



DOM DEVELOPMENT S.A.

**SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA
30 WRZEŚNIA 2009 ROKU**

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

I. WPROWADZENIE DO SKRÓCONEGO 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. 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. Miejsmem 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 30 września 2009 r. Dom Development B.V. posiadała 63,15 % akcji Spółki.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

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

W okresie trzech miesięcy zakończonych 30 września 2009 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

2. Istotne zasady rachunkowości

Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych

Spółka zastosowała w niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym za okres trzech miesięcy zakończonych dnia 30 września 2009 roku („skrócone 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 30 września 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 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.

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

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

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

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

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

Wpływ wyżej opisanej zmiany zasady rachunkowości na skrócone sprawozdanie finansowe Spółki

KAPITAŁY WŁASNE

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

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

Korekta ta eliminuje tą część zysku z lat ubiegłych, czyli zysku netto rozpoznanego „metodą procentową” narastająco do dnia 31 grudnia 2007 r., która na ten dzień nie byłaby rozpoznana przy zastosowaniu „metody

przekazań”. Dotyczy to zysku wyliczonego „metodą procentową” na wyrobach, na które podpisana była umowa przedwstępna sprzedaży, ale które do dnia 31 grudnia 2007 r. nie zostały jeszcze przekazane kupującemu.

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

Korekta ta stanowi różnicę pomiędzy zyskiem netto 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”.

KAPITAŁ WŁASNY NA DZIEŃ 1 STYCZNIA 2009 ROKU

Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2008 r. – wykazany poprzednio - (przy zastosowaniu MSR 11)	784 512
i/ Korekta bilansu otwarcia na dzień 1 stycznia 2008 r.	(193 796)
ii/ Korekta zysku netto za rok zakończony 31 grudnia 2008 r., na którą składa się:	
- eliminacja zysku za rok 2008 rozpoznanego przy zastosowaniu MSR 11 (czyli przed zmianą zasad rachunkowości)	(142 162)
- zysk za rok 2008 rozpoznany przy zastosowaniu MSR 18 (czyli po zmianie zasad rachunkowości).....	229 968
Korekta zysku netto za rok zakończony 31 grudnia 2008 r.	87 806
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2009 r. – przekształcony - (przy zastosowaniu MSR 18)	678 522

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

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

KAPITAŁ WŁASNY NA DZIEŃ 1 STYCZNIA 2008 ROKU

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

BILANS

POZYCJE AKTYWÓW, KTÓRE ULEGŁY PRZEKSZTAŁCENIU	31.12.2008 przekształcone	31.12.2008 wykazane poprzednio
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	8 381	8 376
Zapasy	1 446 616	1 141 898
Pozostałe aktywa obrotowe	6 325	80 527

Dom Development S.A.
Wprowadzenie do skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2009 roku.

POZYCJE PASYWÓW, KTÓRE ULEGŁY PRZEKSZTAŁCENIU	31.12.2008	31.12.2008
	przekształcone	wykazane poprzednio
Niepodzielony wynik finansowy	36 172	142 162
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29 393	54 929
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	7 883	7 203
Rozliczenia międzyokresowe	387 603	26 236

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW	Okres dziewięciu miesięcy		Okres trzech miesięcy	
	zakończony		zakończony	
I STRAT, KTÓRE ULEGŁY	30.09.2008	30.09.2008	30.09.2008	30.09.2008
PRZEKSZTAŁCENIU	Przekształcone	Wykazane poprzednio	Przekształcone	Wykazane poprzednio
Przychody ze sprzedaży	771 105	606 014	270 880	150 481
Koszt własny sprzedaży	(441 949)	(370 284)	(152 753)	(101 270)
Podatek dochodowy	(51 392)	(33 659)	(18 476)	(5 385)
Zysk na jedną akcję zwykłą:				
Podstawowy (PLN)	8,61	5,54	3,12	0,84
Rozwodniony (PLN)	8,61	5,54	3,12	0,84

Dom Development S.A.
 Bilanse
 na dzień 30 września 2009 roku i 31 grudnia 2008 roku
 (w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczone inaczej)

II. BILANSE

AKTYWA	Nota	30.09.2009	31.12.2008
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne i prawne		843	1 359
Rzeczowe aktywa trwałe		5 683	6 732
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych		3 081	3 081
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		7 102	8 381
Długoterminowe należności		2 441	2 910
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów		145	361
Aktywa trwałe razem		19 295	22 824
Aktywa obrotowe			
Zapasy	1	1 405 468	1 446 616
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		41 970	65 756
Pozostałe aktywa obrotowe		4 959	6 325
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3	164 927	213 168
Aktywa obrotowe razem		1 617 324	1 731 865
Aktywa razem		1 636 619	1 754 689

PASywa	Nota	30.09.2009	31.12.2008
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		17 662	13 908
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		388 361	371 837
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		75 118	36 172
Kapitał własny razem		737 746	678 522
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki długoterminowe	6	209 957	233 283
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego		18 114	29 393
Obligacje	7	200 000	200 000
Pozostałe zobowiązania długoterminowe.....		-	-
Zobowiązania długoterminowe razem		428 071	462 676
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		155 381	144 874
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	6	119 802	62 510
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków		3 132	7 883
Rezerwy krótkoterminowe		9 180	10 621
Rozliczenia międzyokresowe		183 307	387 603
Zobowiązania krótkoterminowe razem		470 802	613 491
Zobowiązania razem		898 873	1 076 167
Pasywa razem		1 636 619	1 754 689

Dom Development S.A.
Rachunki zysków i strat
za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych dnia 30 września 2009 i 2008 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczone inaczej)

III. RACHUNKI ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
		30.09.2009	30.09.2008	30.09.2009	30.09.2008
Przychody ze sprzedaży	11	512 186	771 105	132 235	270 880
Koszt własny sprzedaży	12	(368 506)	(441 949)	(109 647)	(152 753)
Zysk brutto ze sprzedaży		143 680	329 156	22 588	118 127
Koszty sprzedaży	12	(16 535)	(23 986)	(5 542)	(8 057)
Koszty ogólnego zarządu	12	(30 918)	(45 497)	(9 628)	(14 795)
Pozostałe przychody operacyjne		2 637	1 335	534	388
Pozostałe koszty operacyjne		(5 388)	(4 682)	1 709	(1 581)
Zysk na działalności operacyjnej		93 476	256 326	9 661	94 082
Przychody finansowe	13	8 252	7 490	786	1 011
Koszty finansowe		(9 345)	(842)	(3 992)	(106)
Zysk brutto		92 383	262 974	6 455	94 987
Podatek dochodowy	14	(17 265)	(51 392)	(1 499)	(18 476)
Zysk netto		75 118	211 582	4 956	76 511
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy (PLN)	8	3,06	8,61	0,20	3,12
Rozwodniony (PLN)	8	3,05	8,61	0,20	3,12

Dom Development S.A.
Sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone dnia 30 września 2009 i 2008 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczone inaczej)

IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
	30.09.2009	30.09.2008	30.09.2009	30.09.2008
Zysk netto	75 118	211 582	4 956	76 511
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody razem	75 118	211 582	4 956	76 511

Dom Development S.A.
Rachunki przepływów pieniężnych
za okresy dziewięciu miesięcy zakończone dnia 30 września 2009 i 2008 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczone inaczej)

V. RACHUNKI PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony	
	30.09.2009	30.09.2008
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	92 383	262 974
Korekty o pozycje:		
Amortyzacja	1 818	1 692
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych	85	3
Zysk/strata na inwestycjach	(6 330)	(27)
Koszty z tytułu odsetek zapłaconych i naliczonych	13 930	8 642
Koszty z tyt. programu opcji menadżerskich	3 754	5 590
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiana stanu rezerw	(1 442)	1 291
Zmiana stanu zapasów	47 816	(135 009)
Zmiana stanu należności	29 692	(18 194)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	5 755	6 695
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(203 552)	(243 590)
Inne korekty	(85)	(3)
Środki pieniężne wygenerowane w działalności operacyjnej	(16 176)	(109 936)
Odsetki zapłacone	(19 132)	(14 796)
Zapłacony podatek dochodowy	(32 700)	(48 478)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(68 008)	(173 210)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	379	151
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)	6 370	-
Inne wpływy z aktywów finansowych	175	-
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(846)	(2 265)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	6 078	(2 114)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	103 752	109 200
Spłata kredytów i pożyczek	(70 272)	(34 103)
Wypłata z tytułu podziału zysku (dywidenda)	(19 648)	(50 103)
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego	(143)	(161)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	13 689	24 833
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	(48 241)	(150 491)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	213 168	262 166
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	164 927	111 675

Dom Development S.A.
Zestawienia zmian w kapitale własnym
za okresy dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 2009 i 2008 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczone inaczej)

VI. 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							
31 grudnia 2008 wykazane poprzednio	24 560	231 535	371 837	510	13 908	142 162	784 512
Wpływ zastosowania IFRIC-15*:							
Korekta bilansu otwarcia na dzień 1.01.2008 r.	-	-	-	-	-	(193 796)	(193 796)
Korekta zysku netto za rok zakończony 31.12.2008	-	-	-	-	-	87 806	87 806
Saldo na dzień 1 stycznia 2009 po przekształceniu	24 560	231 535	371 837	510	13 908	36 172	678 522
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	122 514	-	-	(122 514)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	(19 648)	(19 648)
Przeniesienie korekty bilansu otwarcia na kapitał zapasowy (zastosowanie IFRIC-15*)	-	-	(105 990)	-	-	105 990	-
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	3 754	-	3 754
Całkowity dochód za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2009 r.	-	-	-	-	-	75 118	75 118
Saldo na dzień 30 września 2009	24 560	231 535	388 361	510	17 662	75 118	737 746

	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 wykazane poprzednio	24 560	231 535	191 556	510	7 128	230 384	685 673
Wpływ zastosowania IFRIC-15*:							
Korekta bilansu otwarcia na dzień 1.01.2008 r.	-	-	-	-	-	(193 796)	(193 796)
Saldo na dzień 1 stycznia 2008 po przekształceniu	24 560	231 535	191 556	510	7 128	36 588	491 877
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	180 281	-	-	(180 281)	-
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy	-	-	-	-	-	(50 103)	(50 103)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	5 590	-	5 590
Całkowity dochód za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2008 r.	-	-	-	-	-	211 582	211 582
Saldo na dzień 30 września 2008	24 560	231 535	371 837	510	12 718	17 786	658 946

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

VII. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Zapasy

ZAPASY	30.09.2009	31.12.2008
Zaliczki na dostawy	53 676	67 253
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	53 745	67 322
w tym: odpis aktualizujący	(69)	(69)
Półprodukty i produkcja w toku	1 175 712	1 270 900
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 189 058	1 281 803
w tym: odpis aktualizujący	(13 346)	(10 903)
Wyroby gotowe	176 080	108 463
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	176 525	108 927
w tym: odpis aktualizujący	(445)	(464)
Razem	1 405 468	1 446 616

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01- - 30.09.2009	01.01- - 30.09.2008
Stan na początek okresu	11 436	7 560
Zwiększenia	5 649	-
Wykorzystanie	(3 225)	(414)
Stan na koniec okresu	13 860	7 146

W wyniku przeprowadzonych analiz i testów na utratę wartości, w trzecim kwartale 2009 r., Spółka dokonała odpisów aktualizujących wartość projektów znajdujących się w trakcie realizacji oraz gruntów pod przyszłe projekty na kwotę 318 tys. PLN.

Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie spłaty zobowiązań

ZABEZPIECZENIE NA ZAPASACH – HIPOTEKA	30.09.2009	31.12.2008
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	426 323	352 289
Wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania kredytowe	987 900	514 177

*) w związku ze zmianą zasad rachunkowości w odniesieniu do momentu rozpoznania sprzedaży nieruchomości, zmianie uległa wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań na dzień 31 grudnia 2008 r. (patrz: „Wprowadzenie do skróconego sprawozdania finansowego”).

Nota 2. Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartości należności krótkoterminowych

ZMIANA STANU ODPIŚW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	01.01- - 30.09.2009	01.01- - 30.09.2008
Stan na początek okresu	2 161	2 781
a) Zwiększenia	500	478
b) Zmniejszenia	(161)	(543)
Stan na koniec okresu	2 500	2 716

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	30.09.2009	31.12.2008
Środki pieniężne w banku i kasie	2 566	2 757
Lokaty krótkoterminowe i bony skarbowe	196 453	278 184
Kredyty w rachunku bieżącym	(34 126)	(67 820)
Inne	34	47
Razem	164 927	213 168

Spółka prezentuje kredyty w rachunku bieżącym (overdraft) jako pomniejszenie środków pieniężnych, gdy posiada w tych samych bankach kredytujących lokaty bankowe o wartości przewyższającej kwoty kredytów w rachunku bieżącym (patrz nota 6).

Nota 4. Kapitał zakładowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 30.09.2009

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 uprzywilejo wania 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 sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2009 roku
(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. 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 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 trzeci 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 trzeci kwartał 2009 r.

	Akcje	Opcje na akcje	Razem
Zarząd			
Jarosław Szanajca	1 734 050	-	1 734 050
Janusz Zalewski	359 000	31 000	390 000
Jerzy Ślusarski.....	21 363	51 850	73 213
Janusz Stolarczyk	106 200	35 850	142 050
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 Wiceprezesowi Zarządu Januszowi Zalewskiemu 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. W pierwszym kwartale 2009 r. Członek Zarządu Janusz Stolarczyk dokonał sprzedaży 1 000 akcji.

W trzecim kwartale 2009 r. Wiceprezes Zarządu Janusz Zalewski dokonał sprzedaży 77 000 akcji. Wiceprezes Zarządu Jerzy Ślusarski dokonał transakcji zakupu 16 000 akcji Spółki po cenie 6,10 PLN za jedną akcję, na podstawie umowy sprzedaży akcji w ramach Programu 1B opcji menedżerskich.

Nota 5. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2008 oraz podział zysku

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

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

Nota 6. Kredyty i pożyczki

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.09.2009	31.12.2008
Do 1 roku	119 802	62 510
Powyżej 1 roku do 2 lat	119 957	71 663
Powyżej 2 lat do 5 lat	90 000	161 620
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	329 759	295 793
W tym: długoterminowe	209 957	233 283
krótkoterminowe	119 802	62 510

Na dzień 30 września 2009 r. i na dzień 31 grudnia 2008 r. Spółka nie posiadała zadłużenia z tytułu pożyczek.

Na dzień 30 września 2009 r. i na dzień 31 grudnia 2008 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 30 września 2009 r.

KREDYTY BANKOWE WYKAZANE W PASYWACH NA 30.09.2009

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
BOŚ	Warszawa	100 000	PLN	99 970	PLN	30.06.2011
PKO BP	Warszawa	200 000	PLN	180 000	PLN	31.12.2012
PKO BP	Warszawa	65 000	PLN	49 789	PLN	31.01.2011
Razem kredyty bankowe wykazane w pasywach				329 759	PLN	

W przypadku posiadania kredytu w rachunku bieżącym w tych samych bankach, w których Spółka posiada lokaty o wartości przewyższającej kwotę tych kredytów i termin ich zakończenia poprzedza datę spłaty kredytu w rachunku bieżącym, Spółka prezentuje powyższe kredyty jako pomniejszenie środków pieniężnych (patrz nota 3).

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2009 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

KREDYTY BANKOWE W RACHUNKU BIEŻĄCYM POMNIEJSZAJĄCE AKTYWA NA 30.09.2009

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
BOŚ	Warszawa	40 000	PLN	34 126	PLN	23.04.2010
PKO BP	Warszawa	40 000	PLN	-	PLN	16.03.2010
Razem kredyty w rachunku bieżącym		80 000	PLN	34 126	PLN	

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

Nota 7. Obligacje

OBLIGACJE	30.09.2009	31.12.2008
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	200 000	200 000
Odsetki do zapłacenia na dzień bilansowy wykazane w pozycji Rozliczenia międzyokresowe	1 016	1 460

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 postanowieniami 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.

W dniu 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 dzień 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.

Dom Development S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2009 roku
 (w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Nota 8. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01.- 30.09.2009	01.01.- -30.09.2008	01.07.- 30.09.2009	01.07.- -30.09.2008
Podstawowy zysk na akcję				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	75 118	211 582	4 956	76 511
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)	3,06	8,61	0,20	3,12
Rozwodniony zysk na akcję				
Teoretyczny zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	75 118	211 582	4 956	76 511
Potencjalne akcje rozgadniające dotyczące opcji na akcje z Programu II Opcji Menedżerskich	68 642	-	97 928	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	24 628 864	24 560 222	24 658 150	24 560 222
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	3,05	8,61	0,20	3,12

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

Nota 9. Kluczowe założenia i źródła szacunków

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

Nota 10. Sprawozdawczość segmentowa

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

Nota 11. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01.- 30.09.2009	01.01.- -30.09.2008	01.07 - 30.09.2009	01.07 - -30.09.2008
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	498 851	754 509	127 813	265 724
Przychody ze sprzedaży usług	11 701	16 442	4 420	5 002
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	1 634	154	2	154
Razem	512 186	771 105	132 235	270 880

Dom Development S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2009 roku
 (w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Nota 12. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01.- 30.09.2009	01.01.- -30.09.2008	01.07 - 30.09.2009	01.07 - -30.09.2008
Koszt własny sprzedaży				
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(356 564)	(427 312)	(105 863)	(147 914)
Koszty sprzedaży usług	(10 084)	(14 483)	(3 784)	(4 685)
Koszty sprzedaży towarów (gruntów)	(1 858)	(154)	-	(154)
Razem koszt własny sprzedaży	(368 506)	(441 949)	(109 647)	(152 753)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				
Koszty sprzedaży	(16 535)	(23 986)	(5 542)	(8 057)
Koszty ogólnego zarządu	(30 918)	(45 497)	(9 628)	(14 795)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	(47 453)	(69 483)	(15 170)	(22 852)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju				
Amortyzacja	(1 818)	(1 692)	(585)	(618)
Zużycie materiałów i energii	(5 157)	(6 756)	(1 701)	(2 473)
Usługi obce	(12 206)	(19 192)	(3 829)	(6 966)
Podatki i opłaty	(121)	(268)	(46)	(44)
Wynagrodzenia	(20 117)	(29 306)	(6 629)	(9 536)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(2 586)	(4 080)	(645)	(886)
Program opcji menadżerskich	(3 754)	(5 590)	(1 240)	(1 864)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 694)	(2 599)	(495)	(465)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(47 453)	(69 483)	(15 170)	(22 852)

Nota 13. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.- 30.09.2009	01.01.- -30.09.2008	01.07 - 30.09.2009	01.07 - -30.09.2008
Dywidendy	6 370	-	-	-
Odsetki	1 697	7 477	637	1 008
Inne	185	13	149	3
Razem	8 252	7 490	786	1 011

Nota 14. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01.- 30.09.2009	01.01.- -30.09.2008	01.07 - 30.09.2009	01.07 - -30.09.2008
Podatek dochodowy bieżący	27 264	49 617	6 550	17 575
Podatek dochodowy odroczony	(9 999)	1 775	(5 051)	901
Razem	17 265	51 392	1 499	18 476

Dom Development S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2009 roku
 (w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Nota 15. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresach dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2009 i 2008 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanymi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia, ujęte zostały również w formie opisowej. Ze względu na wielkość obrotów Spółki przyjęto, że w przypadku gdy transakcje z podmiotem powiązanym w żadnym z prezentowanych okresów nie przekroczyły 100 tys. PLN, wówczas transakcje z tym podmiotem zostały pominięte w zestawieniu.

Dom Development S.A. jako kupujący produkty lub usługi

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -30.09.2009	01.01- -30.09.2008
Woodsford Consulting Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 lutego 2000 r. z późniejszymi aneksami	1 160	1 270
Hansom Property Company Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 31 marca 1999 r.	193	161
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Bezpieczny Dom"	Ubezpieczenie ryzyka powstania strat finansowych	(61)	365
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	(2)	134

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -30.09.2009	01.01- -30.09.2008
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	301	10 267
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- -30.09.2009	01.01- -30.09.2008
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa zlecenia sprzedaży oraz umowa o świadczenie usług reklamowych i marketingowych, Umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r.	450	450
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	108	108
Fort Mokotów sp. z o.o.	Koszty zarządzania nieruchomościami	-	10
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	22	16

Dom Development S.A. jako wypłacający dywidendę

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -30.09.2009	01.01- -30.09.2008
Dom Development B.V.	Dywidenda (brutto)	12 397	31 613

Dom Development S.A. jako otrzymujący dywidendę i partycypujący w obniżeniu kapitału zapasowego

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -30.09.2009	01.01- -30.09.2008
Fort Mokotów sp. z o.o.	Partycypacja w obniżeniu kapitału zapasowego	6 370	-

Dom Development S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2009 roku
 (w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Dom Development S.A. jako wpłacający dopłaty do kapitału

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-	01.01-
		-30.09.2009	-30.09.2008
Dom Development Na Dolnej Sp. z o.o.	Wpłata na pokrycie straty /dopłaty do kapitału	-	30
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych			
Bezpieczny Dom"	Zwrot dopłat do kapitału przekazanych w 2006 roku	(175)	-

Salda z podmiotami powiązаныmi

Salda z punktu widzenia Spółki

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.09.2009	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2008
	Saldo razem	57 117	56 833	173
Salda poniżej 100 tys. PLN	88	9	-	3
Salda powyżej 100 tys. PLN	57 029	56 824	173	-
Jednostki zależne	57 029	56 727	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. dopłaty do kapitału	1 147	1 147	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	55 882	55 580	-	-
Jednostki współzależne	79	97	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o.	79	97	-	-
Pozostałe podmioty	-	-	173	-
Woodsford Consulting Limited	-	-	173	-

Umowy sprzedaży lokali mieszkalnych kadrze kierowniczej i członkom ich rodzin.

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2009 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Nota 16. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 30 września 2009 r. w Spółce istniały dwa Programy Opcji Menedżerskich przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki. 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 (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
	30.09.2009			31.12.2008		
Program I B	92 500	92 500	82 750	92 500	92 500	-
Program II	726 000	535 575	-	726 000	565 475	-

W ciągu pierwszych dziewięciu miesięcy 2009 roku nastąpiła zmiana ilości opcji przyznanych w ramach Programu II. Było to wynikiem przyznania 31.000 opcji w ramach tego programu przy jednoczesnym zmniejszeniu o 60.900 opcji w wyniku rozwiązania umów o pracę z kilkoma pracownikami uprawnionymi do wzięcia udziału w Programie II Opcji Menedżerskich.

W okresach dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2009 i 2008 roku do rachunku zysków i strat odniesiono odpowiednio 3 754 tys. PLN. i 5 590 tys. PLN z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

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

OPCJE NA AKCJE		30.09.2009	31.12.2008
Opcje niezrealizowane na dzień bilansowy	Ilość..... Całkowita cena realizacji.....	545 325 39 623	657 975 44 290
Opcje możliwe do zrealizowania na dzień bilansowy	Ilość..... Całkowita cena realizacji.....	9 750 59	- -

Struktura przydzielonych i niezrealizowanych opcji na akcje na dzień 30 września 2009 r.:

Program	Liczba opcji	Cena realizacji jednej opcji (PLN)
Program I B	9 750	6,10
Program II	316 500	114,48
Program II	188 075	14,91
Program II	31 000	16,97
Razem	545 325	

Realizacja opcji na akcje w ramach Programu IB

W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2009 r. pracownicy Spółki posiadający opcje na akcje Spółki w ramach Programu IB wykonali opcje zakupu 82 750 akcji Spółki. Akcje te zostały nabyte przez pracowników od UniCredit CA IB Polska S.A., pełniącego rolę powiernika w tym programie (patrz nota 4).

Przyznanie nowych opcji na akcje

W okresie trzech miesięcy zakończonych 30 września 2009 roku Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Nota 17. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.09.2009	31.12.2008
Gwarancje.....	106	9 904
Poręczenia	1 120	1 109
Razem	1 226	11 013

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są weksłami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	30.09.2009	31.12.2008
Weksle, w tym:		
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ wynikających z udzielonego kredytu	140 000	140 000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu	105 000	47 241
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ wynikających z trójstronnej umowy ubezpieczenia poręczeń kredytów klientów Spółki.....	2 000	2 000
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	-	1 452
Razem	247 000	190 693

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 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.

Nota 18. Istotne sprawy sądowe na dzień 30 września 2009 r.

W prezentowanym okresie sprawozdawczym, na dzień 30 września 2009 r. przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Dom Development S.A. lub jednostek od niego zależnych, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Informacja na temat sporu ze spółką Erabud z dnia 8 października 2009 r. znajduje się w notcie 21 - Istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

Nota 19. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 30 września 2009 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

Dom Development S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2009 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

Projekty zakończone:

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

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 30 września 2009 r. Spółka nie rozpoczęła realizacji nowych projektów. Informacja o projektach rozpoczętych przez Spółkę po dniu bilansowym a przed publikacją niniejszego sprawozdania finansowego znajduje się w nocie 21 - Istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

Nota 20. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Spółkę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych dziewięciu miesięcy

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

- kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym na którym działa Spółka,
- wpływ ogólnoswiatowego kryzysu rynków finansowych na Polską gospodarkę i system bankowy,
- 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 Spółki 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 Spółkę,
- utrzymanie stabilnej sytuacji politycznej oraz tworzenie pozytywnego klimatu gospodarczego przez rząd i władze lokalne.

Nota 21. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

- W okresie pomiędzy dniem bilansowym a datą publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Spółka rozpoczęła realizację dwóch nowych projektów:

Derby 9 na warszawskiej Białołęce z 258 lokalami (segment popularny).

Saska Kępa etap 1A z 327 lokalami mieszkalnymi (segment popularny). W dniu 21 października 2009 r. Spółka podpisała z Unibep S.A. umowę, w wyniku przeprowadzonego przetargu, zgodnie z którą Unibep S.A. zostanie generalnym wykonawcą zespołu mieszkaniowego przy ul. Bora Komorowskiego w Warszawie. Wynagrodzenie dla Unibep S.A. wyniesie 90,6 mln PLN netto, co było najniższą oferowaną w przetargu ceną. Roboty budowlane mają się zacząć w październiku 2009 r. a ich zakończenie przewidziano na październik 2011 r.

- W dniu 10 lipca 2009 r. Spółka odstąpiła od przedwstępnej umowy kupna-sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, dzielnicy Ursynów, stanowiącej zabudowaną działkę gruntu o powierzchni 11 149 m², zawartej w dniu 17 czerwca 2008 r. ze Spółdzielnią Budownictwa Mieszkaniowego "Natolin". W konsekwencji Spółka spodziewa się zwrotu wpłaconego zadatku w wysokości 15 006 tys. PLN brutto. Do dnia sporządzenia sprawozdania na rachunek Spółki wpłynęła kwota 14 519 tys. PLN.
- W dniu 8 października 2009 r. Spółka otrzymała pozew o wykonanie przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 4 stycznia 2008 r. dotyczącej kupna nieruchomości położonej w Józefosławiu. Wartość przedmiotu sporu to 64 778 tys. PLN brutto i jest tożsama z łączną ceną za nieruchomość. Spółka uznaje pozew za bezpodstawny, gdyż Spółka skutecznie odstąpiła od umowy przedwstępnej w dniu 17 września 2008 r. Po odstąpieniu od umowy Spółka rozpoczęła procedurę odzyskania zapłaconej Erabud Sp. z o.o. kwoty zaliczki stanowiącej 35 % ceny brutto nieruchomości tj. 22 672 tys. PLN. Przeciwko Erabud prowadzone jest postępowanie egzekucyjne dotyczące zwrotu zaliczki. Na nieruchomości ustanowiona jest na rzecz Spółki hipoteka do sumy 45 345 tys. PLN.

Nota 22. Prognozy

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

Nota 23. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

Następujące dane finansowe Spółki zostały przeliczone na EURO:

WYBRANE DANE Z BILANSU	30.09.2009	31.12.2008
	tys. EURO	tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	383 016	415 076
Aktywa razem	387 586	420 547
Kapitał własny razem.....	174 714	162 622
Zobowiązania długoterminowe	101 376	110 890
Zobowiązania krótkoterminowe	111 496	147 035
Zobowiązania razem	212 872	257 925
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<i>4,2226</i>	<i>4,1724</i>

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2009 roku
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczono inaczej)

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01 - - 30.09.2009	01.01 - - 30.09.2008	01.07 - - 30.09.2009	01.07 - -30.09.2008
	tys. EURO	tys. EURO	tys. EURO	tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	116 424	225 160	31 780	81 616
Zysk brutto ze sprzedaży.....	32 659	96 113	5 429	35 592
Zysk na działalności operacyjnej	21 246	74 847	2 322	28 347
Zysk Brutto	20 998	76 788	1 551	28 619
Zysk Netto	17 074	61 782	1 191	23 053
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>4,3993</i>	<i>3,4247</i>	<i>4,1610</i>	<i>3,3190</i>

Warszawa, dnia 3 listopada 2009 r.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu