



DOM DEVELOPMENT S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES DWUNASTU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2007 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 XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Według Polskiej Klasyfikacji Działalności przedmiotem działalności Grupy jest budownictwo i inwestycje związane z nieruchomościami – PKD 7011Z. Miejscem prowadzenia działalności Grupy jest głównie Warszawa i jej okolice.

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 grudnia 2007 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 63,10% akcji Spółki.

2. Podstawowe informacje o Grupie

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

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 2007 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 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 2007 r. do 31 grudnia 2007 r. i dane porównywalne za okres od 1 stycznia 2006 r. do 31 grudnia 2006 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 2007 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 2007 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 2007 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.

Spółka sprawuje kontrolę nad Dom Development Grunty Sp. z o.o. i Dom Land Sp z o.o. w rozumieniu kontroli określonym w MSR. Odstąpiono od konsolidacji Dom Development Grunty Sp. z o.o. kierując się kryterium istotności. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym spółka ta wykazywana jest metodą praw własności. Odstąpiono także od konsolidacji spółki Dom Land Sp. z o.o. powiązanej w inny sposób niż kapitałowo. Dom Development S.A. nie posiada udziałów w Dom Land Sp. z o.o. i fakt nie objęcia tej spółki konsolidacją nie wpływa na wynik finansowy i kapitały własne Grupy Kapitałowej Dom Development S.A..

4. Istotne zasady rachunkowości

Udział w jednostce współkontrolowanej

Grupa posiada udziały we wspólnym przedsięwzięciu, które jest współkontrolowanym podmiotem. Wspólne

Dom Development S.A.

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

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”.

Spółka wykazuje przychody na kontrakcie budowlanym (projekcie deweloperskim) po podpisaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z klientem. Przychody są wykazywane stopniowo odpowiednio do postępu wykonanych prac oraz postępu sprzedaży do zakończenia budowy. Powyższa zasada wynika z wcześniejszych doświadczeń, które wskazują, że praktycznie całość sprzedaży wynikającej z przedwstępnych umów sprzedaży zostaje sfinalizowana i na mocy aktu notarialnego tytuł własności przechodzi na nabywcę. Na każdy dzień bilansowy Zarząd dokonuje oceny stopnia przekształcenia przedwstępnych umów sprzedaży na ostateczne akty notarialne przenoszące tytuł własności w celu weryfikacji czy obecnie stosowana metoda uznawania przychodów jest nadal adekwatna.

Jeżeli w przyszłości okazałoby się, że poziom rezygnacji klientów jest wyższy od oczekiwanego i skutkuje znaczącą korektą sprzedaży, Zarząd rozważy zastąpienie obecnie stosowanej metody rozpoznawania przychodów inną metodą, która w lepszy sposób odzwierciedlałaby prawdopodobieństwo uzyskania przychodów i odpowiednią ich prezentację w sprawozdaniu finansowym.

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

Dom Development S.A.

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

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 i wyceny 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:

Dom Development S.A.

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

$$\begin{array}{ccc} \text{koszt statystyczny} = & \text{przychody statystyczne} * & \frac{\text{koszty według budżetu}}{\text{przychody według budżetu}} \\ \text{a)} & \text{b)} & \end{array}$$

- 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).

$$\begin{array}{ccc} \text{wskaźnik kosztów} = & \frac{\text{koszty aktualnie poniesione}}{\text{koszty planowane}} \\ \text{c)} & & \end{array}$$

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

$$\begin{array}{ccc} \text{wskaźnik przychodów} = & \frac{\text{przychody zakontraktowane}}{\text{przychody planowane}} \\ \text{d)} & & \end{array}$$

- 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.

KIMSF przygotował projekt interpretacji (D-21 Real Estate Sales), który może wprowadzić zmiany do obecnie obowiązujących zasad dotyczących stosowania Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości. Projekt ten jest po pierwszej fazie konsultacji z zainteresowanymi stronami. Część respondentów zgłosiła do tego projektu szereg uwag i zastrzeżeń, w wyniku czego projekt jest ponownie analizowany przez KIMSF a jego nowa treść na dzień sporządzenia niniejszych sprawozdań finansowych nie jest znana.

Obecnie Grupa sporządza sprawozdania finansowe w oparciu o MSR 11 stosując „metodę procentową”. W przypadku

Dom Development S.A.

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

wydania przez KIMSF powyższej interpretacji w pierwotnie proponowanym brzmieniu, Grupa musiałaby w odmienny sposób dokonywać rozpoznania przychodów.

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

II. SKONSOLIDOWANE BILANSE

AKTYWA	Nota	31.12.2007	31.12.2006
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne i prawne	1	707.451,46	730.169,87
Rzeczowe aktywa trwałe	2	6.547.462,68	5.534.553,46
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	5	1.024.404,10	841.053,08
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	15	10.577.972,83	7.517.265,14
Długoterminowe należności	6	1.552.195,11	1.517.905,36
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów		1.471.104,74	904.749,71
Aktywa trwałe razem		21.880.590,92	17.045.696,62
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7	862.357.926,62	594.864.513,45
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	8	65.914.745,14	60.807.971,57
Pozostałe aktywa obrotowe	10	26.424.785,21	23.669.995,65
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	275.488.625,90	227.534.966,53
Aktywa obrotowe razem		1.230.186.082,87	906.877.447,20
Aktywa razem		1.252.066.673,79	923.923.143,82
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	11	24.560.222,00	24.050.372,00
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	12	231.534.663,27	230.370.719,33
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje		7.128.099,74	1.505.790,64
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		191.556.295,54	79.301.372,18
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		509.850,00	509.850,00
Niepodzielony wynik finansowy		240.848.823,74	156.143.838,13
Kapitał własny razem		696.137.954,29	491.881.942,28
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki długoterminowe	14	41.779.280,00	22.200.000,00
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	87.875.959,63	52.004.236,25
Obligacje	16	200.000.000,00	80.000.000,00
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		763.956,03	609.941,69
Zobowiązania długoterminowe razem		330.419.195,66	154.814.177,94
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17	120.994.739,18	143.801.348,56
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	14	37.005.453,52	98.915.383,99
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków		6.088.202,00	638.501,42
Rezerwy krótkoterminowe	19	12.444.329,80	3.663.773,99
Rozliczenia międzyokresowe	20	48.976.799,34	30.208.015,64
Zobowiązania krótkoterminowe razem		225.509.523,84	277.227.023,60
Zobowiązania razem		555.928.719,50	432.041.201,54
Pasywa razem		1.252.066.673,79	923.923.143,82

III.SKONSOLIDOWANE RACHUNKI ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia	
		2007	2006
Przychody ze sprzedaży	28	878.752.763,28	729.816.267,55
Koszt własny sprzedaży	29	545.666.184,29	496.870.869,09
Zysk brutto ze sprzedaży		333.086.578,99	232.945.398,46
Koszty sprzedaży	29	22.367.727,18	21.669.004,60
Koszty ogólnego zarządu	29	57.698.858,82	41.291.638,68
Pozostałe przychody operacyjne	31	4.072.558,17	5.730.671,97
Pozostałe koszty operacyjne	32	16.133.533,57	10.757.377,76
Zysk na działalności operacyjnej		240.959.017,59	164.958.049,39
Przychody finansowe	33	11.634.280,54	7.152.224,62
Koszty finansowe	34	2.230.663,00	4.337.407,39
Zysk brutto		250.362.635,13	167.772.866,62
Podatek dochodowy	25	49.718.692,86	32.574.210,15
Zysk netto		200.643.942,27	135.198.656,47
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy	24	8,17	6,06
Rozwodniony	24	8,17	6,06

