
oraz za okresy trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2009 i 2008 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

III. SKONSOLIDOWANE RACHUNKI ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
		31.03.2009	31.03.2008	31.03.2009	31.03.2008
Przychody ze sprzedaży	10	190.628	266.768	190.628	266.768
Koszt własny sprzedaży	11	(120.193)	(162.007)	(120.193)	(162.007)
Zysk brutto ze sprzedaży		70.435	104.761	70.435	104.761
Koszty sprzedaży	11	(6.203)	(7.532)	(6.203)	(7.532)
Koszty ogólnego zarządu	11	(10.620)	(15.245)	(10.620)	(15.245)
Pozostałe przychody operacyjne		833	776	833	776
Pozostałe koszty operacyjne		(957)	(361)	(957)	(361)
Zysk na działalności operacyjnej		53.488	82.399	53.488	82.399
Przychody finansowe	12	708	3.931	708	3.931
Koszty finansowe		(2.447)	(150)	(2.447)	(150)
Zysk brutto		51.749	86.180	51.749	86.180
Podatek dochodowy	13	(10.143)	(16.791)	(10.143)	(16.791)
Zysk netto		41.606	69.389	41.606	69.389
Zysk netto przypadający na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		41.615	69.390	41.615	69.390
Udziały mniejszości		(9)	(1)	(9)	(1)
Zysk skonsolidowany na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy (PLN)	7	1,69	2,83	1,69	2,83
Rozwodniony (PLN)	7	1,69	2,83	1,69	2,83

Dom Development S.A.

Sprawozdanie ze skonsolidowanych całkowitych dochodów
oraz za okresy trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2009 i 2008 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

IV. SPRAWOZDANIE ZE SKONSOLIDOWANYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres trzech miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
	31.03.2009	31.03.2008	31.03.2009	31.03.2008
Zysk netto	41.606	69.389	41.606	69.389
Inne całkowite dochody:				
Wycena opcji na akcje	1.012	1.934	1.012	1.934
Całkowite dochody razem	42.618	71.323	42.618	71.323
Dochody całkowite przypadające na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	42.627	71.324	42.627	71.324
Udziały mniejszości	(9)	(1)	(9)	(1)

V. SKONSOLIDOWANE RACHUNKI PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres trzech miesięcy zakończony	
	31.03.2009	31.03.2008
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	51.749	86.180
Korekty o pozycje:		
Amortyzacja	649	538
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych	(9)	20
Zysk/strata na inwestycjach	176	(28)
Koszty z tytułu odsetek zapłaconych i naliczonych	3.971	2.574
Koszty z tytułu programu opcji menadżerskich	1.012	1.934
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiana stanu rezerw	(905)	(255)
Zmiana stanu zapasów	(3.481)	4.439
Zmiana stanu należności	21.291	17.690
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(6.801)	5.807
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(89.773)	(112.674)
Inne korekty	9	(46)
Środki pieniężne wygenerowane w działalności operacyjnej.....	(22.112)	6.179
Odsetki zapłacone.....	(5.595)	(4.789)
Zapłacony podatek dochodowy.....	(14.237)	(9.851)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej.....	(41.944)	(8.461)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych.....	177	53
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(103)	(558)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej.....	74	(505)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej.....		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	37.398	7
Emisja dłużnych papierów wartościowych.....	-	-
Spłata kredytów i pożyczek	(22.172)	(11.931)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
Wypłata z tytułu podziału zysku - dywidenda.....	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(53)	(50)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej.....	15.173	(11.974)
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych.....	(26.697)	(20.940)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	223.697	275.489
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	197.000	254.549

Dom Development S.A.
Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za okresy zakończone dnia 31 marca 2009 i 2008 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

VI. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały mniejszości	Kapitał własny razem	
Saldo na dzień									
31 grudnia 2008									
wykazane poprzednio									
	231.535	371.837	510	13.908	147.570	789.920	(165)	789.755	
Wpływ zastosowania IFRIC-15: */									
Korekta bilansu otwarcia na dzień 1.01.2008 r.	-	-	-	-	(193.796)	(193.796)	0	(193.796)	
Korekta zysku netto za rok zakończony 31.12.2008	-	-	-	-	87.329	87.329	0	87.329	
Saldo na dzień									
01.01.2009 po									
przekształceniu	24.560	231.535	371.837	510	13.908	41.103	683.453	(165)	683.288
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	-	-	-	-	-	-	
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dochody całkowite za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2009 r.	-	-	-	1.012	41.615	42.627	(9)	42.618	
Saldo na dzień									
31 marca 2009 r.	24.560	231.535	371.837	510	14.920	82.718	726.080	(174)	725.906

*/ opis wpływu IFRIC-15 na skonsolidowane kapitały własne zamieszczony jest we wprowadzeniu do niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Dom Development S.A.

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za okresy zakończone dnia 31 marca 2009 i 2008 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM – CD.

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwow z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwow z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały mniejszości	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2008 wykazane poprzednio....	24.560	231.535	191.556	510	7.128	240.849	696.138	-	696.138
Wpływ zastosowania IFRIC-15: */									
Korekta bilansu otwarcia na dzień 1.01.2008 r.	-	-	-	-	-	(193.796)	(193.796)	-	(193.796)
Saldo na dzień 01.01.2008 po przekształceniu	24.560	231.535	191.556	510	7.128	47.053	502.342	-	502.342
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie zakupowanego zysku netto przypadającego na udział mniejszości	-	-	-	-	-	157	157	(157)	-
Dochody całkowite za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2008 r.	-	-	-	-	1.934	69.390	71.324	(1)	71.323
Saldo na dzień 31 marca 2008 r.	24.560	231.535	191.556	510	9.062	116.600	573.823	(158)	573.665

*/ opis wpływu IFRIC-15 zamieszczony jest we wprowadzeniu do niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2009 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

VII. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Zapasy

ZAPASY	31.03.2009	31.12.2008
Zaliczki na dostawy	22.128	22.422
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	22.197	22.491
w tym: odpis aktualizujący	(69)	(69)
Półprodukty i produkcja w toku	1.202.514	1.324.969
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1.215.303	1.337.013
w tym: odpis aktualizujący	(12.789)	(12.044)
Wyroby gotowe	239.765	110.742
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	240.215	111.206
w tym: odpis aktualizujący	(450)	(464)
Razem	1.464.407	1.458.133

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01- - 31.03.2009	01.01- - 31.03.2008
Stan na początek okresu	12.577	8.463
Zwiększenia	744	60
Rozwiązanie	(13)	-
Stan na koniec okresu	13.308	8.523

W wyniku przeprowadzonych analiz i testów na utratę wartości, w pierwszym kwartale 2009 r. , Grupa dokonała odpisów aktualizujących wartość projektów znajdujących się w trakcie realizacji oraz gruntów pod przyszłe projekty na kwotę 684 tys PLN.

Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie spłaty zobowiązań

ZABEZPIECZENIE NA ZAPASACH – HIPOTEKA	31.03.2009	31.12.2008
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	494.577	340.167
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania kredytowe	570.275	514.177

Nota 2. Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartości należności krótkoterminowych

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	01.01- - 31.03.2009	01.01- - 31.03.2008
Stan na początek okresu	1.928	2.547
a) Zwiększenia	414	329
b) Zmniejszenia	-	(1)
Stan na koniec okresu	2.342	2.875

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2009 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono 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	31.03.2009	31.12.2008
Środki pieniężne w banku i kasie	6.136	5.629
Lokaty krótkoterminowe i bony skarbowe	230.012	285.841
Kredyty w rachunku bieżącym	(39.196)	(67.820)
Inne	48	47
Razem	197.000	223.697

Grupa prezentuje kredyty w rachunku bieżącym (overdraft) jako pomniejszenie środków pieniężnych, ze względu na posiadanie w tych samych bankach kredytujących lokat bankowych przewyższających kwotę powyższych kredytów (patrz nota 5)

Nota 4. Kapitał zakładowy**KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.03.2009**

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

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2008

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2009 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono 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 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 („WZA”) na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2009 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 Kielpsz.....	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 sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2009 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	143.050
Terry Roydon	58.500	50.000	108.500
Rada Nadzorcza			
Grzegorz Kielpsz.....	1.390.750	-	1.390.750
Zygmunt Kostkiewicz	29.500	-	29.500

