



DOM DEVELOPMENT S.A.

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

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 marca 2008 r. Dom Development B.V. posiadała 63,10 % 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 zakończonych 31 marca 2008 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

2. Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych

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

Powyższe standardy, określane wspólnie jako Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), obejmują również Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) oraz Interpretacje wydane przez Stały Komitet ds. Interpretacji oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej Dom Development S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości oraz przekonaniu, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

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

3. Istotne zasady rachunkowości

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

Możliwe nowe interpretacje do Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które miałyby zastosowanie do sprawozdań finansowych Spółki.

Możliwe jest, że przyszłe sprawozdania finansowe mogą być sporządzone w sposób odmienny w odniesieniu do sposobu rozpoznawania przychodu na sprzedaży. Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej

Dom Development S.A.

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

(KIMSF) prowadzi obecnie prace dotyczące interpretacji momentu rozpoznania przychodów w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości w oparciu o MSR 11 i MSR 18.

KIMSF przygotował projekt interpretacji (D-21 Real Estate Sales), który może wprowadzić zmiany do obecnie obowiązujących zasad dotyczących stosowania Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości. Projekt ten jest po pierwszej fazie konsultacji z zainteresowanymi stronami. Część respondentów zgłosiła do tego projektu szereg uwag i zastrzeżeń, w wyniku czego projekt jest ponownie analizowany przez KIMSF a jego nowa treść na dzień sporządzenia niniejszych sprawozdań finansowych nie jest znana.

Obecnie Spółka sporządza sprawozdania finansowe w oparciu o MSR 11 stosując „metodę procentową”. W przypadku wydania przez KIMSF powyższej interpretacji w pierwotnie proponowanym brzmieniu, Spółka musiałaby w odmienny sposób dokonywać rozpoznania przychodów.

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

Dom Development S.A.

Bilans

na dzień 31 marca 2008 roku i 31 grudnia 2007 roku

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

II. BILANS

AKTYWA	Nota	31.03.2008	31.12.2007
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne i prawne		577	704
Rzeczowe aktywa trwałe		6.571	6.440
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych		3.081	3.081
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		7.238	9.525
Długoterminowe należności		1.642	1.552
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów		1.376	1.471
Aktywa trwałe razem		20.485	22.773
Aktywa obrotowe			
Zapasy	1	909.712	860.027
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności		45.747	65.454
Pozostałe aktywa obrotowe		41.206	26.001
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3	241.201	262.166
Aktywa obrotowe razem		1.237.866	1.213.648
Aktywa razem		1.258.351	1.236.421

PASYWA	Nota	31.03.2008	31.12.2007
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	4	24.560	24.560
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne		231.535	231.535
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje		9.062	7.128
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		191.556	191.556
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		276.110	230.384
Kapitał własny razem		733.333	685.673
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki długoterminowe	5	31.691	41.779
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego		84.700	86.291
Obligacje	6	200.000	200.000
Pozostałe zobowiązania długoterminowe.....			
Zobowiązania długoterminowe razem		316.391	328.070
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		124.225	120.922
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	5	35.171	37.005
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków		7.574	5.117
Rezerwy krótkoterminowe		11.928	12.183
Rozliczenia międzyokresowe		29.729	47.451
Zobowiązania krótkoterminowe razem		208.627	222.678
Zobowiązania razem		525.018	550.748
Pasywa razem		1.258.351	1.236.421

Dom Development S.A.

Rachunki zysków i strat

za okresy trzech miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2008 i 2007 r.

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

III. RACHUNKI ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
		31.03.2008	31.03.2007	31.03.2008	31.03.2007
Przychody ze sprzedaży	10	187.455	170.867	187.455	170.867
Koszt własny sprzedaży	11	(112.257)	(108.818)	(112.257)	(108.818)
Zysk brutto ze sprzedaży		75.198	62.049	75.198	62.049
Koszty sprzedaży	11	(7.532)	(6.619)	(7.532)	(6.619)
Koszty ogólnego zarządu	11	(14.756)	(11.482)	(14.756)	(11.482)
Pozostałe przychody operacyjne		419	392	419	392
Pozostałe koszty operacyjne		(2)	(624)	(2)	(624)
Zysk na działalności operacyjnej		53.327	43.716	53.327	43.716
Przychody finansowe	12	3.790	31.663	3.790	31.663
Koszty finansowe		(147)	(491)	(147)	(491)
Zysk brutto		56.970	74.888	56.970	74.888
Podatek dochodowy	13	(11.244)	(9.009)	(11.244)	(9.009)
Zysk netto		45.726	65.879	45.726	65.879
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy (PLN).....	7	1,86	2,68	1,86	2,68
Rozwodniony (PLN).....	7	1,86	2,68	1,86	2,68

Dom Development S.A.
Rachunki przepływów pieniężnych
za okresy trzech miesięcy zakończone dnia 31 marca 2008 i 2007 r.
(w złotych; wszystkie kwoty w tysiącach, o ile nie zaznaczone inaczej)

IV. RACHUNKI PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres trzech miesięcy zakończony	
	31.03.2008	31.03.2007
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	56.970	74.888
Korekty o pozycje:		
Amortyzacja	529	456
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych	20	12
Zysk/strata na inwestycjach	(28)	(18)
Koszty z tytułu odsetek zapłaconych i naliczonych	1.758	2.068
Koszty z tyt. programu opcji menadżerskich	1.934	1.554
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiana stanu rezerw	(255)	196
Zmiana stanu zapasów	(46.580)	(8.165)
Zmiana stanu należności	18.391	8.097
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	5.761	(13.854)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(32.856)	47.023
Inne korekty	(20)	1.662
Środki pieniężne wygenerowane w działalności operacyjnej	5.624	113.919
Odsetki zapłacone	(4.789)	(3.574)
Zapłacony podatek dochodowy	(9.321)	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(8.486)	110.345
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	53	123
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(559)	(660)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(506)	(537)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	7	24.409
Spłata kredytów i pożyczek	(11.931)	(33.517)
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego	(49)	(19)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(11.973)	(9.127)
Zwiększenie / (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	(20.965)	100.681
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	262.166	177.035
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	241.201	277.716

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

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowo z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2008	24.560	231.535	191.556	510	7.128	230.384	685.673
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	1 934	-	1.934
Zysk za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2008 r.	-	-	-	-	-	45.726	45.726
Saldo na dzień 31 marca 2008	24.560	231.535	191.556	510	9.062	276.110	733.333

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowo z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowo z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2007	24.050	230.371	79.301	510	1.506	115.939	451.677
Podwyższenie kapitału w wyniku emisji akcji.....	510	1.164	-	-	-	-	1.674
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji pracowniczych.....	-	-	-	-	1.554	-	1.554
Zysk za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2007 r.	-	-	-	-	-	65.879	65.879
Saldo na dzień 31 marca 2007	24.560	231.535	79.301	510	3.060	181.818	520.784

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Zapasy

ZAPASY	31.03.2008	31.12.2007
Zaliczki na dostawy	189.461	150.853
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	189.461	150.853
w tym: odpis aktualizujący	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	633.688	611.763
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	640.292	618.367
w tym: odpis aktualizujący	(6.604)	(6.604)
Wyroby gotowe	86.563	97.411
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	87.519	98.367
w tym: odpis aktualizujący	(956)	(956)
Razem	909.712	860.027

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01- - 31.03.2008	01.01- - 31.03.2007
Stan na początek okresu	7.560	4.625
Zwiększenia	-	3
Rozwiązanie	-	51
Stan na koniec okresu	7.560	4.577

Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie spłaty zobowiązań

ZABEZPIECZENIE NA ZAPASACH – HIPOTEKA	31.03.2008	31.12.2007
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	235.622	170.369
Kwota zabezpieczenia – kredyty	198.261	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- -31.03.2008	01.01- -31.03.2007
Stan na początek okresu	2.781	6.128
a) Zwiększenia	329	197
b) Zmniejszenia	(1)	-
Stan na koniec okresu	3.109	6.326

Dom Development S.A.

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

Nota 3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.03.2008	31.12.2007
Środki pieniężne w banku i kasie	5.316	12.237
Lokaty krótkoterminowe i bony skarbowe	235.816	249.337
Inne	69	592
Razem	241.201	262.166

Nota 4. Kapitał zakładowy**KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.03.2008**

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

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2007

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								

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).

Dom Development S.A.

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

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

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

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

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

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

	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Dom Development B.V.	15.496.386	63,10	15.496.386	63,10
Jarosław Szanajca	1.734.050	7,06	1.734.050	7,06
Grzegorz Kiełpsz.....	1.390.750	5,66	1.390.750	5,66

W okresie od dnia sporządzenia poprzedniego kwartalnego sprawozdania finansowego liczba akcji posiadanych przez ww. akcjonariuszy oraz ich udział procentowy w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów na WZA nie uległ zmianie.

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

	Akcje	Opcje na akcje	Razem
Zarząd			
Jarosław Szanajca	1.734.050	-	1.734.050
Grzegorz Kiełpsz.....	1.390.750	-	1.390.750
Leszek Piotr Nałęcz.....	-	40.000	40.000
Jerzy Ślusarski.....	363	36.850	37.213
Janusz Stolarczyk	106.200	20.850	127.050
Terry Roydon	58.500	50.000	108.500
Rada Nadzorcza			
Zygmunt Kostkiewicz	34.500	-	34.500

W okresie od dnia sporządzenia poprzedniego kwartalnego sprawozdania finansowego zmienił się stan posiadania akcji u Pana Zygmunta Kostkiewicza (z 39.376 na 34.500 akcje).

Nota 5. Kredyty i pożyczki

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.03.2008	31.12.2007
Do 1 roku	35.171	37.005
Powyżej 1 roku do 2 lat	31.691	41.779
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	66.862	78.784
W tym: długoterminowe	31.691	41.779
krótkoterminowe	35.171	37.005

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

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

Nota 6. Obligacje

OBLIGACJE	31.03.2008	31.12.2007
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	200.000	200.000
Odsetki do zapłacenia na dzień bilansowy wykazane w pozycji Rozliczenia międzyokresowe	1.277	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 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.- 31.03.2008	01.01.- -31.03.2007	01.01.- 31.03.2008	01.01.- -31.03.2007
Podstawowy zysk na akcję				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	45.726	65.879	45.726	65.879
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję *)	24.560.222	24.560.222	24.560.222	24.560.222
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	1,86	2,68	1,86	2,68
Rozwodniony zysk na akcję				
Teoretyczny zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	45.726	65.879	45.7265	65.879
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu II Opcji Menedżerskich **)	-	-	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję *)	24.560.222	24.560.222	24.560.222	24.560.222
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	1,86	2,68	1,86	2,68

*) 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 2006 roku. 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.

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

Nota 8. Kluczowe założenia i źródła szacunków

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

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.- -31.03.2008	01.01.- -31.03.2007	01.01.- -31.03.2008	01.01.- -31.03.2007
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	181.454	163.666	181.454	163.666
Przychody ze sprzedaży usług	6.001	7.201	6.001	7.201

Dom Development S.A.

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

Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	-	-	-	-
Razem	187.455	170.867	187.455	170.867

Nota 11. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- -31.03.2008	01.01- -31.03.2007	01.01- -31.03.2008	01.01- -31.03.2007
Koszt własny sprzedaży				
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(107.601)	(103.128)	(107.601)	(103.128)
Koszty sprzedaży usług	(4.656)	(5.690)	(4.656)	(5.690)
Koszty sprzedaży towarów (gruntów)	-	-	-	-
Razem koszt własny sprzedaży	(112.257)	(108.818)	(112.257)	(108.818)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				
Koszty sprzedaży	(7.532)	(6.619)	(7.532)	(6.619)
Koszty ogólnego zarządu	(14.756)	(11.482)	(14.756)	(11.482)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu ..	(22.288)	(18.101)	(22.288)	(18.101)
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju				
Amortyzacja	(529)	(456)	(529)	(456)
Zużycie materiałów i energii	(1.725)	(1.115)	(1.725)	(1.115)
Usługi obce	(5.444)	(5.924)	(5.444)	(5.924)
Podatki i opłaty	(90)	(51)	(90)	(51)
Wynagrodzenia	(10.122)	(7.330)	(10.122)	(7.330)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(1.908)	(1.267)	(1.908)	(1.267)
Program opcji menadżerskich	(1.934)	(1.554)	(1.934)	(1.554)
Pozostałe koszty rodzajowe	(536)	(404)	(536)	(404)
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	(22.288)	(18.101)	(22.288)	(18.101)

Nota 12. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- -31.03.2008	01.01- -31.03.2007	01.01- -31.03.2008	01.01- -31.03.2007
Dywidendy	-	29.400	-	29.400
Odsetki	3.789	2.263	3.789	2.263
Inne	1	-	1	-
Razem	3.790	31.663	3.790	31.663

Nota 13. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- -31.03.2008	01.01- -31.03.2007	01.01- -31.03.2008	01.01- -31.03.2007
Podatek dochodowy bieżący	10.549	393	10.549	393
Podatek dochodowy odroczony	695	8.616	695	8.616

Dom Development S.A.

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

Razem	11.244	9.009	11.244	9.009
--------------------	---------------	--------------	---------------	--------------

Nota 14. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

Dom Development S.A. jako kupujący produkty lub usługi

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.03.2008	01.01- -31.03.2007
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 lutego 2000 r. z późniejszymi aneksami	506	1.249
Hansom Property Company Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 31 marca 1999 r.	42	51
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Bezpieczny Dom”	Ubezpieczenie ryzyka powstania strat finansowych	121	54
Fort Mokotów sp. z o.o.	Koszty zarządzania nieruchomościami	-	867
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	82	52

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.03.2008	01.01- -31.03.2007
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	-	1.820
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wartość gruntów przekazanych do Dom Development S.A. w realizacji umów zlecenia	668	-

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.03.2008	01.01- -31.03.2007
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa na Generalną Realizację Inwestycji, umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r.	-	149
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa zlecenia sprzedaży oraz umowa o świadczenie usług reklamowych i marketingowych, Umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r.	150	731
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	36	-
Fort Mokotów sp. z o.o.	Koszty zarządzania nieruchomościami	10	-
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	4	636

Dom Development S.A. jako otrzymujący dywidendę

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.03.2008	01.01- -31.03.2007
Fort Mokotów sp. z o.o.	Dywidenda (brutto)	-	29.400

Dom Development S.A.

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

Salda z podmiotami powiązаныmi

Salda z punktu widzenia Spółki

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.03.2008	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2007
Saldo razem	89.101	87.604	1.674	1.530
Salda poniżej 100 tys. PLN.....	28	28	-	11
Salda powyżej 100 tys. PLN	89.073	87.576	1.674	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	87.200	86.429	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	87.200	86.429	-	-
Jednostki współzależne	726	-	1.674	1.268
Fort Mokotów sp. z o.o.	726	-	1.674	1.268
Fort Mokotów sp. z o.o. dopłaty do kapitału.....	-	-	-	-
Pozostałe podmioty	-	-	-	251
Woodsford Consulting Limited.....	-	-	-	251

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

Osoba powiązana	Data	Opis	Płatności dokonane na dzień	
			Wartość w PLN	31 marca 2008 r. w PLN
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
Jakub Domalik - Plakwicz	31.01.2007	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 59,40m kw. wraz z miejscem postojowym.	797.472,20	779.120,20
Jakub Domalik - Plakwicz	27.03.2008	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 104,58 m kw. wraz z miejscem postojowym.	1.710.074,00	85.503,70

Nota 15. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

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

Nazwa Programu	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
	31.03.2008			31.12.2007		
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	426.950	-	726.000	435.950	-

W pierwszym 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 Menadżerskich.

W tym okresie nie nastąpiło przydzielenie nowych opcji na akcje Spółki.

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2008 i 2007 roku do rachunku zysków i strat odniesiono odpowiednio 1.934 tys. PLN. i 1.554 tys. PLN z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

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

OPCJE NA AKCJE		31.03.2008	31.12.2007
Opcje niezrealizowane	Ilość.....	523.700	532.700
na dzień bilansowy	Całkowita cena realizacji.....	49.467	50.498
Opcje możliwe do zrealizowania	Ilość.....	-	-
na dzień bilansowy	Całkowita cena realizacji.....	-	-

Nota 16. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.03.2008	31.12.2007
Weksle, w tym:	112.000	112.000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku BOŚ roszczeń wynikających z udzielonego kredytu	70.000	70.000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku PKO BP roszczeń wynikających z udzielonego kredytu	40.000	40.000
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku BOŚ roszczeń wynikających z trójstronnej umowy ubezpieczenia poręczeń kredytów klientów Spółki.....	2.000	2.000
Gwarancje.....	9.888	9.800
Poręczenia	1.050	1.214
Razem	122.938	123.014

Nota 17. Istotne sprawy sądowe na 31 marca 2008 r.

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

Nota 18. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2008 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

Dom Development S.A.

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

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
Derby 16.....	I kw. 2008	Popularny	276
Róża Wiatrów	I kw. 2008	Popularny	184
Grzybowska	I kw. 2008	Apartamenty o podwyższonym standardzie	287

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

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

- 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 okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2008 r. nie miały miejsca istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

Nota 21. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

Następujące dane finansowe Spółki zostały przeliczone na Euro:

WYBRANE DANE Z BILANSU	31.03.2008	31.12.2007
	tys. Euro	tys. Euro
Aktywa obrotowe razem	351.088	338.819
Aktywa razem	356.898	345.176
Kapitał własny razem.....	207.991	191.422
Zobowiązania długoterminowe	89.736	91.588
Zobowiązania krótkoterminowe	59.171	62.166
Zobowiązania razem	148.907	153.754
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<i>3,5258</i>	<i>3,5820</i>

Dom Development S.A.

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

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -31.03.2008	01.01- -31.03.2007	01.01- -31.03.2008	01.01- -31.03.2007
	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro	tys. Euro
Przychody ze sprzedaży	52.694	43.741	52.694	43.741
Zysk brutto ze sprzedaży.....	21.139	15.884	21.139	15.884
Zysk na działalności operacyjnej.....	14.991	11.191	14.991	11.191
Zysk Brutto	16.015	19.171	16.015	19.171
Zysk Netto	12.854	16.865	12.854	16.865
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>3,5574</i>	<i>3,9063</i>	<i>3,5574</i>	<i>3,9063</i>

Warszawa, dnia 9 maja 2008 r.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Leszek Piotr Nałęcz, Wiceprezes Zarządu