

GRUPA KAPITAŁOWA

**Dom Development S.A.
Pl. Piłsudskiego 3
00-078 Warszawa**

**Opinia i raport
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
sporządzonego według MSSF
za okres
od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 roku**

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Dom Development S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania skonsolidowanego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. sporządzonego według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w której jednostką dominującą jest Dom Development S.A. z siedzibą przy pl. Piłsudskiego 3 w Warszawie, na które składa się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2006 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 923.923.143,82 złotych;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1.01.2006 roku do dnia 31.12.2006 roku wykazujący zysk netto w wysokości 135.198.656,47 złotych;
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące wzrost kapitału własnego o 358.471.229,57 złotych;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1.01.2006 roku do dnia 31.12.2006 roku o kwotę 153.697.656,55 złotych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiada Zarząd jednostki dominującej. Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności tego skonsolidowanego sprawozdania.

Badanie to przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej
- 2) norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostki powiązane zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wrywkowy - podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Podstawą dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej za okres od 1.01.2006 r. do 31.12.2006 r. były jednostkowe sprawozdania finansowe spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. sporządzone na dzień 31.12.2006 roku według Ustawy o Rachunkowości oraz sprawozdanie jednostki dominującej Dom Development S.A.

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Jednostkowe sprawozdania finansowe spółek zależnych za 2006 rok sporządzone według Ustawy o Rachunkowości nie wykazują istotnych różnic w porównaniu do jednostkowych sprawozdań finansowych, które zostałyby sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej. Dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2006 rok zgodnie z zasadami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej dokonano przekształcenia jednostkowego sprawozdania finansowego sporządzonego według Ustawy o Rachunkowości jednostki współzależnej Fort Mokotów Sp. z o.o. za 2006 r., tak by było ono zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi przez jednostkę dominującą.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Naszym zdaniem, zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na dzień 31.12.2006 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1.01.2006 roku do 31.12.2006 roku,
- zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo, to jest zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów Ustawy o Rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych
- jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Warszawa, 8 marca 2007 roku

BDO Numerica Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
Nr ewidencyjny 523

Przeprowadzający badanie:

Marcin Jagodziński
Biegły Rewident
nr ident. 90042/7384

Działający w imieniu
BDO Numerica Sp z o.o.:

dr André Helin
State Authorized
Public Accountant
Biegły Rewident 90004/502
Prezes BDO Numerica Sp. z o.o.

GRUPA KAPITAŁOWA

**Dom Development S.A.
Pl. Piłsudskiego 3
00-078 Warszawa**

**Raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
sporządzonego według MSSF
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 roku**

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU.....	6
II. ANALIZA FINANSOWA.....	16
III CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU.....	21

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące jednostkę dominującą

1.1 Nazwa i forma prawna

Dom Development S.A.

1.2 Siedziba Spółki

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa

1.3 Przedmiot działalności

Zgodnie z wpisem do rejestru przedmiotem działalności jednostki dominującej jest:

- budownictwo i inwestycje związane z nieruchomościami,
- budowa lokali mieszkalnych oraz sprzedaż tych lokali osobom prawnym i fizycznym,
- kupno, sprzedaż i wytwarzanie surowców, produktów gotowych i półproduktów przemysłowych, w szczególności związanych z budownictwem,
- eksport i import wszelkich produktów, artykułów i technologii, w szczególności związanych z budownictwem,
- świadczenie usług w zakresie reklamy i konsultingu,
- prowadzenie innej działalności i świadczenie innych usług przeznaczonych do działalności wymienionej powyżej lub z nią związanych.

W badanym okresie głównym przedmiotem działalności Spółki było budownictwo i inwestycje związane z nieruchomościami, budowa lokali mieszkalnych oraz sprzedaż tych lokali osobom prawnym i fizycznym.

1.4 Podstawa działalności

Dom Development S.A. działa na podstawie:

- Statutu sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 25 lutego 1999 r. (Rep. A Nr 2534/99) wraz z późniejszymi zmianami oraz
- Kodeksu Spółek Handlowych.

1.5 Rejestracja w Sądzie Gospodarczym

W dniu 8 sierpnia 2001 roku Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla miasta stołecznego Warszawy – XIX Wydział Gospodarczy Sekcja Rejestrowa pod numerem KRS 0000031483.

Wcześniej Spółka była zarejestrowana w rejestrze handlowym pod numerem RHB – 57462.

1.6 Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

NIP 525-14-92-233
REGON 012212483

1.7 Wysokość kapitału zakładowego i jego zmiany w ciągu okresu sprawozdawczego

Kapitał zakładowy Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na dzień 31.12.2006 roku wynosi 24.050.372,00 zł i dzieli się na 24.050.372 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda. W badanym okresie umorzono 417.150 akcji serii E o wartości nominalnej 417.150,00 zł i 92.700 akcji serii G o wartości nominalnej 92.700,00 zł oraz wyemitowano 2.705.882 akcji serii F o wartości nominalnej 2.705.882,00 zł.

W badanym okresie wyemitowano także 172.200 akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 172.200,00 zł, 92.700 akcji zwykłych na okaziciela serii I o wartości nominalnej 92.700,00 zł., 96.750 akcji zwykłych na okaziciela serii J o wartości nominalnej 96.750,00 zł oraz 148.200 akcji zwykłych na okaziciela serii L o wartości nominalnej 148.200 zł - na dzień 31.12.2006 akcje serii H, I, J, L nie były jeszcze zarejestrowane w Sądzie Rejestrowym.

1.8 Zarząd Spółki

Na koniec badanego okresu członkami Zarządu jednostki dominującej byli:

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

1.9 Rada Nadzorcza

Na koniec badanego okresu członkami Rady Nadzorczej jednostki dominującej byli:

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

1.10 Zatrudnienie

Średni miesięczny stan zatrudnienia w jednostce dominującej w roku 2006 wyniósł 152 osoby.

2. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Na dzień 31.12.2006 roku w skład Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. wchodziły następujące podmioty:

Jednostka dominująca:

- Dom Development S.A.

Podmioty zależne:

- Dom Development Morskie Oko Sp. z o.o.
- Dom Development Na Dolnej Sp. z o.o.
- Dom Development Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.

Podmioty współkontrolowane:

- Fort Mokotów Sp. z o.o.

Podmioty stowarzyszone:

- Dom Development Grunty Sp. z o.o.
- Przedsiębiorstwo Techniczno-Inwestycyjne Sp. z o. o.
- Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”

2.1 Jednostka dominująca

Dom Development S.A.

Siedziba

Przedmiot działalności

- Pl. Piłsudskiego 3
00-078 Warszawa

- budownictwo i inwestycje związane z nieruchomościami,
- budowa lokali mieszkalnych oraz sprzedaż tych lokali osobom prawnym i fizycznym,
- kupno, sprzedaż i wytwarzanie surowców, produktów gotowych i półproduktów przemysłowych, w szczególności związanych z budownictwem,
- eksport i import wszelkich produktów, artykułów i technologii, w szczególności

		związanych z budownictwem,
		• świadczenie usług w zakresie reklamy i konsultingu,
		• prowadzenie innej działalności i świadczenie innych usług przeznaczonych do działalności wymienionej powyżej lub z nią związanych.
Charakter powiązania kapitałowego	-	spółka dominująca
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	-	31.12.2006 r.
Okres objęty sprawozdaniem finansowym	-	1.01.2006 – 31.12.2006
Suma bilansowa (zł)	-	856.488.330,50
Wynik finansowy (zł)	-	115.938.956,66
Zmiana stanu środków pieniężnych (zł)	-	145.543.756,82
Podmiot uprawniony do badania	-	BDO Numerica Sp. z o.o.

2.2 Podmioty zależne

Dom Development Morskie Oko Sp. z o.o.

Siedziba	- Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa
Przedmiot działalności	<ul style="list-style-type: none">• projektowanie w zakresie budownictwa, urbanistyki, architektury i technologii oraz nadzorowanie prac projektowych i wykonawczych• wykonywanie robót ogólnobudowlanych, konstrukcyjnych i montażowych związanych z wnoszeniem budynków• rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych; roboty ziemne• wykonywanie badań, ekspertyz, opinii i analiz technicznych w zakresie budownictwa• pełnienie funkcji generalnego wykonawcy i inwestora robót ogólnobudowlanych w zakresie obiektów inżynierskich• działalność geodezyjna i kartograficzna realizowanych inwestycji wraz z pomiarami powykonawczymi
Charakter powiązania kapitałowego	- Jednostka zależna
Metoda konsolidacji	- Pełna
Struktura własności udziałów	- 100% udziałów posiada Dom Development S.A.
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	- 31.12.2006
Okres objęty sprawozdaniem finansowym	- 1.01.2006 – 31.12.2006
Suma bilansowa (zł)	- 1.969.381,74
Wynik finansowy (zł)	- -153.628,96
Zmiana stanu środków pieniężnych (zł)	- -12.481.130,43
Podmiot uprawniony do badania	- BDO Numerica Sp. z o. o.
Opinia z badania	- Opinia ze zwróceniem uwagi

Opinia audytora dotycząca sprawozdania finansowego Dom Development Morskie Oko Sp. z o.o. za okres od 1 stycznia 2006 do 31 grudnia 2006 roku, zawierała następującą uwagę: „Nie zgłaszając zastrzeżeń do zbadanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę na informację zamieszczoną we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego mówiącą o kontynuacji działalności przez Spółkę.”

Dom Development Na Dolnej Sp. z o.o.

Siedziba	- Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa
Przedmiot działalności	<ul style="list-style-type: none">• Projektowanie w zakresie budownictwa, urbanistyki, architektury i technologii oraz nadzorowanie prac projektowych i wykonawczych• wykonywanie robót ogólnobudowlanych, konstrukcyjnych i montażowych związanych z wznoszeniem budynków• rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych; roboty ziemne• wykonywanie badań, ekspertyz, opinii i analiz technicznych w zakresie budownictwa• pełnienie funkcji generalnego wykonawcy i inwestora robót ogólnobudowlanych• działalność geodezyjna i kartograficzna realizowanych inwestycji wraz z pomiarami powykonawczymi• obsługa nieruchomości
Charakter powiązania kapitałowego	- Jednostka zależna
Metoda konsolidacji	- Pełna
Struktura własności udziałów	- 100% udziałów posiada Dom Development S.A.
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	- 31.12.2006
Okres objęty sprawozdaniem finansowym	- 1.01.2006 – 31.12.2006
Suma bilansowa (zł)	- 49.438,81
Wynik finansowy (zł)	- -5.843,30
Zmiana stanu środków pieniężnych (zł)	- -30.778,37
Podmiot uprawniony do badania	- Podmiot nie podlega obowiązkowi badania

Dom Development Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.

Siedziba	- Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa
Przedmiot działalności	- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie
Charakter powiązania kapitałowego	- Jednostka zależna
Metoda konsolidacji	- Pełna
Struktura własności udziałów	- 100% udziałów posiada Dom Development S.A.
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	- 31.12.2006
Suma bilansowa (zł)	- 110.122,63

Wynik finansowy (zł)	-	-8.421,29
Zmiana stanu środków pieniężnych (zł)	-	-116.506,53
Podmiot uprawniony do badania	-	Podmiot nie podlega obowiązkowi badania

2.3 Podmioty współkontrolowane

Fort Mokotów Sp. z o.o.

Siedziba	-	ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa
Przedmiot działalności	•	projektowanie w zakresie budownictwa, urbanistyki, architektury i technologii oraz nadzorowanie prac projektowych i wykonawczych
	•	wykonywanie robót ogólnobudowlanych, konstrukcyjnych i montażowych związanych z wznoszeniem budynków
	•	rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych; roboty ziemne
	•	wykonywanie badań, ekspertyz, opinii i analiz technicznych w zakresie budownictwa
	•	pełnienie funkcji generalnego wykonawcy i inwestora robót ogólnobudowlanych
	•	działalność geodezyjna i kartograficzna realizowanych inwestycji wraz z pomiarami powykonawczymi
	•	sprzedaż domów i lokali mieszkaniowych
	•	doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania
	•	działalność związana z organizacją targów i wystaw

Charakter powiązania kapitałowego	-	Jednostka współkontrolowana
Metoda konsolidacji	-	Proporcjonalna
Struktura własności udziałów	-	49% udziałów posiada Dom Development S.A.
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	-	31 grudzień 2006
Suma bilansowa (zł)*	-	133.912.491,86
Wynik finansowy (zł)*	-	89.669.377,93
Zmiana stanu środków pieniężnych (zł)*	-	42.412.887,88
Podmiot uprawniony do badania	-	Ernst&Young Audit Sp. z o. o.
Opinia		Opinia ze zwróceniem uwagi

** Dane zgodne z jednostkowym sprawozdaniem finansowym zaudytowanym przez Ernst & Young Audit Sp. z o. o., które zostało przekształcone dla celów konsolidacji*

Opinia audytora dotycząca sprawozdania finansowego Fort Mokotów Sp. z o. o. za okres od 1 stycznia 2006 do 31 grudnia 2006 roku, zawierała następującą uwagę: „Nie zgłaszając

zastrzeżeń zwracamy uwagę na fakt, że w związku z prowadzoną przez Spółkę inwestycją „Marina Mokotów” w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym toczą się dwie sprawy. Spółka oceniła wynikające z tych spraw ryzyko jako znikome i nie utworzyła żadnych rezerw z tego tytułu w załączonym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2006 roku. Jednakże niekorzystne dla Spółki rozstrzygnięcia powyższych spraw mogą spowodować negatywne skutki finansowe, których wartość na dzień wydania niniejszej opinii nie może być wiarygodnie określona. Sprawy te są opisane szerzej w nocie 41 dodatkowych informacji i objaśnień do załączonego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2006 roku.”

2.4 Podmioty stowarzyszone

Dom Development Grunty Sp. z o.o.

Siedziba	- Plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa
przedmiot działalności	<ul style="list-style-type: none">• Budownictwo• Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek• Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek• Obsługa nieruchomości na zlecenie
Charakter powiązania kapitałowego	- Jednostka stowarzyszona
Metoda konsolidacji	- Metoda praw własności
Struktura własności udziałów	- 46% udziałów posiada Dom Development S.A. -
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	- 31 grudzień 2006
Suma bilansowa (zł)	- 33.464.895,99
Wynik finansowy (zł)	- -8.067,94
Zmiana stanu środków pieniężnych (zł)	- -1.606.565,34
Podmiot uprawniony do badania	- Podmiot nie podlega obowiązkowi badania

Przedsiębiorstwo Techniczno-Inwestycyjne Sp. z o.o.

Siedziba	- ul. Żurawia nr 32/34, 00-515 Warszawa.
Przedmiot działalności	Spółka w roku 2006 nie rozpoczęła działalności opisanej w KRS.
Charakter powiązania kapitałowego	- Jednostka stowarzyszona
Metoda konsolidacji	- Pełna
Struktura własności udziałów	- 48% udziałów posiada Dom Development S.A. a 12% Dom Development Grunty Sp. z o. o.
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	- 31 grudzień 2006
Suma bilansowa (zł)	- 33.772,86

Wynik finansowy (zł)	-	-18.481,08
Zmiana stanu środków pieniężnych (zł)	-	26.481,79
Podmiot uprawniony do badania	-	Podmiot nie podlega obowiązkowi badania

Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”

Siedziba	-	Ul. Żurawia nr 32/34, 00-515 Warszawa
Przedmiot działalności	-	Działalność ubezpieczeniowa w zakresie grupy 16 działu II
Charakter powiązania kapitałowego	-	Jednostka stowarzyszona
Metoda konsolidacji	-	Metoda praw własności
Struktura własności udziałów	-	49,26% udziałów posiada Dom Development S.A. a 4,93% Fort Mokotów Sp. z o. o.
Suma bilansowa (zł)	-	3.903.516,99
Wynik finansowy (zł)	-	167.250,79
Zmiana stanu środków pieniężnych (zł)	-	-12.183,16
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	-	31 grudnia 2006
Podmiot uprawniony do badania	-	Agencja Konsultingu i Auditingu Gospodarczego „Accord’ab” Sp. z o. o.
Opinia	-	Opinia ze zwróceniem uwagi
Opinia audytora dotycząca sprawozdania finansowego Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” za okres od 1 stycznia 2006 do 31 grudnia 2006 roku, zawierała następującą uwagę: „Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na fakt, że Towarzystwo oferuje wyłącznie jeden niereasekurowany produkt i portfel ryzyk skorelowanych o specyficznych cechach”.		

2.5 Jednostki wyłączone z konsolidacji

Wszystkie podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej ujęte zostały w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, z tym że Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”, Przedsiębiorstwo Techniczno- Inwestycyjne Sp. z o. o. oraz Dom Development Grunty Sp. z o. o. zostały ujęte metodą praw własności.

3. Dane identyfikujące zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. sporządzone według MSSF za okres od 1.01.2006 do 31.12.2006 roku obejmujące:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2006 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 923.923.143,82 złotych;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1.01.2006 roku do dnia 31.12.2006 roku wykazujący zysk netto w wysokości 135.198.656,47 złotych;

- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę 358.471.229,57 złotych;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1.01.2006 roku do dnia 31.12.2006 roku o kwotę 153.697.656,55 złotych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego Badanie

BDO Numerica Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Postępu 12 Oddział w Warszawie jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę pod nr 523.

Badanie przeprowadzono na podstawie umowy z dnia 27 października 2006 podpisanej przez BDO Polska Sp. z o.o. (obecnie BDO Numerica Sp. z o. o.) w dniu 27 października 2006 r., w siedzibie Spółki w dniach od 5 do 23 lutego 2007 roku pod kierunkiem Marcina Jagodzińskiego - biegłego rewidenta nr ewid. 90042/7384.

Biegły rewident został wybrany na audytora Dom Development S.A., przez Radę Nadzorczą Dom Development S.A. w drodze uchwały.

Oświadczamy, że podmiot uprawniony BDO Numerica Sp. z o.o. oraz biegły rewident badający opisane sprawozdanie spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu - zgodnie z Art. 66 ust.1 i 2 ustawy o rachunkowości.

Spółka dominująca w czasie badania udostępniła biegłemu rewidentowi żądane dane i udzieliła informacji i wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania oraz poinformowała o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia. Biegły nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania.

5. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zgodnie z MSSF za okres 01.01.2005 – 31.12.2005 r. podlegało badaniu przez BDO Polska Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Dom Development S.A za okres 1.01.2005 – 31.12.2005 r. zostało zatwierdzone Uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2005 przekazano do Sądu Rejestrowego oraz opublikowano w Monitorze Polskim B nr 833 poz. 4774.

II. ANALIZA FINANSOWA

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego bilansu oraz podstawowe wskaźniki finansowe.

1. Porównywalność danych

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości z rachunku zysków i strat, bilansu oraz podstawowe wskaźniki finansowe. Dane te spełniają wymogi porównywalności.

2. Skonsolidowany bilans

	31.12.2006	% sumy bilansowej	31.12.2005	% sumy bilansowej
AKTYWA				
Aktywa trwałe	17 045 696,62	1,8%	20 154 161,23	3,4%
Wartości niematerialne i prawne	730 169,87	0,1%	394 040,02	0,1%
Rzeczowe aktywa trwałe	5 534 553,46	0,6%	7 265 349,21	1,2%
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	841 053,08	0,1%	559 044,00	0,1%
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7 517 265,14	0,8%	9 872 247,93	1,7%
Długoterminowe należności	1 517 905,36	0,2%	927 730,36	0,2%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	904 749,71	0,1%	1 135 749,71	0,2%
Aktywa obrotowe	906 877 447,20	98,2%	566 232 332,26	96,6%
Zapasy	594 864 513,45	64,4%	396 650 227,86	67,6%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	60 807 971,57	6,6%	43 422 831,66	7,4%
Pozostałe aktywa obrotowe	23 669 995,65	2,6%	52 321 962,76	8,9%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	227 534 966,53	24,6%	73 837 309,98	12,6%
SUMA AKTYWÓW	923 923 143,82	100,0%	586 386 493,49	100,0%
PASYWA				
Kapitał własny	491 881 942,28	53,2%	133 410 712,71	22,8%
Kapitał zakładowy	24 050 372,00	2,6%	21 854 340,00	3,7%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	230 370 719,33	24,9%	10 819 818,87	1,8%
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcję	1 505 790,64	0,2%	-	0,0%
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	79 301 372,18	8,6%	53 403 253,44	9,1%
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	509 850,00	0,1%	-	0,0%
Niepodzielony wynik finansowy	156 143 838,13	16,9%	47 333 300,40	8,1%
Zobowiązania długoterminowe	154 814 177,94	16,8%	166 877 570,15	28,5%
Kredyty i pożyczki długoterminowe	22 200 000,00	2,4%	78 332 948,91	13,4%
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	52 004 236,25	5,6%	34 977 411,19	6,0%
Obligacje	80 000 000,00	8,7%	50 000 000,00	8,5%
Inne	609 941,69	0,1%	3 567 210,05	0,6%
Zobowiązanie krótkoterminowe	277 227 023,60	30,0%	286 098 210,63	48,8%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	143 801 348,56	15,6%	134 885 296,23	23,0%
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	98 915 383,99	10,7%	107 035 211,89	18,3%
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	638 501,42	0,1%	1 884 426,38	0,3%
Rezerwy krótkoterminowe	3 663 773,99	0,4%	4 377 880,98	0,7%
Rozliczenia międzyokresowe	30 208 015,64	3,3%	37 915 395,15	6,5%
SUMA PASYWÓW	923 923 143,82	100,0%	586 386 493,49	100,0%

3. Rachunek zysków i strat

	Rok kończący się 31.12.06	Zmiana %	Rok kończący się 31.12.05
Przychody ze sprzedaży	729 816 267,55	35,9%	537 165 772,66
Koszt własny sprzedaży	496 870 869,09	21,9%	407 673 964,64
Zysk brutto ze sprzedaży	232 945 398,46	79,9%	129 491 808,02
Koszty sprzedaży	21 669 004,60	0,5%	21 570 600,20
Koszty ogólnego zarządu	41 291 638,68	29,4%	31 904 331,11
Pozostałe przychody operacyjne	5 730 671,97	51,6%	3 780 142,99
Pozostałe koszty operacyjne	10 757 377,76	29,8%	8 289 384,52
Zysk na działalności operacyjnej	164 958 049,39	130,7%	71 507 635,18
Przychody finansowe	7 152 224,62	88,2%	3 801 320,14
Koszty finansowe	4 337 407,39	-59,3%	10 646 880,22
Zysk brutto	167 772 866,62	159,5%	64 662 075,10
Podatek dochodowy	32 574 210,15	160,3%	12 511 959,45
Zysk netto	135 198 656,47	159,2%	52 150 115,65

4. Podstawowe wskaźniki finansowe

	01.01.06 - 31.12.06	01.01.05 - 31.12.05
Rentowność majątku		
<u>wynik finansowy netto</u> suma aktywów	14,6%	8,9%
Rentowność kapitału własnego		
<u>wynik finansowy netto</u> kapitał własny	27,5%	39,1%
Rentowność netto sprzedaży		
<u>wynik finansowy netto</u> przychody ze sprzedaży	18,5%	9,7%
Wskaźnik płynności I		
<u>aktywa obrotowe ogółem</u> zobowiązania krótkoterminowe	3,3	2,0
Wskaźnik płynności II		
<u>aktywa obrotowe ogółem - zapasy</u> zobowiązania krótkoterminowe	1,1	0,6
Szybkość spłaty należności w dniach		
<u>średni stan należności *)netto x 360 dni</u> przychody ze sprzedaży	26	72
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach		
<u>średni stan zobowiązań*) x 360 dni</u> koszty operacyjne	90	83
Szybkość obrotu zapasów		
<u>średni stan zapasów*) x 360 dni</u> koszt własny sprzedaży	359	287
Wartość księgowa na jedną akcję		
<u>kapitał własny</u> liczba akcji	20,5	6,1
Wynik finansowy na jedną akcję		
<u>wynik finansowy za ostatnie 12 miesięcy</u> liczba akcji	5,6	2,4

*) średni stan dla poszczególnych okresów wyliczono jako średnią arytmetyczną poszczególnych pozycji na pierwszy i ostatni dzień roku obrotowego.

5. Interpretacja wskaźników i ogólna sytuacja ekonomiczna

Dokonując analizy pozycji zawartych w skonsolidowanym bilansie za dwa ostatnie okresy obrotowe, można zaobserwować nieznaczną zmianę w strukturze pomiędzy majątkiem trwałym a majątkiem obrotowym. Na dzień 31.12.2006 majątek obrotowy Grupy Kapitałowej stanowi 98,2% sumy bilansowej a w roku kończącym się 31.12.2005 wynosił 96,6%. Główną przyczyną takiego stanu był ponad trzykrotny wzrost wartości środków pieniężnych spowodowany między innymi dokonaną w drugim półroczu roku 2006 emisją akcji przez jednostkę dominującą. Poziom zapasów także utrzymywał się na wysokim poziomie.

W strukturze pasywów bilansu na dzień 31.12.2006 pozycję dominującą stanowiły kapitały własne. W wyniku emisji akcji oraz osiągniętego zysku w roku 2006 nastąpił prawie czterokrotny wzrost kapitałów własnych w porównaniu do roku 2005.

Ponadto zmianie uległa struktura zobowiązań krótko - i długoterminowych. Na dzień 31.12.2006 spadł udział zobowiązań długoterminowych o około 7%, a zobowiązań krótkoterminowych o około 3%.

Grupa Kapitałowa w roku 2006 realizowała wyższe marże na sprzedaży niż w porównywanym roku 2005 (w roku 2006 wynosiły one średnio 47%, natomiast w roku 2005 wynosiły średnio 32%). Odnotowano wzrost przychodów z działalności operacyjnej o 35,9%, natomiast koszt własny sprzedaży wzrósł o 21,9%. W związku z tą pozytywną dla Grupy tendencją odnotowano prawie dwukrotny wzrost zysku brutto ze sprzedaży, który osiągnął poziom 232.945.398,46zł.

Grupa Kapitałowa w roku 2006 wypracowała ponad dwupółkrotnie wyższy niż w roku 2005 wynik netto, co korzystnie wpłynęło na kształtowanie się wskaźników rentowności za rok 2006.

W wyniku znacznego wzrostu zysku netto i sumy bilansowej rentowność majątku Grupy Kapitałowej określająca zdolność do wykorzystywania posiadanych zasobów do generowania zysków osiągnęła w roku 2006 wartość 14,6%. Analogicznie do rentowności majątku poprawie uległ wskaźnik rentowności sprzedaży z 9,7% w roku 2005 do 18,5% w roku 2006. Spółka charakteryzuje się wysoką rentownością kapitału własnego. Wskaźnik rentowności zaangażowanego kapitału uległ w bieżącym okresie zmniejszeniu z poziomu 39,1% w roku 2005 do 27,5% w roku 2006.

Wskaźniki płynności także uległy wzrostowi i nadal kształtują się powyżej zalecanych norm.

Zmianie uległy proporcje wskaźników charakteryzujących sprawność działania – cykl inkasa należności uległ skróceniu, przy jednoczesnym wydłużeniu się okresu spłaty zobowiązań.

Wskaźnik szybkości obrotu zapasów wzrósł z poziomu 287 dni w roku 2005 do 359 w roku 2006. Przyczyną wzrostu wskaźnika jest fakt, że Grupa Kapitałowa dokonała nieproporcjonalnie więcej zakupów w porównaniu do rozwoju swojej działalności. Wyraźny wzrost wskaźnika związany jest także z długim cyklem produkcyjnym. Ze względu na fakt, że Grupa nadal rozwija swoją działalność, wzrost wskaźnika szybkości obrotu zapasów nie jest niepokojący.

Osiągnięte wyniki jak i ogólna sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej nie wskazują na zagrożenie kontynuacji działalności.

III CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Zastosowane zasady konsolidacji sprawozdań finansowych

1.1 Zasady (polityka) rachunkowości

Opis zasad rachunkowości stosowanych przez Grupę Kapitałową został zamieszczony we Wprowadzeniu do Sprawozdania Finansowego.

1.2 Metody konsolidacji

W skonsolidowanym sprawozdaniu jednostki zależne zostały uwzględnione metodą pełną, jednostka współzależna metodą proporcjonalną, zaś spółki stowarzyszone metodą praw własności.

Zgodnie z zapisem MSR 31 „Sprawozdawczość finansowa dotycząca udziałów we wspólnych przedsięwzięciach”, który w pkt. 32 mówi m.in. że „Podstawową zasadą przy wykazywaniu w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych udziałów posiadanych we wspólnie kontrolowanej jednostce jest to, aby wspólnik przedsięwzięcia oddał istotę i realia ekonomiczne ustaleń, a nie strukturę czy formę danego wspólnego przedsięwzięcia”. Fort Mokotów Sp. z o.o. została uznana przez Spółkę za jednostkę współzależną i skonsolidowana metodą proporcjonalną.

Umowa Spółki stanowi, że wspólnikami Spółki są PKO Inwestycje S.A. oraz Dom Development S.A., które posiadają odpowiednio 51% oraz 49% udziału w kapitale zakładowym i w prawach głosu na Walnym Zgromadzeniu Wspólników.

Zarząd Spółki Fort Mokotów Sp. z o.o. składa się z 4 osób, z czego Prezes i jeden członek Zarządu są rekomendowani przez PKO Inwestycje S.A., a dwóch pozostałych członków Zarządu przez Dom Development S.A. Decyzje Zarządu są podejmowane bezwzględną większością głosów przy czym za uchwałą musi głosować przynajmniej 3 członków Zarządu. W niektórych kluczowych sprawach dotyczących działalności statutowej uchwały Zarządu wymagają jednogłośnej decyzji wszystkich członków Zarządu.

Rada Nadzorcza Spółki składa się z 5 członków, z czego PKO Inwestycje S.A. rekomenduje 3 członków, a Dom Development S.A. 2 członków.

1.3 Zasady zastosowane do wyliczenia i odpisywania wartości firmy z konsolidacji oraz ujemnej wartości firmy z konsolidacji

Wg stanu na 31/12/2006 Dom Development S.A. jest 100% właścicielem spółek Dom Development Na Dolnej Sp. z o.o. oraz Dom Development Morskie Oko Sp. z o.o., Dom Development Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. oraz 49% współwłaścicielem jednostki Fort Mokotów Sp. z o.o. Jednostki zależne oraz współzależna na moment utworzenia zostały ujęte w aktywach finansowych Dom Development S.A. w wartości kapitałów netto, w związku z czym nie występuje wartość firmy oraz ujemna wartość firmy z konsolidacji w sprawozdaniu skonsolidowanym.

1.4 Metody konsolidacji kapitałów i ustalenie kapitałów mniejszości

Kapitałem podstawowym Grupy Kapitałowej jest kapitał podstawowy jednostki dominującej.

Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

Kapitały własne grupy kapitałowej skorygowano o wartość udziału jednostki dominującej w wynikach jednostek stowarzyszonych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

Spółki zależne są w 100% własnością Dom Development S.A., wobec czego nie występują pozycje dotyczące udziałowców mniejszościowych w sprawozdaniu skonsolidowanym. Przedsiębiorstwo Techniczno – Inwestycyjne Sp. z o. o. oraz Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” zostały skonsolidowane metodą praw własności.

1.5 Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdanie finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2006 roku do dnia 31 grudnia 2006 roku sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej sporządzone zostało na podstawie sprawozdań finansowych sporządzonych według Ustawy o Rachunkowości jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej oraz sprawozdania jednostkowego spółki dominującej sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej i zestawione w taki sposób, jakby grupa stanowiła jedną jednostkę.

Podmiot dominujący i podmioty zależne skonsolidowane zostały metodą pełną. Jednostka współzależna została skonsolidowana metodą proporcjonalną, a spółki stowarzyszone zostały ujęte w sprawozdaniu metodą praw własności. Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” oraz Przedsiębiorstwo Techniczno – Inwestycyjne Sp. z o. o. zostały skonsolidowane metodą praw własności.

Spółki zależne są w 100% własnością Dom Development S.A., wobec czego nie występują pozycje dotyczące udziałowców mniejszościowych w sprawozdaniu skonsolidowanym.

W sprawozdaniu skonsolidowanym dokonano korekt pozycji przychodów, kosztów i rozrachunków z tytułu transakcji zawartych pomiędzy spółką dominującą a spółkami zależnymi.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok 2006 zawiera sprawozdanie z przepływów pieniężnych jednostki dominującej oraz spółek zależnych z uwzględnieniem odpowiednich korekt konsolidacyjnych z tytułu transakcji wzajemnych.

Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego według MSSF zawiera istotne dane i objaśnienia niezbędne do rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy Kapitałowej.

Przedstawione w informacji dodatkowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego zasady i metody wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego zgodnie są z zasadami przyjętymi przez poszczególne jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej.

1.6 Dokumentacja konsolidacyjna

Jednostka dominująca sporządziła dokumentację konsolidacyjną obejmującą:

- sprawozdania finansowe jednostek objętych konsolidacją;
- zestawienie korekt i wyłączeń dokonanych podczas konsolidacji;
- obliczenie wartości godziwej aktywów netto jednostek podporządkowanych.

2. Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia

Dom Development S.A. sporządziła informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Dane zawarte w informacji dodatkowej zostały przedstawione kompletnie i prawidłowo.

3. Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym zostało sporządzone prawidłowo i wykazuje odpowiednie powiązanie ze skonsolidowanym bilansem oraz skonsolidowanym rachunkiem zysków i strat.

4. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzony został poprzez:

- sumowanie odpowiednich pozycji rachunków przepływu środków pieniężnych jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym,
- dokonanie korekt konsolidacyjnych, polegających na wyłączeniu przepływów pieniężnych między jednostkami objętymi skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

5. Oświadczenie kierownictwa jednostki dominującej

Kierownictwo jednostki dominującej Dom Development S.A. złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym.

Warszawa, 8 marca 2007 roku

BDO Numerica Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
Nr ewidencyjny 523

Prowadzący badanie:

Marcin Jagodziński
Biegły Rewident
nr ident. 90042/7384

Działający w imieniu
BDO Numerica Sp. z o.o.:

dr André Helin
State Authorized
Public Accountant
Biegły Rewident 90004/502
Prezes BDO Numerica Sp. z o.o.

Spis załączników

ZAŁĄCZNIK NR 1 – ZESTAWIENIE KONTROLNE – WARTOŚĆ FIRMY, UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY
W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

ZAŁĄCZNIK NR 2 - ZESTAWIENIE KONTROLNE - WYNIK FINANSOWY GRUPY KAPITAŁOWEJ

ZAŁĄCZNIK NR 3 – ZESTAWIENIE KONTROLNE KAPITAŁÓW

Załącznik nr 1

**WARTOŚĆ FIRMY, UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU
FINANSOWYM**

Wartość firmy oraz ujemna wartość firmy nie występuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Załącznik nr 2

WYNIK FINANSOWY GRUPY KAPITAŁOWEJ

Wynik finansowy Dom Development S.A. za rok 2006	115 938 956,66
Dom Development Morskie Oko Sp. z o.o.	450 972,59
- wynik finansowy Dom Development Morskie Oko Sp. z o. o. za rok 2006	-153 628,96
- korekta o wystawione w roku 2006 faktury sprzedaży wewnątrz Grupy Kapitałowej	-116 908,96
- korekta o poniesione w roku 2006 koszty wewnątrzgrupowe	125 704,36
- korekta odpisu aktualizującego należność Dom Development S.A.	233 671,46
- korekta podatku odroczonego	349 805,00
- pozostałe korekty	12 329,69
Dom Development Na Dolnej Sp. z o.o.	-1 110,00
- wynik finansowy Dom Development Na Dolnej Sp. z o. o. za rok 2006	-5 843,30
- pozostałe korekty	4 733,30
Dom Development Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o. o.	-1 600,00
- wynik finansowy Dom Development Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o. o. za rok 2006	-8 421,29
- pozostałe korekty	6 821,29
Fort Mokotów Sp. z o.o. (po przekształceniu sprawozdania finansowego na standardy zgodne z polityką rachunkowości jednostki dominującej)	18 813 620,22
- 49% wyniku finansowego Fort Mokotów Sp. z o. o. za rok 2006	34 232 960,12
- korekta o wystawione w roku 2006 faktury sprzedaży wewnątrz Grupy Kapitałowej	-4 952 274,19
- korekta o poniesione w roku 2006 koszty wewnątrzgrupowe	3 503 678,24
- wyłączenie otrzymanej od Fortu Mokotów Sp. z o. o. dywidendy	-14 245 976,95
- korekta podatku odroczonego	275 233,00
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych "Bezpieczny Dom"	-2 183,00
- korekta odpisów na aktywa finansowe	-2 183,00
Wynik finansowy Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2006	135 198 656,47

ZESTAWIENIE KONTROLNE KAPITAŁÓW

Kapitały własne Dom Development S.A. na dzień 31.12.2006	451 677 060,77
Kapitał własny jednostki zależnej Dom Development Morskie Oko Sp. z o. o. na dzień 31.12.2006	43 280,09
Korekty:	14 762,41
- kapitał udziałowy przypadający na jednostkę dominującą	-50 000,00
- korekta dopłat do kapitału przekazanych przez udziałowca Dom Development S.A. na pokrycie strat z lat ubiegłych	-146 909,05
- korekty konsolidacyjne lat ubiegłych	-392 930,09
- korekta konsolidacyjna wyniku roku bieżącego	604 601,55
Kapitał własny jednostki zależnej Dom Development Na Dolnej Sp. z o. o. na dzień 31.12.2006	31 699,03
Korekty:	-35 176,03
- kapitał udziałowy przypadający na jednostkę dominującą	-50 000,00
- korekty konsolidacyjne lat ubiegłych	10 090,67
- korekta konsolidacyjna wyniku roku bieżącego	4 733,30
Kapitał własny jednostki zależnej Dom Development Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o. o. na dzień 31.12.2006	88 030,22
Korekty:	-90 304,17
- kapitał udziałowy przypadający na jednostkę dominującą	-100 000,00
- korekty konsolidacyjne lat ubiegłych	2 874,54
- korekta konsolidacyjna wyniku roku bieżącego	6 821,29
Kapitał własny jednostki spółkontrolowanej Fort Mokotów Sp. z o. o. na dzień 31.12.2006 (po przekształceniu sprawozdania finansowego na standardy zgodne z polityką rachunkowości jednostki dominującej)	46 875 823,11
Korekty:	-6 726 877,15
- kapitał udziałowy przypadający na jednostkę dominującą	-1 960 000,00
- korekty konsolidacyjne lat ubiegłych	-3 593 514,20
- korekta konsolidacyjna wyniku roku bieżącego	-15 419 339,90

- wyłączenie otrzymanej od Fortu Mokotów Sp. z o. o. za rok 2005 w roku 2006 dywidendy	14 245 976,95
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych "Bezpieczny Dom"	3 644,00
Korekty:	
- korekta odpisów na aktywa finansowe	3 644,00
Kapitał własny Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.	491 881 942,28