



**DOM DEVELOPMENT S.A.**

**SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA  
30 CZERWCA 2006 ROKU  
SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI  
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**

## I WPROWADZENIE DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Dom Development („Spółka”) z siedzibą w Warszawie (00-078 Warszawa, pl. Piłsudskiego 3) jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483 prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, według Polskiej Klasyfikacji Działalności prowadzi działalność w zakresie budownictwa i inwestycji związanych z nieruchomościami – PKD 7011Z. Miejszem prowadzenia działalności jest Warszawa i jej okolice.

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 30 czerwca 2006 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 81,12% akcji Spółki. Akcjonariuszami mniejszościowymi posiadającymi ponad 5% akcji są Jarosław Szanajca – 8,05% i Grzegorz Kiełpsz – 6,46%. Pozostałe akcje należą do kluczowych pracowników i do pozostałych członków Zarządu Spółki.

### 2. Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych

Skrócone 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, 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.

Skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności 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.

Skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich („zł”). Dane finansowe prezentowane w sprawozdaniu finansowym wyrażone są w złotych polskich.

Skrócone sprawozdanie finansowe prezentuje dane finansowe za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2006 r. do 30 czerwca 2006 r. i dane porównywalne za okres od 1 stycznia 2005 r. do 30 czerwca 2005 r., a także dane bilansowe na dzień 31 grudnia 2005 r.

#### Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF

Sprawozdania Dom Development S.A. jest zgodnie z zasadami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

#### Objaśnienie dotyczące sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki po raz pierwszy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej w rozumieniu MSSF 1

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe jest pierwszym sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym zgodnie z MSSF w rozumieniu MSSF 1. Datą przejścia na MSSF jest 1 stycznia 2005.

Wszystkie wcześniejsze sprawozdania finansowe Spółki sporządzane były zgodnie z krajowymi standardami rachunkowości. Stosowane przez Spółkę zasady rachunkowości, w tym zasady wyceny aktywów i pasywów oraz określania wyniku finansowego nie wykazują żadnych istotnych różnic w porównaniu do MSSF/MSR. W związku z

powyższym wyniki finansowe oraz przepływy środków pieniężnych Spółki za poszczególne okresy sprawozdawcze, kapitały własne i pozostałe pozycje bilansowe na poszczególne dni bilansowe ujawnione w dotychczasowych sprawozdaniach finansowych wg krajowych standardów rachunkowości nie wykazywały żadnych różnic w porównaniu do sprawozdań finansowych które byłyby sporządzone zgodnie z MSSF/MSR.

W związku z powyższym odstąpiono od prezentacji uzgodnień rachunku zysków i strat, pozycji bilansowych oraz sprawozdania z przepływu środków pieniężnych.

### **3. Istotne zasady rachunkowości**

#### **Rzeczowe aktywa trwałe**

Wszystkie rzeczowe aktywa trwałe są wykazywane według ceny nabycia pomniejszonej o umorzenie (z wyjątkiem gruntów) oraz skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. W skład ceny nabycia wchodzi również koszt wymiany części składowych urządzeń w momencie poniesienia, jeśli jest to istotne. Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez okres użytkowania danego składnika aktywów. Budynki i budowle są amortyzowane stawkami od 2,5% do 4,5%, a urządzenia techniczne i maszyny od 10% do 30%. Niskowartościowe środki trwałe są umarzone w całości w miesiącu oddania do użytkowania.

#### **Zapasy**

##### *Wyroby gotowe*

Wyroby gotowe to przede wszystkim jednostki mieszkalne i miejsca parkingowe. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub ceny sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto jest to szacowana cena sprzedaży oceniana przez Zarząd na podstawie informacji z Działu Sprzedaży.

##### *Produkcja w toku*

Produkcja w toku jest wyceniana na podstawie zasad opisanych w części zatytułowanej „Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych”.

Koszt wytworzenia zapasów obejmuje przeniesione z kapitałów własnych zyski lub straty dotyczące operacji wyznaczonych na zabezpieczenie przepływów pieniężnych związanych z zakupem nieruchomości.

#### **Koszty finansowania zewnętrznego**

Koszty finansowania zewnętrznego (odsetki), które można bezpośrednio przyporządkować produkcji w toku (zwłaszcza nabyciu gruntów i usług budowlanych), aktywuje się jako część kosztu wytworzenia produkcji w toku.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego są ujmowane jako koszt w okresie, w którym są ponoszone.

#### **Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem rezerwy na nieściągalne należności. Odpis aktualizujący na należności wątpliwe oszacowywany jest wtedy, gdy ścisnięcie pełnej kwoty należności przez Spółkę przestało być prawdopodobne.

#### **Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

#### **Akcje własne**

Wykupione akcje własne pomniejszają kapitały własne. Zyski lub straty ponoszone na wykupie, sprzedaży, emisji lub unieważnieniu akcji własnych nie są ujmowane w rachunku zysków i strat.

## **Ujmowanie przychodów**

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Zanim przychody zostaną ujęte, muszą zostać spełnione następujące kryteria:

### *Sprzedaż jednostek mieszkalnych*

Przychody ze sprzedaży jednostek mieszkalnych są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji. Szczegółowy opis ustalenia procentowego stanu zaawansowania realizacji projektów deweloperskich przedstawiony jest w części zatytułowanej „Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych”.

### *Sprzedaż usług*

Przychody ze sprzedaży usług, w tym przychody z tytułu administrowania osiedlami, wykazywane są w wartości godziwej wpłat otrzymywanych lub należnych (pomniejszonych o VAT) za dostarczone usługi w ramach bieżącej działalności operacyjnej.

## **Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej**

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane w złotych polskich, które są walutą funkcjonalną (wyceny) i walutą prezentacji Spółki. Transakcje wyrażone w walutach obcych są początkowo ujmowane według kursu waluty funkcjonalnej obowiązującego na dzień zawarcia transakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach obcych są przeliczane po kursie waluty funkcjonalnej obowiązującym na dzień bilansowy. Różnice kursowe są ujmowane w rachunku zysków i strat jako przychody/koszty finansowe.

## **Podatki**

### *Podatek bieżący*

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które obowiązywały na dzień bilansowy.

### *Podatek odroczony*

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, ulgi i straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona w wysokości kwoty podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty w związku z występowaniem dodatnich przejściowych różnic, to jest różnic, które spowodują w przyszłości zwiększenia podstawy obliczenia podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik

aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) prawnie lub faktycznie obowiązujące na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w rachunku zysków i strat.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z rezerwami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

### Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych

- a. „Produkcja w toku” jest wyceniana na podstawie MSR 11 „Kontrakty budowlane”. Na podstawie dotychczasowych doświadczeń Zarządu Spółki stwierdzono, że model rozpoznawania przychodów i kosztów opisany w tym standardzie jest najbardziej odpowiedni dla działalności Spółki. Budowa jednego projektu przekracza dwanaście miesięcy, a sprzedaż mieszkań na osiedlach polega na zawieraniu licznych pojedynczych kontraktów na budowę mieszkań.
- b. Produkcję w toku wycenia się początkowo w wysokości poniesionych wydatków. Co miesiąc następuje korekta wartości „Produkcji w toku” zgodnie z opisaną poniżej „metodą procentową”.
- c. W związku ze stosowaniem metody procentowej w celu ustalenia wyniku na sprzedaży lokali na osiedlach w trakcie budowy, zafakturowane zaliczki nie stanowią „Przychodu ze sprzedaży”, ale do momentu oddania osiedla do użytkowania zwiększają „Rozliczenia międzyokresowe przychodów”.
- d. Lokale mieszkalne są formalnie przekazywane kupującym po ukończeniu budowy i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, podczas gdy faktury za mieszkania wystawiane są zgodnie z harmonogramem uzgodnionym uprzednio z klientem.
- e. Metoda procentowa polega na uznawaniu przychodów w oparciu o wynik obliczony z zastosowaniem następującego wzoru:

$$\text{przychód statystyczny} = \text{wskaźnik kosztów} * \text{wskaźnik przychodów} * \text{przychody planowane}$$

- f. Zgodnie z metodą procentową koszty statystyczne ujmuje się w wysokości wynikającej z następującego wzoru:

$$\text{koszt statystyczny} = \text{przychody statystyczne} * \frac{\text{koszty według budżetu}}{\text{przychody według budżetu}}$$

- g. Wskaźnik kosztów ustalany jest jako relacja poniesionych kosztów rzeczywistych (pomniejszanych o koszt zakupu ziemi) do kosztów planowanych (całkowitych kosztów planowanych pomniejszanych o planowane koszty zakupu ziemi).

$$\text{wskaźnik kosztów} = \frac{\text{koszty aktualnie poniesione}}{\text{koszty planowane}}$$

- h. Wskaźnik przychodów jest ustalany jako relacja przychodów z tytułu zawartych przedwstępnych umów sprzedaży do planowanych przychodów budżetowych z tytułu sprzedaży wszystkich obiektów.

$$\text{wskaźnik przychodów} = \frac{\text{przychody zakontraktowane}}{\text{przychody planowane}}$$

- i. Wyliczenie przychodu statystycznego pozwala na ujęcie w rachunku zysków i strat części przychodów w relacji do postępu prac i sprzedaży wyliczonej przy użyciu wskaźnika kosztów i przychodów.

- j. Wyliczenie kosztu statystycznego pozwala na ujęcie w rachunku zysków i strat kosztów w tej samej proporcji, w której zostały rozpoznane przychody (proporcjonalnie do rozpoznanej sprzedaży).
- k. Z chwilą otrzymania pozwolenia na oddanie osiedla do użytkowania metoda procentowa jest zastępowana. Zafakturowane przychody ze sprzedaży i poniesione koszty (zafakturowane i te, na które utworzono rezerwy) są ujmowane w rachunku zysków i strat. Niesprzedane lokale i powierzchnie parkingowe są przeksięgowywane z produkcji w toku do wyrobów gotowych, aż do momentu, kiedy zostaną sprzedane i ujęte w kosztach rachunku zysków i strat.
- l. Wartość zafakturowanej sprzedaży oraz wartość niezafakturowanej części zakontraktowanej sprzedaży i odpowiadający koszt księguje się następująco:
- Dt: Rozliczenia międzyokresowe przychodów  
Ct: Przychody ze sprzedaży
- Dt: Koszt sprzedanych produktów  
Ct: Produkcja w toku
- m. Jeśli „Rozliczenia międzyokresowe przychodów” są ujemne (co może mieć miejsce w sytuacji relatywnie niskiego poziomu zafakturowania sprzedaży w stosunku do wartości zawartych kontraktów i zaawansowania robót) następuje ich wyzerowanie i zwiększenie wartości rozliczeń międzyokresowych (część pozycji „Pozostałe aktywa obrotowe”).
- Dt: Rozliczenia międzyokresowe (część pozycji “Pozostałe aktywa obrotowe”)  
Ct: Rozliczenia międzyokresowe przychodów

## II. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

|   | Nota | 30.06.2006            | 30.06.2005            | 31.12.2005            |
|---|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>AKTYWA</b>   |      |                       |                       |                       |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                      |      |                       |                       |                       |
| Wartości niematerialne i prawne                           |      | 332.692,76            | 446.073,18            | 393.405,65            |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                    |      | 7.424.179,35          | 8.024.792,29          | 7.065.250,16          |
| Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych                  |      | 2.602.843,79          | 2.960.000,00          | 2.646.843,79          |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego                       |      | 4.108.267,00          | 8.440.787,00          | 4.843.363,00          |
| Długoterminowe należności                                 |      | 927.730,36            | 28.910.000,00         | 927.730,36            |
| Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów    |      | -                     | -                     | -                     |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>                                |      | <b>15.395.713,26</b>  | <b>48.781.652,47</b>  | <b>15.876.592,96</b>  |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                    |      |                       |                       |                       |
| Zapasy  | 1    | 371.186.369,24        | 215.554.935,13        | 316.183.813,97        |
| Inwestycje przeznaczone do obrotu                         |      | -                     | -                     | -                     |
| Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności |      | 61.852.231,31         | 50.780.861,76         | 100.584.656,82        |
| Pozostałe aktywa obrotowe                                 |      | 18.351.366,43         | 12.679.114,10         | 24.950.422,54         |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                        | 2    | 103.865.327,99        | 51.227.350,56         | 31.491.563,12         |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                              |      | <b>555.255.294,97</b> | <b>330.242.261,55</b> | <b>473.210.456,45</b> |
| <b>Aktywa razem</b>                                       |      | <b>570.651.008,23</b> | <b>379.023.914,02</b> | <b>489.087.049,41</b> |

| <b>PASYWA</b>   | Nota | 30.06.2006            | 30.06.2005            | 31.12.2005            |
|---|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Kapitał własny</b>   |      |                       |                       |                       |
| Kapitał podstawowy  | 3    | 21.854.340,00         | 21.854.340,00         | 21.854.340,00         |
| Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne |      | 11.451.033,94         | 10.599.408,71         | 10.819.818,83         |
| Kapitał z wyceny opcji  |      | 415.567,16            | -                     | -                     |
| Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)   |      | 79.301.372,18         | 53.403.253,44         | 53.403.253,44         |
| Kapitał z transakcji zabezpieczających  |      | -                     | -                     | -                     |
| Niepodzielony wynik finansowy   |      | 51.892.472,09         | 5.194.394,84          | 25.898.118,74         |
| <b>Kapitał własny razem</b>   |      | <b>164.914.785,37</b> | <b>91.051.396,99</b>  | <b>111.975.531,01</b> |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>  |      |                       |                       |                       |
| Kredyty i pożyczki długoterminowe   | 4    | 72.556.143,27         | 135.383.925,83        | 78.332.948,91         |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  |      | 21.140.740,00         | 11.637.599,00         | 12.871.785,00         |
| Obligacje   | 5    | 81.533.972,09         | 52.021.444,04         | 51.553.445,40         |
| Inne  |      | -                     | -                     | -                     |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>  |      | <b>175.230.855,36</b> | <b>199.042.968,87</b> | <b>142.758.179,31</b> |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>   |      |                       |                       |                       |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania                        |      | 119.349.325,02        | 44.760.519,65         | 114.488.811,07        |
| Kredyty i pożyczki krótkoterminowe  | 4    | 85.252.621,70         | 15.907.336,47         | 91.309.740,44         |
| Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków  |      | 1.523.112,75          | 1.153.501,43          | 1.196.004,02          |
| Rezerwy krótkoterminowe   |      | 1.056.881,60          | 918.557,44            | 2.314.010,17          |
| Rozliczenia międzyokresowe  |      | 23.323.426,43         | 26.189.633,17         | 25.044.773,39         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>   |      | <b>230.505.367,50</b> | <b>88.929.548,16</b>  | <b>234.353.339,09</b> |
| <b>Zobowiązania razem</b>   |      | <b>405.736.222,86</b> | <b>287.972.517,03</b> | <b>377.111.518,40</b> |
| <b>Pasywa razem</b>   |      | <b>570.651.008,23</b> | <b>379.023.914,02</b> | <b>489.087.049,41</b> |

Dom Development S.A.  
rachunki zysków i strat  
za okresy sześciu miesięcy zakończone 30 czerwca 2006 i 2005 roku

---

|   | Nota | Okres sześciu miesięcy zakończony<br>dnia 30 czerwca |                      |
|---|------|--|----------------------|
|   |      | 2006   | 2005                 |
| Przychody ze sprzedaży                  | 8    | 253.580.640,26                                       | 119.801.547,87       |
| Koszt własny sprzedaży                  | 9    | 176.058.620,05                                       | 87.667.165,48        |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>         |      | <b>77.522.020,21</b>                                 | <b>32.134.382,39</b> |
| Koszty sprzedaży                        | 9    | 10.052.247,45  | 8.513.503,24         |
| Koszty ogólnego zarządu                 | 9    | 15.601.280,91  | 14.648.925,55        |
| Pozostałe przychody operacyjne          |      | 2.188.313,94   | 1.611.217,46         |
| Pozostałe koszty operacyjne             |      | 4.726.010,66   | 1.063.705,67         |
| <b>Zysk na działalności operacyjnej</b> |      | <b>49.330.795,13</b>                                 | <b>9.519.465,39</b>  |
| Przychody finansowe                     |      | 15.001.320,66  | 1.960.149,15         |
| Koszty finansowe                        |      | 3.144.257,70   | 4.710.804,70         |
| <b>Zysk brutto</b>                      |      | <b>61.187.858,09</b>                                 | <b>6.768.809,84</b>  |
| Podatek dochodowy                       | 10   | 9.295.386,00   | 1.574.415,00         |
| <b>Zysk netto</b>                       |      | <b>51.892.472,09</b>                                 | <b>5.194.394,84</b>  |
| <b>Zysk na jedną akcję zwykłą:</b>      |      |  |                      |
| Podstawowy                              | 6    | 2,37   | 0,24                 |
| Rozwodniony                             | 6    | 2,37   | 0,24                 |



Dom Development S.A.  
Rachunki przepływów pieniężnych  
za okresy sześciu miesięcy zakończone dnia 30 czerwca 2006 i 2005 roku.

|  | Okres sześciu miesięcy zakończony<br>30 czerwca |                        |
|--|---|------------------------|
|  | 2006  | 2005                   |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                                      |   |                        |
| Zysk przed opodatkowaniem  | 61.187.858,09                                   | 6.768.809,84           |
| Korekty o pozycje:   |   |                        |
| Amortyzacja  | 763.425,00                                      | 799.593,50             |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych   | -515.989,55                                     | 619.674,46             |
| Zysk (strata) na inwestycjach  | -115.656,27                                     | -47.520,52             |
| Koszty z tytułu odsetek  | -10.710.822,55                                  | 5.735.351,62           |
| Zmiany w kapitale obrotowym  |   |                        |
| Zmiana stanu rezerw  | -1.257.128,57                                   | 232.159,51             |
| Zmiana stanu zapasów   | -55.002.555,27                                  | -49.574.609,26         |
| Zmiana stanu należności  | 38.732.425,51                                   | 8.259.970,74           |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów                            | 7.512.419,68                                    | -5.468.748,60          |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych  | 4.877.709,15                                    | 6.821.740,38           |
| Inne korekty   | -631.217,73                                     | -1.243.922,00          |
| Środki pieniężne wygenerowane w działalności operacyjnej   | 44.840.467,49                                   | -27.097.500,33         |
| Odsetki zapłacone  | -2.562.337,08                                   | -5.101.615,98          |
| Zapłacony podatek dochodowy  | -894.132,00                                     | -613.232,00            |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>   | <b>41.383.998,41</b>                            | <b>(32.812.348,31)</b> |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                                    |   |                        |
| Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych  |   | 9.999.972,80           |
| Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych             | 407.405,75                                      | 54.721,30              |
| Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)   | 14.245.976,95                                   |                        |
| Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                         | -1.353.390,78                                   | -1.124.230,86          |
| Nabycie aktywów finansowych  |   |                        |
| <b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>                              | <b>13.299.991,92</b>                            | <b>8.930.463,24</b>    |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                                       |   |                        |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek   | 37.220.310,00                                   | 29.229.600,00          |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych   | 30.000.000,00                                   | -                      |
| Spłata kredytów i pożyczek   | -49.485.467,50                                  | -18.998.100,00         |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego  | -45.067,96                                      | -47.342,22             |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>  | <b>17.689.774,54</b>                            | <b>10.184.157,78</b>   |
| <b>Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych</b> | <b>72.373.764,87</b>                            | <b>(13.697.727,29)</b> |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>   | <b>31.491.563,12</b>                            | <b>64.925.077,85</b>   |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>   | <b>103.865.327,99</b>                           | <b>51.227.350,56</b>   |

Dom Development S.A.  
Zestawienia zmian w kapitale własnym  
za okresy sześciu miesięcy zakończone dnia 30 czerwca 2006 roku, 30 czerwca 2005 roku  
i rok zakończony dnia 31 grudnia 2005 roku.

|  | Kapitał podstawowy   | Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne | Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy) | Kapitał rezerwowý z wyceny opcji na akcje | Kapitał z transakcji zabezpieczających | Niepodzielony wynik finansowy | Kapitał własny razem  |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Saldo na dzień 1 stycznia 2005</b>  | <b>21.854.340,00</b> | <b>10.749.168,71</b>  | <b>44.366.689,49</b>                  | -   | <b>(4.664.586,00)</b>                  | <b>9.036.563,95</b>           | <b>81.342.176,15</b>  |
| Zakup i sprzedaż akcji własnych  |                      | 70.650,12   | -                                     | -   | -                                      | -                             | 70.650,16             |
| Strata netto na transakcji zabezpieczającej  |                      |   |                                       |   |  |                               |                       |
| przepływy pieniężne przeniesiona do wartości początkowej zabezpieczanego aktywa  | -                    | -   | -                                     | -   | 5.758.748,00                           | -                             | 5.758.748,00          |
| Podatek odroczony dotyczący straty na transakcji zabezpieczającej przeniesionej do wartości początkowej zabezpieczanego aktywa | -                    | -   | -                                     | -   | (1.094.162,00)                         | -                             | (1.094.162,00)        |
| Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego   | -                    | -   | 9.036.563,95                          | -   | -                                      | (9.036.563,95)                | -                     |
| Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2005 r.  | -                    | -   | -                                     | -   | -                                      | 25.898.118,74                 | 25.898.118,74         |
| <b>Saldo na dzień 31 grudnia 2005</b>  | <b>21.854.340,00</b> | <b>10.819.818,83</b>  | <b>53.403.253,44</b>                  | -   | -                                      | <b>25.898.118,74</b>          | <b>111.975.531,01</b> |
| Zakup i sprzedaż akcji własnych  |                      | 631.215,11  | -                                     | -   | -                                      | -                             | 631.215,11            |
| Strata netto na transakcji zabezpieczającej  |                      |   |                                       |   |  |                               |                       |
| przepływy pieniężne przeniesiona do wartości początkowej zabezpieczanego aktywa  | -                    | -   | -                                     | -   | -                                      | -                             | -                     |
| Podatek odroczony dotyczący straty na transakcji zabezpieczającej przeniesionej do wartości początkowej zabezpieczanego aktywa | -                    | -   | -                                     | -   | -                                      | -                             | -                     |
| Kapitał rezerwowý z wyceny opcji na akcje  | -                    | -   | -                                     | 415.567,16                                | -                                      | -                             | 415.567,16            |
| Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego   | -                    | -   | 25.898.118,74                         | -   | -                                      | (25.898.118,74)               | -                     |
| Zysk za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2006 r.   | -                    | -   | -                                     | -   | -                                      | 51.892.472,09                 | 51.892.472,09         |
| <b>Saldo na dzień 30 czerwca 2006</b>  | <b>21.854.340,00</b> | <b>11.451.033,94</b>  | <b>79.301.372,18</b>                  | <b>415.567,16</b>                         | -                                      | <b>51.892.472,09</b>          | <b>164.914.785,37</b> |

Dom Development S.A.  
Zestawienia zmian w kapitale własnym  
za okresy sześciu miesięcy zakończone dnia 30 czerwca 2006 roku, 30 czerwca 2005 roku  
i rok zakończony dnia 31 grudnia 2005 roku.

|  | Kapitał podstawowy | Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne | Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy) | Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje | Kapitał z transakcji zabezpieczających | Niepodzielony wynik finansowy | Kapitał własny razem |
|--|--------------------|---|---------------------------------------|---|--|-------------------------------|----------------------|
| <b>Saldo na dzień 1 stycznia 2005</b>  | 21.854.340,00      | 10.749.168,71   | 44.366.689,49                         | -   | (4.664.586,00)                         | 9.036.563,95                  | 81.342.176,15        |
| Zakup i sprzedaż akcji własnych  | -                  | (149.760,00)  | -                                     | -   | -                                      | -                             | (149.760,00)         |
| Strata netto na transakcji zabezpieczającej przepływy pieniężne przeniesiona do wartości początkowej zabezpieczanego aktywa    | -                  | -   | -                                     | -   | 5.758.748,00                           | -                             | 5.758.748,00         |
| Podatek odroczony dotyczący straty na transakcji zabezpieczającej przeniesionej do wartości początkowej zabezpieczanego aktywa | -                  | -   | -                                     | -   | (1.094.162,00)                         | -                             | (1.094.162,00)       |
| Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego   | -                  | -   | 9.036.563,95                          | -   | -                                      | (9.036.563,95)                | -                    |
| Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2005   | -                  | -   | -                                     | -   | -                                      | 5.194.394,84                  | 5.194.394,84         |
| <b>Saldo na dzień 30 czerwca 2005</b>  | 21.854.340,00      | 10.599.408,71   | 53.403.253,44                         | -   | -                                      | 5.194.394,84                  | 91.051.396,99        |

### III. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

#### Nota 1. Zapasy

##### Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie spłaty zobowiązań

| ZABEZPIECZENIE NA ZAPASACH<br>– HIPOTEKA                         | 30.06.2006     | 30.06.2005     | 31.12.2005     |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań | 225.949.067,02 | 116.863.136,38 | 157.851.455,19 |
| Kwota zabezpieczenia – kredyty                                   | 276.453.119,61 | 118.543.818,40 | 194.951.347,10 |
| Kwota zabezpieczenia – obligacje                                 | 160.000.000,00 | 100.000.000,00 | 100.000.000,00 |

#### Kontrakty budowlane

Przychody, koszty i produkcja w toku są księgowane przy użyciu metody procentowej opisanej w części zatytułowanej „Wprowadzenie do skróconego sprawozdania finansowego”.

| ROZLICZANIE PRODUKCJI W TOKU                                    |                |                |                |
|---|----------------|----------------|----------------|
|   | 30.06.2006     | 30.06.2005     | 31.12.2005     |
| Planowane przychody z bieżących projektów                       | 781.406.000,00 | 470.356.000,00 | 717.908.000,00 |
| Planowane koszty bieżących projektów                            | 524.944.974,12 | 363.264.744,84 | 505.515.358,04 |
| Planowana marża na bieżących projektach                         | 256.461.025,88 | 107.091.255,16 | 212.392.641,96 |
| Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat      | 258.059.940,96 | 154.677.187,88 | 153.718.514,26 |
| Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat         | 180.145.569,43 | 113.510.025,50 | 110.542.298,70 |
| Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat          | 77.914.371,53  | 41.167.162,38  | 43.176.215,56  |
| Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach          | 178.546.654,35 | 65.924.092,78  | 169.216.426,40 |
| Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach | 69,62 %        | 61,56 %        | 79,67 %        |

Produkcja w toku jest kalkulowana przy użyciu metody procentowej opisanej w części zatytułowanej „Wprowadzenie do skróconego sprawozdania finansowego”.

#### Nota 2. 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 | 30.06.2006            | 30.06.2005           | 31.12.2005           |
|------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Środki pieniężne w banku i kasie   | 8.383.550,64          | 2.979.451,18         | 6.962.890,63         |
| Lokaty krótkoterminowe             | 95.383.465,20         | 47.925.248,80        | 24.294.633,80        |
| Inne                               | 98.312,15             | 322.650,58           | 234.038,69           |
| <b>Razem</b>                       | <b>103.865.327,99</b> | <b>51.227.350,56</b> | <b>31.491.563,12</b> |

**Nota 3. Kapitał podstawowy**

| <b>KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 30.06.2006 roku</b> |              |                               |                                   |                   |   |                          |                  |                              |
|---|--------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------|---|--------------------------|------------------|------------------------------|
| 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   | imienne      | -                             | -                                 | 1.800.000         | 1.800.000                                     | gotówka                  | 09.07.1999       | 09.07.1999                   |
| B   | imienne      | -                             | -                                 | 2.250.000         | 2.250.000                                     | gotówka                  | 20.07.2000       | 20.07.2000                   |
| C   | imienne      | -                             | -                                 | 8.550.000         | 8.550.000                                     | gotówka                  | 20.07.2000       | 20.07.2000                   |
| D   | imienne      | -                             | -                                 | 2.468.961         | 2.468.961                                     | gotówka                  | 20.07.2000       | 20.07.2000                   |
| E   | imienne      | -                             | -                                 | 417.150           | 417.150                                       | gotówka                  | 09.11.2000       | 09.11.2000                   |
| F   | imienne      | -                             | -                                 | 6.194.529         | 6.194.529                                     | gotówka                  | 26.11.2001       | 26.11.2001                   |
| G   | imienne      | -                             | -                                 | 173.700           | 173.700                                       | gotówka                  | 09.07.2002       | 09.07.2002                   |
| <b>Liczba akcji razem</b>                                     |              |                               |                                   | <b>21.854.340</b> |   |                          |                  |                              |
| <b>Kapitał zakładowy razem</b>                                |              |                               |                                   |                   | <b>21.854.340</b>                             |                          |                  |                              |
| <b>Wartość nominalna jednej akcji = 1 zł</b>                  |              |                               |                                   |                   |   |                          |                  |                              |

Struktura kapitału zakładowego Spółki nie uległa zmianie w okresie objętym skróconym sprawozdaniem finansowym.

| <b>TABELA ZMIAN AKCJI WŁASNYCH w okresie 01.01.2005-31.12.2005 r.</b> |              |                |                   |                     |   |
|---|--------------|----------------|-------------------|---------------------|---|
|   | Seria        | Liczba akcji   | Wartość nominalna | Wartość bilansowa   | Sposób nabycia oraz przeznaczenie   |
| <b>stan na 01.01.2005 r.</b>  | E            | 417.150        | 417.150,00        | 1.650.495,97        | Akcje nabyte w wyniku przejęcia spółki Dom Development Capital sp. z o.o. przez jednostkę dominującą w 2003 roku. Akcje wyemitowane w ramach Programu Opcji Menedżerskich* (Plan Motywacyjny I) |
|   | G            | 92.700         | 92.700,00         | 263.339,75          |   |
|   | <b>Razem</b> | <b>509.850</b> | <b>509.850,00</b> | <b>1.913.835,72</b> |   |
| Zwiększenia   | F            | 36.000         | 36.000,00         | 149.760,00          | Akcje nabyte od byłego członka kadry kierowniczej Spółki  |
| Zmniejszenia  | G            | (46.350)       | (46.350,00)       | (131.669,88)        | Sprzedaż akcji członkowi Zarządu (opcje wykonane)   |
|   | G            | (46.350)       | (46.350,00)       | (131.669,87)        |   |
| <b>stan na 31.12.2005 r.</b>  | <b>Razem</b> | <b>453.150</b> | <b>453.150,00</b> | <b>1.800.255,97</b> |   |
| Zmniejszenia  | E            | (72.000)       | (72.000,00)       | (284.875,25)        | Sprzedaż akcji członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w wykonaniu opcji na akcje  |
|   | E            | (77.700)       | (77.700,00)       | (307.427,87)        |   |
|   | E            | (22.500)       | (22.500,00)       | (89.023,52)         |   |
|   | F            | (36.000)       | (36.000,00)       | (149.760,00)        | Sprzedaż akcji członkowi Rady Nadzorczej  |
| <b>stan na 30.06.2006 r.</b>  | <b>Razem</b> | <b>244.950</b> | <b>244.950,00</b> | <b>969.169,33</b>   |   |

| <b>TABELA ZMIAN AKCJI WŁASNYCH w okresie 01.01.2005-30.06.2005 r.</b> |              |                     |                          |                          |   |
|---|--------------|---------------------|--------------------------|--------------------------|---|
|   | <b>Seria</b> | <b>Liczba akcji</b> | <b>Wartość nominalna</b> | <b>Wartość bilansowa</b> | <b>Sposób nabycia oraz przeznaczenie</b>  |
| <b>stan na 01.01.2005 r.</b>  | E            | 417.150             | 417.150,00               | 1.650.495,97             | Akcje nabyte w wyniku przejęcia spółki Dom Development Capital sp. z o.o. przez jednostkę dominującą w 2003 roku. Akcje wyemitowane w ramach Programu Opcji Menedżerskich* (Plan Motywacyjny I) |
|   | G            | 92.700              | 92.700,00                | 263.339,75               |   |
|   | <b>Razem</b> | <b>509.850</b>      | <b>509.850,00</b>        | <b>1.913.835,72</b>      |   |
| Zwiększenia   | F            | 36.000              | 36.000,00                | 149.760,00               | Akcje nabyte od byłego członka kadry kierowniczej Spółki  |
| Zmniejszenia  |              | -                   | -                        | -                        |   |
| <b>stan na 30.06.2005 r.</b>  | <b>Razem</b> | <b>545.850</b>      | <b>545.850,00</b>        | <b>2.063.595,72</b>      |   |

#### Nota 4. Kredyty i pożyczki<sup>1</sup>

| <b>POŻYCZKI I KREDYTY</b> | <b>30.06.2006</b>     | <b>30.06.2005</b>     | <b>31.12.2005</b>     |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| W tym: długoterminowe     | 72.556.143,27         | 135.383.925,83        | 78.332.948,91         |
| krótkoterminowe           | 85.252.621,70         | 15.907.336,47         | 91.309.740,44         |
| <b>Razem</b>              | <b>157.808.764,97</b> | <b>151.291.262,30</b> | <b>169.642.689,35</b> |

| <b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b> | <b>30.06.2006</b>     | <b>30.06.2005</b>     | <b>31.12.2005</b>     |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Do 1 roku                                  | 77.543.740,90         | 15.907.336,47         | 87.552.486,32         |
| Powyżej 1 roku do 2 lat                    | 68.968.832,00         | 122.992.443,11        | 67.450.600,00         |
| Powyżej 2 lat do 5 lat                     | -                     | 504.000,00            | 3.528.000,00          |
| Powyżej 5 lat                              | -                     | -                     | -                     |
| <b>Razem kredyty</b>                       | <b>146.512.572,90</b> | <b>139.403.779,58</b> | <b>158.531.086,32</b> |
| W tym: długoterminowe                      | 68.968.832,00         | 123.496.443,11        | 70.978.600,00         |
| krótkoterminowe                            | 77.543.740,90         | 15.907.336,47         | 87.552.486,32         |

| <b>POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b> | <b>30.06.2006</b>    | <b>30.06.2005</b>    | <b>31.12.2005</b>    |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Do 1 roku                                   | 7.708.880,80         | -                    | 3.757.254,12         |
| Powyżej 1 roku do 2 lat                     | 3.587.311,27         | 4.341.906,75         | 3.677.174,45         |
| Powyżej 2 do 5 lat                          | -                    | 7.545.575,97         | 3.677.174,46         |
| Powyżej 5 lat                               | -                    | -                    | -                    |
| <b>Razem pożyczki</b>                       | <b>11.296.192,07</b> | <b>11.887.482,72</b> | <b>11.111.603,03</b> |
| W tym: długoterminowe                       | 3.587.311,27         | 11.887.482,72        | 7.354.348,91         |
| krótkoterminowe                             | 7.708.880,80         | -                    | 3.757.254,12         |

<sup>1</sup> Pożyczkami są pożyczki od udziałowców

| <b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW na 30.06.2006 r.</b> |                |                        |        |  |        |                             |               |
|--|----------------|------------------------|--------|--|--------|-----------------------------|---------------|
| Bank   | Siedziba banku | Kwota kredytu wg umowy |        | Waluta i kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek) |        | Warunki oprocentowania      | Termin spłaty |
|  |                | kwota                  | Waluta | kwota  | waluta |                             |               |
| BOŚ S.A.   | Warszawa       | 23.350.000             | zł     | 23.237.600   | zł     | WIBOR 1M+ marża banku*      | 31.12.2006    |
| PKO BP   | Warszawa       | 33.830.000             | zł     | 7.452.060  | zł     | WIBOR 1M+ marża banku*      | 01.09.2006    |
| PKO BP   | Warszawa       | 10.080.000             | zł     | 6.552.000  | zł     | WIBOR 1M+ marża banku*      | 01.07.2007    |
| PKO BP   | Warszawa       | 11.380.000             | zł     | 11.380.000   | zł     | WIBOR 1M+ marża banku*      | 01.10.2007    |
| BOŚ  | Warszawa       | 35.000.000             | zł     | 33.447.360   | zł     | WIBOR 1M+ marża banku*      | 31.12.2007    |
| PKO BP   | Warszawa       | 18.950.000             | zł     | 18.950.000   | zł     | WIBOR 1M+ marża banku*      | 01.12.2007    |
| PeKao SA   | Warszawa       | 18.875.000             | zł     | 18.874.900   | zł     | WIBOR 1M+ marża banku*      | 30.11.2007    |
| PeKao SA   | Warszawa       | 18.956.000             | zł     | 18.955.700   | zł     | WIBOR 1M+ marża banku*      | 29.02.2008    |
| BOŚ S.A.   | Warszawa       | 2.000.000              | zł     | 0  | zł     | WIBOR 1M+ marża banku*      | 31.12.2007    |
| PeKao BP S.A.  | Warszawa       | 40.000.000             | zł     | 0  | zł     | WIBOR 1M+ marża banku*      | 15.03.2007    |
| BOŚ  | Warszawa       | 40.000.000             | zł     | 7.662.950  | zł     | WIBOR 1M+1,2% +marża banku* | 30.09.2008    |

\*) Nieujawniona ze względów handlowych.

#### Pożyczki od udziałowców

| <b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK na 30.06.2006 r.</b> |          |                         |        |   |        |                        |               |
|--|----------|-------------------------|--------|---|--------|------------------------|---------------|
| Pożyczkodawca  | Siedziba | Kwota pożyczki wg umowy |        | Waluta i kwota pożyczki pozostała do spłaty (bez odsetek) |        | Warunki oprocentowania | Termin spłaty |
|  |          | kwota                   | Waluta | kwota   | waluta |                        |               |
| Dom Development B.V.                                   | Holandia | 4.702.000               | USD    | 2.351.000   | USD    | LIBOR 12M + 5,5%       | 31.10.2008    |
| Dom Development B.V.                                   | Holandia | 1.031.554               | USD    | 1.031.554   | USD    | LIBOR 12M + 5,5%       | 31.10.2008    |

Spółka wykorzystuje 2 pożyczki:

- Pożyczka, której saldo na 30 czerwca 2006 r. wynosi 2.351.000 USD, została zaciągnięta 6 stycznia 2000 r. Spłata rat kapitałowych rozpocznie się 31 października 2006 r. i będzie trwała do 31 października 2008 r. Odsetki od pożyczki są kalkulowane w wysokości LIBOR 12M + 5,5%. Pożyczka nie jest zabezpieczona majątkiem Spółki.
- Pożyczka z dnia 10 grudnia 2001 r., której saldo na 30 czerwca 2006 r. wynosi 1.031.554 USD. Spłata rat kapitałowych rozpocznie się 31 października 2006 r. i będzie trwała do 31 października 2008 r. Odsetki od pożyczki są kalkulowane w wysokości LIBOR 12M + 5,5%. Pożyczka nie jest zabezpieczona majątkiem Spółki.

**Nota 5. Obligacje**

| <b>OBLIGACJE</b>                          | <b>30.06.2006</b>    | <b>30.06.2005</b>    | <b>31.12.2005</b>    |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Wartość nominalna wyemitowanych obligacji | 80.000.000,00        | 50.000.000,00        | 50.000.000,00        |
| Skumulowane naliczone odsetki             | 7.913.307,09         | 4.385.334,04         | 6.189.890,40         |
| Skumulowane zapłacone odsetki             | 6.379.335,00         | 2.363.890,00         | 4.636.445,00         |
| <b>Zobowiązanie na dzień bilansowy</b>    | <b>81.533.972,09</b> | <b>52.021.444,04</b> | <b>51.553.445,40</b> |

- 21 lipca 2004 r. Spółka wyemitowała obligacje o wartości nominalnej 50.000.000,00 zł. Termin wykupu obligacji przypada na 21 lipca 2008 r., a odsetki w wysokości WIBOR 6M + 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. Emisja obligacji jest zabezpieczona hipoteką kaucyjną na nieruchomościach Spółki do kwoty 100.000.000 zł.

Zgodnie z umową z bankami, w okresach półrocznych kończących się każdego 30 czerwca i 31 grudnia Spółka zobowiązała się utrzymywać wskaźniki jednostkowego sprawozdania finansowego w granicznych poziomach określonych następująco:

| Rok  | zadłużenie odsetkowe/kapitały własne | EBITDA/obsługa zadłużenia | Rzeczywiste wskaźniki |                                      |                           |
|------|--------------------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------------------|---------------------------|
|      |                                      |                           | Data                  | zadłużenie odsetkowe/kapitały własne | EBITDA/obsługa zadłużenia |
| 2005 | <=1,2                                | >=2,0                     | 30.06.2005            | 1,67                                 | 2,48                      |
|      |                                      |                           | 31.12.2005            | 1,57                                 | 2,01                      |
| 2006 | <=2,0**                              | >=1,8**                   | 30.06.2006            | 0,82                                 | 2,20                      |
| 2007 | <=2,0**                              | >=5,0**                   |                       |                                      |                           |

\* W roku 2005 banki zwolniły Spółkę z obowiązku utrzymywania wymaganego poziomu wskaźnika zadłużenie odsetkowe/kapitały własne.

\*\* 4 sierpnia 2006 r. podpisany został aneks do umowy z 21 lipca 2004 r. o emisję obligacji. Aneks zmienia wskaźniki zadłużenie odsetkowe/kapitały własne oraz EBITDA/koszty obsługi zadłużenia na lata 2006-2007. Wskaźniki Wykazane w powyższej tabeli wskaźniki są zgodne ze zmianami wprowadzonymi ww. Aneksem.

- W dniu 19 czerwca 2006 r. wyemitowanych zostało 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.

Emisja miała miejsce na podstawie uchwały nr 1 Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 24 marca 2006 r. o emisji obligacji w trybie art. 9 Ustawy o Obligacjach.

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

Środki pieniężne pochodzące z emisji są przeznaczane na finansowanie i refinansowanie działalności deweloperskiej Spółki w zakresie nabywania nieruchomości gruntowych oraz pokrywanie kosztów realizacji budowlanych projektów mieszkaniowych.

Zgodnie z treścią umowy o obsługę i gwarantowanie emisji obligacji z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. w pierwszej kolejności miały być emitowane obligacje serii A i obligacje serii B, w następnej kolejności następne serie obligacji – w liczbie odpowiadającej wartości obligacji serii A, wobec których posiadający je obligatariusze wykonali opcję wykupu. Obligacje serii A są obligacjami zabezpieczonymi, a obligacje serii B i następnych emisji nie będą zabezpieczone. Obligacje serii A i B będą miały taką samą datę emisji. Na podstawie umowy Emitent zlecił bankowi przeprowadzenie emisji obligacji w ramach programu, w tym w szczególności przeprowadzenie oferty i sprzedaży obligacji, prowadzenie ewidencji obligacji oraz pełnienie



funkcji agenta do spraw płatności. Bank zagwarantował nabycie obligacji serii A. Bank wykonuje swoje zobowiązanie z tytułu gwarantowania nabycia obligacji serii A poprzez objęcie i nabycie takiej liczby obligacji serii A, jakiej liczby obligacji serii B nie nabędą inwestorzy w związku z nie złożeniem przez nich zapisów na obligacje serii B lub nieopłaceniem przeznaczonych im do przydziału obligacji serii B, przy czym bank łącznie może nabyć 300 obligacji serii A.

Obligacje serii A obejmowane przez bank jako gwaranta będą spełniały następujące parametry: data wykupu – 5 lat od dnia emisji; (ii) waluta emisji – złoty; (iii) okres odsetkowy – sześć miesięcy; (iv) stopa bazowa – 6M WIBOR plus marża banku; (v) zabezpieczenie – łączną hipoteką kaucyjną na określonych w umowie nieruchomościach do kwoty 60.000.000 zł.

W przypadku emisji kolejnych serii obligacji skuteczny przydział takich obligacji inwestorom będzie powodować, że bank będzie miał prawo do wykonania wobec Emitenta obligacji wykupu obligacji serii A w liczbie obligacji przydzielonych inwestorom.

Emitentowi przysługuje prawo wykonania opcji call do wszystkich obligacji serii A lub do obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej nie mniejszej niż 5.000.000 złotych. Obligatariuszom posiadającym obligacje serii A przysługuje zaś prawo wykonania opcji put jedynie w stosunku do takiej liczby obligacji serii A, z których łączna cena sprzedaży nie będzie wyższa niż 50% wpływów netto Emitenta z emisji obligacji w trybie art. 9 pkt 1 Ustawy o Obligacjach.

Emitent zobowiązał się w okresie do całkowitego wykupu obligacji do utrzymywania w okresach półrocznych kończących się każdego 30 czerwca i 31 grudnia za okres ostatnich 12 miesięcy następujących wskaźników:

| <b>Rok</b> | <b>Zadłużenie odsetkowe/<br/>kapitały własne</b> | <b>EBIDTA/obsługa<br/>zadłużenia</b> |
|------------|--|--------------------------------------|
| 2006.....  | <= 2,0   | >= 1,8                               |
| 2007.....  | <= 2,0   | >= 5,0                               |
| 2008.....  | <= 2,0   | >= 5,0                               |
| 2009.....  | <= 2,0   | >= 5,0                               |
| 2010.....  | <= 1,8   | >= 5,0                               |
| 2011.....  | <= 1,5   | >= 5,0                               |

Umowa zawiera m.in. następujące zobowiązania Emitenta: Emitent w okresie obowiązywania umowy nie będzie bez uprzedniej pisemnej zgody agenta zawierać innej umowy w przedmiocie programu emisji obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych oraz nie podawać do publicznej wiadomości informacji na temat działań mających na celu przeprowadzenie emisji obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych. Emitent bez zgody agenta nie zaciągnie żadnych innych zobowiązań pieniężnych o charakterze kredytowym lub gwarancyjnym, z wyłączeniem dozwolonego zadłużenia finansowego określonego w umowie. Emitent bez zgody agenta do dnia wykupu obligacji serii A nie ustanowi w drodze czynności cywilnoprawnych żadnych zabezpieczeń na składnikach majątkowych Emitenta. Zakaz ten nie dotyczy ustanawiania zabezpieczenia na majątku Emitenta płatności potencjalnych i zgłoszonych roszczeń organów skarbowych oraz roszczeń z tytułu zawieranych przez Emitenta umów przedwstępnych z nabywcami lokali na realizowanych inwestycjach.

Niewykonanie lub nienależyte wykonanie któregośkolwiek z istotnych postanowień istotnych zobowiązań wynikających z umowy stanowi przypadek naruszenia skutkujący możliwością rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

**Nota 6. Zysk na akcję**

| <b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>   | <b>01.01-<br/>-30.06.2006</b> | <b>01.01-<br/>-30.06.2005</b> |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Zyski</b>  |                               |                               |
| (A) Zysk Spółki wynikający ze sprawozdań finansowych  | 51.892.472,09                 | 5.194.394,84                  |
| <b>Liczba akcji</b>   |                               |                               |
| (B) Liczba akcji zwykłych Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję                           | 21.854.340                    | 21.854.340                    |
| (C) Zmniejszenie o akcje własne nieutrzymywane w celu realizacji programu opcyjnego                     | -                             | 36.000                        |
| (D) = (B) - (C) Liczba akcji zwykłych Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję | 21.854.340                    | 21.818.340                    |
| <b>Podstawowy zysk na akcję</b> = $\frac{(A)}{(B)}$   | 2,37                          | 0,24                          |
| <b>Rozwodniony zysk na akcję</b> = $\frac{(A)}{(D)}$  | 2,37                          | 0,24                          |

Wyliczenie rozwodnionego zysku na akcję uwzględnia ilość akcji występujących na poszczególne dni bilansowe.

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

**Nota 7. 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 8. Przychody z działalności operacyjnej**

| <b>ANALIZA PRZYCHODÓW</b>                | <b>01.01-<br/>-30.06.2006</b> | <b>01.01-<br/>-30.06.2005</b> |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych  | 238.423.108,08                | 108.928.335,95                |
| Przychody ze sprzedaży usług             | 15.157.532,18                 | 10.872.204,92                 |
| Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów) | -                             | 1.007,00                      |
| <b>Razem</b>                             | <b>253.580.640,26</b>         | <b>119.801.547,87</b>         |

**Nota 9. Koszty działalności operacyjnej**

| <b>KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>                             | <b>01.01-<br/>-30.06.2006</b> | <b>01.01-<br/>-30.06.2005</b> |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>                                      |                               |                               |
| Koszty sprzedaży wyrobów gotowych                                  | 167.018.357,86                | 79.915.080,28                 |
| Koszty sprzedaży usług   | 9.040.262,19                  | 7.752.085,20                  |
| Koszty sprzedaży towarów (gruntów)                                 |                               |                               |
| <b>Razem koszt własny sprzedaży</b>                                | <b>176.058.620,05</b>         | <b>87.667.165,48</b>          |
| <b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>                  |                               |                               |
| Koszty sprzedaży   | 10.052.247,45                 | 8.513.503,24                  |
| Koszty ogólnego zarządu  | 15.601.280,91                 | 14.648.925,55                 |
| <b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>            | <b>25.653.528,36</b>          | <b>23.162.428,79</b>          |
| <b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>       |                               |                               |
| Amortyzacja  | 763.425,00                    | 799.593,50                    |
| Zużycie materiałów i energii                                       | 1.914.300,29                  | 1.368.075,77                  |
| Usługi obce  | 7.639.692,27                  | 7.618.866,63                  |
| Podatki i opłaty   | 80.068,16                     | 211.133,42                    |
| Wynagrodzenia  | 12.800.758,94                 | 10.343.083,04                 |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia                         | 1.821.045,35                  | 1.655.382,79                  |
| Pozostałe koszty rodzajowe   | 634.238,35                    | 1.166.293,64                  |
| <b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b> | <b>25.653.528,36</b>          | <b>23.162.428,79</b>          |

**Nota 10. Podatek dochodowy**

| <b>ANALIZA PODATKU DOCHODOWEGO</b> | <b>01.01-<br/>-30.06.2006</b> | <b>01.01-<br/>-30.06.2005</b> |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Podatek dochodowy                  | 291.335,00                    | -                             |
| Podatek odroczony                  | 9.004.051,00                  | 1.574.415,00                  |
| <b>Razem</b>                       | <b>9.295.386,00</b>           | <b>1.574.415,00</b>           |

**Nota 12. Zobowiązania warunkowe**

| <b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>   | <b>30.06.2006</b>     | <b>30.06.2005</b>     | <b>31.12.2005</b>     |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Weksle, w tym:  | 184.252.950,00        | 126.971.698,00        | 139.301.698,00        |
| - weksle stanowiące zabezpieczenie roszczeń wykonawców z tytułu prac wykonywanych na rzecz Spółkę wystawione dla Hochtief Polska S.A.             | -                     | 7.711.698,00          | 2.711.698,00          |
| - weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku BOŚ roszczeń wynikających z udzielonego kredytu  | 68.012.950,00         | 50.000.000,00         | 37.000.000,00         |
| - weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku PKO BP roszczeń wynikających z udzielonego kredytu   | 114.240.000,00        | 43.910.000,00         | 74.240.000,00         |
| - weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku BOŚ roszczeń wynikających z trójstronnej umowy ubezpieczenia poręczeń kredytów klientów Spółki | 2.000.000,00          | 25.350.000,00         | 25.350.000,00         |
| Gwarancje   | 26.875,00             | 26.875,00             | 26.875,00             |
| Poręczenia  | 3.078.268,00          | 10.676.559,00         | 3.593.208,00          |
| <b>Razem</b>  | <b>187.358.093,00</b> | <b>137.675.132,00</b> | <b>142.921.781,00</b> |

**Nota 11. Istotne zdarzenia po dacie bilansu**

Wszystkie istotne zdarzenia po dacie bilansowej zostały ujawnione w nocie 45 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

*Warszawa, 27 października 2006 r.*

\_\_\_\_\_  
Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Grzegorz Kielpsz, Wiceprezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
Terry R. Roydon, Członek Zarządu