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

IV. SKONSOLIDOWANE RACHUNKI PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres dwunastu miesięcy zakończony	
	31.12.2007	31.12.2006
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem.....	250.362.635,13	167.772.866,62
Korekty o pozycje:		
Amortyzacja	2.225.529,97	1.566.649,57
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych.....	53.276,34	229.440,78
Zysk/strata na inwestycjach		
.....	405.571,00	1.310.364,37
Koszty z tytułu odsetek zapłaconych i naliczonych		
.....	9.804.424,64	13.032.456,18
Wycena opcji.....	5.622.309,10	1.505.790,64
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiana stanu rezerw.....	8.519.935,81	(714.106,82)
Zmiana stanu zapasów.....	(264.879.067,44)	(193.011.707,37)
Zmiana stanu należności.....	(13.662.088,29)	(25.267.482,60)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów.....	(17.202.894,46)	6.434.859,01
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych.....	16.051.497,16	21.211.286,41
Inne korekty.....	1.437.166,58	(720.729,76)
Środki pieniężne wygenerowane w działalności operacyjnej.....	(1.261.704,46)	(6.650.312,97)
Odsetki zapłacone.....	(12.628.193,19)	(17.750.619,69)
Zapłacony podatek dochodowy.....	(8.386.652,20)	(5.900.234,61)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej.....	(22.276.549,85)	(30.301.167,27)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych.....	-	-
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych.....	480.343,45	562.699,92
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(4.101.635,23)	(1.982.248,95)
Nabycie aktywów finansowych.....	-	(337.575,00)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej.....	(3.621.291,78)	(1.757.124,03)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej.....		
Wpływy z tytułu emisji akcji.....	-	220.528.838,35
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek.....	71.185.823,55	46.302.580,00
Splata kredytów i pożyczek.....	(113.516.474,02)	(110.968.322,11)
Emisja dłużnych papierów wartościowych	200.000.000,00	30.000.000,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(80.000.000,00)	-
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda).....	(3.684.033,30)	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego.....	(133.815,23)	(107.148,39)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej.....	73.851.501,00	185.755.947,85
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych.....	47.953.659,37	153.697.656,55
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu.....	227.534.966,53	73.837.309,98
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu.....	275.488.625,90	227.534.966,53

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 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 rezerwowo z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowo z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Saldo na dzień							
1 stycznia 2007	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
Podwyższenie kapitału w wyniku emisji akcji.....							
Obniżenie kapitału akcyjnego...	509.850,00	1.163.943,94	-	-	-	-	1.673.793,94
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	5.622.309,10	-	5.622.309,10
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego.....	-	-	112.254.923,36	-	-	(112.254.923,36)	-
Zysk za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2007 r.	-	-	-	-	-	200.643.942,27	200.643.942,27
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy.....	-	-	-	-	-	(3.684.033,30)	(3.684.033,30)
Saldo na dzień							
31 grudnia 2007	24.560.222,00	231.534.663,27	191.556.295,54	509.850,00	7.128.099,74	240.848.823,74	696.137.954,29

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowo z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowo z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Saldo na dzień							
1 stycznia 2006	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)
Umorzenie akcji własnych.....	(509.850,00)	-	-	509.850,00	-	-	-
Wypłata premii z zysku w Fort Mokołów sp. z o.o.....	-	-	-	-	-	(490.000,00)	(490.000,00)
Podwyższenie kapitału w wyniku emisji akcji.....	2.705.882,00	227.294.088,00	-	-	-	-	229.999.970,00
Koszty emisji akcji, netto	-	(7.671.616,65)	-	-	-	-	(7.671.616,65)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji pracowniczych.....	-	-	-	-	1.505.790,64	-	1.505.790,64
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego.....	-	-	25.898.118,74	-	-	(25.898.118,74)	-
Zysk za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2006 r.	-	-	-	-	-	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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

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 2006	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
Zwiększenia	435.361,60	88.999,96	524.361,56
(Zmniejszenia)	(347.267,52)	(189.089,76)	(536.357,28)
Saldo na 31 grudnia 2007	1.041.012,50	1.230.932,31	2.271.944,81
AMORTYZACJA			
Saldo na 1 stycznia 2006	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
Zwiększenia.....	458.555,59	88.524,38	547.079,97
(Zmniejszenia)	(347.267,52)	(189.089,76)	(536.357,28)
Saldo na 31 grudnia 2007	436.213,53	1.128.279,82	1.564.493,35
WARTOŚĆ BILANSOWA			
na 31 grudnia 2006	627.992,96	102.176,91	730.169,87
na 31 grudnia 2007	604.798,97	102.652,49	707.451,46

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 2007 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	31.12.2007	31.12.2006
a) rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1.347.188,68	1.470.385,40
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej.....	105.786,95	109.522,34
- urządzenia techniczne i maszyny.....	745.206,23	713.207,83
- środki transportu.....	3.523.578,37	2.198.823,23
- inne rzeczowe aktywa trwałe.....	825.702,45	1.042.614,66
Rzeczowe aktywa trwałe razem	6.547.462,68	5.534.553,46

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO				
Saldo na 1 stycznia 2006.....	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
Zwiększenia	70.985,86	2.448.534,62	1.157.001,71	3.676.522,19
(Zmniejszenia)	(123.196,72)	(1.297.733,52)	(2.123.835,53)	(3.544.765,77)
Saldo na 31 grudnia 2007.....	1.851.675,30	4.911.602,98	3.176.319,98	9.939.598,26
SKUMULOWANA AMORTYZACJA				
Saldo na 1 stycznia 2006.....	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
Zwiększenia.....	74.721,25	825.029,19	779.735,98	1.679.486,42
(Zmniejszenia)	-	(998.983,23)	(1.561.655,99)	(2.560.639,22)
Saldo na 31 grudnia 2007.....	398.699,67	1.388.024,61	1.605.411,30	3.392.135,58
WARTOŚĆ BILANSOWA				
na 31 grudnia 2006.....	1.579.907,74	2.198.823,23	1.755.822,49	5.534.553,46
na 31 grudnia 2007.....	1.452.975,63	3.523.578,37	1.570.908,68	6.547.462,68

Na dzień 31 grudnia 2007 roku Spółka utworzyła odpis aktualizacyjny na rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 1.194.062,49 zł. Całą wartość 1.194.062,49 zł stanowią budowle. Kwota ta została odpowiednio ujęta w pozycji zmniejszeń w powyższej tabeli.

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.

	31.12.2007	31.12.2006
Budynki (pojedyncze lokale użytkowe)	76.748,27	78.890,08
Budowle.....	29.038,68	30.632,26
Rzeczowe aktywa trwałe wytworzone we własnym zakresie w wartości netto-razem	105.786,95	109.522,34

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)	31.12.2007	31.12.2006
własne.....	3.003.516,73	3.181.393,42
używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	3.543.945,95	2.353.160,04
- leasing.....	3.543.945,95	2.353.160,04
Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem.....	6.547.462,68	5.534.553,46

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE WYKAZYWANE POZABILANSOWO	31.12.2007	31.12.2006
używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	261.000,00	232.500,00
- wartość ewidencyjna przedmiotów leasingu operacyjnego.....	261.000,00	232.500,00

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

Nota 3. Aktywa dostępne do sprzedaży

	31.12.2007	31.12.2006
Aktywa dostępne do sprzedaży brutto.....	1.347.188,68	1.660.391,02
Odpis aktualizujący aktywa dostępne do sprzedaży	-	(190.005,62)
Aktywa dostępne do sprzedaży netto.....	1.347.188,68	1.470.385,40

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	31.12.2007	31.12.2006
Środki trwałe brutto	4.723.989,08	3.597.633,45
Umorzenie	(1.180.043,13)	(1.244.473,41)
Wartość bilansowa rzeczowych składników majątku trwałego	3.543.945,95	2.353.160,04
% środków trwałych leasingowanych do ogółu środków trwałych.....	54,13%	42,52%
Zobowiązanie leasingowe.....	2.559.197,48	1.277.076,17
Amortyzacja przedmiotów leasingu	797.090,52	581.805,95
rozpoznana jako koszt operacyjny		
Odsetki od umów leasingowych rozpoznane jako koszt finansowy.....	133.815,23	99.157,53

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 2007 oraz 23.580,00 zł na dzień 31 grudnia 2006 roku. Ze względu na straty księgowe udziały te zostały przeszacowane do wartości 0 zł na dzień 31 grudnia 2006 roku. W 2007 roku udziały nie były przeszacowywane i ich wartość netto pozostała bez zmian.

Grupa posiada poprzez Spółkę 40,32% udziału w kapitale przy 0% udziału w zarządzie Towarzystwa Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” („Towarzystwo”). Ponadto spółka współkontrolowana Fort Mokotów sp. z o.o. posiada 4,03% udziałów w Towarzystwie. Wartość nominalna udziałów Towarzystwa należąca do Grupy wynosi 1.049.000,00 zł. Z powodu poniesionej przez Towarzystwo straty w 2006 r., udziały zostały przeszacowane do wartości 825.924,00 zł na dzień 31 grudnia 2006 roku. W 2007 roku, z uwagi na zanotowane przez Towarzystwo zyski, wcześniejsze odpisy aktualizacyjne zostały cofnięte i na dzień bilansowy wartość netto udziałów była równa historycznej cenie ich nabycia.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

Skrócone informacje dotyczące jednostek stowarzyszonych**Dom Development Grunty sp. z o.o.**

	31.12.2007	31.12.2006
Dzień bilansowy		
Dane finansowe:		
Aktywa obrotowe	86.245.308,43	33.458.895,99
Aktywa trwale	26.000,00	6.000,00
Kapitały własne	(286.304,37)	(125.044,07)
Zobowiązania krótkoterminowe	86.532.612,80	33.589.940,06
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Przychody operacyjne	12.559.503,21	23.190.982,61
Wynik finansowy netto	(161.260,30)	(8.067,94)
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”

	31.12.2007	31.12.2006
Dzień bilansowy		
Dane finansowe:		
Aktywa ogółem	5.333.160,43	3.903.516,99
Kapitały własne	2.831.348,21	1.869.797,79
Wynik finansowy netto	511.550,42	167.250,79
Udziały w wartości nominalnej	1.049.000,00	1.049.000,00
Udział (a)	42,30%	51,68%

^(a) Udział Grupy 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)**

	31.12.2007	31.12.2006
Dzień bilansowy		
Dane finansowe:		
Aktywa obrotowe	46.361.520,91	146.777.307,54
Aktywa trwale	284.414,32	333.695,20
Kapitały własne	36.512.017,67	95.664.945,11
Zobowiązania krótkoterminowe	3.002.067,01	17.467.605,77
Zobowiązania długoterminowe	1.559.093,94	1.244.778,97
Przychody operacyjne.....	15.472.511,26	314.098.205,25
Koszty operacyjne	16.093.314,90	230.734.286,31
Wynik finansowy netto	847.072,56	69.863.183,91
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- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Aktualizacja wartości udziałów jednostek stowarzyszonych	205.649,00	84.434,08

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.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

Nota 6. Należności długoterminowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2007 roku i 31 grudnia 2006 roku Grupa wykazuje należności długoterminowe z tytułu ustanowionych kaucji w wysokości odpowiednio 1.552.195,11 na dzień 31 grudnia 2007 r. oraz 1.517.905,36 zł na dzień 31 grudnia 2006 r. Wszystkie te należności są denominowane w polskich złotych.

Nie ma konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych.

Nota 7. Zapasy

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

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01.2007	01.01.2006
	- 31.12.2007	-31.12.2006
Stan na dzień 1 stycznia.....	4.763.611,92	3.336.449,24
Zwiększenia	3.894.070,56	4.125.222,74
Rozwiązanie	194.437,57	2.698.060,06
Stan na dzień 31 grudnia.....	8.463.244,91	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	31.12.2007	31.12.2006
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	170.368.777,61	203.611.779,32
Kwota zabezpieczenia – zakup nieruchomości	-	60.000.000,00
Kwota zabezpieczenia – kredyty	250.846.384,08	229.571.730,78
Kwota zabezpieczenia – obligacje	-	160.000.000,00

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-	01.01-
	-31.12.2007	-31.12.2006

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

Prace przygotowawcze	811.829,80	692.591,19
----------------------------	------------	------------

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	31.12.2007	31.12.2006
Planowane przychody z bieżących projektów	1.151.304.000,00	1.226.525.000,00
Planowane koszty bieżących projektów	749.016.860,09	745.557.462,78
Planowana marża na bieżących projektach	402.287.139,91	480.967.537,22
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	460.212.374,31	326.946.250,18
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	290.386.103,96	202.882.430,13
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	169.826.270,35	124.063.820,05
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	232.460.869,56	356.903.717,17
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	57,78%	74,21%

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

	31.12.2007	31.12.2006
Zatrzymane kaucje gwarancyjne	33.808.107,49	24.229.227,62

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

Na dzień bilansowy należności handlowe i inne należności wyniosły 65.914.745,14 zł na 31 grudnia 2007 r. oraz 60.807.971,57 zł na dzień 31 grudnia 2006 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	31.12.2007	31.12.2006
Do 3 miesięcy	24.597.552,87	19.429.489,08
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	2.575.779,59	1.694.816,84
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	991.285,25	2.050.847,96
Powyżej 1 roku	3.119.269,15	1.848.617,53
Należności z tytułu dostaw i usług, brutto	31.283.886,86	25.023.771,41
Odpisy aktualizujące wartość należności	(2.247.021,74)	(1.068.749,65)
Należności z tytułu dostaw i usług, netto	29.036.865,12	23.955.021,76

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	31.12.2007	31.12.2006
Należności handlowe.....	29.036.865,12	23.955.021,76
Należności od jednostek powiązanych.....	8.230,81	29.360,46
Należności z tytułu podatków.....	36.860.241,73	36.807.175,53
Pozostałe należności.....	9.407,48	16.413,82
Razem	65.914.745,14	60.807.971,57

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

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

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 i ich ekwiwalenty są to środki pieniężne w banku i w kasie oraz krótkoterminowe aktywa finansowe o terminie zapadalności do 3 miesięcy. Wartość księgową tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

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

Nota 10. Pozostałe aktywa obrotowe

	31.12.2007	31.12.2006
POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	26.424.785,21	23.669.995,65
W tym:		
Należności do zafakturowania w przyszłych okresach związane z ukończonymi projektami	22.834.851,24	21.444.241,58
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	3.589.933,97	2.225.754,07

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

Nota 11. Kapitał zakładowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2007								
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowa nia akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziciela	-	-	21.344.490	21.344.490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	-	-	2.705.882	2.705.882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	-	-	172.200	172.200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	-	-	92.700	92.700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	-	-	96.750	96.750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	-	-	148.200	148.200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Liczba akcji razem				24.560.222				
Kapitał zakładowy razem					24.560.222			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 zł								

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

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								

W dniu 27 października 2006 r. została zawarta z CDM PEKAO S.A. („CDM”) umowa objęcia 96.750 akcji serii J w podwyższonym kapitale zakładowym Dom Development S.A.. (powyższe akcje dotyczą Programu IB Opcji Menedżerskich a CDM PEKAO S.A., na podstawie umowy powierniczej z dnia 26 października 2006 r. CDM PEKAO S.A. pełni rolę powiernika w tym programie).

W dniu 28 stycznia 2008 roku UniCredit CA IB Polska S.A. oraz Centralny Dom Maklerski Pekao S.A. zawarły umowę sprzedaży oddziału stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa CDM, na mocy której w ramach grupy kapitałowej UniCredit S.p.A. kompleksowe usługi w zakresie działalności maklerskiej świadczone dotychczas przez CDM na rzecz polskich i zagranicznych klientów instytucjonalnych będą świadczone wyłącznie przez UniCredit CA IB Polska S.A.. W związku z powyższym w dniu 28 stycznia 2008 r. wszystkie prawa i obowiązki wynikające z zawartej w dniu 26 października 2006 roku z CDM umowy powierniczej zostały przejęte przez UniCredit CA IB Polska S.A.

Opis zmian w kapitale zakładowym Spółki w okresie od 1 stycznia 2007 r. do daty sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

- W dniu 29 grudnia 2006 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło Uchwałę nr 8 w sprawie zmiany uchwały nr 5 z dnia 2 sierpnia 2006 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego, z kwoty 24.050.372 zł do kwoty 24.560.222 poprzez emisję 172.200 akcji zwykłych na okaziciela serii H, 92.700 akcji zwykłych na okaziciela serii I, 96.750 akcji zwykłych na okaziciela serii J oraz 148.200 akcji zwykłych na okaziciela serii L;
- W dniu 14 lutego 2007 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego wydał postanowienie w sprawie zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego do kwoty 24.560.222 zł. w związku emisją 172.200 akcji zwykłych na okaziciela serii H, 92.700 akcji zwykłych na okaziciela serii I, 96.750 akcji zwykłych na okaziciela serii J oraz 148.200 akcji zwykłych na okaziciela serii L.

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2007

	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Dom Development B.V.	15.496.386	63,10	15.496.386	63,10
Jarosław Szanajca.....	1.734.050.....	7,06.....	1.734.050	7,06
Grzegorz Kiełpsz.....	1.390.750.....	5,66.....	1.390.750	5,66

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development SA na dzień 31 grudnia 2007

	Akcje	Opcje na akcje	Razem
Zarząd			
Jarosław Szanajca.....	1.734.050.....	-	1.734.050
Grzegorz Kiełpsz.....	1.390.750.....	-	1.390.750
Leszek Piotr Nałęcz.....		40.000	40.000
Jerzy Ślusarski.....	363.....	36.850	37.213
Janusz Stolarczyk.....	106.200.....	20.850	127.050
Terry Roydon.....	58.500.....	50.000	108.500
Rada Nadzorcza			
Zygmunt Kostkiewicz	39.376	-	39.376

Nota 12. Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne

ZMIANA STANU NADWYŻKI ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ POMNIEJSZONEJ O AKCJE WŁASNE	01.01- -31.12.2007	01.01- 31.12.2006
Stan na początek okresu	230.370.719,33	10.819.818,87
Zmniejszenia/zwiększenia z tytułu emisji akcji oraz nabycia/sprzedaży akcji własnych	1.163.943,94	(71.570,89)
Zwiększenia z tytułu emisji publicznej nowych akcji serii F		- 219.622.471,35
Stan na koniec okresu	231.534.663,27	230.370.719,33

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2007 r. wartość pozycji „Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne” powiększyła się o 1.163.943,94zł w wyniku rejestracji 509.850 akcji na okaziciela (akcje serii H, I, J oraz L).

W roku 2006 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.

Akcje własne

W okresie dwunastu miesięcy kończącym się 31 grudnia 2007 r. Spółka nie posiadała akcji własnych.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

Stan posiadania przez Spółkę akcji własnych w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 roku prezentuje poniższa tabela:

TABELA ZMIAN AKCJI WŁASNYCH w okresie 01.01.2006-31.12.2006

	Seria	Liczba akcji	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Sposób nabycia oraz przeznaczenie
stan na 01.01.2006 r.	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
	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)	(307.427,87)	
	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.

Nota 13. Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych

Na dzień 31 grudnia 2007 r. oraz 31 grudnia 2006 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 14. Kredyty i pożyczki**Pożyczki**

Na dzień 31 grudnia 2007 r. oraz 31 grudnia 2006 r. Grupa nie posiadała żadnych pożyczek.

Kredyty

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2007	31.12.2006
Do 1 roku	37.005.453,52	98.915.383,99
Powyżej 1 roku do 2 lat	41.779.280,00	22.200.000,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	78.784.733,52	121.115.383,99
W tym: długoterminowe	41.779.280,00	22.200.000,00
krótkoterminowe	37.005.453,52	98.915.383,99

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

Na dzień 31 grudnia 2007 r. oraz 31 grudnia 2006 r. wszystkie kredyty były zaciągnięte w złotych polskich i Grupa nie posiadała kredytów w walutach obcych.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW na 31.12.2007 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	30.000	zł	15	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	23.04.2008
PKO BP	Warszawa	7.241	zł	7.241	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	01.04.2009
PKO BP	Warszawa	40.000	zł	20	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	15.03.2008
BOŚ	Warszawa	40.000	zł	30.000	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	30.09.2008
ING BANK ŚLĄSKI	Warszawa	39.613	Zł	39.613	Zł	WIBOR 1M+ marża banku*	30.09.2009
PeKao S.A.	Warszawa	18.956	zł	1.896	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	29.02.2008
Razem		175.810		78.785			

*) Nieujawniona ze względów handlowych.

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

Nota 15. Zobowiązanie i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

ZOBOWIĄZANIE I AKTYWA NA PODATEK ODROZONY – wpływ na skonsolidowany bilans

	31.12.2007	31.12.2006
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Różnice kursowe.....	31.447,00	37.933,00
Odsetki naliczone	96.878,00	52.537,63
Zysk z rozliczenia umów na osiedlach rozliczanych z zastosowaniem metody procentowej	24.932.320,00	23.572.126,00
Wynik na sprzedaży lokali , dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	58.055.684,63	27.628.151,62
Rezerwa na należności.....	375.324,00	-
Rezerwa na przychody z tyt. sprzedaży	4.204.474,00	541.587,00
Pozostałe	179.832,00	171.901,00
Razem zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	87.875.959,63	52.004.236,25
Odniesione na wynik finansowy	87.875.959,63	52.004.236,25
Odniesione na kapitał własny	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Rezerwa na koszty osiedli	4.418.777,00	1.090.229,00
Aktualizacja wyceny zapasów	1.436.459,00	878.702,00
Aktualizacja wyceny aktywów trwałych	-	36.101,00
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	1.881.908,00	850.731,92
Rezerwa na świadczenia pracownicze	836.519,00	791.090,00
Rezerwa na koszty	933.094,00	1.450.098,00
Strata podatkowa za 2002-2004 r. do rozliczenia przez Fort Mokotów	-	1.545.032,67
Pozostałe rezerwy (Fort Mokotów)	240.873,83	61.579,55
Wyłączenia konsolidacyjne	821.134,00	770.173,00
Pozostałe	9.208,00	43.528,00
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10.577.972,83	7.517.265,14
Odniesione na wynik finansowy	10.577.972,83	7.517.265,14
Odniesione na kapitał własny	-	-

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

PODATEK ODROZCZONY – wpływ na skonsolidowany rachunek zysków i strat		
	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Różnice kursowe	(6.486,00)	(522.785,00)
Odsetki naliczone	44.340,37	(31.678,43)
Zysk z rozliczenia umów na osiedlach rozliczanych z zastosowaniem metody procentowej	1.360.194,00	5.965.376,87
Wynik na sprzedaży lokali , dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności.....	30.427.536,37	14.926.030,62
Rezerwa na przychody z tytułu sprzedaży	3.662.887,00	(3.124.989,00)
Rezerwa na należności.....	375.324,00	-
Pozostałe	7.931,00	(185.130,00)
Razem zmiana zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	35.871.726,74	17.026.825,06
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Rezerwa na koszt osiedli	3.328.548,00	(221.970,00)
Koszty sprzedanych produktów	-	(322.163,00)
Aktualizacja wyceny zapasów	557.757,00	308.429,00
Aktualizacja wyceny aktywów trwałych.....	(36.101,00)	36.101,00
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy.....	1.031.176,08	208.699,92
Rezerwa na świadczenia pracownicze	45.429,00	304.137,00
Rezerwa na koszty	(517.004,00)	887.057,00
Strata podatkowa do rozliczenia przez Dom Development S.A	-	(1.654.538,00)
Strata podatkowa za 2002-2004 r. do rozliczenia przez Fort Mokotów	(1.545.032,67)	(1.545.033,51)
Rezerwa na sprawy sporne	-	(430.663,00)
Pozostałe rezerwy (Fort Mokotów)	179.294,28	(81.975,20)
Wyłączenia konsolidacyjne	50.961,00	275.233,00
Koszty emisji akcji	-	(1.799.515,00)
Pozostałe	(34.320,00)	(118.297,00)
Razem zmiana aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.060.707,69	(4.154.497,79)
Zmiana netto rezerwy/aktywa na podatek odroczonego – wpływ na rachunek zysków i strat	32.811.019,05	21.181.322,85

Nota 16. Obligacje

OBLIGACJE	31.12.2007	31.12.2006
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	200.000.000,00	80.000.000,00
Odsetki do zapłacenia na dzień bilansowy wykazane w pozycji Rozliczenia międzyokresowe	1.250.900,00	1.594.138,05

Na dzień 31 grudnia 2007 r. wyemitowana była jedna emisja obligacji przez Spółkę:

W dniu 5 listopada 2007 r. została podpisana Umowa o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji pomiędzy Spółką a Bankiem BPH S.A. W okresie siedmiu lat trwania programu [Dom Development](#) S.A. planuje emitować obligacje średnioterminowe (z terminem zapadalności powyżej 1 roku, jednak nie dłuższym niż 7 lat) o łącznej wartości nieprzekraczającej 400.000.000 złotych, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji w każdym dniu trwania Programu. Rentowność obligacji będzie uzależniona od warunków rynkowych w dniu sprzedaży i odnoszona do stawki WIBOR 3M + marża. Środki z emisji obligacji będą służyły finansowaniu rozwoju działalności Spółki. Obligacje będą emitowane w seriach i oferowane wybranym inwestorom. Spółka nie planuje ubiegania się o wprowadzenie emitowanych w ramach programu obligacji do publicznego obrotu. Zapisy Umowy zawartej z Bankiem BPH S.A. nie odbiegają od standardów związanych z obsługą tego typu programów.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

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

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 Spółki. Obligacje te były zabezpieczone hipoteką kaucyjną na nieruchomościach Spółki do kwoty 100.000.000 zł.

W dniu 28 sierpnia 2007 roku Spółka wykonała opcję CALL na podstawie Umowy o Obsługę i Gwarantowanie Emisji Obligacji z dnia 22 czerwca 2004 roku zawartej z PKO BP S.A. i BOŚ S.A.. W związku z powyższym Spółka nabyła 250 sztuk Obligacji Serii A w celu ich umorzenia. Średnia jednostkowa cena nabycia (wartość nominalna plus odsetki) wynosi 201.547,44 zł natomiast wartość nominalna 1 obligacji to 200.000,00 zł. Łączna wartość nabytych obligacji wynosi 50.386.860,00 zł.

W dniu 12 września 2007 roku Spółka umorzyła 250 sztuk Obligacji na okaziciela Serii A o wartości nominalnej 200 000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 50 000 000,00 zł.

19 czerwca 2006 r. Spółka wyemitowała 300 obligacji serii A o wartości nominalnej 100.000 złotych każda o łącznej wartości nominalnej **30.000.000 zł.** na podstawie umowy o obsługę i gwarantowanie emisji obligacji z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. Według stanu na dzień 30 września 2007r. obligacje te były zabezpieczone hipoteką kaucyjną na nieruchomościach Spółki do kwoty 60.000.000 zł.

W dniu 28 września 2007 roku Spółka wykonała opcję CALL na podstawie Umowy o Obsługę i Gwarantowanie Emisji Obligacji z dnia 24 marca 2006 roku zawartej z PKO BP S.A.. W związku z powyższym Spółka nabyła 300 sztuk Obligacji Serii A w celu ich umorzenia. Średnia jednostkowa cena nabycia (wartość nominalna plus odsetki) wynosi 101 975,11 PLN natomiast wartość nominalna 1 obligacji to 100 000,00 PLN. Łączna wartość nabytych obligacji wynosi 30 592 533,00 PLN.

W dniu 16 października 2007 roku Spółka umorzyła 300 sztuk Obligacji na okaziciela Serii A o wartości nominalnej 100 000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 30 000 000,00 zł.

Nota 17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2007	31.12.2006
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	120.625.363,91	140.804.597,54
Zobowiązania finansowe.....	12.940,93	11.277,61
Fundusze Specjalne	230.900,74	130.403,02
Pozostałe zobowiązania	125.533,60	2.855.070,39
Razem	120.994.739,18	143.801.348,56

Nota 18. 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 podatku dochodowego od osób prawnych.

Dom Development S.A.Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.**Nota 19. Rezerwy krótkoterminowe**

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2007	31.12.2006
Stan na początek okresu	3.663.773,99	4.377.880,98
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	9.648.656,94	3.663.773,99
Wykorzystanie rezerw w ciągu roku obrotowego	868.101,13	4.377.880,98
Stan na koniec okresu	12.444.329,80	3.663.773,99

Nota 20. Rozliczenia międzyokresowe kosztów i rozliczenia międzyokresowe przychodów

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2007	31.12.2006
Rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	48.403.835,44	30.208.015,64
Rezerwa na nie zafakturowane koszty produkcji w toku	11.915.238,33	5.808.928,07
Rezerwa na nie zafakturowane usługi	-	176.531,85
Rezerwa na koszty osiedli oddanych do użytkowania	23.511.157,43	9.850.241,28
Rezerwa na świadczenia pracownicze	4.638.051,00	4.200.948,84
Rezerwa na koszty zarządzania nieruchomościami	3.259.941,27	6.348.543,49
Rezerwa na koszty odsetek od kredytów i obligacji.....	1.250.900,00	2.185.032,64
Rezerwa na koszty najmu.....	1.585.923,67	792.815,47
Pozostałe	2.242.623,74	844.974,00
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	572.963,90	-
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów jeszcze nie rozliczonych do rachunku zysków i strat	572.963,90	-
Pozostałe	-	-
Razem	48.976.799,34	30.208.015,64

Nota 21. Świadczenia po okresie zatrudnienia

W Grupie nie ma specjalnych programów świadczeń dla pracowników po okresie zatrudnienia.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

Nota 22. Aktywa i pasywa finansowe

Kategorie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych oraz maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe

AKTYWA I PASYWA FINANSOWE	31.12.2007	31.12.2006
AKTYWA FINANSOWE	tys. zł	tys. zł
Długoterminowe należności	1.552	1.518
Należności handlowe	29.037	23.955
Należności od jednostek powiązanych	8	29
Lokaty krótkoterminowe	259.848	136.734
Pożyczki i należności, razem	290.445	162.236
Bony i obligacje skarbowe	-	80.200
Pozostałe	593	298
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)	593	80.498
Środki pieniężne w banku i kasie	15.048	10.303
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	306.086	253.037
PASYWA FINANSOWE	tys. zł	tys. zł
Zobowiązania z tytułu kredytów	78.785	121.115
Obligacje własne wyemitowane	200.000	80.000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	120.638	140.816
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	399.423	341.931

Nota 23. Zarządzanie Ryzykiem Finansowym

Grupa posiada ekspozycje na następujące rodzaje ryzyka finansowego

- Ryzyko Rynkowe (ryzyko stopy procentowej)
- Ryzyko Kredytowe
- Ryzyko Płynności

Ryzyko Rynkowe

Ryzyko rynkowe jest takim rodzajem ryzyka, które odzwierciedla wpływ zmian cen rynkowych takich, jak kursy wymiany walut, stopy procentowe, czy ceny instrumentów kapitałowych, na przychody Grupy lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych.

Ryzyko rynkowe obejmuje głównie następujące rodzaje ryzyk:

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej

Ryzyko walutowe

W przypadku istnienia znaczących pozycji walutowych, Grupa stosuje walutowe instrumenty pochodne typu forward i swap do zabezpieczania znaczących przyszłych transakcji walutowych.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

Na dzień 31 grudnia 2007 r. Grupa nie posiadała żadnych istotnych aktywów, pasywów oraz przyszłych płatności w walutach obcych, w związku z czym nie było potrzeby zawierania walutowych instrumentów pochodnych zabezpieczających.

Ryzyko stopy procentowej

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.

Według aktualnej struktury finansowania Grupa nie posiada kredytów o stałym oprocentowaniu. Obecnie Grupa posiada jedynie krótko i średnioterminowe kredyty i obligacje na zmienną stopę procentową, co powoduje ekspozycję na ryzyko przepływów pieniężnych.

Ponadto Spółka posiada krótkoterminowe lokaty bankowe, bony skarbowe oraz długoterminowe obligacje skarbowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej, z których wysokość zysk uzależniony jest od zmiany bazowych stóp procentowych i częściowo równoważy ryzyko przepływów pieniężnych z tytułu finansowania.

Na datę bilansową Grupa nie posiadała długoterminowych instrumentów finansowych oprocentowanych wg stałej stopy procentowej.

Struktura instrumentów finansowych oprocentowanych wg zmiennej stopy procentowej na datę bilansową przedstawiała się następująco:

	31.12.2007	31.12.2006
INSTRUMENTY ZMIENNOPROCENTOWE	tys. zł	tys. zł
Aktywa finansowe	259.848	216.934
Pasywa finansowe	278.785	201.115
Razem, netto	(18.937)	15.819

Jako aktywa finansowe wykazane są oprocentowane aktywa finansowe, tj. lokaty bankowe, bony i obligacje skarbowe. Jako zobowiązania finansowe wykazane są oprocentowane zobowiązania finansowe, tj. kredyty, obligacje własne oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego.

Analiza wrażliwości wysokości przepływów pieniężnych na zmianę stopy procentowe

Zmiana o 100 punktów bazowych („pb”) w oprocentowaniu instrumentów na datę bilansową zwiększyłaby (zmniejszyłaby) aktywa netto i rachunek zysków i strat o kwoty wykazane w poniższej tabeli. Analiza ta wykonana dla okresów 12 miesięcy zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.

	Rachunek zysków i strat		Aktywa netto	
	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb
31 grudnia 2007	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł
Aktywa zmiennoprocentowe.....	2.105	(2.105)	2.105	(2.105)
Pasywa zmiennoprocentowe *.....	(753)	753	(753)	753
Wrażliwość netto	1.352	(1.352)	1.352	(1.352)
31 grudnia 2006	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł
Aktywa zmiennoprocentowe.....	1.757	(1.757)	1.757	(1.757)
Pasywa zmiennoprocentowe *.....	(543)	543	(543)	543
Wrażliwość netto	1.214	(1.214)	1.214	(1.214)

* Koszty finansowe dotyczące kredytów i obligacji są kapitalizowane przez Grupę do produkcji w toku. Koszty te przenoszone są stopniowo do rachunku zysków i strat razem z kosztami wytworzenia sprzedanych zapasów. W przedstawionej wyżej analizie przyjęto, że jedna trzecia kosztów finansowych naliczonych i skapitalizowanych w danym okresie jest odniesiona do rachunku zysków i strat wraz z kosztami wytworzenia sprzedanych zapasów danego okresu a pozostała część kosztów pozostaje na zapasach i zostanie odniesiona do rachunku zysków i strat w kolejnych okresach rozliczeniowych.

Ryzyko Kredytowe

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

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, czyli z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość wątpliwych należności oszacowanych przez Zarząd Grupy na podstawie wcześniejszych doświadczeń, specyfiki prowadzonej działalności 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. Ponadto należy zauważyć, że należności dotyczące głównej działalności Grupy tj. sprzedaży mieszkań i domów jednorodzinnych, są w pełni zabezpieczone gdyż wydanie przedmiotu sprzedaży następuje po zapłaceniu przez nabywców całkowitej ceny wynikającej z umowy przedwstępnej sprzedaży.

Struktura należności handlowych w podziale na okres przeterminowania przedstawiona jest w nocie 8 „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności”.

Ryzyko Płynności

Ryzyko płynności jest to ryzyko że Grupa nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich zapadalności. Celem Grupy jest zapewnienie, w najwyższym możliwym stopniu, że jej płynność będzie zawsze zachowana na poziomie pozwalającym na regulowanie zobowiązań w terminie ich zapadalności, bez ponoszenia niemożliwych do przyjęcia strat lub ryzyka narażenia na szwank reputacji Grupy.

Poniższa tabela przedstawia zobowiązania finansowe Grupy w rozbiciu na kontraktowe terminy zapadalności:

	Wartość bilansowa	0 - 6 miesiące	6-12 miesiące	1 – 2 lata	2 – 5 Lat
31 grudnia 2007	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł
Zobowiązania z tytułu kredytów.....	78.785	22.656	14.350	41.779	-
Obligacje własne wyemitowane	200.000	-	-	-	200.000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług.....	118.079	75.073	17.997	3.268	21.741
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2.559	640	640	853	426
Razem	399.423	98.369	32.987	45.900	222.167
31 grudnia 2006	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł
Zobowiązania z tytułu kredytów.....	121.115	43.600	55.315	22.200	-
Obligacje własne wyemitowane	80.000	-	-	50.000	30.000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług.....	139.539	107.635	3.393	14.172	14.339
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1.277	319	319	426	213
Razem	341.931	151.554	59.027	86.798	44.552

Zarządzanie płynnością Grupy odbywa się głównie poprzez:

- krótko i średnio i długo-terminowe planowanie przepływów gotówkowych; szczegółowe plany krótkoterminowe aktualizowane są przynajmniej raz na miesiąc,
- dobór odpowiednich źródeł finansowania na podstawie analizy potrzeb Grupy oraz analizy rynku,
- bieżący monitoring wskaźników wynikających z umów z bankami,
- dywersyfikacja źródeł finansowania prowadzonej działalności developerskiej,
- współpraca z instytucjami finansowymi o ustalonej, wysokiej reputacji.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

Zarządzanie Kapitałem

Polityka Zarządu zakłada utrzymywanie silnej bazy kapitałowej w celu zachowania zaufania inwestorów, wierzycieli i rynku oraz w celu zapewnienia dalszego rozwoju działalności Grupy.

Celem Spółki jest osiągnięcie zwrotu z kapitału własnego w przedziale od 20 do 40 procent (obliczany jako zysk netto do średniorocznej wartości kapitałów własnych). Za lata kończące się 31 grudnia 2007 i 2006r. stopa zwrotu wynosiła odpowiednio 34% i 43%. W tym czasie średni ważony koszt oprocentowania zadłużenia Spółki wynosił 6,83% w 2007 roku i 6,30% w 2006 roku.

Grupa nie posiada zdefiniowanego planu wykupu akcji własnych.

Ani Spółka ani jej spółki zależne nie podlegają żadnym zewnętrznym określonym wymogom kapitałowym.

Nota 24. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	200.643.942,27	135.198.656,47
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję *)	24.560.222	22.313.969
Podstawowy zysk na akcję	8,17	6,06
Rozwodniony zysk na akcję		
Teoretyczny zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	200.643.942,27	135.198.656,47
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu II Opcji Menedżerskich **)	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję *)	24.560.222	22.313.969
Rozwodniony zysk na akcję	8,17	6,06

*) 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.

**) Opcje na akcje wyemitowane w ramach programu IB nie powodują rozwodnienia zysku na akcję gdyż są wyemitowane i ujęte w kapitale zakładowym. Akcje te są zdeponowane w CDM PEKAO S.A., który pełni rolę powiernika w tym programie (patrz nota 11).

W Grupie 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- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Podatek dochodowy bieżący	16.907.673,81	11.392.887,30
Podatek dochodowy odroczony	32.811.019,05	21.181.322,85
Razem	49.718.692,86	32.574.210,15

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.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

UZGODNIENIE	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Zysk brutto przed opodatkowaniem	250.362.635,13	167.772.866,62
Stawka podatku dochodowego: 19%	47.568.900,67	31.876.844,66
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	1.081.553,46	411.265,27
Efekt podatkowy opcji menadżerskich trwale nie stanowiących kosztu uzyskania przychodów	1.068.238,73	286.100,22
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	49.718.692,86	32.574.210,15
Efektywna stawka podatkowa	19,86%	19,42%

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 Grupy. 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- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	840.505.184,99	701.348.364,56
Przychody ze sprzedaży usług	29.641.652,07	25.748.830,88
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	8.605.926,22	2.719.072,11
Razem	878.752.763,28	729.816.267,55

Nota 29. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01-	01.01-
--	---------------	---------------

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

	-31.12.2007	-31.12.2006
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	515.146.813,36	473.475.977,96
Koszty sprzedaży usług	21.916.917,60	19.429.733,86
Koszty sprzedaży towarów (gruntów)	8.602.453,33	3.965.157,27
Razem koszt własny sprzedaży	545.666.184,29	496.870.869,09
 Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	22.367.727,18	21.669.004,60
Koszty ogólnego zarządu	57.698.858,82	41.291.638,68
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	80.066.586,00	62.960.643,28
 Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	2.225.529,97	1.566.649,57
Zużycie materiałów i energii	6.317.200,52	4.520.164,33
Usługi obce	24.234.414,57	20.212.071,21
Podatki i opłaty	471.688,24	383.951,69
Wynagrodzenia	34.391.508,61	29.334.077,76
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3.581.585,73	3.297.691,85
Program opcji menadżerskich.....	5.622.309,10	1.505.790,64
Pozostałe koszty rodzajowe	3.222.349,26	2.140.246,23
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	80.066.586,00	62.960.643,28

Nota 30. Koszty wynagrodzeń

ŚREDNI MIESIĘCZNY STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządczą)	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)	177	161
Kategoria – umysłowi	177	161
Kategoria – fizyczni	-	-
Ogólne wynagrodzenie w podziale na (zł):	37.973.094,34	32.631.769,61
Wynagrodzenia	34.391.508,61	29.334.077,76
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3.581.585,73	3.297.691,85

Nota 31. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01- -31.12..2007	01.01- -31.12.2006
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	3.575.344,75	881.112,60
Rozwiązanie rezerwy na koszty	18.371,82	1.610.293,49
Rozwiązanie rezerwy na kary umowne i porozumienia z klientami	-	240.000,00
Rozwiązanie rezerwy na należności	95.801,51	797.131,06
Aktualizacja wyceny środków trwałych.....	190.005,62	1.356.293,68
Pozostałe	193.034,47	845.841,14
Razem	4.072.558,17	5.730.671,97

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

Nota 32. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Rezerwa z tytułu kar i porozumień z klientami	2.258.900,71	2.555.851,80
Darowizny	169.379,76	221.523,09
Odpisane należności	444.688,33	1.027.743,88
Rezerwa na koszty wynagrodzeń	942.956,00	218.015,00
Rezerwa na sprawy sporne	4.779.476,40	784.576,86
Rezerwa na pozostałe koszty	1.315.261,85	451.236,75
Aktualizacja wartości zapasów	3.699.632,99	3.118.469,50
Aktualizacja wyceny środków trwałych.....	491.663,84	1.455.053,97
Użytkowanie wieczyste	1.292.591,00	-
Pozostałe	738.982,69	924.906,91
Razem	16.133.533,57	10.757.377,76

Nota 33. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Odsetki	11.403.574,57	7.129.780,23
Pozostałe	230.705,97	22.444,39
Razem	11.634.280,54	7.152.224,62

Nota 34. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Odsetki od kredytów i obligacji	-	1.840.255,76
Odsetki od pożyczek od spółek powiązanych	-	924.478,29
Odsetki pozostałe	943.722,59	7.960,51
Różnice kursowe	75.020,88	229.440,78
Ubezpieczenie kredytów hipotecznych	112.082,19	417.656,38
Prowizje i opłaty	635.935,31	-
Pozostałe	463.902,03	917.615,67
Razem	2.230.663,00	4.337.407,39

Nota 35. Koszty finansowe z tytułu odsetek

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Wartość kosztów finansowych (odsetek) aktywowanych w produkcji w toku *	11.362.484,02	14.431.982,69
Wartość kosztów finansowych (odsetek) ujętych w rachunku zysków i strat	-	2.764.734,05
Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek	11.362.484,02	17.196.716,74

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

Nota 36. Transakcje z podmiotami powiązanimi

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2007 i 2006 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanimi. 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.Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.**Dom Development S.A. jako kupujący produkty lub usługi**

Druaga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Woodsford Consulting Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 lutego 2000 r. z późniejszymi aneksami	1.903.377,61	2.093.503,23
Hansom Property Company Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 31 marca 1999 r.	193.094,43	234.295,84
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych	Ubezpieczenie ryzyka powstania strat finansowych	1.225.032,46	1.031.296,22
„Bezpieczny Dom”			
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wykonanie usługi wg umowy z 12 kwietnia 2007 z późniejszymi aneksami	127.786,89	-
Fort Mokotów sp. z o.o.	Koszty zarządzania nieruchomościami	5.586.277,88	1.483.574,37
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	174.650,16	62.624,98

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

Druaga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Kwoty zaliczek przekazanych do Dom Development Grunty sp. z o.o. w celu nabycia gruntów w ramach umów zleceń	55.548.371,10	32.396.479,64
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wartość gruntów przekazanych do Dom Development S.A. w realizacji umów zlecenia	12.421.544,32	23.190.982,61
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Dopłaty VAT do faktur przenoszących własność gruntu do Dom Development S.A.	1.431.229,64	4.924.799,57

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

Druaga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa na Generalną Realizację Inwestycji, umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r.	212.309,85	3.110.384,90
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa zlecenia sprzedaży oraz umowa o świadczenie usług reklamowych i marketingowych, Umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r.	1.964.292,28	6.245.132,75
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa z dnia 22.07.2005 r. dot. wykonania napraw	120.000,00	-
Fort Mokotów sp. z o.o.	Koszty zarządzania nieruchomościami	876.305,29	741.053,41
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	123.149,58	31.623,13

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

Druaga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Zakup udziałów PTI Sp. z o.o.	-	24.000,00
PTI Sp. z o.o.	Wpłata na pokrycie straty – dopłata do kapitału	12.480,00	-
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych	Zakup udziałów	-	175.000,00
„Bezpieczny Dom”			

Dom Development S.A. jako otrzymujący dywidendę

Druaga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Fort Mokotów sp. z o.o.	Dywidenda (brutto)	29.400.000,00	14.245.976,9

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

Dom Development S.A. jako wypłacający dywidendę

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Dom Development B.V.....	Dywidenda (brutto)	2.324.458,00	-

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Fort Mokotów sp. z o.o.	Zwrot dopłaty do kapitału	-	28.910.000,00
Dom Development			
Morskie Oko sp. z o.o.	Zwrot dopłaty do kapitału	-	16.500.000,00

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
Dom Development B.V.	Koszty odsetek z tytułu umów pożyczek od udziałowca	-	874.251,29
Dom Development B.V.	Kapitał spłacony z umowy pożyczki	-	10.148.676,76

Salda z podmiotami powiązаныmi

Salda z punktu widzenia Spółki (w tys. zł)

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12..2007	31.12.2006
Saldo razem.....	87.604	35.269	1.530	264
Salda poniżej 100 tys. zł.....	28	44	11	31
Salda powyżej 100 tys. zł.....	87.576	35.225	1.519	233
Jednostki zależne	1.147	1.147	-	-
Dom Development Na Dolnej sp. z o.o.		-	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. dopłaty do kapitału.....	1.147	1.147	-	-
Jednostki stowarzyszone.....	86.429	33.590	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	86.429	33.590	-	-
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”	-	-	-	-
Jednostki współzależne.....	-	488	1.268	-
Fort Mokotów sp. z o.o.	-	488	1.268	-
Fort Mokotów sp. z o.o. dopłaty do kapitału.....	-	-	-	-
Pozostałe podmioty.....	-	-	251	233
Woodsford Consulting Limited.....	-	-	251	233
Dom Development B.V.	-	-	-	-

Dom Development S.A. jako nabywca/sprzedający akcje własne (transakcje z podmiotami powiązаныmi)

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2007 r. nie miały miejsca transakcje sprzedaży/nabycia akcji własnych.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2006 r. miały miejsca następujące transakcje sprzedaży/nabycia akcji własnych:

- W dniu 20 stycznia 2006 r. Spółka zawarła z Januszem Stolarczykiem umowę nabycia przez Janusza Stolarczyka od Spółki 72.000 Akcji serii E Spółki za łączną kwotę 200.311,97 zł (realizacja opcji przyznanых w ramach Planu Motywacyjnego).

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

- W dniu 23 lutego 2006 r. Spółka zawarła z Terry Roydonem umowę nabycia przez Terry'ego Roydona od Spółki 36.000 Akcji serii F Spółki za łączną kwotę 149.760,00 zł.
- W dniu 15 marca 2006 r. Spółka zawarła z Januszem Zalewskim umowę nabycia przez Janusza Zalewskiego od Spółki 77.700 Akcji serii E Spółki za łączną kwotę 219.637,23 zł (realizacja opcji przyznanych w ramach Planu Motywacyjnego).
- W dniu 28 czerwca 2006 r. Spółka zawarła z Terry Roydonem umowę nabycia przez Terry'ego Roydona od Spółki 22.500 Akcji serii E Spółki za łączną kwotę 61.505,91 zł (realizacja opcji przyznanych w ramach Planu Motywacyjnego).
- w dniu 2 sierpnia 2006 r. zostały zawarte umowy nabycia akcji przez Dom Development S.A. (w celu umorzenia za wynagrodzeniem):
 - a. Januszem Zalewskim – dotyczącej nabycia 77.700 akcji zwykłych imiennych serii E oraz 92.700 akcji zwykłych imiennych serii G,
 - b. Januszem Stolarczykiem – dotyczącej nabycia 72.000 akcji zwykłych imiennych serii E,
 - c. Terry Roydonem - dotyczącej nabycia 22.500 akcji zwykłych imiennych serii E,
- w dniu 10 sierpnia 2006 r. zostały zawarte umowy objęcia akcji w podwyższonym kapitale zakładowym Dom Development S.A. z:
 - a. Terry Roydonem – dotyczącej objęcia 22.500 akcji zwykłych na okaziciela serii H,
 - b. Januszem Zalewskim – dotyczącej objęcia 77.700 akcji zwykłych na okaziciela serii H, 92.700 akcji zwykłych na okaziciela serii I , 74.100 akcji zwykłych na okaziciela serii L (realizacja opcji przyznanych w ramach Planu Motywacyjnego- Program I opisanego w nocie 37),
 - c. Januszem Stolarczykiem – dotyczącej objęcia 72.000 akcji zwykłych na okaziciela serii H.
- w dniu 26 października 2006 r. została zawarta z Januszem Zalewskim umowa objęcia 74.100 akcji zwykłych na okaziciela serii L w podwyższonym kapitale zakładowym Dom Development S.A..

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

Osoba powiązana	Data	Opis	Płatności dokonane	
			Wartość w zł	na dzień 31 grudnia 2007
Janusz Stolarczyk oraz Danuta Stolarczyk	22.03.2007	Aneks nr 1 do umowy przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 89,1 m kw. wraz z dwoma pomieszczeniami pomocniczymi oraz dwoma miejscami parkingowymi dot. dokupienia dodatkowego miejsca postojowego.	9.000,00	9.000,00
Janusz Stolarczyk oraz Danuta Stolarczyk	18.04.2007	Aneks nr 1 do umowy przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 122,93 m kw. wraz z dwoma miejscami parkingowymi dot. dokupienia dodatkowego miejsca postojowego.	36.000,00	36.000,00
Jerzy Ślusarski oraz Ewa Ślusarska	27.11.2006	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 58,20 m kw. wraz z miejscem parkingowym.	379.052,00	284.289,00
Jerzy Ślusarski oraz Ewa Ślusarska	04.07.2007	Aneks nr 1 do umowy przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 58,20 m kw. wraz z miejscem parkingowym, dot. zmian lokatorskich.	5.350,00	5.350,00
Jakub Domalik - Plakwicz	31.01.2007	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 59,40m kw. wraz z miejscem postojowym.	779.125,20	701.432,54
Wojciech Sadowski	29.05.2007	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 48,10 m kw.	454.332,00	159.016,20

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

Osoba powiązana	Data	Opis	Wartość w zł	Płatności dokonane
				na dzień 31 grudnia 2007
		wraz z помещением pomocniczym oraz miejscem parkingowym.		

Pozostałe informacje o podmiotach powiązanych

Dom Land Sp. z o.o. jako spółka powiązana w inny sposób niż kapitałowo uczestniczy jako udziałowiec spółki Dom Development Grunty Sp. z o.o. w zakupie gruntów, które następnie stanowią element projektów realizowanych przez Dom Development S.A. Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

Nota 37. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 31 grudnia 2007 r. w podmiocie dominującym istniały trzy Programy Opcji Menedżerskich przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki. Są to:

Nazwa Programu	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
	31.12.2007			31.12.2006		
Program I	413.100	413.100	413.100	413.100	413.100	413.100
Program I B	96.750	96.750	-	96.750	96.750	-
Program II	726.000	435.950	-	726.000	234.538	-

Program I B

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 11 „Kapitał zakładowy”.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

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	-	-	-	-
Pozostali	22.03.2006/ 11.05.2006	96.750	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Razem		96.750		

Wartość opcji na dzień ich przyznania, wyliczona na podstawie modelu bazującego na metodzie Blacka-Scholesa-Mertona wyniosła 4.554.616,03. Wartość ta jest odnoszona równomiernie do rachunku zysków i strat przez okres trzech lat.

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 po jakiej akcje mogą zostać nabyte w ramach wykonywania opcji przyznanej na mocy Programu wynosi 114,48 PLN. 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.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

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,			od 06.12.2009	
w tym:	06.12.2006	96.438	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	114,48
Razem		234.538	do 06.12.2013	

Wartość opcji na dzień ich przyznania, wyliczona na podstawie modelu bazującego na metodzie Blacka-Scholesa-Mertona wyniosła 14.273.421,53 zł. Wartość ta jest odnoszona równomiernie do rachunku zysków i strat przez okres trzech lat.

Z uwagi na rozwiązanie umowy o pracę z panem Januszem Zalewskim, posiadane przez niego 40.588 opcji na akcje (przydzielonych w ramach Programu II) wygasły.

W dniu 7 grudnia 2007 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. podjęła uchwałę w sprawie określenia osób uprawnionych do wzięcia udziału w drugiej transzy Programu II Opcji Menedżerskich dotyczącym 726.000 akcji Dom Development S.A. oraz liczby i ceny akcji dla każdej z tych osób. Zgodnie z ww. uchwałą przyznano kolejne 242.000 opcji na akcje Spółki.

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

Stopa dywidendy (%)	1,30
Przewidywany wskaźnik zmienności (%)	36,00
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	5,78
Spodziewany okres realizacji opcji (w latach)	5,00
Cena realizacji opcji (zł)	114,48
Bieżąca cena akcji (zł)	113,20

Wartość opcji na dzień ich przyznania, wyliczona na podstawie wyżej opisanego modelu i założeń wyniosła 9.969.546,91 zł. Wartość ta jest odnoszona równomiernie do rachunku zysków i strat przez okres trzech lat.

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2007 i 2006 roku do rachunku zysków i strat odniesiono odpowiednio 5.622.309,10 zł i 1.505.790,64 zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

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

		01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
OPCJE NA AKCJE			
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość.....	331.288	320.400
	Całkowita cena realizacji.....	27.440.085,24	888.182,44
Opcje przyznane w okresie	Ilość.....	242.000	331.288
	Całkowita wartość wykonania opcji.....	27.704.160,00	27.440.085,24
Opcje wygasłe w okresie	Ilość.....	40.588	-
	Całkowita wartość wykonania opcji.....	4.646.514,24	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość.....	-	320.400
	Całkowita wartość wykonania opcji.....	-	843.889,46
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję	-	2,55
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość.....	532.700	331.288
	Całkowita cena realizacji.....	50.497.731,00	27.440.085,24
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość.....	-	320.400
	Całkowita cena realizacji.....	-	888.182,44
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość.....	-	-
	Całkowita cena realizacji.....	-	-

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

Wynagrodzenia	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
1. Zarząd		
Wynagrodzenie	5.131.464,00	4.409.263,00
W tym wynagrodzenie z zysku	- 250.000,00	
2. Rada nadzorcza:		
Wynagrodzenie.....	456.000,00	267.700,00

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

Składy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2007 r. przedstawione są w nocie 41.

Umowy o świadczenie usług przez 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, Leszek Piotr Nałęcz, Grzegorz Kielpsz, Janusz Stolarczyk i Jerzy Ślusarski 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 zarządu	Długość okresu wypowiedzenia umowy (w miesiącach)		Uwagi	
	Przez Spółkę	Przez Pracownika		
Szanajca Jarosław	8		50% kwoty wynagrodzenia za okres ośmiu miesięcy płatne po złożeniu wypowiedzenia	Pozostałe 50% kwoty będzie wypłacone w 5 równych ratach miesięcznych
Kielpsz Grzegorz	6	3	50% kwoty wynagrodzenia za okres sześciu miesięcy płatne po złożeniu wypowiedzenia	Pozostałe 50% kwoty będzie wypłacone w 5 równych ratach miesięcznych
Ślusarski Jerzy	6		Bez dodatkowych zapisów	
Nałęcz Leszek Piotr	6		Bez dodatkowych zapisów	
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

Nota 39. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2007	31.12.2006
Weksle, w tym:	112.000.000,00	156.463.340,00
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ wynikających z udzielonego kredytu.....	70.000.000,00	74.053.340,00
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku PKO BP wynikających z udzielonego kredytu.....	40.000.000,00	80.410.000,00
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie roszczeń banku BOŚ wynikających z trójstronnej umowy ubezpieczenia poręczeń kredytów klientów Grupy.....	2.000.000,00	2.000.000,00
Gwarancje.....	9.800.000,00	26.875,00
Poręczenia.....	1.214.393,00	2.248.994,00
Razem.....	123.014.393,00	158.739.209,00

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

Nota 40. Istotne sprawy sądowe na 31 grudnia 2007 r.

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

Nota 41. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2007 r.

Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu
Grzegorz Kiełpsz – Wiceprezes Zarządu
Leszek Piotr Nałęcz – Wiceprezes Zarządu
Janusz Stolarczyk – Członek Zarządu
Terry Roydon – Członek Zarządu
Jerzy Ślusarski – Członek Zarządu

W dniu 17.09.2007 r. w związku z rezygnacją Pana Janusza Zalewskiego z funkcji Wiceprezesa Zarządu Dom Development S.A. powołano na to stanowisko z dniem 03.10.2007 r. Pana Leszka Piotra Nałęcza.

W dniu 14.11.2007 r. Uchwałą nr 02/11/2007 Rady Nadzorczej Dom Development S.A. powołano w skład Zarządu Pana Jerzego Ślusarskiego, jako Członka Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2007 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 roku 2007 nie miały miejsca zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Nota 42. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Grupy

W okresie dwunastu miesięcy 2007 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich:

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

Projekt	Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie	Segment	Liczba mieszkań
Olimpia 2 faza 3.....	I.kw. 2007	Popularny	116
Derby 7 faza 1/2	II.kw. 2007	Popularny	127
Olimpia 2 faza 2.....	III.kw. 2007	Popularny	273
Patria faza 1.....	III kw. 2007	Apartamenty o podwyższonym standardzie	129
Patria faza 2.....	III kw. 2007	Apartamenty o podwyższonym standardzie	113
Gdański.....	III kw. 2007	Apartamenty o podwyższonym standardzie	260
Olimpia 2 faza 4.....	IV.kw. 2007	Popularny	282
Derby 8.....	IV.kw. 2007	Popularny	263
Derby 10.....	IV.kw. 2007	Popularny	359

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

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

Projekt	Rozpoczęcie budowy i sprzedaży	Segment	Liczba mieszkań
Derby 15.....	I.kw. 2007	Popularny	277
Olbrachta faza 1.....	II.kw. 2007	Popularny	243
Olimpia 2 faza 5.....	II.kw. 2007	Popularny	63
Derby 17.....	II.kw. 2007	Popularny	185
Olbrachta faza 2.....	III.kw. 2007	Popularny	205
Regaty faza 1.....	III.kw. 2007	Popularny	148
Regaty faza 2.....	IV.kw. 2007	Popularny	242
Derby 13 De.....	IV.kw. 2007	Popularny	174

Nota 43. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie miały miejsca istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

Nota 44. Wybrane skonsolidowane dane finansowe przeliczone na EURO

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

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -31.12.2007	01.01- -31.12.2006
	EURO	EURO
Przychody ze sprzedaży.....	232.671.246,37	187.175.570,66
Zysk brutto ze sprzedaży.....	88.192.803,16	59.743.376,28
Zysk na działalności operacyjnej.....	63.799.782,25	42.306.698,83
Zysk Brutto.....	66.289.619,55	43.028.613,43
Zysk Netto.....	53.125.381,88	34.674.323,94
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>3,7768</i>	<i>3,8991</i>

Warszawa, 10 marca 2008 r.

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Grzegorz Kiełpsz, Wiceprezes Zarządu

Leszek Piotr Nałęcz, Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu

Jerzy Ślusarski, Członek Zarządu