



DOM DEVELOPMENT S.A.

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2007 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

Według Polskiej Klasyfikacji Działalności przedmiotem działalności Spółki jest budownictwo i inwestycje związane z nieruchomościami – PKD 7011Z. Miejscem prowadzenia działalności Spółki jest Warszawa i jej okolice.

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 marca 2007 r. Dom Development B.V. posiadała 64,10 % 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 zakończonym 31 marca 2007 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

2. Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych

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

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.

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich („zł”). Dane finansowe prezentowane w sprawozdaniu finansowym wyrażone są w złotych polskich lub w tysiącach złotych polskich (tam, gdzie zostało to wyraźnie zaznaczone).

Sprawozdanie finansowe prezentuje dane finansowe Spółki za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2007 r. do 31 marca 2007 r. i dane porównywalne za okres od 1 stycznia 2006 r. do 31 marca 2006 r.

3. Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF

Spółka zastosowała w niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2007 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 2007 roku oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 31 marca 2007 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 dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Dom Development S.A.

Wprowadzenie do skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2007 roku.

4. Istotne zasady rachunkowości

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

II. BILANSE

AKTYWA	Nota	31.03.2007	31.12.2006
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne i prawne		1.061.469,84	728.038,79
Rzeczowe aktywa trwałe		5.152.877,53	5.388.034,51
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych		2.908.708,28	2.908.708,28
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		4.990.246,82	5.101.561,00
Długoterminowe należności		1.517.905,36	1.517.905,36
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów		1.646.999,71	904.749,71
Aktywa trwałe razem		17.278.207,54	16.548.997,65
Aktywa obrotowe			
Zapasy	1	597.908.282,68	588.586.471,94
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności		52.255.103,32	60.745.352,45
Pozostałe aktywa obrotowe		3.641.241,16	13.572.188,52
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3	277.715.836,90	177.035.319,94
Aktywa obrotowe razem		931.520.464,06	839.939.332,85
Aktywa razem		948.798.671,60	856.488.330,50
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	4	24.560.222,00	24.050.372,00
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne		231.534.663,23	230.370.719,29
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje.....		3.060.199,99	1.505.790,64
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		79.301.372,18	79.301.372,18
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		509.850,00	509.850,00
Niepodzielony wynik finansowy		181.818.284,22	115.938.956,66
Kapitał własny razem		520.784.591,62	451.677.060,77
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki długoterminowe	5	22.461.384,00	22.200.000,00
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego		48.959.582,50	40.455.193,00
Obligacje	6	80.000.000,00	80.000.000,00
Inne		-	-
Zobowiązania długoterminowe razem		151.420.966,50	142.655.193,00
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		120.433.652,23	135.035.538,91
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	5	89.545.420,76	98.915.383,99
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków		1.192.907,48	445.393,27
Rezerwy krótkoterminowe		3.383.463,82	3.187.558,89
Rozliczenia międzyokresowe		62.037.669,19	24.572.201,67
Zobowiązania krótkoterminowe razem		276.593.113,48	262.156.076,73
Zobowiązania razem		428.014.079,98	404.811.269,73
Pasywa razem		948.798.671,60	856.488.330,50

Dom Development S.A.
Skonsolidowane rachunki zysków i strat
za okresy trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2007 i 2006 roku

III. RACHUNKI ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
		31.03.2007	31.03.2006	31.03.2007	31.03.2006
Przychody ze sprzedaży	10	170.867.217,47	88.702.627,39	170.867.217,47	88.702.627,39
Koszt własny sprzedaży	11	108.818.480,50	63.656.902,81	108.818.480,50	63.656.902,81
Zysk brutto ze sprzedaży		62.048.736,97	25.045.724,58	62.048.736,97	25.045.724,58
Koszty sprzedaży	11	6.618.906,99	4.429.225,35	6.618.906,99	4.429.225,35
Koszty ogólnego zarządu	11	11.482.229,10	7.547.234,65	11.482.229,10	7.547.234,65
Pozostałe przychody operacyjne		392.402,54	259.700,31	392.402,54	259.700,31
Pozostałe koszty operacyjne		623.512,66	299.404,68	623.512,66	299.404,68
Zysk na działalności operacyjnej		43.716.490,76	13.029.560,21	43.716.490,76	13.029.560,21
Przychody finansowe	12	31.662.899,36	335.375,00	31.662.899,36	335.375,00
Koszty finansowe		491.047,88	1.651.790,15	491.047,88	1.651.790,15
Zysk brutto		74.888.342,24	11.713.145,06	74.888.342,24	11.713.145,06
Podatek dochodowy	13	9.009.014,68	2.337.310,37	9.009.014,68	2.337.310,37
Zysk netto		65.879.327,56	9.375.834,69	65.879.327,56	9.375.834,69
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy	7	2,68	0,43	2,68	0,43
Rozwodniony	7	2,68	0,43	2,68	0,43

IV. RACHUNKI PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres trzech miesięcy zakończony	
	31.03.2007	31.03.2006
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem.....	74.888.342,24	11.713.145,06
Korekty o pozycje:		
Amortyzacja.....	456.417,71	384.402,20
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych.....	11.957,81	28.935,65
Zysk/strata na inwestycjach	(17.746,59)	(97.769,47)
Koszty z tytułu odsetek zapłaconych i naliczonych	2.068.167,96	1.448.492,17
Wycena opcji	1.554.409,35	-
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiana stanu rezerw.....	195.904,93	1.861.251,29
Zmiana stanu zapasów.....	(8.165.189,55)	(32.863.657,86)
Zmiana stanu należności.....	8.096.938,13	591.852,55
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów.....	(13.854.372,46)	(25.125.039,21)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych.....	47.022.803,31	32.513.349,39
Inne korekty.....	1.661.836,13	(1.181.226,45)
Środki pieniężne wygenerowane w działalności operacyjnej.....	113.919.468,97	(10.726.264,68)
Odsetki zapłacone.....	(3.573.949,77)	(4.944.459,20)
Zapłacony podatek dochodowy.....	-	(894.132,00)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej.....	110.345.519,20	(16.564.855,88)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych.....	-	-
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych.....	123.196,72	379.045,91
Wpływ z aktywów finansowych (dywidendy)	-	-
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(660.141,91)	(369.821,29)
Nabycie aktywów finansowych.....	-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej.....	(536.945,19)	9.224,62
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej.....		
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek.....	24.408.806,63	20.901.800,00
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
Splata kredytów i pożyczek.....	(33.517.385,87)	(8.398.130,07)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego.....	(19.477,81)	(16.912,61)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej.....	(9.128.057,05)	12.486.757,32
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych.....	100.680.516,96	(4.068.873,94)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu.....	177.035.319,94	31.491.563,12
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu.....	277.715.836,90	27.422.689,18

Dom Development S.A.
Zestawienia zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za okresy trzech miesięcy zakończone dnia 31 marca 2007 i 2006 roku

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowý z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2007	24.050.372,00	230.370.719,29	79.301.372,18	509.850,00	1.505.790,64	115.938.956,66	451.677.060,77
Zakup i sprzedaż akcji własnych.....	-	-	-	-	-	-	-
Podwyższenie kapitału w wyniku emisji akcji	509.850,00	1.163.943,94	-	-	-	-	1.673.793,94
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	1.554.409,35	-	1.554.409,35
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego.....	-	-	-	-	-	-	-
Zysk za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2007 r.	-	-	-	-	-	65.879.327,56	65.879.327,56
Saldo na dzień 31 marca 2007	24.560.222,00	231.534.663,23	79.301.372,18	509.850,00	3.060.199,99	181.818.284,22	520.784.591,62

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowý z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2006	21.854.340,00	10.819.818,83	53.403.253,44	-	-	25.898.118,74	111.975.531,01
Zakup i sprzedaż akcji własnych.....	-	569.709,20	-	-	-	-	569.709,20
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego.....	-	-	-	-	-	-	-
Zysk za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2006 r.	-	-	-	-	-	9.375.834,69	9.375.834,69
Saldo na dzień 31 marca 2006	21.854.340,00	11.389.528,03	53.403.253,44	-	-	35.273.953,43	121.921.074,90

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Zapasy

ZAPASY	31.03.2007	31.12.2006
Zaliczki na dostawy	46.526.881,71	104.597.834,25
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	46.526.881,71	104.597.834,25
w tym: odpis aktualizujący	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	544.643.378,86	477.580.237,54
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	548.117.748,86	481.054.607,54
w tym: odpis aktualizujący	(3.474.370,00)	(3.474.370,00)
Wyroby gotowe	6.738.022,11	6.408.400,15
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	7.840.459,65	7.558.779,99
w tym: odpis aktualizujący	(1.102.437,54)	(1.150.379,84)
Razem	597.908.282,68	588.586.471,94

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW

Saldo na dzień 1 stycznia 2007	4.624.749,84
Zwiększenie	3.000,00
Wykorzystanie	-
Rozwiązanie	50.942,30
Saldo na dzień 31 marca 2007	4.576.806,54
Saldo na dzień 1 stycznia 2006	3.336.449,24
Zwiększenie	3.986.360,66
Wykorzystanie	-
Rozwiązanie	2.698.060,06
Saldo na dzień 31 grudnia 2006	4.624.749,84

Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie spłaty zobowiązań

ZABEZPIECZENIE NA ZAPASACH – HIPOTEKA	31.03.2007	31.12.2006
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	169.612.171,95	203.611.779,32
Kwota zabezpieczenia – zakup nieruchomości	60.000.000,00	60.000.000,00
Kwota zabezpieczenia – kredyty	236.766.560,48	229.571.730,78
Kwota zabezpieczenia – obligacje	160.000.000,00	160.000.000,00

Nota 2. Zmiana stanu odpisów aktualizacyjnych wartości należności krótkoterminowych

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	01.01- -31.03.2007	01.01- -31.12.2006
Stan na początek okresu	6.128.375,11	6.356.997,76
a) Zwiększenia	197.379,00	533.671,46
b) Zmniejszenia	-	762.294,11
Stan na koniec okresu	6.325.754,11	6.128.375,11

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2007 roku

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 księgowa tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.03.2007	31.12.2006
Środki pieniężne w banku i kasie	39.690.342,08	9.888.592,33
Lokaty krótkoterminowe i bony skarbowe	237.430.487,82	166.849.184,07
Inne	595.007,00	297.543,54
Razem	277.715.836,90	177.035.319,94

Nota 4. Kapitał zakładowy**KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.03.2007**

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	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 zł								

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2006

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	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
Liczba akcji razem				24.050.372				
Kapitał zakładowy razem					24.050.372			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 zł								

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia 2007 r. do daty sporządzenia sprawozdania finansowego.

W dniu 29 grudnia 2006 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło Uchwałę nr 8 w sprawie zmiany uchwały nr 5 z dnia 2 sierpnia 2006 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego, z kwoty 24.050.372 zł do kwoty 24.560.222 poprzez emisję 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.

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 zł. 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.

Nota 5. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	31.03.2007	31.12.2006
W tym: długoterminowe	22.461.384,00	22.200.000,00
krótkoterminowe	89.545.420,76	98.915.383,99
Razem	112.006.804,76	121.115.383,99

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.03.2007	31.12.2006
Do 1 roku	89.545.420,76	98.915.383,99
Powyżej 1 roku do 2 lat	22.461.384,00	22.200.000,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	112.006.804,76	121.115.383,99
W tym: długoterminowe	22.461.384,00	22.200.000,00
krótkoterminowe	89.545.420,76	98.915.383,99

Na dzień 31 marca 2007 r. i na dzień 31 grudnia 2006 r. Spółka nie posiadała zadłużenia z tytułu pożyczek.

Na dzień 31 marca 2007 r. i na dzień 31 grudnia 2006 r. wszystkie zaciągnięte przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

Nota 6. Obligacje

OBLIGACJE	31.03.2007	31.12.2006
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	80.000.000,00	80.000.000,00
Odsetki od obligacji na dzień bilansowy:		
Skumulowane naliczone odsetki	12.050.598,12	10.712.126,55
Skumulowane zapłacone odsetki	10.825.098,50	9.117.988,50
Odsetki do zapłacenia na dzień bilansowy wykazane w pozycji Rozliczenia międzyokresowe	1.225.499,62	1.594.138,05

Na dzień 31 marca 2007 r. wyemitowane były dwie emisje obligacji przez Spółkę:

- 21 lipca 2004 r. Spółka wyemitowała obligacje serii A o wartości nominalnej 50.000.000 zł. Termin wykupu obligacji przypada na 21 lipca 2008 r., a odsetki w wysokości WIBOR 6M plus marża banku są płatne co pół roku do dnia rozliczenia. Odsetki są wymagalne w styczniu i w lipcu przez okres trwania umowy. Wpływy netto z emisji obligacji zostały przeznaczone na działalność statutową Spółki. Obligacje te są zabezpieczone hipoteką kaucyjną na nieruchomościach Spółki do kwoty 100.000.000 zł.
- 19 czerwca 2006 r. Spółka (zwana dalej „Emitentem”) wyemitowała 300 obligacji serii A o wartości nominalnej 100.000 złotych każda o łącznej wartości nominalnej 30.000.000 złotych na podstawie umowy o obsługę i gwarantowanie emisji obligacji z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. Obligacje są zabezpieczone hipoteką kaucyjną na nieruchomościach Grupy do kwoty 60.000.000 zł.

Dzień emisji – 19 czerwca 2006 r. Dzień wykupu – 19 czerwca 2011 r.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2007 roku

Nota 7. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01- -31.03.2007	01.01- -31.03.2006
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	65.879.327,56	9.375.834,69
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję *)	24.560.222	21.854.340
Podstawowy zysk na akcję	2,68	0,43
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	65.879.327,56	9.375.834,69
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję *)	24.560.222	21.854.340
Rozwodniony zysk na akcję	2,68	0,43

*) W celu wyliczenia zysku na akcję przyjęto, że 509.850 akcji (akcje serii H, I, J oraz L) powinno być uwzględnionych w średniej ważonej liczbie akcji zwykłych służących do wyliczenia rozwodnionego a także podstawowego zysku na akcję już w roku 2006. Na dzień 31 grudnia 2006 roku akcje te były w pełni subskrybowane a ich rejestracja przez właściwy Sąd Rejestrowy została dokonana w dniu 14 lutego 2007 r.

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

Nota 8. Kluczowe założenia i źródła szacunków

Podstawą do obliczania przychodów ze sprzedaży produktów oraz kosztu sprzedanych produktów (patrz część zatytułowana „Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych”) 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

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

Nota 10. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01- -31.03.2007	01.01- -31.03.2006	01.01- -31.03.2007	01.01- -31.03.2006
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	163.666.312,80	82.557.888,60	163.666.312,80	82.557.888,60
Przychody ze sprzedaży usług	7.200.904,67	6.144.738,79	7.200.904,67	6.144.738,79
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	-	-	-	-
Razem	170.867.217,47	88.702.627,39	170.867.217,47	88.702.627,39

Nota 11. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- -31.03.2007	01.01- -31.03.2006	01.01- -31.03.2007	01.01- -31.03.2006
Koszt własny sprzedaży				
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	103.128.310,91	59.034.436,32	103.128.310,91	59.034.436,32
Koszty sprzedaży usług	5.690.169,59	4.622.466,49	5.690.169,59	4.622.466,49
Koszty sprzedaży towarów (gruntów)	-	-	-	-
Razem koszt własny sprzedaży	108.818.480,50	63.656.902,81	108.818.480,50	63.656.902,81
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				
Koszty sprzedaży	6.618.906,99	4.429.225,35	6.618.906,99	4.429.225,35
Koszty ogólnego zarządu	11.482.229,10	7.547.234,65	11.482.229,10	7.547.234,65
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	18.101.136,09	11.976.460,00	18.101.136,09	11.976.460,00
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju				
Amortyzacja	456.417,71	384.402,20	456.417,71	384.402,20
Zużycie materiałów i energii	1.115.349,51	874.605,96	1.115.349,51	874.605,96
Usługi obce	5.923.408,72	3.544.716,42	5.923.408,72	3.544.716,42
Podatki i opłaty	51.340,66	36.221,76	51.340,66	36.221,76
Wynagrodzenia	7.329.186,07	5.678.335,81	7.329.186,07	5.678.335,81
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1.267.484,05	1.184.978,52	1.267.484,05	1.184.978,52
Program opcji menadżerskich.....	1.554.409,35	-	1.554.409,35	-
Pozostałe koszty rodzajowe	403.540,02	273.199,33	403.540,02	273.199,33
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	18.101.136,09	11.976.460,00	18.101.136,09	11.976.460,00

Nota 12. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- -31.03.2007	01.01- -31.03.2006	01.01- -31.03.2007	01.01- -31.03.2006
Dywidendy.....	29.400.000,00	-	29.400.000,00	-
Odsetki	2.262.899,36	320.292,63	2.262.899,36	320.292,63
Inne	0,00	15.082,37	0,00	15.082,37
Razem	31.662.899,36	335.375,00	31.662.899,36	335.375,00

Nota 13. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- -31.03.2007	01.01- -31.03.2006	01.01- -31.03.2007	01.01- -31.03.2006
Podatek dochodowy bieżący	393.311,00	401.700,00	393.311,00	401.700,00
Podatek dochodowy odroczony	8.615.703,68	1.935.610,37	8.615.703,68	1.935.610,37
Razem	9.009.014,68	2.337.310,37	9.009.014,68	2.337.310,37

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2007 roku

Nota 14. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2007 i 2006 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. zł, wówczas transakcje z tym podmiotem zostały pominięte w zestawieniu.

Dom Development S.A. jako kupujący produkty lub usługi

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.03.2007	01.01- -31.03.2006
Woodsford Consulting Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 lutego 2000 r. z późniejszymi aneksami	1.248.553,94	354.460,51
Hansom Property Company Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 31 marca 1999 r.	51.032,14	64.159,16
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Bezpieczny Dom”	Ubezpieczenie ryzyka powstania strat finansowych	54.096,19	240.415,46
Fort Mokotów sp. z o.o.	Koszty zarządzania nieruchomościami	866.771,71	464.139,44
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	52.385,81	10.049,83

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.03.2007	01.01- -31.03.2006
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Kwoty przekazane do Dom Development Grunty sp. z o.o. w celu nabycia gruntów w ramach umów zlecenia	1.819.512,70	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wartość gruntów przekazanych do Dom Development S.A. w realizacji umów zlecenia	-	13.822.448,09
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Dopłaty VAT do faktur przenoszących własność gruntu do Dom Development S.A.	-	800.000,00

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.03.2007	01.01- -31.03.2006
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa na Generalną Realizację Inwestycji, umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r.	148.730,81	808.543,12
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa zlecenia sprzedaży oraz umowa o świadczenie usług reklamowych i marketingowych,	730.960,40	1.908.923,10
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r. Pozostałe, w tym z tytułu zarządzania nieruchomościami	636.047,81	212.316,62

Dom Development S.A. jako otrzymujący dywidendę

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.03.2007	01.01- -31.03.2006
Fort Mokotów sp. z o.o.	Dywidenda (brutto)	29.400.000,00	-

Dom Development S.A. jako płatnik odsetek od pożyczek od udziałowców

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.03.2007	01.01- -31.03.2006
Dom Development B.V.	Koszty odsetek z tytułu umów pożyczek od udziałowca	-	231.320,08
Dom Development B.V.	Kapitał spłacony z umowy pożyczki	-	-

Salda z podmiotami powiązаными

Salda z punktu widzenia Spółki (w tys. zł)

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.03.2007	31.12.2006	31.03.2007	31.12.2006
Saldo razem.....	37.728	35.269	-	264
Salda poniżej 100 tys. zł.....	21	44	-	31
Salda powyżej 100 tys. zł.....	37.707	35.225	-	233
Jednostki zależne	1.147	1.147	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. dopłaty do kapitału.....	1.147	1.147	-	-
Jednostki stowarzyszone.....	35.575	33.590	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	35.411	33.590	-	-
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”	164	-	-	-
Jednostki współzależne.....	867	488	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o.	867	488	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. dopłaty do kapitału.....	-	-	-	-
Pozostałe podmioty.....	118	-	-	233
Woodsford Consulting Limited.....	-	-	-	233
Dom Development B.V.	118	-	-	-

Dom Development S.A. jako nabywca/sprzedający akcje własne

- W dniu 20 stycznia 2006 r. Spółka zawarła z Januszem Stolarczykiem umowę nabycia przez Janusza Stolarczyka od Spółki 72.000 Akcji serii E Spółki za łączną kwotę 200.311,97 zł (realizacja opcji przyznanych w ramach Planu Motywacyjnego).
- W dniu 23 lutego 2006 r. Spółka zawarła z Terry Roydonem umowę nabycia przez Terry'ego Roydona od Spółki 36.000 Akcji serii F Spółki za łączną kwotę 149.760,00 zł.
- W dniu 15 marca 2006 r. Spółka zawarła z Januszem Zalewskim umowę nabycia przez Janusza Zalewskiego od Spółki 77.700 Akcji serii E Spółki za łączną kwotę 219.637,23 zł (realizacja opcji przyznanych w ramach Planu Motywacyjnego).

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

Osoba powiązana	Data	Opis	Płatności dokonane	
			Wartość w zł	na dzień 31 marca 2007
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	-
Janusz Zalewski	23.03.2007	Aneks nr 2 do umowy przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 242,4 m kw. wraz z dwoma pomieszczeniami pomocniczymi oraz dwoma miejscami parkingowymi, dot. dokupienia miejsca parkingowego	38.000,00	38.000,00
Jakub Domalik - Plakwicz	31.01.2007	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 59,40m kw. wraz z miejscem postojowym.	776.876,60	271.901,81

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2007 roku

Nota 15. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 31 marca 2007 r. w Spółce istniały trzy Programy Opcji Menedżerskich przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki. Są to:

Nazwa Programu	Opcje w ramach programu	Opcje przyznane	Opcje wykonane	Opcje w ramach programu	Opcje przyznane	Opcje wykonane
	(liczba akcji)	(liczba akcji)	(liczba akcji)	(liczba akcji)	(liczba akcji)	(liczba akcji)
	31.03.2007			31.12.2006		
Program I	413.100	413.100	413.100	413.100	413.100	413.100
Program I B	96.750	96.750	-	96.750	96.750	-
Program II	726.000	234.538	-	726.000	234.538	-

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

OPCJE NA AKCJE		31.03.2007	31.12.2006
Opcje niezrealizowane na dzień bilansowy	Ilość.....	331.288	331.288
	Całkowita cena realizacji.....	27.440.085,24	27.440.085,24
Opcje możliwe do zrealizowania na dzień bilansowy	Ilość.....	-	-
	Całkowita cena realizacji.....	-	-

Nota 16. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.03.2007	31.12.2006
Weksle, w tym:	187.875.340,00	156.463.340,00
– weksle stanowiące zabezpieczenie roszczeń wykonawców z tytułu prac wykonywanych na rzecz Spółki wystawione dla Hochtief Polska S.A.	-	-
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku BOŚ roszczeń wynikających z udzielonego kredytu.....	65.465.340,00	74.053.340,00
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku PKO BP roszczeń wynikających z udzielonego kredytu.....	120.410.000,00	80.410.000,00
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku BOŚ roszczeń wynikających z trójstronnej umowy ubezpieczenia poręczeń kredytów klientów Spółki.....	2.000.000,00	2.000.000,00
Gwarancje.....	26.875,00	26.875,00
Poreczenia.....	2.149.318,00	2.248.994,00
Razem.....	190.051.533,00	158.739.209,00

Nota 17. Istotne sprawy sądowe

Spółka nie jest stroną istotnych postępowań sądowych. na dzień 31 marca 2007 r.

Nota 18. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2007 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

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

Projekt	Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie	Segment	Liczba mieszkań
Olimpia 2 faza 3.....	I.kw. 2007	popularny	116

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

Projekt	Rozpoczęcie budowy i sprzedaży	Segment	Liczba mieszkań
Derby 15.....	I.kw. 2007	popularny	277

Nota 19. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Spółkę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Do najistotniejszych czynników mogących mieć wpływ na sytuację finansową Spółki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału należy uznać:

- terminowa, zgodna z ustalonymi harmonogramami, realizacja prac budowlanych przez firmy budowlane realizujące poszczególne inwestycje Spółki w systemie generalnego wykonawstwa,
- wykonanie zaplanowanego wolumenu sprzedaży w ujęciu ilościowym i wartościowym oraz w poszczególnych segmentach rynkowych,
- brak gwałtownych zmian w przepisach prawnych i podatkowych mogących wpływać w niekontrolowany sposób na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę,
- dostępność kredytów mieszkaniowych, a w szczególności ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów,
- utrzymanie stabilnej sytuacji politycznej oraz tworzenie pozytywnego klimatu gospodarczego przez rząd i władze lokalne,

Nota 20. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

W Spółce nie miały miejsca istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

Nota 21. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

Zgodnie z wymogami sprawozdawczymi następujące dane finansowe Spółki zostały przeliczone na euro:

WYBRANE DANE Z BILANSU	31.03.2007	31.12.2006
	euro	Euro
Aktywa obrotowe razem.....	240.734.064,88	219.236.618,51
Aktywa razem.....	245.199.294,90	223.556.152,25
Kapitał własny razem.....	134.587.050,43	117.894.409,26
Zobowiązania długoterminowe	39.131.920,53	37.235.120,33
Zobowiązania krótkoterminowe	71.480.323,94	68.426.622,66
Zobowiązania razem.....	110.612.244,47	105.661.742,99
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	3,8695	3,8312

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2007 roku

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -31.03.2007	01.01- -31.03.2006
	euro	euro
Przychody ze sprzedaży.....	43.741.074,53	23.066.004,63
Zysk brutto ze sprzedaży.....	15.884.137,80	6.512.826,24
Zysk na działalności operacyjnej.....	11.191.182,89	3.388.173,55
Zysk Brutto.....	19.171.006,63	3.045.856,32
Zysk Netto.....	16.864.748,07	2.438.068,10
<i>Kurs PLN/EURO Średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>3,9063</i>	<i>3,8456</i>

Warszawa, 11 maja 2007

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu