



DOM DEVELOPMENT S.A.

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2008 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Dom Development S.A.

Wprowadzenie do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2008 roku.

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 Grupy jest budownictwo i inwestycje związane z nieruchomościami – PKD 7011Z. 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 30 września 2008 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 63,14% akcji Spółki.

2. Podstawowe informacje o Grupie

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 września 2008 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 30 września 2008 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

Dom Development S.A.

Wprowadzenie do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2008 roku.

3. Podstawa sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Spółka zastosowała w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2008 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 2008 roku oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 30 września 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 "Śródroczna sprawozdawczość finansowa" przy zastosowaniu tych samych zasad 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.

4. Istotne zasady 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.

Nowe interpretacje do Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które będą miałyby zastosowanie do sprawozdań finansowych Spółki.

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 (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 Grupę będzie wymagane do sprawozdań finansowych za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2009 r., wprowadzi zmiany do obecnie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości.

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

Ta zmiana w zasadach rachunkowości nie wpłynie na zyskowność projektów developerskich, ale może wpłynąć na wielkość przychodów i kosztów sprzedaży przypisywanych do poszczególnych okresów sprawozdawczych.

Dom Development S.A.
Skonsolidowane bilanse
na dzień 30 września 2008 r. i 31 grudnia 2007 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

II. SKONSOLIDOWANE BILANSE

AKTYWA	Nota	30.09.2008	31.12.2007
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne i prawne		496	707
Rzeczowe aktywa trwałe		7.182	6.548
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych		1.050	1.024
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		11.515	10.579
Długoterminowe należności		2.895	1.552
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów		432	1.471
Aktywa trwałe razem		23.570	21.881
Aktywa obrotowe			
Zapasy	1	1.084.571	862.358
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności		70.193	65.914
Pozostałe aktywa obrotowe		115.890	26.425
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3	124.056	275.489
Aktywa obrotowe razem		1.394.710	1.230.186
Aktywa razem		1.418.280	1.252.067
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 rezerwowý z wyceny opcji na akcje		12.718	7.128
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		371.837	191.556
Kapitał rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		145.100	240.849
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		786.260	696.138
Udziały mniejszości		(164)	-
Kapitał własny razem		786.096	696.138
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki długoterminowe	5	80.000	41.779
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego		71.557	87.876
Obligacje	6	200.000	200.000
Inne		539	764
Zobowiązania długoterminowe razem		352.096	330.419
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		127.106	120.995
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	5	73.882	37.005
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków		7.127	6.088
Rezerwy krótkoterminowe		13.731	12.444
Rozliczenia międzyokresowe		58.242	48.978
Zobowiązania krótkoterminowe razem		280.088	225.510
Zobowiązania razem		632.184	555.929
Pasywa razem		1.418.280	1.252.067

Dom Development S.A.
Skonsolidowane rachunki zysków i strat
za okresy dziewięciu miesięcy zakończone dnia 30 września 2008 i 2007 r.
oraz za okresy trzech miesięcy zakończone dnia 30 września 2008 i 2007 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

III. SKONSOLIDOWANE RACHUNKI ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
		30.09.2008	30.09.2007	30.09.2008	30.09.2007
Przychody ze sprzedaży	10	605.935	674.558	150.401	272.672
Koszt własny sprzedaży	11	(370.577)	(419.947)	(101.275)	(169.478)
Zysk brutto ze sprzedaży		235.358	254.611	49.126	103.194
Koszty sprzedaży	11	(23.986)	(19.757)	(8.056)	(5.648)
Koszty ogólnego zarządu	11	(47.283)	(38.610)	(15.134)	(13.822)
Pozostałe przychody operacyjne		1.437	3.434	408	2.485
Pozostałe koszty operacyjne		(4.771)	(11.043)	(1.628)	(7.460)
Zysk na działalności operacyjnej		160.755	188.635	24.716	78.749
Przychody finansowe	12	7.899	9.108	1.147	2.942
Koszty finansowe		(817)	(1.778)	(106)	(428)
Zysk brutto		167.837	195.965	25.757	81.263
Podatek dochodowy	13	(33.366)	(38.443)	(5.369)	(15.845)
Zysk netto		134.471	157.522	20.388	65.418
Zysk netto przypadający na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		134.478	157.522	20.392	65.418
Udziały mniejszości		(7)	-	(4)	-
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy (PLN)	7	5,48	6,41	0,83	2,66
Rozwodniony (PLN)	7	5,48	6,41	0,83	2,66

Dom Development S.A.
Skonsolidowane rachunki przepływów pieniężnych
za okresy dziewięciu miesięcy zakończone dnia 30 września 2008 i 2007 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

IV. SKONSOLIDOWANE RACHUNKI PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony	
	30.09.2008	30.09.2007
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	167.837	195.965
Korekty o pozycje:		
Amortyzacja	1.718	1.598
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych	3	41
Zysk/strata na inwestycjach	(27)	(63)
Koszty z tytułu odsetek zapłaconych i naliczonych	6.695	8.636
Koszty z tytułu programu opcji menadżerskich	5.590	4.702
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiana stanu rezerw	1.547	6.502
Zmiana stanu zapasów	(213.772)	(99.920)
Zmiana stanu należności	(6.482)	12.603
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	6.925	(12.992)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(79.599)	10.175
Inne korekty	(29)	1.633
Środki pieniężne wygenerowane w działalności operacyjnej.....	(109.594)	128.880
Odsetki zapłacone.....	(14.796)	(11.138)
Zapłacony podatek dochodowy.....	(49.761)	(8.387)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej.....	(174.151)	109.355
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych.....	151	200
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(2.265)	(2.976)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej.....	(2.114)	(2.776)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej.....		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	109.200	34.145
Spłata kredytów i pożyczek	(34.103)	(82.838)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(80.000)
Wypłata z tytułu podziału zysku - dywidenda.....	(50.103)	(3.193)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(162)	(85)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej.....	24.832	(131.971)
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych.....	(151.433)	(25.392)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	275.489	227.535
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	124.056	202.143

Dom Development S.A.

Zestawienia zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za okresy dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 2008 i 2007 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczone inaczej)

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały mniejszości	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2008	24.560	231.535	191.556	510	7.128	240.849	696.138	-	696.138
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	5.590	-	5.590	-	5.590
Przeniesienie zakumulowanego zysku netto przypadającego na udziały mniejszości.....	-	-	-	-	-	157	157	(157)	-
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego.....	-	-	180.281	-	-	(180.281)	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy.....	-	-	-	-	-	(50.103)	(50.103)	-	(50.103)
Zysk na dzień 30 września 2008 r.	-	-	-	-	-	134.478	134.478	(7)	134.471
Saldo na dzień 30 września 2008 r.	24.560	231.535	371.837	510	12.718	145.100	786.260	(164)	786.096
Saldo na dzień 1 stycznia 2007	24.050	230.371	79.301	510	1.506	156.144	491.882	-	491.882
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	4.702	-	4.702	-	4.702
Podwyższenie kapitału w wyniku emisji akcji.....	510	1.164	-	-	-	-	1.674	-	1.674
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego.....	-	-	112.255	-	-	(112.255)	-	-	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy.....	-	-	-	-	-	(3.684)	(3.684)	-	(3.684)
Zysk na dzień 30 września 2007 r.	-	-	-	-	-	157.522	157.522	-	157.522
Saldo na dzień 30 września 2007 r.	24.560	231.535	191.556	510	6.208	197.727	652.096	-	652.096

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2008 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Nota 1. Zapasy

ZAPASY	30.09.2008	31.12.2007
Zaliczki na dostawy	95.218	150.853
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	95.218	150.853
w tym: odpis aktualizujący	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	902.992	611.763
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	910.678	619.270
w tym: odpis aktualizujący	(7.686)	(7.507)
Wyroby gotowe	86.361	99.742
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	86.805	100.698
w tym: odpis aktualizujący	(444)	(956)
Razem	1.084.571	862.358

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01- - 30.09.2008	01.01- - 30.09.2007
Stan na początek okresu	8.463	4.764
Zwiększenia	179	3.810
Rozwiązanie	(512)	(162)
Stan na koniec okresu	8.130	8.412

Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie spłaty zobowiązań

ZABEZPIECZENIE NA ZAPASACH – HIPOTEKA	30.09.2008	31.12.2007
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	335.976	170.369
Kwota zabezpieczenia – kredyty	454.440	250.846

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- -30.09.2008	01.01- -30.09.2007
Stan na początek okresu	2.547	5.895
a) Zwiększenia	478	2.967
b) Zmniejszenia	(543)	(4.622)
Stan na koniec okresu	2.482	4.240

Nota 3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie jest to gotówka oraz krótkoterminowe depozyty o terminie zapadalności do 3 miesięcy. Wartość księgową tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.09.2008	31.12.2007
Środki pieniężne w banku i kasie	9.100	15.048
Lokaty krótkoterminowe i bony skarbowe	114.906	259.848
Inne	50	593
Razem	124.056	275.489

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2008 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Nota 4. Kapitał zakładowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 30.09.2008

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								

W dniu 27 października 2006 r. została zawarta z CDM PEKAO S.A. umowa objęcia 96.750 akcji serii J w podwyższonym kapitale zakładowym Dom Development S.A.. (powyższe akcje dotyczą Programu IB Opcji Menedżerskich a CDM PEKAO S.A., na podstawie umowy powierniczej z dnia 26 października 2006 r. CDM PEKAO S.A. pełnił rolę powiernika w tym programie).

W dniu 28 stycznia 2008 r. wszystkie prawa i obowiązki wynikające z zawartej z CDM w/w umowy powierniczej zostały przejęte przez UniCredit CA IB Polska S.A.

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

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

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2008 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

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 trzeci kwartał 2008 r.

	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Dom Development B.V.	15.507.386	63,14	15.507.386	63,14
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

W związku 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 15.496.386 na 15.507.386 i udział procentowy w kapitale zakładowym z 63,10% na 63,14%. Liczba akcji posiadanych przez pozostałych w/w 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.

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 trzeci kwartał 2008 r.

	Akcje	Opcje na akcje	Razem
Zarząd			
Jarosław Szanajca	1.734.050	-	1.734.050
Leszek Piotr Nałęcz.....	7.200	40.000	47.200
Jerzy Ślusarski.....	5.363	36.850	42.213
Janusz Stolarczyk	107.200	20.850	128.050
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 okresie od dnia sporządzenia poprzedniego kwartalnego sprawozdania finansowego zmienił się stan posiadania akcji u Pana Leszka Piotra Nałęcza (z 0 na 7.200 akcji), u Pana Jerzego Ślusarskiego (z 363 na 5.363 akcji), u Pana Janusza Stolarczyka (z 106.200 na 107.200 akcji) i u Pana Zygmunta Kostkiewicza (z 34.215 na 29.500 akcji).

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2008 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Nota 5. Kredyty i pożyczki

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.09.2008	31.12.2007
Do 1 roku	73.882	37.005
Powyżej 1 roku do 2 lat	45.000	41.779
Powyżej 2 lat do 5 lat	35.000	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	153.882	78.784
W tym: długoterminowe	80.000	41.779
krótkoterminowe	73.882	37.005

Na dzień 30 września 2008 r. i na dzień 31 grudnia 2007 r. Grupa nie posiadała zadłużenia z tytułu pożyczek.

Na dzień 30 września 2008 r. i na dzień 31 grudnia 2007 r. wszystkie zaciągnięte przez Grupę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW NA 30.09.2008

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy		Waluta i kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)		Termin spłaty
			Waluta		Waluta	
ING BANK ŚLĄSKI	Warszawa	39.613	PLN	39.613	PLN	30.09.2009
BOŚ	Warszawa	40.000	PLN	9.200	PLN	23.04.2010
PKO BP	Warszawa	7.241	PLN	5.069	PLN	01.04.2009
PKO BP	Warszawa	40.000	PLN	-	PLN	16.03.2010
BOŚ	Warszawa	100.000	PLN	-	PLN	30.06.2011
PKO BP	Warszawa	200.000	PLN	100.000	PLN	31.12.2012
Razem		426.854	PLN	153.882	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	30.09.2008	31.12.2007
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	200.000	200.000
Odsetki do zapłacenia na dzień bilansowy wykazane w pozycji Rozliczenia międzyokresowe	1.428	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 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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2008 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

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 będą służyły finansowaniu rozwoju działalności Spółki. Obligacje stanowią niezabezpieczone zobowiązanie Spółki.

Nota 7. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01- -30.09.2008	01.01- -30.09.2007	01.07- -30.09.2008	01.07- -30.09.2007
Podstawowy zysk na akcję				
Zysk przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	134.478	157.522	20.392	65.418
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)	5,48	6,41	0,83	2,66
Rozwodniony zysk na akcję				
Teoretyczny zysk przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	134.478	157.522	20.392	65.418
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu II Opcji Menedżerskich *).....	-	5.466	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24.560.222	24.565.688	24.560.222	24.560.222
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	5,48	6,41	0,83	2,66

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

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

Nota 9. Sprawozdawczość segmentowa

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2008 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Nota 10. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01- -30.09.2008	01.01- -30.09.2007	01.07- -30.09.2008	01.07- -30.09.2007
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	589.419	651.505	145.325	265.664
Przychody ze sprzedaży usług	16.362	23.053	4.922	7.008
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	154	-	154	-
Razem	605.935	674.558	150.401	272.672

Nota 11. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- -30.09.2008	01.01- -30.09.2007	01.07- -30.09.2008	01.07- -30.09.2007
Koszt własny sprzedaży				
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(355.680)	(400.949)	(96.433)	(163.932)
Koszty sprzedaży usług	(14.743)	(18.998)	(4.688)	(5.546)
Koszty sprzedaży towarów (gruntów)	(154)	-	(154)	-
Razem koszt własny sprzedaży	(370.577)	(419.947)	(101.275)	(169.478)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				
Koszty sprzedaży	(23.986)	(19.757)	(8.056)	(5.648)
Koszty ogólnego zarządu	(47.283)	(38.610)	(15.134)	(13.822)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(71.269)	(58.367)	(23.190)	(19.470)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju				
Amortyzacja	(1.718)	(1.598)	(626)	(560)
Zużycie materiałów i energii	(6.771)	(3.843)	(2.477)	(1.275)
Usługi obce	(19.640)	(17.775)	(7106)	(6.203)
Podatki i opłaty	(731)	(345)	(65)	(165)
Wynagrodzenia	(30.061)	(24.844)	(9.691)	(8.427)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(4.144)	(2.838)	(896)	(710)
Program opcji menadżerskich	(5.590)	(4.702)	(1.864)	(1.580)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2.614)	(2.422)	(465)	(550)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(71.269)	(58.367)	(23.190)	(19.470)

Nota 12. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- -30.09.2008	01.01- -30.09.2007	01.07- 30.09.2008	01.07- 30.09.2007
Odsetki	7.886	9.099	1.144	2.935
Inne	13	9	3	7
Razem	7.899	9.108	1.147	2.942

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2008 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Nota 13. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- -30.09.2008	01.01- -30.09.2007	01.07- -30.09.2008	01.07- -30.09.2007
Podatek dochodowy bieżący	50.606	10.816	17.751	5.214
Podatek dochodowy odroczony	(17.240)	27.627	(12.382)	10.631
Razem	33.366	38.443	5.369	15.845

Nota 14. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 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- -30.09.2008	01.01- -30.09.2007
Woodsford Consulting Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 lutego 2000 r. z późniejszymi aneksami	1.270	1.533
Hansom Property Company Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 31 marca 1999 r.	161	151
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Bezpieczny Dom"	Ubezpieczenie ryzyka powstania strat finansowych	365	891
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wykonanie usługi zgodnie z aneksem do Umowy z dn. 12.04.2007 r.	-	33
Fort Mokotów sp. z o.o.	Koszty zarządzania nieruchomościami	-	3.393
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	134	160

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -30.09.2008	01.01- -30.09.2007
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	8.662
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wartość gruntów przekazanych do Dom Development S.A. w realizacji umów zleceń	47.375	-

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -30.09.2008	01.01- -30.09.2007
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa na Generalną Realizację Inwestycji, umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r.	-	210
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa zlecenia sprzedaży oraz umowa o świadczenie usług reklamowych i marketingowych, Umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r.	450	1.814
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	108	-
Fort Mokotów sp. z o.o.	Koszty zarządzania nieruchomościami	10	864
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	16	98

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2008 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Dom Development S.A. jako wypłacający dywidendę

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -30.09.2008	01.01- -30.09.2007
Dom Development B.V.	Dywidenda (brutto)	31.613	2.324

Dom Development S.A. jako otrzymujący dywidendę

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -30.09.2008	01.01- -30.09.2007
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- -30.09.2008	01.01- -30.09.2007
Dom Development Na Dolnej Sp. z o.o.	Wpłata na pokrycie straty /dopłaty do kapitału	30	-

Salda z podmiotami powiązanymi

Salda z punktu widzenia Spółki

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.09.2008	31.12.2007	30.09.2008	31.12.2007
Saldo razem	56.827	87.604	142	1.530
Salda poniżej 100 tys. PLN.....	11	28	2	11
Salda powyżej 100 tys. PLN	56.816	87.576	140	1.519
Jednostki zależne	1.147	1.147	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. dopłaty do kapitału	1.147	1.147	-	-
Jednostki stowarzyszone	55.585	86.429	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	55.585	86.429	-	-
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”	-	-	-	-
Jednostki współzależne	84	-	-	1.268
Fort Mokotów sp. z o.o.	84	-	-	1.268
Fort Mokotów sp. z o.o. dopłaty do kapitału.....	-	-	-	-
Pozostałe podmioty	-	-	140	251
Woodsford Consulting Limited.....	-	-	140	251

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2008 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

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

Osoba powiązana	Data	Opis	Płatności dokonane na dzień	
			Wartość w PLN	30 września 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	341.470,60
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	128.230,80

Nota 15. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 30 września 2008 r. w Grupie istniały trzy Programy Opcji Menedżerskich przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Grupy. 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)
	30.09.2008			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	404.075	-	726.000	435.950	-

W trzecim kwartale 2008 roku nastąpiło zmniejszenie ilości opcji przyznanych w ramach Programu II z uwagi na rozwiązanie umów o pracę z kilkoma pracownikami uprawnionymi do wzięcia udziału w Programie II Opcji Menedżerskich. W przypadku Programu IB całkowita liczba opcji uległa zmniejszeniu o 4.250 akcje.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2008 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

W bieżącym okresie sprawozdawczym nie nastąpiło przydzielenie nowych opcji na akcje Spółki.

W okresach trzech miesięcy zakończonych 30 września 2008 i 2007 roku do rachunku zysków i strat odniesiono odpowiednio 5.590 tys. PLN. i 4.702 tys. PLN z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

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

OPCJE NA AKCJE		30.09.2008	31.12.2007
Opcje niezrealizowane	Ilość.....	496.575	532.700
na dzień bilansowy	Całkowita cena realizacji.....	46.823	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 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	30.09.2008	31.12.2007
Weksle, w tym:	82.000	112.000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ wynikających z udzielonego kredytu	40.000	70.000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	40.000	40.000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ wynikających z trójstronnej umowy ubezpieczenia poręczeń kredytów klientów Grupy	2.000	2.000
Gwarancje.....	9.885	9.800
Poręczenia	942	1.214
Razem	92.827	123.014

Nota 17. Istotne sprawy sądowe na dzień 30 września 2008 r.

Podmioty wchodzące w skład Grupy nie są stroną istotnych postępowań sądowych na dzień 30 września 2008 r.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2008 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Nota 18. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 30 września 2008 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę 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

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 9/1.....	II kw. 2008	Domy jednorodzinne	27
Regaty II etap 9/3.....	II kw. 2008	Domy jednorodzinne	31
Akacje 11.....	II kw. 2008	Popularny	77
Winnica faza 1	III kw. 2008	Popularny	214

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2008 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

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 sześciu miesięcy należy uznać:

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

Nota 20. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2008 r. miały miejsca następujące, istotne zdarzenia po dacie bilansowej:

W dniu 1 października 2008 r. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. dokonał wypłaty drugiej transzy kredytu w wysokości 100.000.000,00 zł. zgodnie z umową z dnia 30 lipca 2008 r.

Nota 21. Wybrane skonsolidowane dane finansowe przeliczone na EURO

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

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO BILANSU	30.09.2008	31.12.2007
	tys. EURO	tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	409.210	343.436
Aktywa razem	416.126	349.544
Kapitał własny razem.....	230.642	194.343
Zobowiązania długoterminowe	103.305	92.245
Zobowiązania krótkoterminowe	82.179	62.956
Zobowiązania razem	185.484	155.201
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<i>3,4083</i>	<i>3,5820</i>

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2008 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -30.09.2008	01.01- -30.09.2007	01.07- -30.09.2008	01.07- -30.09.2007
	tys. EURO	tys. EURO	tys. EURO	tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	176.931	176.060	45.315	71.816
Zysk brutto ze sprzedaży.....	68.724	66.454	14.801	27.179
Zysk na działalności operacyjnej.....	46.940	49.234	7.447	20.741
Zysk Brutto	49.008	51.147	7.760	21.403
Zysk Netto	39.265	41.114	6.143	17.230
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>3,4247</i>	<i>3,8314</i>	<i>3,3190</i>	<i>3,7968</i>

Warszawa, 7 listopada 2008 r.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Leszek Piotr Nałęcz, Wiceprezes Zarządu