



## **DOM DEVELOPMENT S.A.**

### **SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2007 ROKU**

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI  
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

## **I. WPROWADZENIE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **1. Podstawowe informacje o spółce dominującej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.**

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) jest Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”/„jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie (00-078 Warszawa, pl. Piłsudskiego 3) wpisanej 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 Grupy jest budownictwo i inwestycje związane z nieruchomościami – PKD 7011Z. Miejscem prowadzenia działalności Grupy 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. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 63,10% akcji Spółki.

### **2. Podstawowe informacje o Grupie**

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2007 r. prezentuje poniższa tabela:

<b>Podmiot</b>	<b>Państwo rejestracji</b>	<b>Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym</b>	<b>Udział jednostki dominującej w prawach głosu</b>	<b>Metoda konsolidacji</b>
<b>Jednostki zależne</b>				
Dom Development na Dolnej sp. z o.o. ....	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. ....	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Dom Development – Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o. ....	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
<b>Wspólne przedsięwzięcie</b>				
Fort Mokotów sp. z o.o. ....	Polska	49%	49%	konsolidacja proporcjonalna

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Przedmiot działalności jednostki stowarzyszonej Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” stanowią ubezpieczenia ryzyka finansowego.

Czas trwania spółki Fort Mokotów sp. z o.o. jest ograniczony do czasu zakończenia inwestycji budowlanej Marina Mokotów, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2011 r. (zgodnie ze statutem spółki).

Wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych i z wyjątkiem spółki Fort Mokotów sp. z o.o. czas ich trwania jest nieograniczony.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 grudnia 2007 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

### **3. Podstawa sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych**

Spółka zastosowała w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku („skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”) wszystkie mające

## **Dom Development S.A.**

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

---

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości oraz przekonaniu, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

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

### **4. Istotne zasady rachunkowości**

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

#### **Możliwe nowe interpretacje do Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które miałyby zastosowanie do sprawozdań finansowych Grupy.**

Możliwe jest, że przyszłe sprawozdania finansowe mogą być sporządzone w sposób odmienny w odniesieniu do sposobu rozpoznawania przychodu na sprzedaży. Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (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 Grupa sporządza sprawozdania finansowe w oparciu o MSR 11 stosując „metodę procentową”. W przypadku wydania przez KIMSF powyższej interpretacji w pierwotnie proponowanym brzmieniu, Grupa 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.**  
Skonsolidowane bilanse  
na dzień 31 grudnia 2007 r. i 31 grudnia 2006 r.

**II. SKONSOLIDOWANE BILANSE**

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne i prawne .....		707.451,46	730.169,87
Rzeczowe aktywa trwałe .....		6.547.462,68	5.534.553,46
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych .....		1.024.404,10	841.053,08
Aktywa z tytułu podatku odroczonego .....		10.577.972,83	7.517.265,14
Długoterminowe należności .....		1.552.195,11	1.517.905,36
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów .....		1.471.104,74	904.749,71
<b>Aktywa trwałe razem .....</b>		<b>21.880.590,92</b>	<b>17.045.696,62</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy .....	<b>1</b>	862.357.926,62	594.864.513,45
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności .....		65.914.745,14	60.807.971,57
Pozostałe aktywa obrotowe .....		26.424.785,21	23.669.995,65
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	<b>3</b>	275.488.625,90	227.534.966,53
<b>Aktywa obrotowe razem .....</b>		<b>1.230.186.082,87</b>	<b>906.877.447,20</b>
<b>Aktywa razem .....</b>		<b>1.252.066.673,79</b>	<b>923.923.143,82</b>

<b>PASYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy .....	<b>4</b>	24.560.222,00	24.050.372,00
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne .....		231.534.663,27	230.370.719,33
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 .....		240.848.823,74	156.143.838,13
<b>Kapitał własny razem .....</b>		<b>696.137.954,29</b>	<b>491.881.942,28</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty i pożyczki długoterminowe .....	<b>5</b>	41.779.280,00	22.200.000,00
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....		87.875.959,63	52.004.236,25
Obligacje .....	<b>6</b>	200.000.000,00	80.000.000,00
Inne .....		763.956,03	609.941,69
<b>Zobowiązania długoterminowe razem .....</b>		<b>330.419.195,66</b>	<b>154.814.177,94</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....		120.994.739,18	143.801.348,56
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe .....	<b>5</b>	37.005.453,52	98.915.383,99
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków .....		6.088.202,00	638.501,42
Rezerwy krótkoterminowe .....		12.444.329,80	3.663.773,99
Rozliczenia międzyokresowe .....		48.976.799,34	30.208.015,64
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem .....</b>		<b>225.509.523,84</b>	<b>277.227.023,60</b>
<b>Zobowiązania razem .....</b>		<b>555.928.719,50</b>	<b>432.041.201,54</b>
<b>Pasywa razem .....</b>		<b>1.252.066.673,79</b>	<b>923.923.143,82</b>

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

**III.SKONSOLIDOWANE 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	878.752.763,28	729.816.267,55	204.194.272,87	207.512.974,00
Koszt własny sprzedaży .....	11	545.666.184,29	496.870.869,09	125.719.251,15	134.327.384,48
<b>Zysk brutto ze sprzedaży .....</b>		<b>333.086.578,99</b>	<b>232.945.398,46</b>	<b>78.475.021,72</b>	<b>73.185.589,52</b>
Koszty sprzedaży .....	11	22.367.727,18	21.669.004,60	2.610.729,54	5.129.611,05
Koszty ogólnego zarządu .....	11	57.698.858,82	41.291.638,68	19.088.732,39	14.924.585,77
Pozostałe przychody operacyjne .....		4.072.558,17	5.730.671,97	638.483,04	1.928.174,92
Pozostałe koszty operacyjne .....		16.133.533,57	10.757.377,76	5.090.338,07	3.557.004,77
<b>Zysk na działalności operacyjnej .....</b>		<b>240.959.017,59</b>	<b>164.958.049,39</b>	<b>52.323.704,76</b>	<b>51.502.562,85</b>
Przychody finansowe .....	12	11.634.280,54	7.152.224,62	2.526.461,48	3.791.640,53
Koszty finansowe .....		2.230.663,00	4.337.407,39	453.114,10	613.989,75
<b>Zysk brutto .....</b>		<b>250.362.635,13</b>	<b>167.772.866,62</b>	<b>54.397.052,14</b>	<b>54.680.213,63</b>
Podatek dochodowy .....	13	49.718.692,86	32.574.210,15	11.275.605,48	10.917.056,08
<b>Zysk netto .....</b>		<b>200.643.942,27</b>	<b>135.198.656,47</b>	<b>43.121.446,66</b>	<b>43.763.157,55</b>
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą:</b>					
Podstawowy .....	7	<b>8,17</b>	<b>6,06</b>	<b>1,76</b>	<b>1,85</b>
Rozwodniony .....	7	<b>8,17</b>	<b>6,06</b>	<b>1,76</b>	<b>1,85</b>

#### IV. SKONSOLIDOWANE RACHUNKI PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres dwunastu miesięcy zakończony	
	31.12.2007	31.12.2006
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk przed opodatkowaniem.....	250.362.635,13	167.772.866,62
Korekty o pozycje:		
Amortyzacja .....	2.225.529,97	1.566.649,57
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych.....	53.276,34	229.440,78
Zysk/strata na inwestycjach .....		
.....	405.571,00	1.310.364,37
Koszty z tytułu odsetek zapłaconych i naliczonych .....		
.....	9.804.424,64	13.032.456,18
Wycena opcji.....	5.622.309,10	1.505.790,64
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiana stanu rezerw.....	8.519.935,81	(714.106,82)
Zmiana stanu zapasów.....	(264.879.067,44)	(193.011.707,37)
Zmiana stanu należności.....	(13.662.088,29)	(25.267.482,60)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów.....	(17.202.894,46)	6.434.859,01
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych.....	16.051.497,16	21.211.286,41
Inne korekty.....	1.437.166,58	(720.729,76)
<b>Środki pieniężne wygenerowane w działalności operacyjnej.....</b>	<b>(1.261.704,46)</b>	<b>(6.650.312,97)</b>
Odsetki zapłacone.....	(12.628.193,19)	(17.750.619,69)
Zapłacony podatek dochodowy.....	(8.386.652,20)	(5.900.234,61)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej.....</b>	<b>(22.276.549,85)</b>	<b>(30.301.167,27)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych.....		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych.....	480.343,45	562.699,92
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych .....	(4.101.635,23)	(1.982.248,95)
Nabycie aktywów finansowych.....	-	(337.575,00)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej.....</b>	<b>(3.621.291,78)</b>	<b>(1.757.124,03)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej.....</b>		
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)	(110.968.322,11)
Emisja dłużnych papierów wartościowych .....	200.000.000,00	30.000.000,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych .....	(80.000.000,00)	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda).....	(3.684.033,30)	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego.....	(133.815,23)	(107.148,39)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej.....</b>	<b>73.851.501,00</b>	<b>185.755.947,85</b>
<b>Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych.....</b>	<b>47.953.659,37</b>	<b>153.697.656,55</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu.....</b>	<b>227.534.966,53</b>	<b>73.837.309,98</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu.....</b>	<b>275.488.625,90</b>	<b>227.534.966,53</b>

**Dom Development S.A.**Zestawienia zmian w skonsolidowanym kapitale własnym  
za okresy dwunastu miesięcy zakończone dnia 31 grudnia 2007 i 2006 r.**V. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM 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
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2007</b> .....	<b>24.050.372,00</b>	<b>230.370.719,33</b>	<b>79.301.372,18</b>	<b>509.850,00</b>	<b>1.505.790,64</b>	<b>156.143.838,13</b>	<b>491.881.942,28</b>
Podwyższenie kapitału w wyniku emisji akcji .....							
Obniżenie kapitału akcyjnego...	509.850,00	1.163.943,94	-	-	-	-	<b>1.673.793,94</b>
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje .....	-	-	-	-	5.622.309,10	-	<b>5.622.309,10</b>
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego.....	-	-	112.254.923,36	-	-	(112.254.923,36)	-
Zysk za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2007 r. ....	-	-	-	-	-	200.643.942,27	<b>200.643.942,27</b>
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy.....	-	-	-	-	-	(3.684.033,30)	<b>(3.684.033,30)</b>
<b>Saldo na dzień 31 grudnia 2007</b> .....	<b>24.560.222,00</b>	<b>231.534.663,27</b>	<b>191.556.295,54</b>	<b>509.850,00</b>	<b>7.128.099,74</b>	<b>240.848.823,74</b>	<b>696.137.954,29</b>

## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 r.

Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego.....	-	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	25.898.118,74	-	-	(25.898.118,74)	
Zysk za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2006 r. ....	Kapitał zakładowy		Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony 135.198.856,47 finansowy	Kapitał 135.198.856,47 razem
<b>Saldo na dzień</b>	<b>24.050.372,00</b>	<b>230.370.719,33</b>	<b>79.301.372,18</b>	<b>509.850,00</b>	<b>1.505.790,64</b>	<b>156.143.838,13</b>	<b>491.881.942,28</b>
<b>Saldo na dzień</b>							
<b>1 stycznia 2006.....</b>	<b>21.854.340,00</b>	<b>10.819.818,87</b>	<b>53.403.253,44</b>	-	-	<b>47.333.300,40</b>	<b>133.410.712,71</b>
Zakup i sprzedaż akcji własnych.....	-	(71.570,89)	-	-	-	-	<b>(71.570,89)</b>
Umorzenie akcji własnych.....	(509.850,00)	-	-	509.850,00	-	-	
Wypłata premii z zysku w Fort Mokotów sp. z o.o.....	-	-	-	-	-	(490.000,00)	<b>(490.000,00)</b>
Podwyższenie kapitału w wyniku emisji akcji.....	2.705.882,00	227.294.088,00	-	-	-	-	<b>229.999.970,00</b>
Koszty emisji akcji, netto .....	-	(7.671.616,65)	-	-	-	-	<b>(7.671.616,65)</b>
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji pracowniczych.....	-	-	-	-	1.505.790,64	-	<b>1.505.790,64</b>

## VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### Nota 1. Zapasy

ZAPASY	31.12.2007	31.12.2006
Zaliczki na dostawy .....	150.853.494,85	104.632.284,25
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia .....	150.853.494,85	104.632.284,25
w tym: odpis aktualizujący .....	-	-
Półprodukty i produkcja w toku .....	611.762.619,91	477.574.316,97
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia .....	619.269.922,55	481.187.549,05
w tym: odpis aktualizujący .....	(7.507.302,64)	(3.613.232,08)
Wyroby gotowe .....	99.741.811,86	12.657.912,23
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia .....	100.697.754,13	13.808.292,07
w tym: odpis aktualizujący .....	(955.942,27)	(1.150.379,84)
Towary.....	-	-
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia .....	-	-
w tym: odpis aktualizujący .....	-	-
<b>Razem .....</b>	<b>862.357.926,62</b>	<b>594.864.513,45</b>

### ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW

Saldo na dzień 1 stycznia 2007 .....	4.763.611,92
Zwiększenie .....	3.894.070,56
Wykorzystanie .....	-
Rozwiązanie .....	194.437,57
<b>Saldo na dzień 31 grudnia 2007 .....</b>	<b>8.463.244,91</b>
Saldo na dzień 1 stycznia 2006 .....	3.336.449,24
Zwiększenie .....	4.125.222,74
Wykorzystanie .....	-



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 r.

Rozwiązanie .....	2.698.060,06
<b>Saldo na dzień 31 grudnia 2006 .....</b>	<b>4.763.611,92</b>

### Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie spłaty zobowiązań

<b>ZABEZPIECZENIE NA ZAPASACH – HIPOTEKA</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
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

<b>ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI</b>	<b>01.01- -31.12.2007</b>	<b>01.01- -31.12.2006</b>
Stan na początek okresu .....	5.894.703,65	6.356.997,76
a) Zwiększenia .....	1.487.733,74	300.000,00
b) Zmniejszenia .....	4.835.415,65	762.294,11
<b>Stan na koniec okresu .....</b>	<b>2.547.021,74</b>	<b>5.894.703,65</b>

### Nota 3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie jest to gotówka oraz krótkoterminowe depozyty o terminie zapadalności do 3 miesięcy. Wartość księgowa tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Środki pieniężne w banku i kasie .....	15.048.078,62	10.302.819,25
Lokaty krótkoterminowe i bony skarbowe .....	259.848.004,27	216.934.184,07
Inne .....	592.543,01	297.963,21
<b>Razem .....</b>	<b>275.488.625,90</b>	<b>227.534.966,53</b>

### Nota 4. Kapitał zakładowy

#### KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2007

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowa nia akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	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
<b>Liczba akcji razem .....</b>				<b>24.560.222</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem .....</b>					<b>24.560.222</b>			
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 1 zł</b>								

#### KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2006

## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 r.

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
<b>Liczba akcji razem .....</b>				<b>24.050.372</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem .....</b>					<b>24.050.372</b>			
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 1 zł</b>								

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 Kielpsz.....	1.390.750.....	5,66.....	1.390.750	5,66

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

### Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development SA na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za czwarty kwartał 2007r.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 r.

	Akcje	Opcje na akcje	Razem
<b>Zarząd</b>			
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
<b>Rada Nadzorcza</b>			
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**

<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
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 .....	-	-
<b>Razem kredyty .....</b>	<b>78.784.733,52</b>	<b>121.115.383,99</b>
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. Grupa nie posiadała zadłużenia z tytułu pożyczek.

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

**Nota 6. Obligacje**

<b>OBLIGACJE</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>Wartość nominalna wyemitowanych obligacji .....</b>	<b>200.000.000,00</b>	<b>80.000.000,00</b>
Odsetki do zapłacenia 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

## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 r.

Bankiem BPH S.A. W okresie siedmiu lat trwania programu Dom Development S.A. planuje emitować obligacje średnioterminowe (z terminem zapadalności powyżej 1 roku, jednak nie dłuższym niż 7 lat) o łącznej wartości nieprzekraczającej 400.000.000 złotych, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji w każdym dniu trwania Programu. Rentowność obligacji będzie uzależniona od warunków rynkowych w dniu sprzedaży i odnoszona do stawki WIBOR 3M + marża. Środki z emisji obligacji będą służyły finansowaniu rozwoju działalności Spółki. Obligacje będą emitowane w seriach i oferowane wybranym inwestorom. Spółka nie planuje ubiegania się o wprowadzenie emitowanych w ramach programu obligacji do publicznego obrotu. Zapisy Umowy zawartej z Bankiem BPH S.A. nie odbiegają od standardów związanych z obsługą tego typu programów.

28 listopada 2007 r., na podstawie wyżej opisanej umowy, Spółka wyemitowała 20.000 obligacji serii I o wartości nominalnej 10.000 złotych każda o łącznej wartości nominalnej 200.000.000 złotych na podstawie Umowy o Przeprowadzenie programu emisji obligacji z Bankiem BPH S.A z dnia 5 listopada 2007 roku. Termin wykupu obligacji przypada na 28 listopada 2012 r., a odsetki w wysokości WIBOR 3M plus marża banku są płatne co trzy miesiące do dnia rozliczenia. Odsetki są wymagalne w lutym, maju, sierpniu i listopadzie przez okres trwania umowy. Środki z emisji obligacji będą służyły finansowaniu rozwoju działalności Spółki. Obligacje stanowią niezabezpieczone zobowiązanie Spółki.

### Nota 7. Zysk na akcję

<b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>	<b>01.01- -31.12.2007</b>	<b>01.01- -31.12.2006</b>	<b>01.10- -31.12.2007</b>	<b>01.10- -31.12.2006</b>
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję .....	200.643.942,27...	135.198.656,47...	43.121.446,66	43.763.157,55
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję *) .....	24.560.222.....	22.313.969...	24.560.222	23.677.869
<b>Podstawowy zysk na akcję .....</b>	<b>8,17.....</b>	<b>6,06...</b>	<b>1,76</b>	<b>1,85</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję .....	200.643.942,27...	135.198.656,47...	43.121.446,66	43.763.157,55
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
<b>Rozwodniony zysk na akcję .....</b>	<b>8,17.....</b>	<b>6,06...</b>	<b>1,76</b>	<b>1,85</b>

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

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

## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 r.

---

### Nota 8. Kluczowe założenia i źródła szacunków

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

### Nota 9. Sprawozdawczość segmentowa

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

### Nota 10. Przychody z działalności operacyjnej

<b>ANALIZA PRZYCHODÓW</b>	<b>01.01- -31.12.2007</b>	<b>01.01- -31.12.2006</b>	<b>01.10- -31.12.2007</b>	<b>01.10- -31.12.2006</b>
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych .....	840.505.184,99	701.348.364,56	189.000.106,43	199.980.948,02
Przychody ze sprzedaży usług .....	29.641.652,07	25.748.830,88	6.588.240,22	7.353.937,48
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów) .....	8.605.926,22	2.719.072,11	8.605.926,22	178.088,50
<b>Razem .....</b>	<b>878.752.763,28</b>	<b>729.816.267,55</b>	<b>204.194.272,87</b>	<b>207.512.974,00</b>

## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 r.

### 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
<b>Koszt własny sprzedaży</b>				
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych .....	515.146.813,36	473.475.977,96	114.198.051,03	128.304.324,10
Koszty sprzedaży usług .....	21.916.917,60	19.429.733,86	2.918.746,79	5.844.971,88
Koszty sprzedaży towarów (gruntów) .....	8.602.453,33	3.965.157,27	8.602.453,33	178.088,50
<b>Razem koszt własny sprzedaży .....</b>	<b>545.666.184,29</b>	<b>496.870.869,09</b>	<b>125.719.251,15</b>	<b>134.327.384,48</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu</b>				
Koszty sprzedaży .....	22.367.727,18	21.669.004,60	2.610.729,54	5.129.611,05
Koszty ogólnego zarządu .....	57.698.858,82	41.291.638,68	19.088.732,39	14.924.585,77
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu .....</b>	<b>80.066.586,00</b>	<b>62.960.643,28</b>	<b>21.699.461,93</b>	<b>20.054.196,82</b>
<b>Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju</b>				
Amortyzacja .....	2.225.529,97	1.566.649,57	627.395,32	376.402,08
Zużycie materiałów i energii .....	6.317.200,52	4.520.164,33	2.473.977,37	1.318.363,69
Usługi obce .....	24.234.414,57	20.212.071,21	6.459.761,02	6.313.699,29
Podatki i opłaty .....	471.688,24	383.951,69	126.557,09	129.856,40
Wynagrodzenia .....	34.391.508,61	29.334.077,76	9.547.278,97	9.635.448,63
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia .....	3.581.585,73	3.297.691,85	744.007,81	880.036,78
Program opcji menadżerskich.....	5.622.309,10	1.505.790,64	920.011,48	707.901,70
Pozostałe koszty rodzajowe .....	3.222.349,26	2.140.246,23	800.472,87	692.488,25
<b>Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju .....</b>	<b>80.066.586,00</b>	<b>62.960.643,28</b>	<b>21.699.461,93</b>	<b>20.054.196,82</b>

### 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.....	-	-	-	-
Odsetki .....	11.403.574,57	7.129.780,23	2.304.936,47	3.792.201,21
Inne .....	230.705,97	22.444,39	221.525,01	(560,68)
<b>Razem .....</b>	<b>11.634.280,54</b>	<b>7.152.224,62</b>	<b>2.526.461,48</b>	<b>3.791.640,53</b>

### 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 .....	16.907.673,81	11.392.887,30	6.091.253,26	7.677.830,09
Podatek dochodowy odroczony .....	32.811.019,05	21.181.322,85	5.184.352,22	3.239.225,99
<b>Razem .....</b>	<b>49.718.692,86</b>	<b>32.574.210,15</b>	<b>11.275.605,48</b>	<b>10.917.056,08</b>

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 r.

**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**

<b>Druга strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.01- -31.12.2007</b>	<b>01.01- -31.12.2006</b>
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” .....			
Dom Development Grunty sp. z o.o. ....	Wykonanie usługi wg umowy z 12 kwietnia 2007 z późniejszymi aneksami	127.786,89	-
Fort Mokotów 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**

<b>Druга strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.01- -31.12.2007</b>	<b>01.01- -31.12.2006</b>
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**

<b>Druга strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.01- -31.12.2007</b>	<b>01.01- -31.12.2006</b>
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**

<b>Druга strona transakcji</b>	<b>Określenie transakcji</b>	<b>01.01- -31.12.2007</b>	<b>01.01- -31.12.2006</b>
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	-
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych	Zakup udziałów	-	175.000,00
„Bezpieczny Dom” .....			

## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 r.

### 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
<b>Saldo razem.....</b>	<b>87.604</b>	<b>35.269</b>	<b>1.530</b>	<b>264</b>
Salda poniżej 100 tys. zł.....	28	44	11	31
Salda powyżej 100 tys. zł.....	87.576	35.225	1.519	233
<b>Jednostki zależne .....</b>	<b>1.147</b>	<b>1.147</b>	-	-
Dom Development Na Dolnej sp. z o.o. ....		-	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. dopłaty do kapitału.....	1.147	1.147	-	-
<b>Jednostki stowarzyszone.....</b>	<b>86.429</b>	<b>33.590</b>	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o. ....	86.429	33.590	-	-
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” .....	-	-	-	-
<b>Jednostki współzależne.....</b>	-	<b>488</b>	<b>1.268</b>	-
Fort Mokotów sp. z o.o. ....	-	488	1.268	-
Fort Mokotów sp. z o.o. dopłaty do kapitału.....	-	-	-	-
<b>Pozostałe podmioty.....</b>	-	-	<b>251</b>	<b>233</b>
Woodsford Consulting Limited.....	-	-	251	233
Dom Development B.V. ....	-	-	-	-



## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 r.

---

### 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 r.

### 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 podmiocie dominującym 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)
		<b>31.12.2007</b>			<b>31.12.2006</b>	
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 (przydzielonych 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.

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

## Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 r.

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

<b>OPCJE NA AKCJE</b>		<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
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

<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Weksle, w tym: .....	112.000.000,00	156.463.340,00
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ wynikających z udzielonego kredytu.....	70.000.000,00	74.053.340,00
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu.....	40.000.000,00	80.410.000,00
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ wynikających z trójstronnej umowy ubezpieczenia poręczeń kredytów klientów Grupy.....	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
<b>Razem.....</b>	<b>123.014.393,00</b>	<b>158.739.209,00</b>

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

Podmioty wchodzące w skład Grupy nie są stroną istotnych postępowań sądowych na dzień 31 grudnia 2007

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 r.

**Nota 18. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki**

W okresie dwunastu miesięcy 2007 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę 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 Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału**

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

- terminowa, zgodna z ustalonymi harmonogramami, realizacja prac budowlanych przez firmy budowlane realizujące poszczególne inwestycje Grupy 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 Spółki Grupy,
- dostępność kredytów mieszkaniowych, a w szczególności ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów,
- utrzymanie stabilnej sytuacji politycznej oraz tworzenie pozytywnego klimatu gospodarczego przez rząd i władze lokalne.

**Dom Development S.A.**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 r.

**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 skonsolidowane dane finansowe przeliczone na EURO**

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

<b>WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO BILANSU</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
	EURO	EURO
Aktywa obrotowe razem.....	343.435.534,02	236.708.458,76
Aktywa razem.....	349.544.018,37	241.157.638,29
Kapitał własny razem.....	194.343.370,82	128.388.479,40
Zobowiązania długoterminowe .....	92.244.331,56	40.408.795,66
Zobowiązania krótkoterminowe .....	62.956.315,98	72.360.363,23
Zobowiązania razem.....	155.200.647,54	112.769.158,89
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy .....</i>	<i>3,5820</i>	<i>3,8312</i>

<b>WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT</b>	<b>01.01- -31.12.2007</b>	<b>01.01- -31.12.2006</b>	<b>01.09- -31.12.2007</b>	<b>01.09- -31.12.2006</b>
	EURO	EURO	EURO	EURO
Przychody ze sprzedaży.....	232.671.246,37	187.175.570,66	56.514.979,62	53.970.031,99
Zysk brutto ze sprzedaży.....	88.192.803,16	59.743.376,28	21.719.582,00	19.034.128,48
Zysk na działalności operacyjnej.....	63.799.782,25	42.306.698,83	14.481.665,26	13.394.800,87
Zysk Brutto.....	66.289.619,55	43.028.613,43	15.055.506,94	14.221.245,17
Zysk Netto.....	53.125.381,88	34.674.323,94	11.934.750,40	11.381.934,19
<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, 26 lutego 2008 r.

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

\_\_\_\_\_  
Leszek Piotr Nałęcz, Wiceprezes Zarządu