W dniu 15 stycznia 2009 r. Rada Nadzorcza Spółki przyznała panu Janusz Zalewski 31.000 warrantów subskrypcyjnych uprawniających do zapisu na 31.000 akcji zwykłych Dom Development S.A. przydzielonych w ramach Programu II Opcji Menedżerskich dotyczących Akcji Dom Development S.A.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2009 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Nota 5. Kredyty i pożyczki

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.03.2009	31.12.2008
Do 1 roku	85.337	62.510
Powyżej 1 roku do 2 lat	113.065	71.663
Powyżej 2 lat do 5 lat	112.616	161.620
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	311.018	295.793
W tym: długoterminowe	225.681	233.283
krótkoterminowe	85.337	62.510

Na dzień 31 marca 2009 r. i na dzień 31 grudnia 2008 r. Grupa nie posiadała zadłużenia z tytułu pożyczek.

Na dzień 31 marca 2009 r. i na dzień 31 grudnia 2008 r. wszystkie zaciągnięte przez Grupę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 marca 2009 r.**KREDYTY BANKOWE WYKAZANE W PASYWACH NA 31.03.2009**

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	724	PLN	01.04.2009
BOŚ	Warszawa	100.000	PLN	90.681	PLN	30.06.2011
PKO BP	Warszawa	200.000	PLN	180.000	PLN	31.12.2012
Razem kredyty bankowe wykazane w pasywach		346.854	PLN	311.018	PLN	

Na dzień 31 marca 2009 r. Grupa posiadała kredyty w rachunku bieżącym, które zostały zaprezentowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako pomniejszenie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (patrz nota 3). Taka prezentacja podyktowana jest faktem, że posiadane w tych samych bankach kredytujących lokaty bankowe przewyższają kwotę tych kredytów i termin ich zakończenia poprzedzał datę spłaty kredytów w rachunku bieżącym.

KREDYTY BANKOWE W RACHUNKU BIEŻĄCYM POMNIEJSZAJĄCE AKTYWA NA 31.03.2009

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	39.196	PLN	16.03.2010
Razem kredyty w rachunku bieżącym		80.000	PLN	39.196	PLN	

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2009 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Nota 6. Obligacje

OBLIGACJE	31.03.2009	31.12.2008
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	200.000	200.000
Odsetki do zapłacenia na dzień bilansowy wykazane w pozycji Rozliczenia międzyokresowe	1.016	1.251

W dniu 5 listopada 2007 r. została podpisana Umowa o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji pomiędzy Spółką a Bankiem BPH S.A., na podstawie której w okresie siedmiu lat trwania programu Dom Development S.A. może 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 jest uzależniona od warunków rynkowych w dniu sprzedaży i odnoszona do stawki WIBOR 3M + marża. Zgodnie z postanowieniem umowy 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- -31.03.2009	01.01- -31.03.2008	01.01- -31.03.2009	01.01- -31.03.2008
Podstawowy zysk na akcję				
Zysk przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	41.606	69.389	41.606	69.389
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)	1,69	2,83	1,69	2,83
Rozwodniony zysk na akcję				
Teoretyczny zysk przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	41.606	69.389	41.606	69.389
Potencjalne akcje rozwadniające 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)	1,69	2,83	1,69	2,83

W Grupie 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 ustalenia wielkości kosztów niezbędnych do całkowitego zakończenia realizacji projektów deweloperskich są szczegółowe budżety poszczególnych projektów sporządzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Spółki. Budżety projektów budowlanych są aktualizowane nie rzadziej niż co 3 miesiące.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2009 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Nota 9. Sprawozdawczość segmentowa

Grupa 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- -31.03.2009	01.01- -31.03.2008	01.01- -31.03.2009	01.01- -31.03.2008
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	187.168	260.681	187.168	260.681
Przychody ze sprzedaży usług	3.460	6.087	3.460	6.087
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	0	0	0	0
Razem	190.628	266.768	190.628	266.768

Nota 11. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- -31.03.2009	01.01- -31.03.2008	01.01- -31.03.2009	01.01- -31.03.2008
Koszt własny sprzedaży				
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(117.094)	(157.175)	(117.094)	(157.175)
Koszty sprzedaży usług	(3.099)	(4.832)	(3.099)	(4.832)
Koszty sprzedaży towarów (gruntów)	-	-	-	-
Razem koszt własny sprzedaży	(120.193)	(162.007)	(120.193)	(162.007)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				
Koszty sprzedaży	(6.203)	(7.532)	(6.203)	(7.532)
Koszty ogólnego zarządu	(10.620)	(15.245)	(10.620)	(15.245)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(16.823)	(22.777)	(16.823)	(22.777)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju				
Amortyzacja	(649)	(538)	(649)	(538)
Zużycie materiałów i energii	(1.973)	(1.730)	(1.973)	(1.730)
Usługi obce	(4.578)	(5.677)	(4.578)	(5.677)
Podatki i opłaty	(77)	(128)	(77)	(128)
Wynagrodzenia	(6.896)	(10.303)	(6.896)	(10.303)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(1.028)	(1.925)	(1.028)	(1.925)
Program opcji menadżerskich	(1.012)	(1.934)	(1.012)	(1.934)
Pozostałe koszty rodzajowe	(610)	(542)	(610)	(542)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(16.823)	(22.777)	(16.823)	(22.777)

Nota 12. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- -31.03.2009	01.01- -31.03.2008	01.01- -31.03.2009	01.01- -31.03.2008
Odsetki	632	3.930	632	3.930
Inne	76	1	76	1
Razem	708	3.931	708	3.931

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2009 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Nota 13. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- -31.03.2009	01.01- -31.03.2008	01.01- -31.03.2009	01.01- -31.03.2008
Podatek dochodowy bieżący	10.420	10.549	10.420	10.549
Podatek dochodowy odroczony	(277)	6.242	(277)	6.242
Razem	10.143	16.791	10.143	16.791

Nota 14. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2009 i 2008 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- -31.03.2009	01.01- -31.03.2008
Woodsford Consulting Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 lutego 2000 r. z późniejszymi aneksami	310	506
Hansom Property Company Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 31 marca 1999 r.	64	42
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Bezpieczny Dom”	Ubezpieczenie ryzyka powstania strat finansowych	(37)	121
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wykonanie usługi zgodnie z aneksem do Umowy z dn. 12.04.2007 r.	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o.	Koszty zarządzania nieruchomościami	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	(2)	82

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.03.2009	01.01- -31.03.2008
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	277	668

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.03.2009	01.01- -31.03.2008
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa zlecenia sprzedaży oraz umowa o świadczenie usług reklamowych i marketingowych, Umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r.	150	150
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	36	36
Fort Mokotów sp. z o.o.	Koszty zarządzania nieruchomościami	-	10
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	5	4

Dom Development S.A. jako otrzymujący dywidendę

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.03.2009	01.01- -31.03.2008
Fort Mokotów sp. z o.o.	Dywidenda (brutto)	4.900	-

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2009 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Salda z podmiotami powiązаныmi

Salda z punktu widzenia Spółki

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.03.2009	31.12.2008	31.03.2009	31.12.2008
Saldo razem	57.134	56.833	138	3
Salda poniżej 100 tys. PLN	6	9	-	3
Salda powyżej 100 tys. PLN	57.128	56.824	138	-
Jednostki zależne	57.006	56.727	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. dopłaty do kapitału.....	1.147	1.147	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	55.859	55.580	-	-
Jednostki stowarzyszone	42	-	-	-
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”	42	-	-	-
Jednostki współzależne	80	97	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o.	80	97	-	-
Pozostałe podmioty	-	-	138	-
Woodsford Consulting Limited	-	-	138	-

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

W pierwszym kwartale 2008 r. i 2009 r. nie zostały zawarte żadne umowy przyrzeczenia oraz przyrzeczone sprzedaży lokali mieszkalnych kadrze kierowniczej i członkom ich rodzin

Nota 15. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 31 marca 2009 r. w Grupie istniały dwa Programy Opcji Menedżerskich przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Grupy. Są to Program IB i Program II (wszystkie opcje dotyczące Programu I zostały wykonane przed 1 stycznia 2008 r.):

Nazwa Programu	Opcje w ramach programu	Opcje przyznane	Opcje wykonane	Opcje w ramach programu	Opcje przyznane	Opcje wykonane
	(liczba akcji)	(liczba akcji)	(liczba akcji)	(liczba akcji)	(liczba akcji)	(liczba akcji)
	31.03.2009			31.12.2008		
Program I B	92.500	92.500	-	92.500	92.500	-
Program II	726.000	546.575	-	726.000	565.475	-

W pierwszym kwartale 2009 roku nastąpiło zwiększenie ilości opcji przyznanych w ramach Programu II. Było to wynikiem przyznania 31.000 opcji w ramach tego programu przy jednoczesnym zmniejszeniu o 49.900 opcji w wyniku rozwiązania umów o pracę z kilkoma pracownikami uprawnionymi do wzięcia udziału w Programie II Opcji Menedżerskich.

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 trzeciej transzy Programu II:

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2009 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

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

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

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2009 i 2008 roku do rachunku zysków i strat odniesiono odpowiednio 1.012 tys. PLN. i 1.934 tys. PLN z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

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

OPCJE NA AKCJE		31.03.2009	31.12.2008
Opcje niezrealizowane	Ilość.....	639.075	657.975
na dzień bilansowy	Całkowita cena realizacji.....	40.889	44.290
Opcje możliwe do zrealizowania	Ilość.....	92.500	-
na dzień bilansowy	Całkowita cena realizacji.....	564	-

Nota 16. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.03.2009	31.12.2008
Gwarancje.....	118	9.904
Poręczenia	1.240	1.109
Razem	1.358	11.013

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ GRUPY	31.03.2009	31.12.2008
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ wynikających z udzielonego kredytu	140.000	140.000
- weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	47.241	47.241
- weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ wynikających z trójstronnej umowy ubezpieczenia poręczeń kredytów klientów Spółki.....	2.000	2.000
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	1.452	1.452
Razem	190.693	190.693

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2009 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.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2009 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Nota 17. Istotne sprawy sądowe na dzień 31 marca 2009 r.

Podmioty wchodzące w skład Grupy nie są stroną istotnych postępowań sądowych na dzień 31 marca 2009 r.

Nota 18. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 31 marca 2009 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich:

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

Projekt	Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie	Segment	Liczba mieszkań
Regaty I etap	I kw. 2009	Popularny	148
Regaty II etap	I kw. 2009	Popularny	242

W pierwszym kwartale 2009 r. Grupa nie rozpoczęła realizacji nowych projektów.

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

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

- załamanie koniunktury na rynku mieszkaniowym na którym działa Grupa,
- dotarcie do Polski ogólnoświatowego 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 dekoniunktury 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. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

Zarząd Spółki Dom Development Spółka Akcyjna w dniu 6 maja 2009 r. podjął uchwałę o podziale zysku netto za rok 2008. Zarząd wnioskuję, aby część zysku netto Spółki za rok 2008 w kwocie 19 648 tys. zł tj. 0,80 zł. na każdą akcję,

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2009 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

przeznaczona została na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki. W dniu 6 maja 2009 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała pozytywnej oceny wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2008 oraz zarekomendowała jego przyjęcie przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki w dniu 21 maja 2009 roku.

Nota 21. Prognozy

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

Nota 23. Wybrane skonsolidowane dane finansowe przeliczone na EURO

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

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO BILANSU	31.03.2009	31.12.2008
	tys. EURO	tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	362.669	417.912
Aktywa razem	366.576	422.920
Kapitał własny razem.....	154.405	163.763
Zobowiązania długoterminowe	96.429	110.950
Zobowiązania krótkoterminowe	115.742	148.207
Zobowiązania razem	212.171	259.157
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<i>4,7013</i>	<i>4,1724</i>

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -31.03.2009	01.01- -31.03.2008	01.01- -31.03.2009	01.01- -31.03.2008
	tys. EURO	tys. EURO	tys. EURO	tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	41.446	74.990	41.446	74.990
Zysk brutto ze sprzedaży.....	15.314	29.449	15.314	29.449
Zysk na działalności operacyjnej.....	11.628	23.164	11.628	23.164
Zysk Brutto	11.250	24.227	11.250	24.227
Zysk Netto	9.045	19.507	9.045	19.507
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>4,5994</i>	<i>3,5574</i>	<i>4,5994</i>	<i>3,5574</i>

Warszawa, 11 maja 2009 r.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu