



DOM DEVELOPMENT S.A.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA
31 GRUDNIA 2006 ROKU
SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**

I. WPROWADZENIE DO 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 XIX 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 Warszawa i jej okolice.

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 grudnia 2006 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 64,43% akcji Spółki. Pozostałymi akcjonariuszami posiadającymi na dzień 31 grudnia 2006 r. ponad 5% akcji Spółki są Jarosław Szanajca 7,31% akcji i Grzegorz Kiełpsz 5,87% akcji Spółki.

2. Podstawowe informacje o Grupie

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2006 r. prezentuje poniższa tabela.

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
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
Wspólne przedsięwzięcie				
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 dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2006 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

3. Podstawa sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Skonsolidowane 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.

Jednostkowe sprawozdania finansowe stanowiące podstawę sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej 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.

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).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentuje dane finansowe Grupy 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.

Prezentowane w informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego są zgodne z zasadami rachunkowości przyjętymi przez jednostkę dominującą.

Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. sporządziła skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie z zasadami rachunkowości wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), przyjętymi przez Unię Europejską.

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.

Grupa zastosowała wszystkie standardy i interpretacje obowiązujące w Unii Europejskiej na dzień 31 grudnia 2006 roku.

Istnieje możliwość przyszłych zmian dotyczących interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, co opisano w punkcie 4 „Istotne zasady rachunkowości”

Podstawowe informacje o konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy i zestawione w taki sposób, jakby Grupa stanowiła jedną jednostkę. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe jednostki dominującej (Dom Development S.A.) i sprawozdania finansowe kontrolowanych przez jednostkę dominującą spółek zależnych oraz jednostki współkontrolowanej sporządzone za okresy dwunastu miesięcy kończące się 31 grudnia 2006 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało skorygowane o wszystkie przychody, koszty i rozrachunki wynikające z transakcji pomiędzy jednostkami Grupy.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres dwunastu miesięcy kończący się 31 grudnia 2006 r. obejmuje sprawozdania z przepływów pieniężnych jednostki dominującej oraz jednostek zależnych i jednostki współkontrolowanej i uwzględnia odpowiednie korekty konsolidacyjne wynikające z transakcji wzajemnych.

Fort Mokotów sp. z o.o., jednostka współkontrolowana, jest konsolidowana metodą proporcjonalną.

4. Istotne zasady rachunkowości

Udział w jednostce współkontrolowanej

Grupa posiada udziały we wspólnym przedsięwzięciu, które jest współkontrolowanym podmiotem. Wspólne przedsięwzięcie to ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmują współkontrolowaną działalność gospodarczą; podmiot współkontrolowany to taki rodzaj wspólnego przedsięwzięcia, które wymaga utworzenia

odrębnego podmiotu, w którym każdy ze współników przedsięwzięcia posiada udział. Grupa wykazuje swoje udziały w podmiocie współkontrolowanym za pomocą konsolidacji proporcjonalnej. Grupa łączy swój udział w aktywach, zobowiązaniach, przychodach i kosztach wspólnego przedsięwzięcia z podobnymi pozycjami w swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Sprawozdania finansowe wspólnego przedsięwzięcia są sporządzane na ten sam dzień bilansowy co sprawozdania finansowe jednostki dominującej przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości. Ewentualne korekty mają na celu wyeliminowanie ewentualnych różnic w stosowanych zasadach rachunkowości.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Grupa ujmuje inwestycje w jednostkach stowarzyszonych metodą praw własności. Jednostka stowarzyszona jest to jednostka gospodarcza, na którą Grupa wywiera znaczący wpływ i która nie jest ani jednostką zależną, ani wspólnym przedsięwzięciem.

Zgodnie z metodą praw własności inwestycja w jednostce stowarzyszonej jest początkowo ujmowana według ceny nabycia, a wartość bilansowa jest powiększana o zmiany w udziale Grupy w aktywach netto jednostki stowarzyszonej. Po zastosowaniu metody praw własności Grupa ustala, czy konieczne jest ujęcie dodatkowego odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do udziału Grupy w jednostce stowarzyszonej. Rachunek zysków i strat odzwierciedla udział Grupy w wyniku finansowym jednostki stowarzyszonej.

Rzeczowe aktywa trwałe

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

Zapasy

Wyroby gotowe

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

Produkcja w toku

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Akcje własne

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

Ujmowanie przychodów

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa 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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane w złotych polskich, które są walutą funkcjonalną (wyceny) i walutą prezentacji Spółki i Grupy. 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.

Grupa 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.

W przypadku kiedy istnieje prawdopodobieństwo, że łączna kwota kosztów projektu developerskiego przekroczy łączną kwotę przewidywanych przychodów dla tego projektu, wówczas, zgodnie ze standardem MSR 11, przewidywaną stratę ujmuje się bezzwłocznie jako koszt.

- 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

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.

W chwili obecnej przygotowany jest projekt interpretacji, który może zastąpić obecnie obowiązujące zasady dotyczące stosowania Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości.

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

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

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

II. SKONSOLIDOWANE BILANSE

AKTYWA	Nota	31.12.2006	31.12.2005
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne i prawne	1	730.169,87	394.040,02
Rzeczowe aktywa trwałe	2	5.534.553,46	7.265.349,21
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych		841.053,08	559.044,00
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	16	7.517.265,14	9.872.247,93
Długoterminowe należności	6	1.517.905,36	927.730,36
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów		904.749,71	1.135.749,71
Aktywa trwałe razem		17.045.696,62	20.154.161,23
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7	594.864.513,45	396.650.227,86
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	8	60.807.971,57	43.422.831,66
Pozostałe aktywa obrotowe	11	23.669.995,65	52.321.962,76
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	227.534.966,53	73.837.309,98
Aktywa obrotowe razem		906.877.447,20	566.232.332,26
Aktywa razem		923.923.143,82	586.386.493,49
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	12	24.050.372,00	21.854.340,00
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	13	230.370.719,33	10.819.818,87
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje		1.505.790,64	-
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		79.301.372,18	53.403.253,44
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		509.850,00	-
Niepodzielony wynik finansowy		156.143.838,13	47.333.300,40
Kapitał własny razem		491.881.942,28	133.410.712,71
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki długoterminowe	15	22.200.000,00	78.332.948,91
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	52.004.236,25	34.977.411,19
Obligacje	17	80.000.000,00	50.000.000,00
Inne		609.941,69	3.567.210,05
Zobowiązania długoterminowe razem		154.814.177,94	166.877.570,15
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	143.801.348,56	134.885.296,23
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	15	98.915.383,99	107.035.211,89
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków		638.501,42	1.884.426,38
Rezerwy krótkoterminowe	20	3.663.773,99	4.377.880,98
Rozliczenia międzyokresowe	21	30.208.015,64	37.915.395,15
Zobowiązania krótkoterminowe razem		277.227.023,60	286.098.210,63
Zobowiązania razem		432.041.201,54	452.975.780,78
Pasywa razem		923.923.143,82	586.386.493,49

III.SKONSOLIDOWANE RACHUNKI ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia	
		2006	2005
Przychody ze sprzedaży	28	729.816.267,55	537.165.772,66
Koszt własny sprzedaży	29	496.870.869,09	407.673.964,64
Zysk brutto ze sprzedaży		232.945.398,46	129.491.808,02
Koszty sprzedaży	29	21.669.004,60	21.570.600,20
Koszty ogólnego zarządu	29	41.291.638,68	31.904.331,11
Pozostałe przychody operacyjne	31	5.730.671,97	3.780.142,99
Pozostałe koszty operacyjne	32	10.757.377,76	8.289.384,52
Zysk na działalności operacyjnej		164.958.049,39	71.507.635,18
Przychody finansowe	33	7.152.224,62	3.801.320,14
Koszty finansowe	34	4.337.407,39	10.646.880,22
Zysk brutto		167.772.866,62	64.662.075,10
Podatek dochodowy	25	32.574.210,15	12.511.959,45
Zysk netto		135.198.656,47	52.150.115,65
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy	24	6,06	2,39
Rozwodniony	24	6,06	2,39

IV. SKONSOLIDOWANE RACHUNKI PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia	
	2006	2005
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	167.772.866,62	64.662.075,10
Korekty o pozycje:		
Amortyzacja	1.566.649,57	1.751.443,40
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych	229.440,78	(1.205.466,12)
Zysk/strata na inwestycjach	1.310.364,37	1.160.089,52
Koszty z tytułu odsetek zapłaconych i naliczonych	13.032.456,18	11.813.439,92
Wycena opcji	1.505.790,64	-
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiana stanu rezerw	(714.106,82)	3.595.681,54
Zmiana stanu zapasów	(193.011.707,37)	(88.759.213,15)
Zmiana stanu należności	(25.267.482,60)	(49.186.199,64)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	6.434.859,01	64.090.381,74
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	21.211.286,41	(20.953.078,25)
Inne korekty	(720.729,76)	975.711,27
Środki pieniężne wygenerowane w działalności operacyjnej	(6.650.312,97)	(12.055.134,67)
Odsetki zapłacone	(17.750.619,69)	(20.250.070,02)
Zapłacony podatek dochodowy	(5.900.234,61)	(3.066.647,00)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(30.301.167,27)	(35.371.851,69)
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	562.699,92	97.662,80
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1.982.248,95)	(2.189.677,19)
Nabycie aktywów finansowych	(337.575,00)	(870.500,00)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(1.757.124,03)	(7.037.458,41)
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	127.622.795,32
Emisja dłużnych papierów wartościowych	30.000.000,00	-
Spłata kredytów i pożyczek	(110.968.322,11)	(104.088.320,74)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(107.148,39)	(47.614,09)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	185.755.947,85	23.486.860,49
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	153.697.656,55	(4.847.532,79)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	73.837.309,98	78.684.842,77
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	227.534.966,53	73.837.309,98

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

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	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)	4.219.748,70	76.525.360,90
Zakup i sprzedaż akcji własnych.....		70.650,16	-	-	-	-	-	70.650,16
Strata netto na transakcji zabezpieczającej przepływy pieniężne przeniesiona do wartości początkowej zabezpieczanego aktywa	-	-	-	-	-	5.758.748,00	-	5.758.748,00
Podatek odroczony dotyczący straty na transakcji zabezpieczającej przeniesionej do wartości początkowej zabezpieczanego aktywa	-	-	-	-	-	(1.094.162,00)	-	(1.094.162,00)
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego.....	-	-	9.036.563,95	-	-	-	(9.036.563,95)	-
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2005 r.	-	-	-	-	-	-	52.150.115,65	52.150.115,65
Saldo na dzień 31 grudnia 2005	21.854.340,00	10.819.818,87	53.403.253,44	-	-	-	47.333.300,40	133.410.712,71
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)	-
Wypłata premii z zysku w Fort Mokotów Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	(490.000,00)	(490.000,00)
Zysk za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2006	-	-	-	-	-	-	135.198.656,47	135.198.656,47
Saldo na dzień 31 grudnia 2006	24.050.372,00	230.370.719,33	79.301.372,18	509.850,00	1.505.790,64	-	156.143.838,13	491.881.942,28

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Wartości niematerialne i prawne

	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO			
Saldo na 1 stycznia 2005.....	128.715,87	1.182.677,31	1.311.393,18
Zwiększenia	404.898,00	54.984,08	459.882,08
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2005	533.613,87	1.237.661,39	1.771.275,26
Zwiększenia	425.228,65	93.360,72	518.589,37
(Zmniejszenia)	(5.924,10)	-	(5.924,10)
Saldo na 31 grudnia 2006	952.918,42	1.331.022,11	2.283.940,53
AMORTYZACJA			
Saldo na 1 stycznia 2005.....	105.774,13	1.067.352,23	1.173.126,36
Zwiększenia	106.258,71	97.850,17	204.108,88
Saldo na 31 grudnia 2005	212.032,84	1.165.202,40	1.377.235,24
Zwiększenia	118.816,72	63.642,80	182.459,52
(Zmniejszenia)	(5.924,10)	-	(5.924,10)
Saldo na 31 grudnia 2006	324.925,46	1.228.845,20	1.553.770,66
WARTOŚĆ BILANSOWA			
na 31 grudnia 2005	321.581,03	72.458,99	394.040,02
na 31 grudnia 2006	627.992,96	102.176,91	730.169,87

Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane przez okres ich szacunkowej, ekonomicznej użyteczności, który wynosi przeciętnie dla oprogramowania komputerowego 2 lata. Nie występują wartości niematerialne i prawne o nieokreślonym okresie użytkowania.

Na dzień 31 grudnia 2006 nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa winna utworzyć odpisy aktualizujące wartości niematerialne i prawne.

Koszty amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych zostały w całości ujęte w kosztach ogólnego zarządu.

Na wartościach niematerialnych i prawnych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2006	31.12.2005
a) rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	5.534.553,46	7.265.349,21
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1.470.385,40	1.660.391,02
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	109.522,34	2.022.606,92
- urządzenia techniczne i maszyny	713.207,83	667.580,67
- środki transportu.....	2.198.823,23	1.829.730,86
- inne rzeczowe aktywa trwałe	1.042.614,66	1.085.039,74
Rzeczowe aktywa trwałe razem	5.534.553,46	7.265.349,21

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

	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO				
Saldo na 1 stycznia 2005.....	4.202.345,47	2.649.357,64	4.940.571,22	11.792.274,33
Zwiększenia	-	777.677,43	1.001.767,14	1.779.444,57
(Zmniejszenia)	(246.334,32)	(201.287,31)	(2.145.775,49)	(2.593.397,12)
Saldo na 31 grudnia 2005	3.956.011,15	3.225.747,76	3.796.562,87	10.978.321,78
Zwiększenia	-	1.143.440,00	708.219,58	1.851.659,58
(Zmniejszenia)	(2.052.124,99)	(608.385,88)	(361.628,65)	(3.022.139,52)
Saldo na 31 grudnia 2006	1.903.886,16	3.760.801,88	4.143.153,80	9.807.841,84
w tym ujęte w cenie nabycia:				
SKUMULOWANA AMORTYZACJA				
Saldo na 1 stycznia 2005.....	191.152,01	1.034.756,50	2.397.021,33	3.622.929,84
Zwiększenia	94.160,74	550.564,92	902.608,87	1.547.334,53
(Zmniejszenia)	(12.299,54)	(189.304,52)	(1.255.687,74)	(1.457.291,80)
Saldo na 31 grudnia 2005	273.013,21	1.396.016,90	2.043.942,46	3.712.972,57
Zwiększenia	65.691,51	664.656,00	653.842,54	1.384.190,05
(Zmniejszenia)	(14.726,30)	(498.694,25)	(310.453,69)	(823.874,24)
Saldo na 31 grudnia 2006	323.978,42	1.561.978,65	2.387.331,31	4.273.288,38
WARTOŚĆ BILANSOWA				
na 31 grudnia 2005	3.682.997,94	1.829.730,86	1.752.620,41	7.265.349,21
na 31 grudnia 2006	1.579.907,74	2.198.823,23	1.755.822,49	5.534.553,46

Na dzień 31 grudnia 2006 roku Grupa utworzyła odpis aktualizacyjny na rzeczowe aktywa trwałe w wysokości netto 1.455.053,97 zł w tym grunty 190.005,62 zł i 1.265.048,35 zł budowle. Powyższa kwota została odpowiednio ujęta w pozycji zmniejszeń w powyższej tabeli. Na dzień 31 grudnia 2005 roku wartość odpisów aktualizujących rzeczowe aktywa trwałe wynosiła 0 zł.

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych nastąpiły w wyniku ich nabycia lub też w wyniku wytworzenia we własnym zakresie.

Poniższa tabela prezentuje rzeczowe aktywa trwałe w wartości netto wytworzone we własnym zakresie.

	31.12.2006	31.12.2005
Budynki (pojedyncze lokale użytkowe)	78.890,08	654.346,87
Budowle.....	30.632,26	1.368.260,05
Rzeczowe aktywa trwałe wytworzone we własnym zakresie w wartości netto-razem	109.522,34	2.022.606,92

Koszty amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych zostały w całości ujęte w kosztach ogólnego zarządu.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31.12.2006	31.12.2005
własne.....	3.181.393,42	5.601.067,83
używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	2.353.160,04	1.664.281,38
- leasing	2.353.160,04	1.664.281,38
Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem	5.534.553,46	7.265.349,21

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

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE WYKAZYWANE POZABILANSOWO	31.12.2006	31.12.2005
używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	232.500,00	607.442,62
- wartość ewidencyjna przedmiotów leasingu operacyjnego	232.500,00	607.442,62

Nota 3. Aktywa dostępne do sprzedaży

	31.12.2006	31.12.2005
Aktywa dostępne do sprzedaży brutto.....	1.660.391,02	1.660.391,02
Odpis aktualizujący aktywa dostępne do sprzedaży	(190.005,62)	-
Aktywa dostępne do sprzedaży netto	1.470.385,40	1.660.391,02

Rzeczowe aktywa trwałe na sprzedaż są to działki budowlane przeznaczone na sprzedaż.

Nota 4. Leasing

Grupa jest stroną umów leasingowych (leasingobiorcą) środków trwałych, które są rozpatrywane księgowo jako leasing finansowy. Umowy leasingu są zawierane co do zasady na okres 3 lat i w związku z tym wszystkie zobowiązania są w przedziale do 3 lat. Przedmiotami leasingu są samochody. Umowy zawierają klauzulę o możliwości nabycia środków trwałych po zakończeniu okresu leasingu.

LEASING	31.12.2006	31.12.2005
Środki trwałe brutto	3.597.633,45	2.395.897,81
Umorzenie	(1.244.473,41)	(731.616,43)
Wartość bilansowa rzeczowych składników majątku trwałego	2.353.160,04	1.664.281,38
% środków trwałych leasingowanych do ogółu środków trwałych.....	42,52%	22,91%
Zobowiązanie leasingowe	1.277.076,17	1.009.448,22
Amortyzacja przedmiotów leasingu rozpoznana jako koszt operacyjny	581.805,95	406.939,22
Odsetki od umów leasingowych rozpoznane jako koszt finansowy	99.157,53	88.736,70

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada ich wartości księgowej.

Zabezpieczeniem zobowiązań Grupy z tytułu leasingu finansowego są przedmioty leasingu.

Wartość minimalnych opłat leasingowych oraz ich wartość bieżąca nie różni się istotnie od wartości zobowiązania leasingowego wykazanego w pasywach bilansu jako zobowiązanie krótko- i długoterminowe.

Nota 5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych

Grupa posiada 46% udziału w kapitale przy 50% udziału w zarządzie spółki Dom Development Grunty sp. z o.o., która zajmuje się obrotem nieruchomościami gruntowymi. Wartość udziałów w cenie nabycia wynosiła 23.580,00 zł na dzień 31 grudnia 2006 oraz 23.580,00 zł na dzień 31 grudnia 2005 roku. Ze względu na straty księgowe udziały te zostały przeszacowane do wartości 0 zł na dzień 31 grudnia 2006 i 2005 roku.

Grupa posiada 49,26% udziału w kapitale przy 0% udziału w zarządzie Towarzystwa Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”. Ponadto spółka współkontrolowana Fort Mokotów sp. z o.o. posiada 4,93% udziałów w Towarzystwie. Wartość nominalna udziałów Towarzystwa należąca do Grupy wynosi 1.049.000,00 zł. Z powodu poniesionej przez towarzystwo straty, udziały zostały przeszacowane do wartości 825.924,00 zł na dzień 31 grudnia 2006 roku oraz 559.044,00 zł na koniec roku 2005.

Skrócone informacje dotyczące jednostek stowarzyszonych

Dom Development Grunty sp. z o.o.		
Dzień bilansowy	31.12.2006	31.12.2005
Dane finansowe:		
Aktywa obrotowe	33.458.895,99	25.130.470,10
Aktywa trwałe	6.000,00	-
Kapitały własne	(125.044,07)	(116.976,13)
Zobowiązania krótkoterminowe	33.589.940,06	25.247.446,23
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Przychody operacyjne	23.190.982,61	3.188.615,04
Wynik finansowy netto	(8.067,94)	(106.023,27)
Wartość udziałów ewidencjonowana w Spółce w cenie nabycia	23.580,00	23.580,00
Odpis aktualizujący	(23.580,00)	(23.580,00)
Wartość bilansowa udziałów netto	-	-
Udział	46%	46%

Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” (a)		
Dzień bilansowy	31.12.2006	31.12.2005
Dane finansowe:		
Aktywa ogółem	3.903.516,99	2.055.218,52
Kapitały własne	1.869.797,79	1.316.947,00
Wynik finansowy netto	167.250,79	(683.053,00)
Udziały w wartości nominalnej	1.049.000,00	849.000,00
Udział (b)	51,68%	42,45%

(a) udział Spółki został policzony z uwzględnieniem udziałów posiadanych przez Fort Mokotów sp. z o.o.

Skrócone informacje dotyczące jednostki współkontrolowanej

Fort Mokotów sp. z o.o. (b, c)		
Dzień bilansowy	31.12.2006	31.12.2005
Dane finansowe:		
Aktywa obrotowe	146.777.307,54	232.726.910,42
Aktywa trwałe	333.695,20	358.720,83
Kapitały własne	95.664.945,11	114.875.183,55
Zobowiązania krótkoterminowe	17.467.605,77	73.478.458,74
Zobowiązania długoterminowe	1.244.778,97	7.280.020,50
Przychody operacyjne	314.098.205,25	368.100.917,86
Koszty operacyjne	230.734.286,31	306.273.738,56
Wynik finansowy netto	69.863.183,91	51.327.757,37
Udział	49%	49%

(b) Dla potrzeb sprawozdania wg MSR/MSSF spółka Fort Mokotów sp. z o.o. jest konsolidowana metodą proporcjonalną i jest traktowana jako wspólne przedsięwzięcie.

(c) Dane bilansowe oraz dane rachunku zysków i strat zostały dostosowane do polityki rachunkowości jednostki dominującej.

Poniżej przedstawiono wpływ aktualizacji wartości udziałów jednostek stowarzyszonych na rachunek zysków i strat w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym:

	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
Aktualizacja wartości udziałów jednostek stowarzyszonych	84.434,08	(289.376,00)

Grupa wycenia udziały w jednostkach stowarzyszonych metodą praw własności w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne” lub „Pozostałe koszty operacyjne”. Ze względu na fakt, że kwoty

dotyczące jednostek stowarzyszonych z punktu widzenia skonsolidowanego rachunku zysków i strat są nieistotne, nie są one wykazywane odrębnie.

Nota 6. Należności długoterminowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2006 i 2005 roku Grupa wykazuje należności długoterminowe z tytułu kaucji w wysokości odpowiednio 1.517.905,36 zł na dzień 31 grudnia 2006 r. oraz 927.730,36 zł na dzień 31 grudnia 2005 r.. Wszystkie te należności są denominowane w polskich złotych.

Nie ma konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych.

Nota 7. Zapasy

ZAPASY	31.12.2006	31.12.2005
Zaliczki na dostawy	104.632.284,25	39.512.422,95
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	104.632.284,25	39.847.436,09
w tym: odpis aktualizujący	-	(335.013,14)
Półprodukty i produkcja w toku	477.574.316,97	327.894.732,71
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	481.187.549,05	329.251.026,39
w tym: odpis aktualizujący	(3.613.232,08)	(1.356.293,68)
Wyroby gotowe	12.657.912,23	29.243.072,20
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	13.808.292,07	30.888.214,62
w tym: odpis aktualizujący	(1.150.379,84)	(1.645.142,42)
Razem	594.864.513,45	396.650.227,86

W wartości zaliczek na dostawy na dzień 31 grudnia 2005 roku zostały wykazane środki na zakup gruntów przekazane przez Spółkę do podmiotu stowarzyszonego Dom Development Grunty sp. z o.o. (w kwocie 24.559.068,00 zł.), które we wcześniej publikowanych sprawozdaniach finansowych prezentowane były w pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności – należności od jednostek powiązanych”.

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	4.125.222,74
Wykorzystanie	-
Rozwiązanie	2.698.060,06
Saldo na dzień 31 grudnia 2006	4.763.611,92

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

Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie spłaty zobowiązań

ZABEZPIECZENIE NA ZAPASACH – HIPOTEKA	31.12.2006	31.12.2005
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań (a)	203.611.779,32	157.851.455,19
Kwota zabezpieczenia – zakup nieruchomości (a).....	60.000.000,00	60.000.000,00
Kwota zabezpieczenia – kredyty (a)	229.571.730,78	194.951.347,10
Kwota zabezpieczenia – obligacje (a)	160.000.000,00	100.000.000,00
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań (b)	-	120.034.460,60
Kwota zabezpieczenia – kredyty (b)	-	32.092.798,89

(a) dane dotyczą Spółki

(b) dane dotyczą Fort Mokotów sp. z o.o. Jest to całkowita wartość zapasów i zabezpieczenia, bez uwzględnienia faktu posiadania przez Dom Development S.A. 49% udziałów w Fort Mokotów sp. z o.o.

Prace przygotowawcze

W przypadku braku pewności co do możliwości zakupu ziemi dla potencjalnego projektu, koszty prac przygotowawczych związanych z tymi projektami obciążają skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy w okresie, w którym powstały. Pozostałe prace przygotowawcze są aktywowane w produkcji w toku.

Poniższa tabela prezentuje prace przygotowawcze rozpoznane w rachunku zysków i strat.

	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
Prace przygotowawcze	692.591,19	490.119,01

Kontrakty budowlane

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

ROZLICZANIE PRODUKCJI W TOKU	31.12.2006	31.12.2005
Planowane przychody z bieżących projektów	1.226.525.000,00	1.107.066.490,00
Planowane koszty bieżących projektów	745.557.462,78	800.736.438,04
Planowana marża na bieżących projektach	480.967.537,22	306.330.051,96
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	326.946.250,18	456.413.526,04
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	202.882.430,13	355.526.824,99
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	124.063.820,05	100.886.701,05
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	356.903.717,17	205.443.350,91
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	74,21%	67,07%

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

Poniżej przedstawiono wartość zobowiązań z tytułu kaucji gwarancyjnych zatrzymanych w związku z realizacją projektów developerskich.

	31.12.2006	31.12.2005
Zatrzymane kaucje gwarancyjne	24.229.227,62	18.024.117,55

Nota 8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Na dzień bilansowy należności handlowe i inne należności wyniosły 60.807.971,57 zł na dzień 31 grudnia 2006 oraz 43.422.831,66 zł na 31 grudnia 2005 r.

Grupa utworzyła odpisy aktualizujące wartość należności, które zostały ujęte w pozostałych kosztach operacyjnych.

Odpisy aktualizujące zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Grupy.

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	31.12.2006	31.12.2005
Do 3 miesięcy	19.429.489,08	13.322.800,48
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1.694.816,84	2.500,55
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2.050.847,96	736.335,55
Powyżej 1 roku	1.848.617,53	2.678.566,68
Należności z tytułu dostaw i usług, brutto	25.023.771,41	16.740.203,26
Odpisy aktualizujące wartość należności	(1.068.749,65)	(1.705.188,76)
Należności z tytułu dostaw i usług, netto	23.955.021,76	15.035.014,50

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

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	31.12.2006	31.12.2005
Należności handlowe	23.955.021,76	15.035.014,50
Należności od jednostek powiązanych.....	29.360,46	0,00
Należności z tytułu podatków	36.807.175,53	27.613.912,75
Pozostałe należności.....	16.413,82	773.904,41
Razem	60.807.971,57	43.422.831,66

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
Stan na początek okresu	6.356.997,76	5.744.052,21
a) Zwiększenia	300.000,00	1.609.387,25
b) Zmniejszenia	762.294,11	996.441,70
Stan na koniec okresu	5.894.703,65	6.356.997,76

Na dni bilansowe nie występowały należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności w walutach obcych.

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

Nota 9. 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 księgową tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2006	31.12.2005
Środki pieniężne w banku i kasie	10.302.819,25	46.370.088,56
Lokaty krótkoterminowe i bony skarbowe	216.934.184,07	27.224.290,73
Inne	297.963,21	242.930,69
Razem	227.534.966,53	73.837.309,98

Nota 10. Aktywa i pasywa finansowe

Wartość bilansowa należności handlowych, innych należności, gotówki oraz zobowiązań finansowych odpowiada ich wartości godziwej.

Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi Grupy są środki na rachunkach bankowych, gotówka, należności z tytułu dostaw i usług, inne należności oraz inwestycje, które reprezentują największą ekspozycję na ryzyko kredytowe w relacji do aktywów finansowych.

Ryzyko kredytowe Grupy jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość wątpliwych należności oszacowanych przez Zarząd Grupy na podstawie wcześniejszych doświadczeń i ich oceny obecnego otoczenia gospodarczego.

Ryzyko kredytowe związane z funduszami płynnymi i pochodnymi instrumentami finansowymi jest ograniczone, ponieważ stronami transakcji są banki o ustalonej reputacji, posiadające wysoki rating kredytowy przyznany przez międzynarodowe agencje ratingowe.

Grupa nie posiada znaczącej koncentracji ryzyka kredytowego. Ryzyko rozłożone jest na dużą ilość partnerów i klientów.

Nota 11. Pozostałe aktywa obrotowe

	31.12.2006	31.12.2005
POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	23.669.995,65	52.321.962,76
W tym:		
Należności do zafakturowania w przyszłych okresach związane z ukończonymi projektami	21.444.241,58	50.528.075,54
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	2.225.754,07	1.793.887,22

Wszystkie niezafakturowane kwoty dotyczące sprzedanych obiektów na osiedlach oddanych do użytkowania są księgowane w bilansie jako pozostałe aktywa obrotowe.

Nota 12. Kapitał zakładowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2006

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

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2005

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	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 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 przyznanых w ramach Planu Motywacyjnego - Program I opisanego w nocie 37),
- 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 przyznanых w ramach Planu Motywacyjnego - Program I opisanego w nocie 37),

- 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 opisanego w nocie 37),
- 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,
 - Terryem 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:
 - Terryem 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 przyznanych w ramach Planu Motywacyjnego- Program I opisanego w nocie 37),
 - 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 13. 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	10.819.818,87	10.749.168,71
Zmniejszenia/zwiększenia z tytułu nabycia/sprzedaży akcji własnych	(71.570,89)	70.650,16
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	230.370.719,33	10.819.818,87

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.

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

TABELA ZMIAN AKCJI WŁASNYCH w okresie 01.01.2006-31.12.2006

Seria	Liczba akcji	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Sposób nabycia oraz przeznaczenie
E	417.150	417.150,00	1.650.495,97	Akcje nabyte w wyniku przejęcia spółki Dom Development Capital sp. z o.o. przez jednostkę dominującą w 2003 roku. Akcje wyemitowane w ramach Programu Opcji Menedżerskich* (Plan Motywacyjny I)
F	36.000	36.000,00	149.760,00	Akcje nabyte od byłego członka kadry kierowniczej Spółki
stan na 01.01.2006 r. Razem	453.150	453.150,00	1.800.255,97	
Zwiększenia				
F	172.200	172.200,00	482.160,00	Akcje nabyte w celu umorzenia
G	92.700	92.700,00	220.626,00	
Zmniejszenia				
F	(36.000)	(36.000,00)	(149.760,00)	Sprzedaż akcji członkowi Rady Nadzorczej
E	(72.000)	(72.000,00)	(284.875,25)	Sprzedaż akcji członkom Zarządu i Rady Nadzorczej (wykonane opcje na akcje)
E	(77.700)	(77.700,00)	(307.427,870)	
E	(22.500)	(22.500,00)	(89.023,52)	
E	(417.150)	(417.150,00)	(1.451.329,33)	Umorzenie akcji własnych
G	(92.700)	(92.700,00)	(220.626,00)	
stan na 31.12.2006 r. Razem	-	-	-	

* Program Opcji Menedżerskich opisany jest w nocie 37.

TABELA ZMIAN AKCJI WŁASNYCH w okresie 01.01.2005-31.12.2005 r.

Seria	Liczba akcji	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Sposób nabycia oraz przeznaczenie
E	417.150	417.150,00	1.650.495,97	Akcje nabyte w wyniku przejęcia spółki Dom Development Capital sp. z o.o. przez jednostkę dominującą w 2003 roku. Akcje wyemitowane w ramach Programu Opcji Menedżerskich* (Plan Motywacyjny I)
G	92.700	92.700,00	263.339,75	
stan na 01.01.2005 r. Razem	509.850	509.850,00	1.913.835,72	
Zwiększenia				
F	36.000	36.000,00	149.760,00	Akcje nabyte od byłego członka kadry kierowniczej Spółki
Zmniejszenia				
G	(46.350)	(46.350,00)	(131.669,88)	Sprzedaż akcji członkom Zarządu i Rady Nadzorczej (wykonane opcje na akcje)
G	(46.350)	(46.350,00)	(131.669,87)	
stan na 31.12.2005 r. Razem	453.150	453.150,00	1.800.255,97	

* Program Opcji Menedżerskich opisany jest w nocie 37.

Nota 14. Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych

Na dzień 31 grudnia 2006 r. oraz 31 grudnia 2005 r. akcje Spółki nie były własnością jej jednostek podporządkowanych.

W jednostkach zależnych, które są konsolidowane metodą pełną, nie występują kapitały mniejszości, ponieważ Spółka posiada 100% ich kapitału zakładowego.

Nota 15. 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	107.035.211,89
Razem	121.115.383,99	185.368.160,80

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2006	31.12.2005
Do 1 roku	98.915.383,99	103.277.957,77
Powyżej 1 roku do 2 lat	22.200.000,00	67.450.600,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	3.528.000,00
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	121.115.383,99	174.256.557,77
W tym: długoterminowe	22.200.000,00	70.978.600,00
krótkoterminowe	98.915.383,99	103.277.957,77

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2006	31.12.2005
Do 1 roku	-	3.757.254,12
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	3.677.174,45
Powyżej 2 do 5 lat	-	3.677.174,46
Powyżej 5 lat	-	-
Razem pożyczki	-	11.111.603,03
W tym: długoterminowe	-	7.354.348,91
krótkoterminowe	-	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	-	289.964.900,00	-
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. Na dzień 31.12.2006 kwota kredytów udzielonych w zł zaprezentowanych powyżej w wysokości 218.590.600,00 zł jest dostępna dla jednostki dominującej. Pozostałe jednostki nie posiadają kredytów i pożyczek bankowych.

¹ Pożyczkami są pożyczki od udziałowców

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW na 31.12.2006 r.

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy		Waluta i kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)		Warunki oprocentowania	Termin spłaty
		w tysiącach	Waluta	w tysiącach	waluta		
BOŚ S.A.	Warszawa	23.350	zł	3.834	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	31.12.2006
BOŚ S.A.	Warszawa	2.000	zł	-	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	31.12.2007
PKO BP	Warszawa	10.080	zł	3.528	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	01.07.2007
PKO BP	Warszawa	11.380	zł	11.380	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	01.10.2007
BOŚ S.A.	Warszawa	35.000	zł	34.489	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	31.12.2007
PKO BP S.A.	Warszawa	18.950	zł	14.350	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	01.12.2007
PeKao SA	Warszawa	18.875	zł	18.875	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	30.11.2007
PeKao SA	Warszawa	18.956	zł	18.956	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	29.02.2008
PKO BP S.A.	Warszawa	40.000	zł	-	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	15.03.2007
BOŚ S.A.	Warszawa	40.000	zł	15.703	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	30.09.2008
Razem		218.591		121.115			

*) Nieujawniona ze względów handlowych.

Pożyczki od udziałowców

Na dzień 31 grudnia 2006 r. Grupa 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	2.351	USD	LIBOR 12M + 5.5%	31.10.2008
Dom Development B.V.	Holandia	1.032	USD	1.032	USD	LIBOR 12M + 5.5%	31.10.2008

Ryzyko stóp procentowych

Kredyty bankowe zaciągnięte przy zastosowaniu stałych stóp procentowych narażają Grupę na ryzyko wartości godziwej stopy procentowej. Kredyty i pożyczki zaciągnięte po zmiennych stopach procentowych powodują ryzyko przepływów pieniężnych.

Zarząd Grupy szacuje, że wartość godziwa kredytów i pożyczek zaciągniętych przez Grupę jest w przybliżeniu równa wartości księgowej tych kredytów i pożyczek.

Nota 16. Zobowiązanie i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

ZOBOWIĄZANIE I AKTYWA NA PODATEK ODROZCZONY – wpływ na skonsolidowany bilans	31.12.2006	31.12.2005
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Różnice kursowe i wycena kontraktów SWAP	37.933,00	560.718,00
Odsetki	52.537,63	84.216,06
Zysk z rozliczenia umów i osiedli Fort Mokotów wyliczony z zastosowaniem metody procentowej	23.572.126,00	17.606.749,13
Wynik na sprzedaży lokali – bez umów przeniesienia własności	27.628.151,62	12.702.121,00
Rezerwa na przychody z tyt. sprzedaży	541.587,00	3.666.576,00
Inne	171.901,00	357.031,00
Razem zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	52.004.236,25	34.977.411,19
Odniesiona na wynik finansowy	52.004.236,25	34.977.411,19
Odniesiona na kapitał własny	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Rezerwa na koszt osiedli	1.090.229,00	1.312.199,00
Koszty sprzedanych produktów	-	322.163,00
Aktualizacja wyceny zapasów	878.702,00	570.273,00
Aktualizacja wyceny aktywów trwałych	36.101,00	-
Odpisy aktualizujące należności	850.731,92	642.032,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	791.090,00	486.953,00
Rezerwa na koszty	1.450.098,00	563.041,00
Strata podatkowa do rozliczenia przez DD S.A.	-	1.654.538,00
Strata podatkowa za 2002-2004 r. do rozliczenia przez Fort Mokotów	1.545.032,67	3.090.066,18
Rezerwa na sprawy sporne	-	430.663,00
Pozostałe rezerwy (Fort Mokotów)	61.579,55	143.554,75
Wyłączenia konsolidacyjne	770.173,00	494.940,00
Różnice kursowe i wycena kontraktów terminowych forward	-	-
Inne	43.528,00	161.825,00
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7.517.265,14	9.872.247,93
Odniesione na wynik finansowy	7.517.265,14	9.872.247,93
Odniesione na kapitał własny	-	-

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

PODATEK ODROZCZONY – wpływ na skonsolidowany rachunek zysków i strat		
	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Różnice kursowe i wycena kontraktów SWAP	(522.785,00)	(905.134,00)
Odsetki	(31.678,43)	30.981,06
Zysk z rozliczenia umów i osiedli Fort Mokotów wyliczony z zastosowaniem metody procentowej	5.965.376,87	12.966.747,55
Wynik na sprzedaży lokali – bez umów przeniesienia własności	14.926.030,62	-
Rezerwa na przychody z tytułu sprzedaży	(3.124.989,00)	1.079.929,00
Inne	(185.130,00)	215.792,00
Razem zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17.026.825,06	13.388.315,61
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Rezerwa na koszt osiedli	(221.970,00)	(2.438.653,00)
Koszty sprzedanych produktów	(322.163,00)	322.163,00
Aktualizacja wyceny zapasów	308.429,00	(65.444,00)
Aktualizacja wyceny aktywów trwałych	36.101,00	-
Odpisy aktualizujące należności	208.699,92	299.937,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	304.137,00	206.195,00
Rezerwa na koszty	887.057,00	444.124,00
Strata podatkowa do rozliczenia przez DD S.A	(1.654.538,00)	-
Strata podatkowa za 2002-2004 r. do rozliczenia przez Fort Mokotów	(1.545.033,51)	1.431.615,63
Rezerwa na sprawy sporne	(430.663,00)	430.663,00
Pozostałe rezerwy (Fort Mokotów)	(81.975,20)	102.823,53
Wyłączenia konsolidacyjne	275.233,00	494.940,00
Koszty emisji	(1.799.515,00)	-
Inne	(118.297,00)	(3.835,00)
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(4.154.497,79)	1.224.529,16
Netto rezerwa/aktywa na podatek odroczoney – wpływ na rachunek zysków i strat	21.181.322,85	12.163.786,45

Nota 17. 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 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 Grupy. Obligacje te są zabezpieczone hipoteką kaucyjną na nieruchomościach Spółki do kwoty 100.000.000 zł.

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

Rok	Zadłużenie odsetkowe/ kapitały własne	EBIDTA/ obsługa zadłużenia
2005	<=1,2*	>=2,0
2006	<=2,0**	>=1,8**
2007	<=2,0**	>=5,0**

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

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

- 19 czerwca 2006 r. Spółka (zwana dalej „Emitentem”) 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. Obligacje są zabezpieczone hipoteką kaucyjną na nieruchomościach Grupy do kwoty 60.000.000 zł.

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

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

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

Zgodnie z treścią umowy o obsługę i gwarantowanie emisji obligacji z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. w pierwszej kolejności miały być emitowane obligacje serii A i obligacje serii B, w następnej kolejności następne serie obligacji – w liczbie odpowiadającej wartości obligacji serii A, wobec których posiadający je obligatariusze wykonali opcję wykupu. Obligacje serii A są obligacjami zabezpieczonymi, a obligacje serii B i następnych emisji nie będą zabezpieczone. Obligacje serii A i B będą miały taką samą datę emisji. Na podstawie umowy Emitent zlecił bankowi przeprowadzenie emisji obligacji w ramach programu, w tym w szczególności przeprowadzenie oferty i sprzedaży obligacji, prowadzenie ewidencji obligacji oraz pełnienie funkcji agenta do spraw płatności. Bank zagwarantował nabycie obligacji serii A. Bank wykonuje swoje zobowiązanie z tytułu gwarantowania nabycia obligacji serii A poprzez objęcie i nabycie takiej liczby obligacji serii A, jakiej liczby obligacji serii B nie nabydą inwestorzy w związku z nie złożeniem przez nich zapisów na obligacje serii B lub nieopłaceniem przeznaczonych im do przydziału obligacji serii B, przy czym bank łącznie może nabyć 300 obligacji serii A. Obligacje serii A obejmowane przez bank jako gwaranta będą spełniały następujące parametry: data wykupu – 5 lat od dnia emisji; (ii) waluta emisji – złoty; (iii) okres odsetkowy – sześć miesięcy; (iv) stopa bazowa – 6M WIBOR plus marża banku; (v) zabezpieczenie – łączną hipoteką kaucyjną na określonych w umowie nieruchomościach do kwoty 60.000.000 zł.

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

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

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

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

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

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

Nota 18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2006	31.12.2005
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	140.804.597,54	132.302.970,63
Zobowiązania finansowe	11.277,61	1.722.000,00
Fundusze Specjalne	130.403,02	50.697,47
Pozostałe zobowiązania	2.855.070,39	809.628,13
Razem	143.801.348,56	134.885.296,23

Nota 19. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków

Na krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków składają się w głównej mierze zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych oraz zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych.

Nota 20. Rezerwy krótkoterminowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2006	31.12.2005
Stan na początek roku obrotowego	4.377.880,98	782.199,44
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	3.663.773,99	3.957.880,98
Wykorzystanie rezerw w ciągu roku obrotowego	4.377.880,98	362.199,44
Stan na koniec roku obrotowego	3.663.773,99	4.377.880,98

Nota 21. Rozliczenia międzyokresowe kosztów i rozliczenia międzyokresowe przychodów

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2006	31.12.2005
Rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	30.208.015,64	37.915.395,15
Rezerwa na nie zafakturowane koszty produkcji w toku	5.808.928,07	17.746.311,64
Rezerwa na nie zafakturowane usługi	176.531,85	-
Rezerwa na koszty osiedli oddanych do użytkowania	9.850.241,28	8.191.237,03
Rezerwa na świadczenia pracownicze	4.200.948,84	2.883.785,47
Rezerwa na koszty zarządzania nieruchomościami	6.348.543,49	2.321.246,00
Rezerwa na koszty odsetek od kredytów i obligacji.....	2.185.032,64	2.149.333,66
Różnice kursowe z wyceny kontraktów terminowych	-	2.933.181,00
Ugody i porozumienia z klientami	-	434.679,00
Rezerwa na koszty operacyjne	-	881.018,39
Pozostałe	1.637.789,47	374.602,96
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	-	-
Przychody przyszłych okresów	-	-
Pozostałe	-	-
Razem	30.208.015,64	37.915.395,15

Nota 22. Instrumenty finansowe

Grupa stosuje walutowe instrumenty pochodne typu forward i swap do zabezpieczania znaczących przyszłych transakcji walutowych.

Na dzień 31 grudnia 2006 roku Grupa nie posiadała otwartych walutowych transakcji zabezpieczających.

Na dzień 31 grudnia 2005 Grupa posiadała trzy kontrakty walutowe typu SWAP wyznaczone na zabezpieczenie przyszłych zobowiązań z tytułu otrzymanych kredytów i pożyczek. Na mocy tych umów w dniu 31 marca 2006 r. Grupa zobowiązana była zakupić 3.250.000,00 USD po kursie wymiany 3,2078 zł/USD, 6.000.000,00 EUR po kursie wymiany 4,2147 zł/EUR oraz 7.000.000,00 EUR po kursie wymiany 4,2144 zł/EUR.

Nota 23. Świadczenia po okresie zatrudnienia

W Grupie nie ma programów świadczeń dla pracowników, a zatem świadczenia po okresie zatrudnienia nie są wypłacane.

Nota 24. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	135.198.656,47	52.150.115,65
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję *)	22.313.969	21.854.340
Podstawowy zysk na akcję	6,06	2,39
Rozwodniony zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	135.198.656,47	52.150.115,65
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję *)	22.313.969	21.854.340
Rozwodniony zysk na akcję	6,06	2,39

*) 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 25. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
Podatek dochodowy bieżący	11.392.887,30	348.173,00
Podatek dochodowy odroczony	21.181.322,85	12.163.786,45
Razem	32.574.210,15	12.511.959,45

Uzgodnienie pomiędzy podatkiem dochodowym obliczonym jako iloczyn zysku brutto przed opodatkowaniem i ustawowej stawki podatku a rzeczywistym obciążeniem z tytułu podatku dochodowego wykazany w rachunku zysków i strat Grupy zaprezentowane jest poniżej.

UZGODNIENIE	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
Zysk brutto przed opodatkowaniem	167.772.866,62	64.662.075,10
Stawka podatku dochodowego: 19%	31.876.844,66	12.285.794,27
Trwale różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	697.365,49	226.165,18
Inne	-	-
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	32.574.210,15	12.511.959,45
Efektywna stawka podatkowa	19,42%	19,35%

Spółka zdecydowała o dokonaniu korekty rozliczeń z Urzędem Skarbowym dotyczących podatku dochodowego od osób prawnych („CIT”). Dotychczasowe przychody podatkowe identyfikowane na dzień przekazania do użytkowania mieszkań zostały zastąpione przychodami z tytułu sprzedaży mieszkań ustalonymi na dzień podpisania ostatecznej umowy przeniesienia własności. Nastąpiło to w rezultacie interpretacji przepisów Ministerstwa Finansów otrzymanych przez Grupę. W wyniku wyliczeń zostały skorygowane rozliczenia podatkowe z tytułu podatku CIT za lata 2000-2005 a deklaracje korygujące CIT zostały złożone do właściwego dla Spółki Urzędu Skarbowego w dniu 21.08.2006r.. W wyniku ww. korekty z tytułu odmiennego momentu identyfikacji obowiązku podatkowego oraz zmiany stawek podatku CIT, Spółka rozpoznała nadpłatę podatku CIT na łączną kwotę 15.699.392,00 zł. (w poszczególnych latach odpowiednio 2000 r. - 348.988,00 zł, 2001 r., 2001 – 5.516.648,00 zł, 2002 r. – 6.441.085 zł, 2003 r. – 2.664.811,00 zł, 2004 r. – 2.227.339,00 zł oraz niedopłatę w 2005 r. wysokości –1.519.459,00 zł.) Wpływ zmiany wynikającej z drugiego z wymienionych elementów został oszacowany na kwotę 4.651.809,00 zł. Z uwagi na opisane poniżej ryzyko dotyczące częstych zmian w przepisach podatkowych oraz różnic w interpretacjach przepisów prawa podatkowego Zarząd Spółki postanowił objąć wartość korekty podatku dochodowego wynikającą ze zmiany stawek podatkowych odpisem aktualizacyjnym do momentu uzyskania przez Spółkę stanowiska Urzędu Skarbowego właściwego dla Spółki.

Na skutek częstych zmian w systemie podatkowym przepisy prawne dotyczące podatku VAT, podatku dochodowego od osób prawnych, podatku dochodowego od osób fizycznych oraz składek ZUS również często ulegają zmianie. Obowiązujące regulacje prawne zawierają niejasności, co wywołuje różnice w interpretacjach przepisów podatkowych zarówno pomiędzy organami podatkowymi, jak i pomiędzy organami podatkowymi a podatnikami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (takie jak cło czy transakcje z podmiotami zagranicznymi) mogą być przedmiotem kontroli przez organy podatkowe albo inne organy, które są uprawnione do nakładania znaczących kar. Wszystkie ujawnione w wyniku kontroli zaległości podatkowe są obciążone znacznymi odsetkami. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą. W takich warunkach ryzyko podatkowe w Polsce jest znacznie większe niż w innych krajach o ustabilizowanych systemach podatkowych.

Nota 26. 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 27. Sprawozdawczość segmentowa

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

Nota 28. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	701.348.364,56	512.958.854,81
Przychody ze sprzedaży usług	25.748.830,88	24.206.917,85
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	2.719.072,11	-
Razem	729.816.267,55	537.165.772,66

Nota 29. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	473.475.977,96	391.462.809,93
Koszty sprzedaży usług	19.429.733,86	16.211.154,71
Koszty sprzedaży towarów (gruntów)	3.965.157,27	-
Razem koszt własny sprzedaży	496.870.869,09	407.673.964,64
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	21.669.004,60	21.570.600,20
Koszty ogólnego zarządu	41.291.638,68	31.904.331,11
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	62.960.643,28	53.474.931,31
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	1.566.649,57	1.751.443,40
Zużycie materiałów i energii	4.520.164,33	4.145.830,79
Usługi obce	20.212.071,21	15.489.785,67
Podatki i opłaty	383.951,69	412.129,03
Wynagrodzenia	29.334.077,76	23.986.103,87
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3.297.691,85	2.792.273,11
Program opcji menadżerskich	1.505.790,64	-
Pozostałe koszty rodzajowe	2.140.246,23	4.897.365,45
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	62.960.643,28	53.474.931,31

Nota 30. Koszty wynagrodzeń

ŚREDNI MIESIĘCZNY STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządczą)	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)		
Kategoria – umysłowi	161	159
Kategoria – fizyczni	-	-
Ogólne wynagrodzenie w podziale na (zł):		
Wynagrodzenia	29.334.077,76	23.986.103,87
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3.297.691,85	2.792.273,11

Nota 31. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	881.112,60	2.611.437,17
Rozwiązanie rezerwy na koszty	1.610.293,49	587.635,32
Rozwiązanie rezerwy na kary umowne i porozumienia z klientami	240.000,00	88.360,07
Rozwiązanie rezerwy na należności	797.131,06	-
Aktualizacja wyceny zapasów	1.356.293,68	-
Pozostałe	845.841,14	492.710,43
Razem	5.730.671,97	3.780.142,99

Nota 32. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
Rezerwa z tytułu kar i porozumień z klientami	2.555.851,80	702.610,09
Darowizny	221.523,09	216.130,00
Odpisane należności	1.027.743,88	1.130.398,93
Rezerwa na koszty wynagrodzeń	218.015,00	885.280,90
Rezerwa na sprawy sporne	784.576,86	3.846.896,87
Aktualizacja wartości zapasów	3.118.469,50	416.253,01
Aktualizacja wyceny środków trwałych	1.455.053,97	760.705,03
Inne	1.376.143,66	331.109,69
Razem	10.757.377,76	8.289.384,52

Nota 33. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
Odsetki	7.129.780,23	3.583.195,56
Inne	22.444,39	218.124,58
Razem	7.152.224,62	3.801.320,14

Nota 34. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
Odsetki od kredytów	1.840.255,76	4.016.807,21
Odsetki od spółek powiązanych	924.478,29	1.013.548,71
Odsetki pozostałe	7.960,51	31.877,07
Różnice kursowe	229.440,78	3.514.114,78
Ubezpieczenie kredytów hipotecznych	417.656,38	1.348.366,26
Inne	917.615,67	722.166,19
Razem	4.337.407,39	10.646.880,22

Nota 35. Koszty finansowe z tytułu odsetek

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
Wartość kosztów finansowych (odsetek) aktywowanych w produkcji w toku *	14.431.982,69	15.980.750,84
Wartość kosztów finansowych (odsetek) ujętych w rachunku zysków i strat	2.764.734,05	5.030.355,92
Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek	17.196.716,74	21.011.106,76

* Koszty finansowe poniesione w wyniku finansowania projektów deweloperskich są co do zasady kapitalizowane jako produkcja w toku i dotyczą odsetek od obligacji oraz kredytów zaciągniętych na realizację projektów deweloperskich.

Nota 36. Transakcje z podmiotami powiązaniymi

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 i 2005 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązaniymi. 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 powiązanym 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. 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.
Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2006 roku

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 PTI Sp. z o.o.	24.000,00	-
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”	Zakup udziałów	-	800.000,00
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”	Wpłata na pokrycie strat z lat ubiegłych	175.000,00	-

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	-
Dom Development 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 15 „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	-

Salda z podmiotami powiązanymi

Podmiot	Salda z punktu widzenia podmiotu dominującego (w tys. zł)			
	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 12 „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 kadrcze 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

Umowy o świadczenie usług członków organów zarządzających i nadzorczych zawarte ze Spółką lub jej podmiotami zależnymi określające świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy

Członkowie Zarządu Spółki: Jarosław Szanajca, Janusz Zalewski, Grzegorz Kielpsz i Janusz Stolarczyk zatrudnieni są w Spółce na podstawie umów o pracę.

Zgodnie z postanowieniami umów o pracę rozwiązanie stosunku pracy z poszczególnymi członkami Zarządu Spółki następuje na następujących zasadach:

	Imię i nazwisko członka organu	Długość okresu wypowiedzenia umowy (w miesiącach)		Uwagi	
		Przez Spółkę	Przez Pracownika		
Zarząd	Szanajca Jarosław	8		50% kwoty wynagrodzenia za okres ośmiu miesięcy płatne po złożeniu wypowiedzenia	Pozostałe 50% kwoty będzie wypłacone w 5 równych ratach miesięcznych
	Kiełpsz Grzegorz	6	3	50% kwoty wynagrodzenia za okres sześciu miesięcy płatne po złożeniu wypowiedzenia	Pozostałe 50% kwoty będzie wypłacone w 5 równych ratach miesięcznych
	Zalewski Janusz	6			
	Stolarczyk Janusz	9	3	50% kwoty wynagrodzenia za okres dziewięciu miesięcy płatne po złożeniu wypowiedzenia	Pozostałe 50% kwoty będzie wypłacone w 8 równych ratach miesięcznych

Wysokość wynagrodzenia osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Spółki podana jest w nocie 38 „Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Spółki”.

Nota 37. 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 I

W dniu 29 stycznia 2001 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. przyjęła postanowienia Programu I Opcji Menedżerskich dotyczących Akcji serii E a w dniu 26 września 2002 r. Akcji serii G Dom Development S.A. („Program I”).

Opcje przyznane zostały następującym członkom organów zarządzających i nadzorczych Spółki:

Kupujący	Data zawarcia umowy	Liczba akcji*	Seria akcji	Okres opcji	Cena nabycia 1 akcji w USD po kursie z dnia płatności*
Janusz Zalewski	25.04.2001	25.100 (225.900)	E	od 30.04.2003 do 30.04.2007	7,71 (0,86)
Janusz Zalewski	25.11.2002	10.300 (92.700)	G	od 30.04.2003 do 30.04.2007	6,43 (0,71)
Terry Roydon	24.04.2001	2.500 (22.500)	E	od 30.04.2003 do 30.04.2007	7,71 (0,86)
Janusz Stolarczyk	25.04.2001	8.000 (72.000)	E	od 30.04.2003 do 30.04.2007	7,71 (0,86)

* W dniu 18 lutego 2003 r. Spółka przeprowadziła split akcji, w wyniku czego w zamian za 1 akcję o wartości nominalnej 9 zł zostało wydanych 9 akcji o wartości 1 zł każda. W rezultacie liczby akcji przyznanych osobom uprawnionym i cena nabycia określona w umowach przedwstępnych uległy modyfikacji. Tabela uwzględnia dane wynikające z umów przedwstępnych z daty ich zawarcia, tj. przed dokonaniem splitu akcji Spółki, natomiast w nawiasach podane zostały liczby akcji oraz cena nabycia akcji po dokonaniu splitu.

Ponieważ przydzielenie wszystkich opcji na akcje w ramach Programu I miało miejsce przed 7 listopada 2002 r. a nabycie uprawnień do tych instrumentów nastąpiło przed dniem wejścia w życie standardu MSSF 2, zgodnie z zapisami tego standardu nie ma obowiązku dokonywania ich wyceny w wartości godziwej.

Do dnia 31 grudnia 2006 r. zostały zawarte umowy rozporządzające sprzedażą 413.100 akcji w wyniku realizacji przez kupujących, którzy są członkami organów zarządzających i nadzorczych Spółki, opcji zakupu akcji przyznanych tym osobom w ramach Programu I Opcji Menedżerskich.

Program I B (poprzednio: Program I A)

W dniu 22 marca 2006 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. przyjęła postanowienia Programu I A Opcji Menedżerskich dotyczących Akcji serii E Dom Development S.A. („Program I A”). Zgodnie z postanowieniami Programu I A osobom uprawnionym, do których został skierowany Program I A i które zawarły umowy przedwstępne sprzedaży akcji, przysługuje prawo do żądania zawarcia przez Spółkę z taką osobą uprawnioną umowy sprzedaży akcji w okresie opcji, tj. w dacie wskazanej przez osobę uprawnioną, która nie może jednakże przypaść wcześniej niż 22 marca 2009 r. i nie później niż 22 marca 2013 r. na warunkach określonych w umowie z taką osobą uprawnioną i w Programie I A. Program obejmuje 96.750 akcji Spółki. Wszystkie akcje zostały zaoferowane członkom kadry menedżerskiej Spółki w maju 2006 roku.

W dniu 9 sierpnia 2006 r. Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej Spółki do zmiany i przyjęcia zmienionych postanowień Programu IA Opcji Menedżerskich dotyczącego 96.750 akcji serii E Dom Development oraz upoważnienia Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki do realizacji wyżej wymienionego Programu. Jedyne zmiany, które mają nastąpić, są związane z wprowadzeniem instytucji powiernika, którym został CDM PEKAO S.A. (patrz nota 12 „Kapitał zakładowy”). Zamiarem Spółki jest kontynuacja Programu IA jako Programu IB opcji menedżerskich dotyczących 96.750 akcji serii J Dom Development S.A.

Zmiany dotyczące akcji objętych Programem IA opisane są w nocie 12 „Kapitał zakładowy”.

Opcje przyznane zostały członkom kadry menedżerskiej Spółki, w tym:

Kupujący	Data przyznania opcji / Data zawarcia umowy	Liczba akcji	Okres opcji	Cena nabycia 1 akcji/ zł
Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej	-	-	-	-
	22.03.2006/		od 22.03.2009	
Pozostali	11.05.2006	96.700	do 22.03.2013	6,10
Razem		96.700		

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 Programu IA:

Stopa dywidendy (%)	1,50
Przewidywany wskaźnik zmienności (%)	23,68
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	4,03
Spodziewany okres realizacji opcji (w latach)	3,00
Cena realizacji opcji (zł)	6,10
Bieżąca cena akcji (w zł)	54,90

Wartość opcji na dzień ich przyznania, wyliczona na podstawie wyżej opisanego modelu i założeń wyniosła 4.554.616,03. 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 1.180.210,77 zł.

Program II

W dniu 20 kwietnia 2006 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A. zaakceptowało Program II Opcji Menedżerskich dotyczący 120.150 akcji Spółki oraz upoważniło Zarząd i Radę Nadzorczą do jego realizacji. W dniu 9 sierpnia 2006 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A. podjęło uchwałę w

sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej do zmiany i przyjęcia zmienionych postanowień Programu II Opcji Menedżerskich w ten sposób, że zostaną one zastąpione Postanowieniami Programu II Opcji Menedżerskich dotyczącego 726.000 akcji Dom Development S.A. („Program II”) z zastrzeżeniem, iż przyznanie opcji będzie limitowane do 242.000 akcji w jakimkolwiek okresie 12 kolejnych miesięcy. Ponadto Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy upoważniło Zarząd i Radę Nadzorczą do realizacji ww. Programu II.

Zgodnie z postanowieniami Programu II planowana jest jedna lub kilka emisji akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda („Transze”). Przyznania opcji dokonuje Rada Nadzorcza w formie uchwały. Dzień podjęcia uchwały przyznającej opcje przez Radę Nadzorczą jest dniem przyznania opcji („Dzień Przyznania”). Uchwała Rady Nadzorczej określi osoby uprawnione do wzięcia udziału w Programie II wraz z liczbą i ceną emisyjną akcji dla każdej z tych osób. Cena emisyjna nie może być przy tym niższa niż 90% wartości rynkowej w Dniu Przyznania, a w przypadku gdy Spółka będzie notowana na giełdzie, cena nie będzie niższa niż 90% średniej arytmetycznej kursów zamknięcia za 30 kolejnych dni obrotu akcjami Spółki na rynku regulowanym poprzedzających Dzień Przyznania. Osobom, które zaakceptują uczestnictwo w Programie II, Spółka potwierdzi przyznanie opcji objęcia określonej liczby akcji po określonej cenie i w określonych datach („Opcja”). Rada Nadzorcza może określić dodatkowe warunki wymagane do zrealizowania opcji. Opcja nie może być wykonana wcześniej niż przed upływem 3 lat od jej przyznania i później niż po upływie 7 lat od jej przyznania. W celu realizacji Programu II Walne Zgromadzenie w dniu 10 sierpnia 2006 r. upoważniło Zarząd do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego oraz do emisji warrantów subskrypcyjnych pozwalających na wykonanie prawa do zapisu na akcje Spółki w okresie 3 lat od daty rejestracji zmiany Statutu. Program II przewiduje, iż o ile to będzie konieczne, po Dniu Przyznania dla danej Transzy Zarząd zaproponuje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwały o zmianie Statutu i odnowieniu upoważnienia Zarządu, na okres 3 lat od daty rejestracji zmiany Statutu, do podwyższenia kapitału zakładowego maksymalnie o 726.000 akcji minus akcje już wyemitowane na podstawie Programu II oraz objęte kapitałem docelowym, wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy za zgodą Rady Nadzorczej oraz emisji warrantów subskrypcyjnych.

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)	114,48
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.

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

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.....	-	320.400
na koniec okresu	Całkowita cena realizacji.....	-	888.182,44

Nota 38. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych podmiotu dominującego

		01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
Wynagrodzenia			
1. Zarząd			
Wynagrodzenie			
Jarosław Szanajca		1.506.740,00	1.042.080,00
Grzegorz Kiełpsz		1.070.441,00	742.500,00
Janusz Zalewski.....		1.083.614,00	766.543,00
Janusz Stolarczyk		748.468,00	581.569,00
Terry Roydon		-	-
Richard Lewis.....		-	-
W tym wynagrodzenie z zysku			
Jarosław Szanajca		75.000,00	-
Grzegorz Kiełpsz.....		100.000,00	-
Janusz Zalewski.....		75.000,00	-
Janusz Stolarczyk		-	-
Richard Lewis.....		-	-
2. Rada nadzorcza:			
Zygmunt Kostkiewicz		72.000,00	60.000,00
Richard Lewis.....		29.515,00	-
Marham Dumas		29.900,00	-
Włodzimierz Bogucki		25.900,00	-
Michael Cronk.....		25.900,00	-
Stanisław Plakwicz.....		48.000,00	36.000,00
Teresa Rogoźnicka.....		18.000,00	36.000,00
Terry Roydon		18.485,00	36.000,00

Składy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2006 r. przedstawione są w nocie 42.

Nota 39. 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 Grupy 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 Grupy	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 40. Istotne sprawy sądowe na 31 grudnia 2006 r.

W odniesieniu do postępowań toczących się przed organami administracji publicznej, jak również w odniesieniu do postępowań sądowych i arbitrażowych toczących się w ciągu poprzednich dwunastu miesięcy, których stroną była Spółka lub podmioty wchodzące w skład Grupy, należy wskazać, że:

Najistotniejsze postępowanie sporne dotyczy projektu Marina Mokotów zrealizowanego przez Fort Mokotów sp. z o.o., w której Emitent posiada 49% udział w kapitale zakładowym. Dotyczy ono Decyzji o Warunkach Zabudowy i Zagospodarowania Terenu („WZiZT”) oraz pozwolenia na budowę. Decyzje te zostały zaskarżone przez kilka organizacji oraz osoby fizyczne.

W 2001 r. PKO Inwestycje sp. z o.o. (udziałowiec Fort Mokotów sp. z o.o.) otrzymała Decyzję WZiZT, utrzymaną następnie w mocy decyzją SKO. W następstwie skargi na decyzję SKO, WSA uchylił te decyzje. Wyrok ten został zaskarżony przez PKO Inwestycje sp. z o.o. do NSA, który utrzymał w mocy orzeczenie WSA. Obecnie sprawa jest przekazywana do organu I instancji.

Przed WSA toczą się również sprawy o charakterze podobnym do spraw wyżej opisanych i dotyczących osiedla Marina Mokotów, które ze względów istotnych przeszkód natury formalnej zostały zawieszane.

Pomimo zaskarżania decyzji o pozwoleniu na budowę i WZiZT, inwestycję realizowano bez przeszkód. Należy podkreślić, że przewidywane uchylenie pozwoleń na budowę, wobec zrealizowania inwestycji i uzyskania pozwoleń na użytkowanie, nie będzie miało żadnych negatywnych skutków dla inwestora, jak również nabywców lokali w zrealizowanych budynkach.

Biorąc powyższe pod uwagę, Zarząd Spółki podziela opinię zarządu Fort Mokotów sp. z o.o., który ocenia ryzyka wynikające z wyżej wymienionych spraw dla Fortu Mokotów sp. z o.o. – a tym samym i dla Grupy - za znikome i stwierdza, że nie ma potrzeby tworzenia rezerw z tego tytułu.

Grupa jest także stroną innych postępowań sądowych, jednak zgodnie z opinią Zarządu Spółki nie są one istotne z punktu widzenia zarówno Spółki jak i Grupy.

Nota 41. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Skład Zarządu podmiotu dominującego Grupy 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 42. Akcje Spółki posiadane przez Zarząd i Radę Nadzorczą podmiotu dominującego

Stan posiadania akcji i opcji na akcje Spółki przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2006 roku, z uwzględnieniem również akcji subskrybowanych do dnia bilansowego ale zarejestrowanych w dniu 14 lutego 2007 (akcje serii H, I, J oraz L - patrz noty 12 i 44), przedstawiał się następująco:

	Akcje	Opcje na akcje	Razem
Zarząd			
Jarosław Szanajca	1.759.050	-	1.759.050
Grzegorz Kiełpsz.....	1.410.750	-	1.410.750
Janusz Zalewski	399.600	40.588	440.188
Janusz Stolarczyk	106.200	5.850	112.050
Terry Roydon	58.500	50.000	108.500
Rada Nadzorcza			
Zygmunt Kostkiewicz	90.000	-	90.000

Nota 43. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Grupy

W 2006 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
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
Marina Mokotów faza 4.....	II kw. 2006	apartamenty o podwyższonym standardzie	64 *
Marina Mokotów faza 1.....	II kw. 2006	domy jednorodzinne	2 *
Kasztanowa Aleja II faza 2.....	II kw. 2006	popularny	217
Laguna faza 3	III kw. 2006	domy jednorodzinne	30
Marina Mokotów faza 3.....	III kw. 2006	apartamenty o podwyższonym standardzie	9 *
Marina Mokotów faza 3.....	III kw. 2006	apartamenty luksusowe	40 *
Marina Mokotów faza 2.....	III kw. 2006	domy jednorodzinne	8 *
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
Marina Mokotów faza 4.....	IV kw. 2006	apartamenty o podwyższonym standardzie	101 *
Marina Mokotów faza 2.....	IV kw. 2006	domy jednorodzinne	1 *
Marina Mokotów faza 3.....	IV kw. 2006	domy jednorodzinne	8 *
Marina Mokotów faza 4.....	IV kw. 2006	domy jednorodzinne	12 *

* wykazano 49% z całkowitej liczby mieszkań, co odpowiada udziałowi Spółki w podmiocie wspólnie kontrolowanym Fort Mokotów sp. z o.o.

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 44. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 14 lutego 2007 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie w sprawie zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego do kwoty 24.560.222 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 45. Wybrane skonsolidowane dane finansowe przeliczone na EURO

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

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO BILANSU	31.12.2006	31.12.2005
	EURO	EURO
Aktywa obrotowe razem	236.708.458,76	146.699.915,09
Aktywa razem	241.157.638,29	151.921.470,93
Kapitał własny razem	128.388.479,40	34.564.151,69
Zobowiązania długoterminowe	40.408.795,66	43.234.771,27
Zobowiązania krótkoterminowe	72.360.363,23	74.122.547,96
Zobowiązania razem	112.769.158,89	117.357.319,23
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<i>3,8312</i>	<i>3,8598</i>

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
	EURO	EURO
Przychody ze sprzedaży	187.175.570,66	133.513.725,71
Zysk brutto ze sprzedaży	59.743.376,28	32.185.471,63
Zysk na działalności operacyjnej	42.306.698,83	17.773.378,86
Zysk Brutto	43.028.613,43	16.071.899,96
Zysk Netto	34.674.323,94	12.962.025,12
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>3,8991</i>	<i>4,0233</i>

Warszawa, 8 marca 2007

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Grzegorz Kielpsz, Wiceprezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu