



DOM DEVELOPMENT S.A.

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 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. 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 grudnia 2007 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 grudnia 2007 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 grudnia 2007 roku („skrócone 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 grudnia 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 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 („zł”). Dane finansowe prezentowane w sprawozdaniu finansowym wyrażone są w złotych polskich lub w tysiącach złotych polskich (tam, gdzie zostało to wyraźnie zaznaczone).

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

Dom Development S.A.

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

rozpoznawania przychodu na sprzedaży. Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (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.
Bilanse
na dzień 31 grudnia 2007 roku i 31 grudnia 2006 roku

II. BILANSE

AKTYWA	Nota	31.12.2007	31.12.2006
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne i prawne		703.961,37	728.038,79
Rzeczowe aktywa trwałe		6.440.126,07	5.388.034,51
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych		3.080.521,79	2.908.708,28
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		9.524.763,00	5.101.561,00
Długoterminowe należności		1.552.195,11	1.517.905,36
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów		1.471.104,74	904.749,71
Aktywa trwałe razem		22.772.672,08	16.548.997,65
Aktywa obrotowe			
Zapasy	1	860.026.923,05	588.586.471,94
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności		65.454.597,03	60.745.352,45
Pozostałe aktywa obrotowe		26.001.332,62	13.572.188,52
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3	262.165.573,95	177.035.319,94
Aktywa obrotowe razem		1.213.648.426,65	839.939.332,85
Aktywa razem		1.236.421.098,73	856.488.330,50

PASYWA	Nota	31.12.2007	31.12.2006
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.....		7.128.099,74	1.505.790,64
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		191.556.295,54	79.301.372,18
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		509.850,00	509.850,00
Niepodzielony wynik finansowy		230.384.092,90	115.938.956,66
Kapitał własny razem		685.673.223,41	451.677.060,77
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki długoterminowe	5	41.779.280,00	22.200.000,00
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego		86.290.501,00	40.455.193,00
Obligacje	6	200.000.000,00	80.000.000,00
Pozostałe zobowiązania długoterminowe.....		-	-
Zobowiązania długoterminowe razem		328.069.781,00	142.655.193,00
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		120.921.679,04	135.035.538,91
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	5	37.005.453,52	98.915.383,99
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków		5.116.525,57	445.393,27
Rezerwy krótkoterminowe		12.183.709,80	3.187.558,89
Rozliczenia międzyokresowe		47.450.726,39	24.572.201,67
Zobowiązania krótkoterminowe razem		222.678.094,32	262.156.076,73
Zobowiązania razem		550.747.875,32	404.811.269,73
Pasywa razem		1.236.421.098,73	856.488.330,50

Dom Development S.A.
Rachunki zysków i strat
za okresy trzech miesięcy zakończone dnia 31 grudnia 2007 i 2006 r.
oraz za okresy dwunastu miesięcy zakończone dnia 31 grudnia 2007 i 2006 r.

III. RACHUNKI ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres dwunastu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
		31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
Przychody ze sprzedaży	10	873.485.096,97	580.442.002,75	203.757.080,52	193.022.135,29
Koszt własny sprzedaży	11	544.539.403,11	390.948.453,94	126.067.254,25	119.089.305,10
Zysk brutto ze sprzedaży		328.945.693,86	189.493.548,81	77.689.826,27	73.932.830,19
Koszty sprzedaży	11	27.678.705,97	21.153.798,31	7.925.542,09	5.632.686,17
Koszty ogólnego zarządu	11	49.032.765,15	37.486.468,76	13.042.789,40	13.332.808,47
Pozostałe przychody operacyjne		3.795.678,42	5.434.981,97	572.497,27	1.776.063,11
Pozostałe koszty operacyjne		13.499.083,91	10.198.766,19	3.237.991,31	3.722.298,74
Zysk na działalności operacyjnej		242.530.817,25	126.089.497,52	54.056.000,74	53.021.099,92
Przychody finansowe	12	39.751.379,47	19.351.214,61	2.378.962,50	3.057.666,70
Koszty finansowe		2.234.645,45	4.341.016,47	465.930,11	626.395,59
Zysk brutto		280.047.551,27	141.099.695,66	55.969.033,13	55.452.371,03
Podatek dochodowy	13	49.663.458,37	25.160.739,00	11.505.625,66	11.079.920,51
Zysk netto		230.384.092,90	115.938.956,66	44.463.407,47	44.372.450,52
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy	7	9,38	5,20	1,81	1,87
Rozwodniony	7	9,38	5,20	1,81	1,87

IV. RACHUNKI PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres dwunastu miesięcy zakończony	
	31.12.2007	31.12.2006
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem.....	280.047.551,27	141.099.695,66
Korekty o pozycje:		
Amortyzacja.....	2.145.907,22	1.507.813,34
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych.....	53.276,34	229.440,78
Zysk/strata na inwestycjach		
.....		
Koszty z tytułu odsetek zapłaconych i naliczonych	(28.978.627,83)	(12.938.196,24)
.....		
Wycena opcji	9.800.633,01	12.861.473,76
.....	5.622.309,10	1.505.790,64
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiana stanu rezerw.....	8.996.150,91	873.548,72
Zmiana stanu zapasów.....	(268.826.105,38)	(242.641.011,75)
Zmiana stanu należności.....	(10.588.870,70)	17.748.664,37
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów.....	(9.442.727,57)	21.518.117,09
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych.....	10.226.263,64	8.483.166,17
Inne korekty.....	1.448.704,09	(219.160,16)
Środki pieniężne wygenerowane w działalności operacyjnej.....	504.464,10	(49.970.657,62)
Odsetki zapłacone.....	(12.628.193,19)	(17.593.454,86)
Zapłacony podatek dochodowy.....	(2.406.016,00)	(894.132,00)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej.....	(14.529.745,09)	(68.458.244,48)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych.....	-	-
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych.....	442.006,96	542.497,46
Wpływ z aktywów finansowych (dywidendy)	29.400.000,00	14.245.976,95
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(4.037.300,49)	(1.952.710,00)
Nabycie aktywów finansowych.....	-	(329.000,00)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej.....	25.804.706,47	12.506.764,41
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej.....		
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	220.528.838,35
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek.....	71.185.823,55	46.302.580,00
Splata kredytów i pożyczek.....	(113.516.474,02)	(95.242.850,65)
Emisja dłużnych papierów wartościowych	200.000.000,00	30.000.000,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych.....	(80.000.000,00)	-
Wydatki z tyt. podziału zysku - dywidenda.....	(3.684.033,30)	-
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego.....	(130.023,60)	(93.330,81)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej.....	73.855.292,63	201.495.236,89
Zwiększenie / (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych.....	85.130.254,01	145.543.756,82
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu.....	177.035.319,94	31.491.563,12
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu.....	262.165.573,95	177.035.319,94

Dom Development S.A.
Zestawienia zmian w kapitale własnym
za okresy dwunastu miesięcy zakończone 31 grudnia 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 rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy 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
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	-	-	-	-	5.622.309,10	-	5.622.309,10
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego.....	-	-	112.254.923,3 6	-	-	(112.254.923,3 6)	-
Zysk za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2007 r.	-	-	-	-	-	230.384.092,90	230.384.092,90
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy.....	-	-	-	-	-	(3.684.033,30)	(3.684.033,30)
Saldo na dzień 31 grudnia 2007.....	24.560.222,00	231.534.663,23	191.556.295,54	509.850,00	7.128.099,74	230.384.092,90	685.673.223,41

Dom Development S.A.

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

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowowy 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.....	-	(71.570,89)	-	-	-	-	(71.570,89)
Umorzenie akcji własnych.....	(509.850,00)	-	-	509.850,00	-	-	-
Podwyższenie kapitału w wyniku emisji akcji.....	2.705.882,00	227.294.088,00	-	-	-	-	229.999.970,00
Koszty emisji akcji netto.....	-	(7.671.616,65)	-	-	-	-	(7.671.616,65)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji pracowniczych.....	-	-	-	-	1.505.790,64	-	1.505.790,64
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego.....	-	-	25.898.118,74	-	-	(25.898.118,74)	-
Zysk za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2006 r.	-	-	-	-	-	115.938.956,66	115.938.956,66
Saldo na dzień 31 grudnia 2006	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

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Zapasy

ZAPASY	31.12.2007	31.12.2006
Zaliczki na dostawy	150.853.364,85	104.597.834,25
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	150.853.364,85	104.597.834,25
w tym: odpis aktualizujący	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	611.762.619,91	477.580.237,54
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	618.366.989,91	481.054.607,54
w tym: odpis aktualizujący	(6.604.370,00)	(3.474.370,00)
Wyroby gotowe	97.410.938,29	6.408.400,15
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	98.366.880,56	7.558.779,99
w tym: odpis aktualizujący	(955.942,27)	(1.150.379,84)
Razem	860.026.923,05	588.586.471,94

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW

Saldo na dzień 1 stycznia 2007	4.624.749,84
Zwiększenie	3.130.000,00
Wykorzystanie	-
Rozwiązanie	194.437,57
Saldo na dzień 31 grudnia 2007	7.560.312,27
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	31.12.2007	31.12.2006
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	170.368.777,61	203.611.779,32
Kwota zabezpieczenia – zakup nieruchomości	-	60.000.000,00
Kwota zabezpieczenia – kredyty	250.846.384,08	229.571.730,78
Kwota zabezpieczenia – obligacje	-	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- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Stan na początek okresu	6.128.375,11	6.356.997,76
a) Zwiększenia	1.487.733,74	533.671,46
b) Zmniejszenia	4.835.415,65	762.294,11
Stan na koniec okresu	2.780.693,20	6.128.375,11

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	31.12.2007	31.12.2006
Środki pieniężne w banku i kasie	12.236.727,38	9.888.592,33
Lokaty krótkoterminowe i bony skarbowe	249.337.298,57	166.849.184,07
Inne	591.548,00	297.543,54
Razem	262.165.573,95	177.035.319,94

Nota 4. Kapitał zakładowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2007

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

Dom Development S.A.

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

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowa nia 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								

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. pełni rolę powiernika w tym programie).

W dniu 28 stycznia 2008 roku UniCredit CA IB Polska S.A. oraz Centralny Dom Maklerski Pekao S.A. zawarły umowę sprzedaży oddziału stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa CDM, na mocy której w ramach grupy kapitałowej UniCredit S.p.A. kompleksowe usługi w zakresie działalności maklerskiej świadczone dotychczas przez CDM na rzecz polskich i zagranicznych klientów instytucjonalnych będą świadczone wyłącznie przez UniCredit CA IB Polska S.A.. W związku z powyższym w dniu 28 stycznia 2008 r. wszystkie prawa i obowiązki wynikające z zawartej w dniu 26 października 2006 roku z CDM umowy powierniczej zostały przejęte przez UniCredit CA IB Polska S.A..

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 Sadowego 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.

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za czwarty kwartał 2007r.

	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.

Dom Development S.A.Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego
za okres trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2007 roku**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 czwarty kwartał 2007r.**

	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	39.376	-	39.376

W okresie od dnia sporządzenia poprzedniego kwartalnego sprawozdania finansowego zmienił się stan posiadania opcji na akcje u Pana Piotra Nałęcza (z 0 na 40.000), u Pana Janusza Stolarczyka (z 5.850 na 20.850) oraz stan posiadania akcji u Pana Zygmunta Kostkiewicza (z 43.000 na 39.376).

W dniu 14.11.2007 r. Pan Jerzy Ślusarski został powołany na Członka Zarządu Dom Development S.A. i dane odnośnie posiadanych przez niego akcji i opcji zostały wykazane po raz pierwszy.

Nota 5. Kredyty i pożyczki

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2007	31.12.2006
Do 1 roku	37.005.453,52	98.915.383,99
Powyżej 1 roku do 2 lat	41.779.280,00	22.200.000,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	78.784.733,52	121.115.383,99
W tym: długoterminowe	41.779.280,00	22.200.000,00
krótkoterminowe	37.005.453,52	98.915.383,99

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

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

Nota 6. Obligacje

OBLIGACJE	31.12.2007	31.12.2006
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	200.000.000,00	80.000.000,00
Odsetki do zapłacenja na dzień bilansowy wykazane w pozycji Rozliczenia międzyokresowe	1.250.900,00	1.594.138,05

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.

Dom Development S.A.

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

Nota 7. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006	01.10- -31.12.2007	01.10- -31.12.2006
Podstawowy zysk na akcję				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	230.384.092,90	115.938.956,66	44.463.407,47	44.372.450,52
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję *)	24.560.222	22.313.969	24.560.222	23.677.869
Podstawowy zysk na akcję	9,38	5,20	1,81	1,87
Rozwodniony zysk na akcję				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	230.384.092,90	115.938.956,66	44.463.407,47	44.372.450,52
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	22.313.969	24.560.222	23.677.869
Rozwodniony zysk na akcję	9,38	5,20	1,81	1,87

*) 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 CDM PEKAO 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- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006	01.10- -31.12.2007	01.10- -31.12.2006
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	834.678.992,97	546.731.059,88	189.121.626,43	183.991.358,67

Dom Development S.A.

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

Przychody ze sprzedaży usług	30.200.177,78	30.991.870,76	6.029.527,87	8.852.688,12
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	8.605.926,22	2.719.072,11	8.605.926,22	178.088,50
Razem	873.485.096,97	580.442.002,75	203.757.080,52	193.022.135,29

Nota 11. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006	01.10- -31.12.2007	01.10- -31.12.2006
Koszt własny sprzedaży				
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	512.687.406,71	367.586.725,52	113.919.231,52	113.066.244,72
Koszty sprzedaży usług	23.249.543,07	19.396.571,15	3.545.569,40	5.844.971,88
Koszty sprzedaży towarów (gruntów)	8.602.453,33	3.965.157,27	8.602.453,33	178.088,50
Razem koszt własny sprzedaży	544.539.403,11	390.948.453,94	126.067.254,25	119.089.305,10
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				
Koszty sprzedaży	27.678.705,97	21.153.798,31	7.925.542,09	5.632.686,17
Koszty ogólnego zarządu	49.032.765,15	37.486.468,76	13.042.789,40	13.332.808,47
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	76.711.471,12	58.640.267,07	20.968.331,49	18.965.494,64
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju				
Amortyzacja	2.145.907,22	1.507.813,34	618.934,39	364.173,51
Zużycie materiałów i energii	6.249.289,43	4.302.045,99	2.470.451,80	1.305.533,75
Usługi obce	22.910.988,19	17.994.055,19	6.415.238,36	5.783.388,67
Podatki i opłaty	412.985,92	324.184,86	118.913,92	114.423,66
Wynagrodzenia	32.687.512,33	27.758.561,23	8.914.600,09	9.175.668,36
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3.508.545,97	3.212.520,91	724.889,10	849.009,25
Program opcji menadżerskich.....	5.622.309,10	1.505.790,64	920.011,48	707.901,70
Pozostałe koszty rodzajowe	3.173.932,96	2.035.294,91	785.292,35	665.395,74
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	76.711.471,12	58.640.267,07	20.968.331,49	18.965.494,64

Nota 12. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006	01.10- -31.12.2007	01.10- -31.12.2006
Dywidendy.....	29.400.000,00	14.245.976,95	-	-
Odsetki	10.116.174,50	5.082.793,27	2.152.938,49	3.058.227,38
Inne	235.204,97	22.444,39	226.024,01	(560,68)
Razem	39.751.379,47	19.351.214,61	2.378.962,50	3.057.666,70

Nota 13. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006	01.10- -31.12.2007	01.10- -31.12.2006
Podatek dochodowy bieżący	8.251.349,00	7.083.597,00	4.291.398,00	4.266.332,00
Podatek dochodowy odroczony	41.412.109,37	18.077.142,00	7.214.227,66	6.813.588,51
Razem	49.663.458,37	25.160.739,00	11.505.625,66	11.079.920,51

Dom Development S.A.

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

Dom Development S.A.

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

Nota 14. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 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

Druга strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Woodsford Consulting Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 lutego 2000 r. z późniejszymi aneksami	1.903.377,61	2.093.503,23
Hansom Property Company Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 31 marca 1999 r.	193.094,43	234.295,84
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych	Ubezpieczenie ryzyka powstania strat finansowych	1.225.032,46	1.031.296,22
Bezpieczny Dom”	Wykonanie usługi wg umowy z 12 kwietnia 2007 z późniejszymi aneksami	127.786,89	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Koszty zarządzania nieruchomościami	5.586.277,88	1.483.574,37
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	174.650,16	62.624,98

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

Druга strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
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	55.548.371,10	32.396.479,64
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wartość gruntów przekazanych do Dom Development S.A. w realizacji umów zlecenia	12.421.544,32	23.190.982,61
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Dopłaty VAT do faktur przenoszących własność gruntu do Dom Development S.A.	1.431.229,64	4.924.799,57

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

Druга strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa na Generalną Realizację Inwestycji, umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r.	212.309,85	3.110.384,90
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa zlecenia sprzedaży oraz umowa o świadczenie usług reklamowych i marketingowych, Umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r.	1.964.292,28	6.245.132,75
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	120.000,00	-
Fort Mokotów sp. z o.o.	Koszty zarządzania nieruchomościami	876.305,29	741.053,41
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	123.149,58	31.623,13

Dom Development S.A. jako wpłacający kapitał zakładowy lub dopłaty do kapitału

Druга strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Zakup udziałów PTI Sp. z o.o.	-	24.000,00
PTI Sp. z o.o.	Wpłata na pokrycie straty – dopłata do kapitału	12.480,00	-

Dom Development S.A.

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

Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych

Zakup udziałów

- 175.000,00

„Bezpieczny Dom”

Dom Development S.A. jako otrzymujący dywidendę

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Fort Mokotów sp. z o.o.	Dywidenda (brutto)	29.400.000,00	14.245.976,9 5

Dom Development S.A. jako wypłacający dywidendę

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Dom Development B.V.....	Dywidenda (brutto)	2.324.458,00	-

Dom Development S.A. jako otrzymujący zwrot dopłaty do kapitału

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Fort Mokotów sp. z o.o.	Zwrot dopłaty do kapitału	-	28.910.000,00
Dom Development			
Morskie Oko sp. z o.o.	Zwrot dopłaty do kapitału	-	16.500.000,00

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Dom Development B.V.	Koszty odsetek z tytułu umów pożyczek od udziałowca	-	874.251,29
Dom Development B.V.	Kapitał spłacony z umowy pożyczki	-	10.148.676,76

Salda z podmiotami powiązanymi

Salda z punktu widzenia Spółki (w tys. zł)

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12..2007	31.12.2006
Saldo razem.....	87.604	35.269	1.530	264
Salda poniżej 100 tys. zł.....	28	44	11	31
Salda powyżej 100 tys. zł.....	87.576	35.225	1.519	233
Jednostki zależne	1.147	1.147	-	-
Dom Development Na Dolnej sp. z o.o.		-	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. dopłaty do kapitału.....	1.147	1.147	-	-
Jednostki stowarzyszone.....	86.429	33.590	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	86.429	33.590	-	-
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”	-	-		
Jednostki współzależne.....	-	488	1.268	-
Fort Mokotów sp. z o.o.	-	488	1.268	-
Fort Mokotów sp. z o.o. dopłaty do kapitału.....	-	-		-

Dom Development S.A.

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

Pozostałe podmioty.....	-	-	251	233
Woodsford Consulting Limited.....	-	-	251	233
Dom Development B.V.	-	-	-	-

Dom Development S.A. jako nabywca/sprzedający akcje własne (transakcje z podmiotami powiązanymi)

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2007 r. nie miały miejsca transakcje sprzedaży/nabycia akcji własnych.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2006 r. miały miejsca następujące transakcje sprzedaży/nabycia akcji własnych:

- 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).
- W dniu 28 czerwca 2006 r. Spółka zawarła z Terry Roydonem umowę nabycia przez Terry'ego Roydona od Spółki 22.500 Akcji serii E Spółki za łączną kwotę 61.505,91 zł (realizacja opcji przyznanych w ramach Planu Motywacyjnego).
- w dniu 2 sierpnia 2006 r. zostały zawarte umowy nabycia akcji przez Dom Development S.A. (w celu umorzenia za wynagrodzeniem):
 - a. Januszem Zalewskim – dotyczącej nabycia 77.700 akcji zwykłych imiennych serii E oraz 92.700 akcji zwykłych imiennych serii G,
 - b. Januszem Stolarczykiem – dotyczącej nabycia 72.000 akcji zwykłych imiennych serii E,
 - c. Terry Roydonem - dotyczącej nabycia 22.500 akcji zwykłych imiennych serii E,
- w dniu 10 sierpnia 2006 r. zostały zawarte umowy objęcia akcji w podwyższonym kapitale zakładowym Dom Development S.A. z:
 - a. Terry Roydonem – dotyczącej objęcia 22.500 akcji zwykłych na okaziciela serii H,
 - b. Januszem Zalewskim – dotyczącej objęcia 77.700 akcji zwykłych na okaziciela serii H, 92.700 akcji zwykłych na okaziciela serii I , 74.100 akcji zwykłych na okaziciela serii L (realizacja opcji przyznanych w ramach Planu Motywacyjnego- Program I opisanego w nocie 37),
 - c. Januszem Stolarczykiem – dotyczącej objęcia 72.000 akcji zwykłych na okaziciela serii H.
- w dniu 26 października 2006 r. została zawarta z Januszem Zalewskim umowa objęcia 74.100 akcji zwykłych na okaziciela serii L w podwyższonym kapitale zakładowym Dom Development S.A..

Dom Development S.A.

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

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

Osoba powiązana	Data	Opis	Wartość w zł	Płatności dokonane
				na dzień 31 grudnia 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	9.000,00
Janusz Stolarczyk oraz Danuta Stolarczyk	18.04.2007	Aneks nr 1 do umowy przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 122,93 m kw. wraz z dwoma miejscami parkingowymi dot. dokupienia dodatkowego miejsca postojowego.	36.000,00	36.000,00
Jerzy Ślusarski oraz Ewa Ślusarska	27.11.2006	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 58,20 m kw. wraz z miejscem parkingowym.	379.052,00	284.289,00
Jerzy Ślusarski oraz Ewa Ślusarska	04.07.2007	Aneks nr 1 do umowy przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 58,20 m kw. wraz z miejscem parkingowym, dot. zmian lokatorskich.	5.350,00	5.350,00
Jakub Domalik - Plakwicz	31.01.2007	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 59,40m kw. wraz z miejscem postojowym.	779.125,20	701.432,54
Wojciech Sadowski	29.05.2007	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 48,10 m kw. wraz z pomieszczeniem pomocniczym oraz miejscem parkingowym.	454.332,00	159.016,20

Nota 15. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 31 grudnia 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)
		31.12.2007		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	435.950	-	726.000	234.538	-

Z uwagi na rozwiązanie umowy o pracę z panem Januszem Zalewskim, posiadane przez niego 40.588 opcji na akcje (przysługujących w ramach Programu II) wygasły.

W dniu 7 grudnia 2007 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. podjęła uchwałę w sprawie określenia osób uprawnionych do wzięcia udziału w drugiej transzy Programu II Opcji Menedżerskich dotyczącym 726.000 akcji Dom Development S.A. oraz liczby i ceny akcji dla każdej z tych osób. Zgodnie z ww. uchwałą przyznano kolejne 242.000 opcji na akcje Spółki.

Dom Development S.A.

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

Wartość godziwa przyznanych w tej transzy opcji zamiennych na akcje została oszacowana na dzień przyznania opcji na podstawie modelu bazującego na metodzie Blacka-Scholesa-Mertona biorąc pod uwagę warunki istniejące na dzień przyznania opcji. Poniżej przedstawione są założenia wejściowe przyjęte do modelu dla wyceny opcji przyznanych w ramach drugiej transzy Programu II:

Stopa dywidendy (%)	1,30
Przewidywany wskaźnik zmienności (%)	36,00
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	5,78
Spodziewany okres realizacji opcji (w latach)	5,00
Cena realizacji opcji (zł)	114,48
Bieżąca cena akcji (zł)	113,20

Wartość opcji na dzień ich przyznania, wyliczona na podstawie wyżej opisanego modelu i założeń wyniosła 9.969.546,91 zł. Wartość ta jest odnoszona równomiernie do rachunku zysków i strat przez okres trzech lat.

W okresach trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2007 i 2006 roku do rachunku zysków i strat odniesiono odpowiednio 920.011,48 zł i 707.901,70 zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

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

OPCJE NA AKCJE		31.12.2007	31.12.2006
Opcje niezrealizowane na dzień bilansowy	Ilość.....	532.700	331.288
	Całkowita cena realizacji.....	50.497.731,00	27.440.085,24
Opcje możliwe do zrealizowania na dzień bilansowy	Ilość.....	-	-
	Całkowita cena realizacji.....	-	-

Nota 16. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2007	31.12.2006
Weksle, w tym:	112.000.000,00	156.463.340,00
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku BOŚ roszczeń wynikających z udzielonego kredytu.....	70.000.000,00	74.053.340,00
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku PKO BP roszczeń wynikających z udzielonego kredytu.....	40.000.000,00	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.....	9.800.000,00	26.875,00
Poręczenia.....	1.214.393,00	2.248.994,00
Razem.....	123.014.393,00	158.739.209,00

Nota 17. Istotne sprawy sądowe na 31 grudnia 2007 r.

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

Nota 18. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 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
Derby 7 faza 1/2	II.kw. 2007	Popularny	127
Olimpia 2 faza 2.....	III.kw. 2007	Popularny	273
Patria faza 1.....	III.kw. 2007	Apartamenty o podwyższonym standardzie	129
Patria faza 2.....	III.kw. 2007	Apartamenty o podwyższonym standardzie	113
Gdański.....	III.kw. 2007	Apartamenty o podwyższonym standardzie	260
Olimpia 2 faza 4.....	IV.kw. 2007	Popularny	282
Derby 8.....	IV.kw. 2007	Popularny	263
Derby 10.....	IV.kw. 2007	Popularny	359

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
Olbrachta faza 1.....	II.kw. 2007	Popularny	243
Olimpia 2 faza 5.....	II.kw. 2007	Popularny	63
Derby 17.....	II.kw. 2007	Popularny	185
Olbrachta faza 2.....	III.kw. 2007	Popularny	205
Regaty faza 1.....	III.kw. 2007	Popularny	148
Regaty faza 2.....	IV.kw. 2007	Popularny	242
Derby 13 De.....	IV.kw. 2007	Popularny	174

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,

Dom Development S.A.

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

- 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 czwarty kwartał 2007r. 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	31.12.2007	31.12.2006
	Euro	Euro
Aktywa obrotowe razem.....	338.818.656,24	219.236.618,51
Aktywa razem.....	345.176.186,13	223.556.152,25
Kapitał własny razem.....	191.421.893,75	117.894.409,26
Zobowiązania długoterminowe	91.588.436,91	37.235.120,33
Zobowiązania krótkoterminowe	62.165.855,48	68.426.622,66
Zobowiązania razem.....	153.754.292,38	105.661.742,99
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<i>3,5820</i>	<i>3,8312</i>

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006	01.10- -31.12.2007	01.10- -31.12.2006
	Euro	Euro	Euro	Euro
Przychody ze sprzedaży.....	231.276.503,12	148.865.636,36	56.393.977,61	50.201.250,63
Zysk brutto ze sprzedaży.....	87.096.402,74	48.599.304,66	21.502.262,95	19.228.471,04
Zysk na działalności operacyjnej.....	64.215.954,58	32.338.103,03	14.961.113,93	13.789.742,41
Zysk Brutto.....	74.149.425,78	36.187.760,17	15.490.585,13	14.422.068,08
Zysk Netto.....	60.999.812,78	29.734.799,48	12.306.165,75	11.540.399,27
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>3,7768</i>	<i>3,8991</i>	<i>3,6131</i>	<i>3,8450</i>

Warszawa, dnia 26 lutego 2008 r.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Dom Development S.A.

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

Leszek Piotr Nałęcz, Wiceprezes Zarządu