



DOM DEVELOPMENT S.A.

**SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA
31 GRUDNIA 2006 ROKU
SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**

I. WPROWADZENIE DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 grudnia 2006 r. Dom Development B.V. posiadała 64,43 % akcji Spółki.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych a czas jej trwania jest nieograniczony.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2006 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

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 będących przedmiotem transakcji zabezpieczających, które zazwyczaj wyceniane są w cenie nabycia lub w kwocie wymagającej zapłaty, zostaje skorygowana tak, aby odzwierciedlić zysk lub stratę powstałą na wycenie zabezpieczenia, a wartość tej korekty zostaje ujęta zgodnie z odpowiednimi standardami MSSF.

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

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

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

Skrócone sprawozdanie finansowe prezentuje dane finansowe Spółki za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2006 r. do 31 grudnia 2006 r. i dane porównywalne za okres od 1 stycznia 2005 r. do 31 grudnia 2005 r.

Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF

Skrócone sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. jest sporządzane i prezentowane zgodnie z zasadami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (w szczególności Międzynarodowy Standard Rachunkowości 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa”), które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

3. Istotne zasady rachunkowości

Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i w jednostce wspólnie kontrolowanej

Spółka wycenia inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu na podstawie historycznej ceny nabycia pomniejszanej o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

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 umarżane 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 ściągnięcie 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 nieprzekraczającym 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 odroczony podatek 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.
- c. Co miesiąc następuje korekta wartości „Produkcji w toku” zgodnie z opisaną poniżej „metodą procentową”. 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 sumy 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

Dom Development S.A.
Bilanse
na dzień 31 grudnia 2006 i 2005 roku.

II. BILANSE

	Nota	31.12.2006	31.12.2005
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne i prawne		728.038,79	393.405,65
Rzeczowe aktywa trwałe		5.388.034,51	7.065.250,16
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych		2.908.708,28	2.646.843,79
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		5.101.561,00	6.497.901,00
Długoterminowe należności		1.517.905,36	927.730,36
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów		904.749,71	-
Aktywa trwałe razem		16.548.997,65	17.531.130,96
Aktywa obrotowe			
Zapasy	1	588.586.471,94	316.183.813,97
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	2	60.745.352,45	111.632.239,82
Pozostałe aktywa obrotowe		13.572.188,52	24.950.422,54
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3	177.035.319,94	31.491.563,12
Aktywa obrotowe razem		839.939.332,85	484.258.039,45
Aktywa razem		856.488.330,50	501.789.170,41
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	4	24.050.372,00	21.854.340,00
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	5	230.370.719,29	10.819.818,83
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje		1.505.790,64	0,00
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		79.301.372,18	53.403.253,44
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		509.850,00	-
Niepodzielony wynik finansowy		115.938.956,66	25.898.118,74
Kapitał własny razem		451.677.060,77	111.975.531,01
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki długoterminowe	6	22.200.000,00	78.332.948,91
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego		40.455.193,00	25.573.906,00
Obligacje	7	80.000.000,00	50.000.000,00
Inne		0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe razem		142.655.193,00	153.906.854,91
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		135.035.538,91	114.488.811,07
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	6	98.915.383,99	91.309.740,44
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków		445.393,27	1.196.004,02
Rezerwy krótkoterminowe		3.187.558,89	2.314.010,17
Rozliczenia międzyokresowe		24.572.201,67	26.598.218,79
Zobowiązania krótkoterminowe razem		262.156.076,73	235.906.784,49
Zobowiązania razem		404.811.269,73	389.813.639,40
Pasywa razem		856.488.330,50	501.789.170,41

Dom Development S.A.
Rachunki zysków i strat
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2006 i 2005 roku

III. RACHUNKI ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres dwunastu miesięcy		Okres trzech miesięcy	
		01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005	01.10- -31.12.2006	01.10- -31.12.2005
Przychody ze sprzedaży	10	580.442.002,75	341.823.016,87	193.022.135,29	123.831.682,95
Koszt własny sprzedaży	11	390.948.453,94	248.402.876,36	119.089.305,10	83.634.095,61
Zysk brutto ze sprzedaży		189.493.548,81	93.420.140,51	73.932.830,19	40.197.587,34
Koszty sprzedaży	11	21.153.798,31	20.310.313,10	5.632.686,17	7.695.562,07
Koszty ogólnego zarządu	11	37.486.468,76	26.181.278,06	13.332.808,47	4.881.554,72
Pozostałe przychody operacyjne		5.434.981,97	3.405.174,04	1.776.063,11	1.761.850,23
Pozostałe koszty operacyjne		10.198.766,19	9.766.914,13	3.722.298,74	5.794.379,27
Zysk na działalności operacyjnej		126.089.497,52	40.566.809,26	53.021.099,92	23.587.941,51
Przychody finansowe		19.351.214,61	2.715.871,62	3.057.666,70	258.965,06
Koszty finansowe		4.341.016,47	10.667.173,14	626.395,59	4.103.222,34
Zysk brutto		141.099.695,66	32.615.507,74	55.452.371,03	19.743.684,23
Podatek dochodowy	12	25.160.739,00	6.717.389,00	11.079.920,51	3.372.993,00
Zysk netto		115.938.956,66	25.898.118,74	44.372.450,52	16.370.691,23
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy	8	5,20	1,19	1,87	0,75
Rozwodniony	8	5,20	1,19	1,87	0,75

IV. RACHUNKI PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia	
	2006	2005
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	141.099.695,66	32.615.507,74
Korekty o pozycje:		
Amortyzacja	1.507.813,34	1.624.601,40
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych	229.440,78	(1.205.466,12)
Zysk/strata na inwestycjach	(12.938.196,24)	1.176.732,01
Koszty z tytułu odsetek zapłaconych i naliczonych	12.861.473,76	9.402.488,96
Wycena opcji	1.505.790,64	-
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiana stanu rezerw	873.548,72	(23.888.432,24)
Zmiana stanu zapasów	(267.200.079,75)	(141.968.616,55)
Zmiana stanu należności	50.296.712,37	(12.042.095,68)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	13.529.137,09	61.549.222,41
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	8.483.166,17	18.368.116,13
Inne korekty	(219.160,16)	1.011.644,33
Środki pieniężne wygenerowane w działalności operacyjnej	(49.970.657,62)	(53.356.297,61)
Odsetki zapłacone	(17.593.454,86)	(17.748.224,48)
Zapłacony podatek dochodowy	(894.132,00)	(613.232,00)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(68.458.244,48)	(71.717.754,09)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych	-	9.999.972,80
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	542.497,46	75.391,90
Wpływ z aktywów finansowych (dywidendy)	14.245.976,95	-
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1.952.710,00)	(2.060.452,23)
Nabycie aktywów finansowych	(329.000,00)	(921.500,00)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(12.506.764,41)	7.093.412,47
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji akcji	220.528.838,35	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	46.302.580,00	105.280.200,00
Emisja dłużnych papierów wartościowych	30.000.000,00	-
Spłata kredytów i pożyczek	(95.242.850,65)	(74.002.320,74)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(93.330,81)	(87.052,37)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	201.495.236,89	31.190.826,89
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	145.543.756,82	(33.433.514,73)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	31.491.563,12	64.925.077,85
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	177.035.319,94	31.491.563,12

Dom Development S.A.
Zestawienia zmian w kapitale własnym
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2006 i 2005 roku.

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	Kapitał z transakcji zabezpieczających	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2005.....	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		70.650,12	-	-	-	-	-	70.650,12
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
Saldo na dzień 31 grudnia 2005	21.854.340,00	10.819.818,83	53.403.253,44	-	-	-	25.898.118,74	111.975.531,01
Zakup i sprzedaż akcji własnych	-	(71.570,89)	-	-	-	-	-	(71.570,89)
Obniżenie kapitału akcyjnego	(509.850,00)	-	-	509.850,00	-	-	-	-
Podwyższenie kapitału w wyniku emisji akcji	2.705.882,00	227.294.088,00	-	-	-	-	-	229.999.970,00
Koszty emisji akcji, netto.....	-	(7.671.616,65)	-	-	-	-	-	(7.671.616,65)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji pracowniczych	-	-	-	-	1.505.790,64	-	-	1.505.790,64
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego.....	-	-	25.898.118,74	-	-	-	(25.898.118,74)	-
Zysk za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2006	-	-	-	-	-	-	115.938.956,66	115.938.956,66
Saldo na dzień 31 grudnia 2006	24.050.372,00	230.370.719,29	79.301.372,18	509.850,00	1.505.790,64	-	115.938.956,66	451.677.060,77

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Zapasy

ZAPASY	31.12.2006	31.12.2005
Zaliczki na dostawy	104.597.834,25	14.741.929,32
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	104.597.834,25	15.076.942,46
w tym: odpis aktualizujący	0,00	(335.013,14)
Półprodukty i produkcja w toku	477.580.237,54	294.507.338,55
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	481.054.607,54	295.863.632,23
w tym: odpis aktualizujący	(3.474.370,00)	(1.356.293,68)
Wyroby gotowe	6.408.400,15	6.934.546,10
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	7.558.779,99	8.579.688,52
w tym: odpis aktualizujący	(1.150.379,84)	(1.645.142,42)
Razem	588.586.471,94	316.183.813,97

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW		
Saldo na dzień 1 stycznia 2005		3.345.888,12
Zwiększenie		829.687,14
Wykorzystanie		-
Rozwiązanie		839.126,02
Saldo na dzień 31 grudnia 2005		3.336.449,24
Zwiększenie		3.986.360,66
Wykorzystanie		-
Rozwiązanie		2.698.060,06
Saldo na dzień 31 grudnia 2006		4.624.749,84

Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących ujęte są w pozostałej działalności operacyjnej.

Nota 2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	31.12.2006	31.12.2005
Należności handlowe	22.926.203,32	14.435.971,35
Należności od jednostek powiązanych.....	1.447.352,67	72.471.007,08
Należności z tytułu podatków	36.355.382,64	24.640.529,52
Pozostałe należności.....	16.413,82	84.731,87
Razem	60.745.352,45	111.632.239,82

Nota 3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2006	31.12.2005
Środki pieniężne w banku i kasie	9.888.592,33	6.962.890,63
Lokaty krótkoterminowe i bony skarbowe	166.849.184,07	24.294.633,80
Inne	297.543,54	234.038,69
Razem	177.035.319,94	31.491.563,12

Nota 4. Kapitał zakładowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2006								
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21.344.490	21.344.490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2.705.882	2.705.882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
Liczba akcji razem				24.050.372				
Kapitał zakładowy razem					24.050.372			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 zł								

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2005								
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
Liczba akcji razem				21.854.340				
Kapitał zakładowy razem					21.854.340			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 zł								

Publiczna emisja akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”)

W drodze sprzedaży publicznej akcji serii A Dom Development S.A., spółka Dom Development B.V. zaoferowała do sprzedaży 2.231.904 akcje. Dom Development S.A. drodze publicznej subskrypcji akcji serii F zaoferował do sprzedaży 2.705.882 akcje.

W dniach 17-20 października 2006 r. miała miejsce publiczna subskrypcja na akcje i prawa do akcji Spółki.

Na dzień 22 października wszystkie ww. akcje i prawa do akcji Spółki zostały subskrybowane i opłacone przez inwestorów.

W dniu 24 października 2006 roku akcje oraz prawa do akcji Spółki Dom Development S.A. zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku podstawowym GPW.

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia 2006 r. do daty sporządzenia skróconego sprawozdania finansowego.

- na dzień 31 grudnia 2006 r. wysokość kapitału zakładowego Spółki wynosiła 24.050.372 zł;
- w dniu 2 sierpnia 2006 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło:
 - Uchwałę nr 1 w sprawie umorzenia części akcji – 417.150 akcji imiennych serii E, 92.700 akcji imiennych serii G - łącznie 509.850 akcji,
 - Uchwałę nr 2 w sprawie obniżenia kapitału zakładowego – do kwoty 21.344.490 zł,

- Uchwałę nr 5 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 509.850 zł poprzez emisję akcji zwykłych imiennych serii – 172.200 akcji imiennych serii H, 92.700 akcji zwykłych imiennych serii I, 96.750 akcji zwykłych imiennych serii J, 148.200 akcji zwykłych imiennych serii L;
- w dniu 9 sierpnia 2006 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło Uchwałę nr 1 w sprawie połączenia akcji: 1.800.000 akcji imiennych serii A, 2.250.000 akcji imiennych serii B, 8.550.000 akcji imiennych serii C, 2.468.961 akcji imiennych serii D, 6.194.529 akcji imiennych serii F, 81.000 akcji imiennych serii G w jedną serię A oraz w sprawie zamiany akcji imiennych na akcje na okaziciela;
- w dniu 5 września 2006 r. - Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego wydał postanowienie w sprawie zarejestrowania obniżenia kapitału zakładowego do kwoty 21.344.490 zł., umorzenia 417.150 akcji imiennych serii E oraz 92.700 akcji imiennych serii G oraz zarejestrowania połączenia akcji w jedną serię A;

Podwyższenie kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego:

- w dniu 5 września 2006 r. Zarząd Spółki przyjął Uchwałę nr 02/09/06 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii F w ramach kapitału docelowego z kwoty 21.344.490 zł do kwoty nie wyższej niż 24.844.490 zł;
- w dniu 6 września 2006 r. Zarząd Spółki Uchwałą nr 03/09/06 zmienił powyższą Uchwałę nr 02/09/06 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii F w ramach kapitału docelowego i określił, iż podwyższenie kapitału zakładowego nastąpi do kwoty nie wyższej niż 24.617.490 zł;
- ostatecznie, w dniu 16 października 2006 r. Zarząd Spółki przyjął Uchwałę nr 02/10/06 w sprawie zmiany Uchwały 02/09/06 z dnia 5 września 2006 r., zmienionej Uchwałą nr 03/09/06 z dnia 6 września 2006 r. Zgodnie z niniejszą uchwałą, kapitał zakładowy zostanie podwyższony z kwoty 21.344.490 zł do kwoty 24.050.372 zł tzn. o kwotę 2.705.882 zł.;
- w dniu 31 października 2006 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego wydał postanowienie w sprawie zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego do kwoty 24.050.372 zł., poprzez emisję 2.705.882 akcji zwykłych na okaziciela serii F;
- 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;

Umowy nabycia akcji:

- w dniu 20 stycznia 2006 r. została zawarta umowa sprzedaży 72.000 akcji zwykłych imiennych serii E z Januszem Stolarczykiem (realizacja opcji w ramach Planu Motywacyjnego - Program I, o którym mowa w nocy 14),
- w dniu 23 lutego 2006 r. została zawarta umowa sprzedaży 36.000 akcji zwykłych imiennych serii F z Terryem Roydonem,
- w dniu 15 marca 2006 r. została zawarta umowa sprzedaży 77.700 akcji zwykłych imiennych serii E z Januszem Zalewskim (realizacja opcji przyznanych w ramach Planu Motywacyjnego - Program I, o którym mowa w nocy 14),
- w dniu 28 czerwca 2006 r. została zawarta umowa sprzedaży 22.500 akcji zwykłych imiennych serii E z Terryem Roydonem (realizacja opcji przyznanych w ramach Planu Motywacyjnego - Program I, o którym mowa w nocy 14),
- w dniu 2 sierpnia 2006 r. zostały zawarte umowy nabycia akcji przez Dom Development S.A. (w celu umorzenia za wynagrodzeniem):
 - Januszem Zalewskim – dotyczącej nabycia 77.700 akcji zwykłych imiennych serii E oraz 92.700 akcji zwykłych imiennych serii G,
 - Januszem Stolarczykiem – dotyczącej nabycia 72.000 akcji zwykłych imiennych serii E,

- 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:
 - Terry Roydonem – dotyczącej objęcia 22.500 akcji zwykłych na okaziciela serii H,
 - 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 przyznaných w ramach Planu Motywacyjnego- Program I, o którym mowa w nocie 14),
 - 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.,
- 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).

Nota 5. Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne

NADWYŻKA ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ POMNIEJSZONA O AKCJE WŁASNE	31.12.2006	31.12.2005
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej oraz akcje własne na dzień 1 stycznia	10.819.818,83	10.749.168,71
Zmniejszenia/zwiększenia z tytułu nabycia/sprzedaży akcji własnych	(71.570,89)	70.650,12
Zwiększenia z tytułu emisji publicznej nowych akcji serii F	219.622.471,35	-
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej oraz akcje własne na dzień 31 grudnia	230.370.719,29	10.819.818,83

W wyniku publicznej emisji nadwyżka z tytułu emisji akcji powyżej wartości nominalnej zwiększyła się o 219.622.471,35 zł. Wpływy z tytułu emisji akcji wyniosły 229.999.970 zł, z czego 2.705.882 zł zostało odniesione na kapitał zakładowy (wartość nominalna akcji serii F) a 227.294.088,00 zł stanowi nadwyżkę z tytułu emisji akcji powyżej wartości nominalnej. Koszty emisji wyniosły 9.471.131,65 zł i zostały pomniejszone o kwotę 1.799.515,00 zł odpowiadającego im zmniejszenia zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

Nota 6. Kredyty i pożyczki¹

KREDYTY I POŻYCZKI	31.12.2006	31.12.2005
W tym: długoterminowe	22.200.000,00	78.332.948,91
krótkoterminowe	98.915.383,99	91.309.740,44
Razem	121.115.383,99	169.642.689,35

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2006	31.12.2005
Do 1 roku	98.915.383,99	87.552.486,32
Powyżej 1 roku do 2 lat	22.200.000,00	67.450.600,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	3.528.000,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem kredyty	121.115.383,99	158.531.086,32
W tym: długoterminowe	22.200.000,00	70.978.600,00
krótkoterminowe	98.915.383,99	87.552.486,32

¹ Pożyczkami są pożyczki od udziałowców

Dom Development S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2006 roku

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2006	31.12.2005
Do 1 roku	0,00	3.757.254,12
Powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	3.677.174,45
Powyżej 2 do 5 lat	0,00	3.677.174,46
Powyżej 5 lat	0,00	-
Razem pożyczki	0,00	11.111.603,03
W tym: długoterminowe	0,00	7.354.348,91
krótkoterminowe	0,00	3.757.254,12

STRUKTURA WALUTOWA KREDYTÓW I POŻYCZEK (WG UMÓW)				
Waluta	31.12.2006		31.12.2005	
	Kredyty bankowe/ wg umowy	Pożyczki/ wg umowy	Kredyty bankowe / wg umowy	Pożyczki/ wg umowy
Zł	218.590.600,00	0,00	151.465.000,00	-
EUR	-	-	30.000.000,00	-
USD	-	-	-	5.733.554,00

Salda przedstawione w powyższej strukturze walutowej wynikają z treści umów kredytowych i pożyczek i nie informują o kwotach faktycznego zobowiązania.

Pożyczki od udziałowców

Na dzień 31 grudnia 2006 r. Spółka nie posiadała żadnych pożyczek od udziałowców. Wszystkie pożyczki, których salda na dzień 31 grudnia 2005 r. wykazane są w poniższej tabeli, zostały w całości spłacone w 2006 roku.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK na 31.12.2005 r.

Pożyczkodawca	Siedziba	Kwota pożyczki wg umowy		Waluta i kwota pożyczki pozostała do spłaty (bez odsetek)		Warunki oprocentowania	Termin spłaty
		w tysiącach	waluta	w tysiącach	waluta		
		Dom Development B.V.	Holandia	4.702	USD		
Dom Development B.V.	Holandia	1.032	USD	1.032	USD	LIBOR 12M + 5.5%	31.10.2008

Nota 7. Obligacje

OBLIGACJE	31.12.2006	31.12.2005
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	80.000.000,00	50.000.000,00
Odsetki od obligacji na dzień 31 grudnia:		
Skumulowane naliczone odsetki	10.712.126,55	6.189.890,40
Skumulowane zapłacone odsetki	9.117.988,50	4.636.445,00
Odsetki do zapłacenia na dzień bilansowy wykazane w pozycji Rozliczenia międzyokresowe	1.594.138,05	1.553.445,40

Na dzień 31 grudnia 2006 r. wyemitowane były dwie emisje obligacji przez Spółkę:

- 21 lipca 2004 r. Spółka wyemitowała obligacje serii A o wartości nominalnej 50.000.000,00 zł. Termin wykupu obligacji przypada na 21 lipca 2008 r., a odsetki w wysokości WIBOR 6M plus marża banku są płatne co pół roku do dnia rozliczenia. Odsetki są wymagalne w styczniu i w lipcu przez okres trwania umowy. Wpływy netto z emisji obligacji zostały przeznaczone na działalność statutową Spółki. Obligacje te są zabezpieczone hipoteką kaucyjną na nieruchomościach Spółki do kwoty 100.000.000 zł.

- 19 czerwca 2006 r. Spółka wyemitowała 300 obligacji serii A o wartości nominalnej 100.000 złotych każda o łącznej wartości nominalnej 30.000.000 złotych na podstawie umowy o obsługę i gwarantowanie emisji obligacji z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. Podstawowe warunki emisji to: termin wykupu obligacji przypada na 19 czerwca 2011 r.; okres odsetkowy – sześć miesięcy; stopa bazowa – WIBOR 6M plus marża banku; zabezpieczenie – łączną hipoteką kaucyjną na określonych w umowie nieruchomościach do kwoty 60.000.000 zł.

Nota 8. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005	01.10- -31.12.2006	01.10- -31.12.2005
Podstawowy zysk na akcję				
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	115.938.956,66	25.898.118,74	44.372.450,52	16.370.691,23
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję *)	22.313.969	21.854.340	23.677.869	21.854.340
Podstawowy zysk na akcję	5,20	1,19	1,87	0,75
Rozwodniony zysk na akcję				
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	115.938.956,66	25.898.118,74	44.372.450,52	16.370.691,23
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję *)	22.313.969	21.854.340	23.677.869	21.854.340
Rozwodniony zysk na akcję	5,20	1,19	1,87	0,75

*) 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. Na dzień 31 grudnia 2006 roku akcje te były w pełni subskrybowane a ich rejestracja przez właściwy Sąd Rejestrowy została dokonana w dniu 14 lutego 2007 r.

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

Nota 9. Sprawozdawczość segmentowa

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

Nota 10. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005	01.10- -31.12.2006	01.10- -31.12.2005
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	546.731.059,88	312.612.039,48	183.991.358,67	113.846.069,37
Przychody ze sprzedaży usług	30.991.870,76	29.209.970,39	8.852.688,12	9.985.613,58
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	2.719.072,11	1.007,00	178.088,50	0,00
Razem	580.442.002,75	341.823.016,87	193.022.135,29	123.831.682,95

Nota 11. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005	01.10- -31.12.2006	01.10- -31.12.2005
Koszt własny sprzedaży				
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	367.586.725,52	232.191.721,65	113.066.244,72	78.952.556,02
Koszty sprzedaży usług	19.396.571,15	16.211.154,71	5.844.971,88	4.681.539,59
Koszty sprzedaży towarów (gruntów)	3.965.157,27	-	178.088,50	0,00
Razem koszt własny sprzedaży	390.948.453,94	248.402.876,36	119.089.305,10	83.634.095,61
 Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				
Koszty sprzedaży	21.153.798,31	20.310.313,10	5.632.686,17	7.695.562,07
Koszty ogólnego zarządu	37.486.468,76	26.181.278,06	13.332.808,47	4.881.554,72
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	58.640.267,07	46.491.591,16	18.965.494,64	12.577.116,79
 Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju				
Amortyzacja	1.507.813,34	1.624.601,40	364.173,51	440.783,28
Zużycie materiałów i energii	4.302.045,99	3.796.388,60	1.305.533,75	1.419.926,65
Usługi obce	17.994.055,19	13.076.774,80	5.783.388,67	2.363.711,68
Podatki i opłaty	324.184,86	358.093,98	114.423,66	174.795,72
Wynagrodzenia	27.758.561,23	22.224.233,96	9.175.668,36	6.619.857,04
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3.212.520,91	2.683.657,74	849.009,25	563.538,41
Program opcji menadżerskich	1.505.790,64	-	707.901,70	-
Pozostałe koszty rodzajowe	2.035.294,91	2.727.840,68	665.395,74	994.504,01
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	58.640.267,07	46.491.591,16	18.965.494,64	12.577.116,79

Nota 12. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005	01.10- -31.12.2006	01.10- -31.12.2005
Podatek dochodowy bieżący	7.083.597,00	311.364,00	4.266.332,00	311.364,00
Podatek dochodowy odroczony	18.077.142,00	6.406.025,00	6.813.588,51	3.061.629,00
Razem	25.160.739,00	6.717.389,00	11.079.920,51	3.372.993,00

Nota 13. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 i 2005 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia, ujęte zostały również w formie opisowej. Ze względu na wielkość obrotów Spółki przyjęto, że w przypadku gdy transakcje z podmiotem powiązаныm w żadnym z prezentowanych okresów nie przekroczyły 100 tys. zł, wówczas transakcje z tym podmiotem zostały pominięte w zestawieniu.

Dom Development S.A. jako kupujący produkty lub usługi

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
Woodsford Consulting Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 lutego 2000 r.	2.093.503,23	1.299.460,17
Hansom Property Company Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 31 marca 1999 r.	234.295,84	252.119,57
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Bezpieczny Dom"	Ubezpieczenie ryzyka powstania strat finansowych	1.031.296,22	385.642,93

Dom Development S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2006 roku

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Kwoty przekazane do Dom Development Grunty sp. z o.o. w celu nabycia gruntów w ramach umów zlecenia	32.396.479,64	17.463.810,35
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wartość gruntów przekazanych do Dom Development S.A. w realizacji umów zlecenia	23.190.982,61	16.578.026,28
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Dopłaty VAT do faktur przenoszących własność gruntu do Dom Development S.A.	4.924.799,57	701.495,31

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa na Generalną Realizację Inwestycji, umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r.	3.110.384,90	5.640.017,00
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa zlecenia sprzedaży oraz umowa o świadczenie usług reklamowych i marketingowych, umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r.	6.245.132,75	6.863.239,00
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	772.676,54	231.100,86

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Zakup udziałów	24.000,00	-
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”	Zakup udziałów	175.000,00	800.000,00

Dom Development S.A. jako otrzymujący dywidendę

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
Fort Mokotów sp. z o.o.	Dywidenda (brutto)	14.245.976,95	-

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
Fort Mokotów sp. z o.o.	Zwrot dopłaty do kapitału	28.910.000,00	-
Morskie Oko sp. z o.o.	Zwrot dopłaty do kapitału	16.500.000,00	-

Umowy pożyczki

Informacje o umowach pożyczek od udziałowców zawarte są w nocie 6 „Kredyty i pożyczki”.

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
Dom Development B.V.	Koszty odsetek z tytułu umów pożyczek od udziałowca	874.251,29	988.256,66
Dom Development B.V.	Kapitał spłacony z umów pożyczek	10.148.676,76	-

Dom Development S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2006 roku

Salda z podmiotami powiązanymi

Salda z punktu widzenia Spółki (w tys. zł)

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005
Saldo razem	35.269	72.475	264	11.222
Salda poniżej 100 tys. zł	44	76	31	1
Salda powyżej 100 tys. zł.....	35.225	72.399	233	11.221
Jednostki zależne	1.147	17.659	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. dopłaty do kapitału	1.147	17.659	-	-
Jednostki stowarzyszone	33.590	24.559	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	33.590	24.559	-	-
Jednostki współzależne	488	30.181	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o.	488	1.271	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. dopłaty do kapitału.....	-	28.910	-	-
Pozostałe podmioty	-	-	233	11.221
Woodsford Consulting Limited.....	-	-	233	109
Dom Development B.V.	-	-	-	11.112

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

Transakcje sprzedaży/nabycia akcji własnych w roku 2006 zostały opisane w nocie 4 „Kapitał zakładowy”:

Transakcje sprzedaży/nabycia akcji własnych w roku 2005:

- W dniu 5 sierpnia 2005 r. Spółka zawarła z Januszem Zalewskim umowę nabycia przez Janusza Zalewskiego od Spółki 46.350 Akcji serii G Spółki za łączną kwotę 111.413,74 zł.
- W dniu 27 grudnia 2005 r. Spółka zawarła z Januszem Zalewskim umowę nabycia przez Janusza Zalewskiego od Spółki 46.350 Akcji serii G Spółki za łączną kwotę 108.996,38 zł.

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

Osoba powiązana	Data	Opis	Wartość w zł	Płatności dokonane na dzień 31 grudnia 2006
Jarosław Szanajca oraz Iwona Jackowska-Szanajca	29.03.2006	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 89,1 m kw. wraz z dwoma pomieszczeniami pomocniczymi oraz dwoma miejscami parkingowymi	557.743,75	557.743,75
Janusz Zalewski	12.04.2006	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 242,4 m kw. wraz z dwoma pomieszczeniami pomocniczymi oraz dwoma miejscami parkingowymi	2.945.200,00	265.068,00

Nota 14. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 31 grudnia 2006 r. w Spółce istniały trzy Programy Opcji Menedżerskich przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki. Są to:

Nazwa Programu	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
	31.12.2006			31.12.2005		
Program I	413.100	413.100	413.100	413.100	413.100	92.700
Program I B	96.750	96.750	-	-	-	-
Program II	726.000	234.538	-	-	-	-

Program II

W dniu 6 grudnia 2006 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. podjęła uchwałę w sprawie określenia osób uprawnionych do wzięcia udziału w Programie II Opcji Menedżerskich Dotyczącym 726.000 Akcji Dom Development S.A., liczby i ceny akcji dla każdej z tych osób. Zgodnie z ww. uchwałą przyznano 234.538 opcji na akcje Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2006 roku opcje przyznane członkom kadry menedżerskiej Spółki w ramach Programu II przedstawiały się następująco:

Kupujący	Data przyznania opcji	Liczba akcji	Okres opcji	Cena nabycia 1 akcji/ zł	
Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej, w tym:	06.12.2006	96.438	od 06.12.2009 do 06.12.2013	114,48	
Janusz Zalewski					40.588
Terry Roydon					50.000
Janusz Stolarczyk					5.850
Pozostali	06.12.2006	138.100	od 06.12.2009 do 06.12.2013	114,48	
Razem		234.538			

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

Stopa dywidendy (%)	0,77
Przewidywany wskaźnik zmienności (%)	30,72
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	4,78
Spodziewany okres realizacji opcji (w latach)	5,00
Cena realizacji opcji (zł)	114,50
Bieżąca cena akcji (zł)	144,50

Wartość opcji na dzień ich przyznania, wyliczona na podstawie wyżej opisanego modelu i założeń wyniosła 14.273.421,53 zł. Wartość ta jest odnoszona równomiernie do rachunku zysków i strat przez okres trzech lat. W okresie dwunastu miesięcy 2006 roku do rachunku zysków i strat odniesiono 325.579,87 zł.

Opcje na akcje przydzielone i możliwe do realizacji na poszczególne dni bilansowe oraz zmiany w prezentowanych okresach.

		01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
OPCJE NA AKCJE			
Opcje niezrealizowane	Ilość.....	320.400	413.100
na początek okresu	Całkowita cena realizacji	888.182,44	1.011.224,69
Opcje przyznane	Ilość.....	331.288	-
w okresie	Całkowita wartość wykonania opcji	27.440.085,24	-
	Ilość.....	320.400	92.700
Opcje zrealizowane	Całkowita wartość wykonania opcji	843.889,46	220.410,12
w okresie	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję	2,55	2,38
Opcje niezrealizowane	Ilość.....	331.288	320.400
na koniec okresu	Całkowita cena realizacji	27.440.085,24	888.182,44
Opcje możliwe do zrealizowania	Ilość.....	320.400	413.100
na początek okresu	Całkowita cena realizacji.....	888.182,44	1.011.224,69
Opcje możliwe do zrealizowania	Ilość.....	0	320.400
na koniec okresu	Całkowita cena realizacji.....	0,00	888.182,44

Nota 15. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2006	31.12.2005
Weksle, w tym:	156.463.340,00	139.301.698,00
– weksle stanowiące zabezpieczenie roszczeń wykonawców z tytułu prac wykonywanych na rzecz Spółki wystawione dla Hochtief Polska S.A.	-	2.711.698,00
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku BOŚ roszczeń wynikających z udzielonego kredytu	74.053.340,00	37.000.000,00
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku PKO BP roszczeń wynikających z udzielonego kredytu	80.410.000,00	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
Gwarancje.....	26.875,00	26.875,00
Poręczenia	2.248.994,00	3.593.208,00
Razem	158.739.209,00	142.921.781,00

Nota 16. Istotne sprawy sądowe na 31 grudnia 2006 r.

Spółka nie jest stroną istotnych postępowań sądowych.

Nota 17. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2006 r.

Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu
 Janusz Zalewski – Wiceprezes Zarządu
 Grzegorz Kiełpsz – Wiceprezes Zarządu
 Janusz Stolarczyk – Członek Zarządu
 Terry Roydon – Członek Zarządu

W dniu 29 grudnia 2006 r., zgodnie z pkt 11.2 oraz w związku z pkt 6.2.2 Statutu Spółki, w związku z wygaśnięciem mandatów dotychczasowych członków Zarządu Spółki, akcjonariusz posiadający ponad 50,1 % akcji Spółki powołał pana Jarosława Szanajcę jako Prezesa Zarządu Spółki, pana Janusza Zalewskiego jako Wiceprezesa Zarządu Spółki oraz pana Terrego Roydona jako Członka Zarządu Spółki oraz Rada Nadzorcza Spółki powołała pana Grzegorza Kiełpsza jako Wiceprezesa Zarządu Spółki oraz pana Janusza Stolarczyka jako Członka Zarządu Spółki.

Zgodnie z pkt 6.2.3 Statutu Spółki, wszyscy członkowie Zarządu zostali powołani na wspólną trzyletnią kadencję.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2006 r.

Zygmunt Kostkiewicz – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Richard Reginald Lewis – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Stanisław Plakwicz – Członek Rady Nadzorczej
Michael Cronk – Członek Rady Nadzorczej
Markham Dumas - Członek Rady Nadzorczej
Włodzimierz Bogucki - Członek Rady Nadzorczej

W dniu 29 grudnia 2006 r., zgodnie z pkt 11.2 oraz w związku z pkt 7.3, 7.4 Statutu Spółki, w związku z wygaśnięciem mandatów dotychczasowych członków Rady Nadzorczej Spółki, akcjonariusz posiadający ponad 50,1 % akcji Spółki powołał pana Richarda Lewisa jako Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki, pana Markhama Dumasa jako Członka Rady Nadzorczej Spółki oraz pana Michaela Cronka jako Członka Rady Nadzorczej Spółki oraz Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki powołało pana Zygmunta Kostkiewicza jako Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki, pana Stanisława Plakwicza jako Członka Rady Nadzorczej Spółki oraz pana Włodzimierza Boguckiego jako Członka Rady Nadzorczej Spółki.

Zgodnie z pkt 7.9 Statutu Spółki, wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powołani na wspólną trzyletnią kadencję.

Nota 18. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki

W 2006 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich:

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

Projekt	Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie	Segment	Liczba mieszkań
Akacje 10 faza 1B.....	I kw. 2006	popularny	136
Akacje 10 faza 1A.....	II kw. 2006	popularny	66
Derby 5 faza 2	II kw. 2006	popularny	138
Kasztanowa Aleja II faza 2	II kw. 2006	popularny	217
Laguna faza 3	III kw. 2006	domy jednorodzinne	30
Bemowo	IV kw. 2006	popularny	152
Olimpia 2 faza 1	IV kw. 2006	popularny	205
Fort Bema.....	IV kw. 2006	popularny	248
Derby 7 faza 1/1	IV kw. 2006	popularny	127

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

Projekt	Rozpoczęcie budowy i sprzedaży	Segment	Liczba mieszkań
Olimpia 2 faza 2	I kw. 2006	popularny	273
Derby 7 faza 1	I kw. 2006	popularny	254
Gdański	I kw. 2006	apartamenty o podwyższonym standardzie	260
Bruna	III kw. 2006	apartamenty o podwyższonym standardzie	247
Derby 8	III kw. 2006	popularny	263
Derby 10.....	III kw. 2006	popularny	364
Olimpia 2 faza 4	III kw. 2006	popularny	282
Zawiszy faza 1.....	IV kw. 2006	popularny	194
Zawiszy faza 2.....	IV kw. 2006	popularny	161

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

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

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

Nota 20. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

W 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 Spółki do kwoty 24.560.222 zł. w związku emisją 172.200 akcji zwykłych na okaziciela serii H, 92.700 akcji zwykłych na okaziciela serii I, 96.750 akcji zwykłych na okaziciela serii J oraz 148.200 akcji zwykłych na okaziciela serii L.

Nota 21. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

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

WYBRANE DANE Z BILANSU	31.12.2006	31.12.2005
	euro	euro
Aktywa obrotowe razem	219.236.618,51	125.461.951,25
Aktywa razem	223.556.152,25	130.003.930,36
Kapitał własny razem.....	117.894.409,26	29.010.708,07
Zobowiązania długoterminowe	37.235.120,33	39.874.308,23
Zobowiązania krótkoterminowe	68.426.622,66	61.118.914,06
Zobowiązania razem	105.661.742,99	100.993.222,29
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<i>3,8312</i>	<i>3,8598</i>

Dom Development S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2006 roku

WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -31.12.2006 euro	01.01- -31.12.2005 euro	01.10- -31.12.2006 euro	01.10- -31.12.2005 euro
Przychody ze sprzedaży	148.865.636,36	84.960.857,22	50.201.250,63	31.604.764,93
Zysk brutto ze sprzedaży.....	48.599.304,66	23.219.779,91	19.228.471,04	10.259.371,98
Zysk na działalności operacyjnej.....	32.338.103,03	10.082.969,02	13.789.742,41	6.020.198,78
Zysk Brutto	36.187.760,17	8.106.655,67	14.422.068,08	5.039.053,69
Zysk Netto	29.734.799,48	6.437.033,96	11.540.399,27	4.178.186,35
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>3,8991</i>	<i>4,0233</i>	<i>3,8450</i>	<i>3,9181</i>

Warszawa, 27 lutego 2007

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Grzegorz Kielpsz, Wiceprezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu