



DOM DEVELOPMENT S.A.

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

I. WPROWADZENIE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) jest Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”/„jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie (00-078 Warszawa, pl. Piłsudskiego 3) wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Według Polskiej Klasyfikacji Działalności przedmiotem działalności Grupy jest budownictwo i inwestycje związane z nieruchomościami – PKD 7011Z. Miejscem prowadzenia działalności Grupy jest Warszawa i jej okolice.

Spółka jest w większości własnością Dom Development B.V. z siedzibą w Holandii. Na dzień 31 grudnia 2006 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 64,43% akcji Spółki.

2. Podstawowe informacje o Grupie

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

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

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

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

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

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

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

3. Podstawa sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Spółka zastosowała w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2006 roku („skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”) wszystkie mające zastosowanie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjęte przez Unię Europejską i

obowiązujące dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2006 roku oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 30 września 2006 roku.

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 "Śródroczna sprawozdawczość finansowa" przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego. Szczegółowe zasady rachunkowości przyjęte przez Grupę zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2005, opublikowanym w prospekcie emisyjnym Spółki, zatwierdzonym przez Komisję Papierów Wartościowych i Giełd w dniu 14 września 2006 roku.

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

II. SKONSOLIDOWANE BILANSE

AKTYWA	Nota	31.12.2006	31.12.2005
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne i prawne		730.169,87	394.040,02
Rzeczowe aktywa trwałe		5.534.553,46	7.265.349,21
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych		841.053,08	559.044,00
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		7.517.265,14	9.872.247,93
Długoterminowe należności		1.517.905,36	927.730,36
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów		904.749,71	-
Aktywa trwałe razem		17.045.696,62	19.018.411,52
Aktywa obrotowe			
Zapasy	1	594.864.513,45	372.091.159,86
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	2	60.807.971,57	67.981.899,66
Pozostałe aktywa obrotowe		23.669.995,65	53.457.712,47
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3	227.534.966,53	73.837.309,98
Aktywa obrotowe razem		906.877.447,20	567.368.081,97
Aktywa razem		923.923.143,82	586.386.493,49

PASYWA	Nota	31.12.2006	31.12.2005
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	4	24.050.372,00	21.854.340,00
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	5	230.370.719,33	10.819.818,87
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje		1.505.790,64	-
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		79.301.372,18	53.403.253,44
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego		509.850,00	-
Niepodzielony wynik finansowy		156.143.838,13	47.333.300,40
Kapitał własny razem		491.881.942,28	133.410.712,71
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki długoterminowe	6	22.200.000,00	78.332.948,91
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego		52.004.236,25	34.977.411,19
Obligacje	7	80.000.000,00	50.000.000,00
Inne		609.941,69	3.567.210,05
Zobowiązania długoterminowe razem		154.814.177,94	166.877.570,15
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		143.801.348,56	134.885.296,23
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	6	98.915.383,99	107.035.211,89
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków		638.501,42	1.884.426,38
Rezerwy krótkoterminowe		3.663.773,99	4.377.880,98
Rozliczenia międzyokresowe		30.208.015,64	37.915.395,15
Zobowiązania krótkoterminowe razem		277.227.023,60	286.098.210,63
Zobowiązania razem		432.041.201,54	452.975.780,78
Pasywa razem		923.923.143,82	586.386.493,49

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

III. SKONSOLIDOWANE RACHUNKI ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres dwunastu miesięcy		Okres trzech miesięcy	
		01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005	01.10- -31.12.2006	01.10- -31.12.2005
Przychody ze sprzedaży	10	729.816.267,55	537.165.772,66	207.512.974,00	199.801.284,03
Koszt własny sprzedaży	11	496.870.869,09	407.673.964,64	134.327.384,48	139.325.811,34
Zysk brutto ze sprzedaży		232.945.398,46	129.491.808,02	73.185.589,52	60.475.472,69
Koszty sprzedaży	11	21.669.004,60	21.570.600,20	5.129.611,05	5.972.314,15
Koszty ogólnego zarządu	11	41.291.638,68	31.904.331,11	14.924.585,77	8.544.969,99
Pozostałe przychody operacyjne		5.730.671,97	3.780.142,99	1.928.174,92	1.958.798,55
Pozostałe koszty operacyjne		10.757.377,76	8.289.384,52	3.557.004,77	4.095.716,63
Zysk na działalności operacyjnej		164.958.049,39	71.507.635,18	51.502.562,85	43.821.270,47
Przychody finansowe		7.152.224,62	3.801.320,14	3.791.640,53	701.872,15
Koszty finansowe		4.337.407,39	10.646.880,22	613.989,75	4.080.700,70
Zysk brutto		167.772.866,62	64.662.075,10	54.680.213,63	40.442.441,92
Podatek dochodowy	12	32.574.210,15	12.511.959,45	10.917.056,08	6.764.582,51
Zysk netto		135.198.656,47	52.150.115,65	43.763.157,55	33.677.859,41
Zysk na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy	8	6,06	2,39	1,85	1,54
Rozwodniony	8	6,06	2,39	1,85	1,54

IV. SKONSOLIDOWANE RACHUNKI PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia	
	2006	2005
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	167.772.866,62	64.662.075,10
Korekty o pozycje:		
Amortyzacja	1.566.649,57	1.751.443,40
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych	229.440,78	(1.205.466,12)
Zysk/strata na inwestycjach	1.310.364,37	1.160.089,52
Koszty z tytułu odsetek zapłaconych i naliczonych	13.032.456,18	11.813.439,92
Wycena opcji	1.505.790,64	-
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiana stanu rezerw	(714.106,82)	3.595.681,54
Zmiana stanu zapasów	(217.570.775,37)	(111.587.281,15)
Zmiana stanu należności	6.583.753,09	(26.358.131,64)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(857.308,68)	64.090.381,74
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	21.211.286,41	(20.953.078,25)
Inne korekty	(720.729,76)	975.711,27
Środki pieniężne wygenerowane w działalności operacyjnej	(6.650.312,97)	(12.055.134,67)
Odsetki zapłacone	(17.750.619,69)	(20.250.070,02)
Zapłacony podatek dochodowy	(5.900.234,61)	(3.066.647,00)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(30.301.167,27)	(35.371.851,69)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych	-	9.999.972,80
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	562.699,92	97.662,80
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1.982.248,95)	(2.189.677,19)
Nabycie aktywów finansowych	(337.575,00)	(870.500,00)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(1.757.124,03)	(7.037.458,41)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji akcji	220.528.838,35	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	46.302.580,00	127.622.795,32
Emisja dłużnych papierów wartościowych	30.000.000,00	-
Splata kredytów i pożyczek	(110.968.322,11)	(104.088.320,74)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(107.148,39)	(47.614,09)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	185.755.947,85	23.486.860,49
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	153.697.656,55	(4.847.532,79)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	73.837.309,98	78.684.842,77
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	227.534.966,53	73.837.309,98

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

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	Kapitał z transakcji zabezpieczających	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2005	21.854.340,00	10.749.168,71	44.366.689,49	-	-	(4.664.586,00)	4.219.748,70	76.525.360,90
Zakup i sprzedaż akcji własnych.....	-	70.650,16	-	-	-	-	-	70.650,16
Strata netto na transakcji zabezpieczającej przepływy pieniężne przeniesiona do wartości początkowej zabezpieczanego aktywa	-	-	-	-	-	5.758.748,00	-	5.758.748,00
Podatek odroczony dotyczący straty na transakcji zabezpieczającej przeniesionej do wartości początkowej zabezpieczanego aktywa	-	-	-	-	-	(1.094.162,00)	-	(1.094.162,00)
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego.....	-	-	9.036.563,95	-	-	-	(9.036.563,95)	-
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2005 r.	-	-	-	-	-	-	52.150.115,65	52.150.115,65
Saldo na dzień 31 grudnia 2005	21.854.340,00	10.819.818,87	53.403.253,44	-	-	-	47.333.300,40	133.410.712,71
Zakup i sprzedaż akcji własnych.....	-	(71.570,89)	-	-	-	-	-	(71.570,89)
Obniżenie kapitału akcyjnego	(509.850,00)	-	-	509.850,00	-	-	-	-
Podwyższenie kapitału w wyniku emisji akcji	2.705.882,00	227.294.088,00	-	-	-	-	-	229.999.970,00
Koszty emisji akcji, netto.....	-	(7.671.616,65)	-	-	-	-	-	(7.671.616,65)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji pracowniczych	-	-	-	-	1.505.790,64	-	-	1.505.790,64
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego.....	-	-	25.898.118,74	-	-	-	(25.898.118,74)	-
Wypłata premii z zysku w Fort Mokotów Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	(490.000,00)	(490.000,00)
Zysk za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2006	-	-	-	-	-	-	135.198.656,47	135.198.656,47
Saldo na dzień 31 grudnia 2006	24.050.372,00	230.370.719,33	79.301.372,18	509.850,00	1.505.790,64	-	156.143.838,13	491.881.942,28

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Zapasy

ZAPASY	31.12.2006	31.12.2005
Zaliczki na dostawy	104.632.284,25	14.953.354,95
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	104.632.284,25	15.288.368,09
w tym: odpis aktualizujący	-	(335.013,14)
Półprodukty i produkcja w toku	477.574.316,97	327.894.732,71
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	481.187.549,05	329.251.026,39
w tym: odpis aktualizujący	(3.613.232,08)	(1.356.293,68)
Wyroby gotowe	12.657.912,23	29.243.072,20
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	13.808.292,07	30.888.214,62
w tym: odpis aktualizujący	(1.150.379,84)	(1.645.142,42)
Razem	594.864.513,45	372.091.159,86

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW

Saldo na dzień 1 stycznia 2005	3.345.888,12
Zwiększenie	829.687,14
Wykorzystanie	-
Rozwiązanie	839.126,02
Saldo na dzień 31 grudnia 2005	3.336.449,24
Zwiększenie	4,125,222,74
Wykorzystanie	-
Rozwiązanie	2.698.060,06
Saldo na dzień 31 grudnia 2006	4.763,611,92

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

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

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	31.12.2006	31.12.2005
Należności handlowe	23.955.021,76	15.035.014,50
Należności od jednostek powiązanych.....	29.360,46	24.559.068,00
Należności z tytułu podatków	36.807.175,53	27.613.912,75
Pozostałe należności.....	16.413,82	773.904,41
Razem	60.807.971,57	67.981.899,66

Nota 3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

Nota 4. Kapitał zakładowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2006

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

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2005

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Imienne	-	-	1.800.000	1.800.000	gotówka	09.07.1999	09.07.1999
B	Imienne	-	-	2.250.000	2.250.000	gotówka	20.07.2000	20.07.2000
C	Imienne	-	-	8.550.000	8.550.000	gotówka	20.07.2000	20.07.2000
D	Imienne	-	-	2.468.961	2.468.961	gotówka	20.07.2000	20.07.2000
E	Imienne	-	-	417.150	417.150	gotówka	09.11.2000	09.11.2000
F	Imienne	-	-	6.194.529	6.194.529	gotówka	26.11.2001	26.11.2001
G	Imienne	-	-	173.700	173.700	gotówka	09.07.2002	09.07.2002
Liczba akcji razem				21.854.340				
Kapitał zakładowy razem					21.854.340			
Wartość nominalna jednej akcji = 1 zł								

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

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

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

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

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

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

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

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

Podwyższenie kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego:

- w dniu 5 września 2006 r. Zarząd Spółki przyjął Uchwałę nr 02/09/06 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii F w ramach kapitału docelowego z kwoty 21.344.490 zł do kwoty nie wyższej niż 24.844.490 zł;
- w dniu 6 września 2006 r. Zarząd Spółki Uchwałą nr 03/09/06 zmienił powyższą Uchwałę nr 02/09/06 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii F w ramach kapitału docelowego i określił, iż podwyższenie kapitału zakładowego nastąpi do kwoty nie wyższej niż 24.617.490 zł;
- ostatecznie, w dniu 16 października 2006 r. Zarząd Spółki przyjął Uchwałę nr 02/10/06 w sprawie zmiany Uchwały 02/09/06 z dnia 5 września 2006 r., zmienionej Uchwałą nr 03/09/06 z dnia 6 września 2006 r. Zgodnie z niniejszą uchwałą, kapitał zakładowy zostanie podwyższony z kwoty 21.344.490 zł do kwoty 24.050.372 zł tzn. o kwotę 2.705.882 zł.;
- w dniu 31 października 2006 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego wydał postanowienie w sprawie zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego do kwoty 24.050.372 zł., poprzez emisję 2.705.882 akcji zwykłych na okaziciela serii F;
- w dniu 29 grudnia 2006 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło Uchwałę nr 8 w sprawie zmiany uchwały nr 5 z dnia 2 sierpnia 2006 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego, z kwoty 24.050.372 zł do kwoty 24.560.222 poprzez emisję 172.200 akcji zwykłych na okaziciela serii H, 92.700 akcji zwykłych na okaziciela serii I, 96.750 akcji zwykłych na okaziciela serii J oraz 148.200 akcji zwykłych na okaziciela serii L;

Umowy nabycia akcji:

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

- w dniu 10 sierpnia 2006 r. zostały zawarte umowy objęcia akcji w podwyższonym kapitale zakładowym Dom Development S.A. z:
 - Terryem Roydonem – dotyczącej objęcia 22.500 akcji zwykłych na okaziciela serii H,
 - Januszem Zalewskim – dotyczącej objęcia 77.700 akcji zwykłych na okaziciela serii H, 92.700 akcji zwykłych na okaziciela serii I , 74.100 akcji zwykłych na okaziciela serii L (realizacja opcji przyznanych w ramach Planu Motywacyjnego- Program I o którym mowa w 14),
 - Januszem Stolarczykiem – dotyczącej objęcia 72.000 akcji zwykłych na okaziciela serii H,
- w dniu 26 października 2006 r. została zawarta z Januszem Zalewskim umowa objęcia 74.100 akcji zwykłych na okaziciela serii L w podwyższonym kapitale zakładowym Dom Development S.A.,
- w dniu 27 października 2006 r. została zawarta z CDM PEKAO S.A. umowa objęcia 96.750 akcji serii J w podwyższonym kapitale zakładowym Dom Development S.A.. (powyższe akcje dotyczą Programu IB Opcji Menedżerskich a CDM PEKAO S.A., na podstawie umowy powierniczej z dnia 26 października 2006 r. CDM PEKAO S.A. pełni rolę powiernika w tym programie).

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

NADWYŻKA ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ POMNIEJSZONA O AKCJE WŁASNE	31.12.2006	31.12.2005
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej oraz akcje własne na dzień 1 stycznia	10.819.818,87	10.749.168,71
Zmniejszenia/zwiększenia z tytułu nabycia/sprzedaży akcji własnych	(71.570,89)	70.650,16
Zwiększenia z tytułu emisji publicznej nowych akcji serii F	219.622.471,35	-
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej oraz akcje własne na dzień 31 grudnia	230.370.719,33	10.819.818,87

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

Nota 6. Kredyty i pożyczki¹

KREDYTY I POŻYCZKI	31.12.2006	31.12.2005
W tym: długoterminowe	22.200.000,00	78.332.948,91
krótkoterminowe	98.915.383,99	107.035.211,89
Razem	121.115.383,99	185.368.160,80

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

¹ Pożyczkami są pożyczki od udziałowców

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

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

STRUKTURA WALUTOWA KREDYTÓW I POŻYCZEK (WG UMÓW)				
Waluta	31.12.2006		31.12.2005	
	Kredyty bankowe/ wg umowy	Pożyczki/ wg umowy	Kredyty bankowe / wg umowy	Pożyczki/ wg umowy
zł	218.590.600,00	-	289.964.900,00	-
EUR	-	-	30.000.000,00	-
USD	-	-	-	5.733.554,00

Salda przedstawione w powyższej strukturze walutowej wynikają z treści umów kredytowych i pożyczek i nie informują o kwotach faktycznego zobowiązania. Na dzień 31.12.2006 kwota kredytów udzielonych w zł zaprezentowanych powyżej w wysokości 218.590.600,00 zł jest dostępna dla jednostki dominującej. Pozostałe jednostki nie posiadają kredytów i pożyczek bankowych.

Pożyczki od udziałowców

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK na 31.12.2005 r.							
Pożyczkodawca	Siedziba	Kwota pożyczki wg umowy		Waluta i kwota pożyczki pozostała do spłaty (bez odsetek)		Warunki oprocentowania	Termin spłaty
		w tysiącach	waluta	w tysiącach	waluta		
Dom Development B.V.	Holandia	4.702	USD	2.351	USD	LIBOR 12M + 5.5%	31.10.2008
Dom Development B.V.	Holandia	1.032	USD	1.032	USD	LIBOR 12M + 5.5%	31.10.2008

Nota 7. Obligacje

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

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

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

obligacji zostały przeznaczone na działalność statutową Spółki. Obligacje te są zabezpieczone hipoteką kaucyjną na nieruchomościach Spółki do kwoty 100.000.000 zł.

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

Nota 8. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005	01.10- -31.12.2006	01.10- -31.12.2005
Podstawowy zysk na akcję				
Skonsolidowany zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	135.198.656,47	52.150.115,65	43.763.157,55	33.677.859,41
Średnia ważona liczba akcji zwykłych do wyliczenia podstawowego zysku na akcję *)	22.313.969	21.854.340	23.677.869	21.854.340
Podstawowy zysk na akcję	6,06	2,39	1,85	1,54
Rozwodniony zysk na akcję				
Skonsolidowany zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	135.198.656,47	52.150.115,65	43.763.157,55	33.677.859,41
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję *)	22.313.969	21.854.340	23.677.869	21.854.340
Rozwodniony zysk na akcję	6,06	2,39	1,85	1,54

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

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

Nota 9. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005	01.10- -31.12.2006	01.10- -31.12.2005
Podatek dochodowy bieżący	11.392.887,30	348.173,00	7.677.830,09	(1.754.512,34)
Podatek dochodowy odroczony	21.181.322,85	12.163.786,45	3.239.225,99	8.519.094,85
Razem	32.574.210,15	12.511.959,45	10.917.056,08	6.764.582,51

Nota 10. Sprawozdawczość segmentowa

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

Nota 11. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005	01.10- -31.12.2006	01.10- -31.12.2005
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	701.348.364,56	512.958.854,81	199.980.948,02	191.693.873,96
Przychody ze sprzedaży usług	25.748.830,88	24.206.917,85	7.353.937,48	8.108.417,07
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	2.719.072,11	-	178.088,50	(1.007,00)
Razem	729.816.267,55	537.165.772,66	207.512.974,00	199.801.284,03

Nota 12. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005	01.10- -31.12.2006	01.10- -31.12.2005
Koszt własny sprzedaży				
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	473.475.977,96	391.462.809,93	128.304.324,10	135.360.566,23
Koszty sprzedaży usług	19.429.733,86	16.211.154,71	5.844.971,88	3.965.245,11
Koszty sprzedaży towarów (gruntów)	3.965.157,27	-	178.088,50	-
Razem koszt własny sprzedaży	496.870.869,09	407.673.964,64	134.327.384,48	139.325.811,34
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu				
Koszty sprzedaży	21.669.004,60	21.570.600,20	5.129.611,05	5.972.314,15
Koszty ogólnego zarządu	41.291.638,68	31.904.331,11	14.924.585,77	8.544.969,99
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	62.960.643,28	53.474.931,31	20.054.196,82	14.517.284,14
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju				
Amortyzacja	1.566.649,57	1.751.443,40	376.402,08	464.238,93
Zużycie materiałów i energii	4.520.164,33	4.145.830,79	1.318.363,69	125.186,83
Usługi obce	20.212.071,21	15.489.785,67	6.313.699,29	3.222.361,03
Podatki i opłaty	383.951,69	412.129,03	129.856,40	194.452,56
Wynagrodzenia	29.334.077,76	23.986.103,87	9.635.448,63	7.356.144,67
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3.297.691,85	2.792.273,11	880.036,78	601.430,59
Program opcji menadżerskich	1.505.790,64	-	707.901,70	-
Pozostałe koszty rodzajowe	2.140.246,23	4.897.365,45	692.488,25	2.553.469,54
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	62.960.643,28	53.474.931,31	20.054.196,82	14.517.284,14

Nota 13. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

Dom Development S.A. jako kupujący produkty lub usługi

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

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

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

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

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

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

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

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

Dom Development S.A. jako otrzymujący dywidendę

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

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
Fort Mokotów sp. z o.o.	Zwrot dopłaty do kapitału	28.910.000,00	-
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- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005
Dom Development B.V.	Koszty odsetek z tytułu umów pożyczek od udziałowca	874.251,29	988.256,66
Dom Development B.V.	Kapitał spłacony z umów pożyczek	10.148.676,76	-

Salda z podmiotami powiązanymi

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

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

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

Transakcje sprzedaży/nabycia akcji własnych w roku 2005:

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

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

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

Nota 14. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 31 grudnia 2006 r. w 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)
	31.12.2006			31.12.2005		
Program I	413.100	413.100	413.100	413.100	413.100	92.700
Program I B	96.750	96.750	-	-	-	-
Program II	726.000	234.538	-	-	-	-

Program II

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 15. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2006	31.12.2005
Weksle, w tym:	156.463.340,00	139.301.698,00
– weksle stanowiące zabezpieczenie roszczeń wykonawców z tytułu prac wykonywanych na rzecz Grupy wystawione dla Hochtief Polska S.A.	-	2.711.698,00
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku BOŚ roszczeń wynikających z udzielonego kredytu	74.053.340,00	37.000.000,00
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku PKO BP roszczeń wynikających z udzielonego kredytu	80.410.000,00	74.240.000,00
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku BOŚ roszczeń wynikających z trójstronnej umowy ubezpieczenia poręczeń kredytów klientów Grupy	2.000.000,00	25.350.000,00
Gwarancje.....	26.875,00	26.875,00
Poręczenia	2.248.994,00	3.593.208,00
Razem	158.739.209,00	142.921.781,00

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 17. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej podmiotu dominującego

Skład Zarządu podmiotu dominującego Grupy na dzień 31 grudnia 2006 r.

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

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

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

Skład Rady Nadzorczej podmiotu dominującego na dzień 31 grudnia 2006 r.

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

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

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

Nota 18. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Spółki

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

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

Projekt	Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie	Segment	Liczba mieszkań
Akacje 10 faza 1B.....	I kw. 2006	popularny	136
Akacje 10 faza 1A.....	II kw. 2006	popularny	66
Derby 5 faza 2	II kw. 2006	popularny	138
Marina Mokotów faza 4.....	II kw. 2006	apartamenty o podwyższonym standardzie	64 *
Marina Mokotów faza 1.....	II kw. 2006	domy jednorodzinne	2 *
Kasztanowa Aleja II faza 2.....	II kw. 2006	popularny	217
Laguna faza 3	III kw. 2006	domy jednorodzinne	30
Marina Mokotów faza 3.....	III kw. 2006	apartamenty o podwyższonym standardzie	9 *
Marina Mokotów faza 3.....	III kw. 2006	apartamenty luksusowe	40 *
Marina Mokotów faza 2.....	III kw. 2006	domy jednorodzinne	8 *
Bemowo	IV kw. 2006	popularny	152
Olimpia 2 faza 1	IV kw. 2006	popularny	205
Fort Bema.....	IV kw. 2006	popularny	248
Derby 7 faza 1/1	IV kw. 2006	popularny	127
Marina Mokotów faza 4.....	IV kw. 2006	apartamenty o podwyższonym standardzie	101 *
Marina Mokotów faza 2.....	IV kw. 2006	domy jednorodzinne	1 *
Marina Mokotów faza 3.....	IV kw. 2006	domy jednorodzinne	8 *
Marina Mokotów faza 4.....	IV kw. 2006	domy jednorodzinne	12 *

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

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

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

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

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

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

Nota 20. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 14 lutego 2007 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie w sprawie zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego do kwoty 24.560.222 zł. w związku emisją 172.200 akcji zwykłych na okaziciela serii H, 92.700 akcji zwykłych na okaziciela serii I, 96.750 akcji zwykłych na okaziciela serii J oraz 148.200 akcji zwykłych na okaziciela serii L.

Nota 21. Wybrane skonsolidowane dane finansowe przeliczone na EURO

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

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO BILANSU	31.12.2006	31.12.2005
	EURO	EURO
Aktywa obrotowe razem	236.708.458,76	146.994.166,01
Aktywa razem	241.157.638,29	151.921.470,93
Kapitał własny razem	128.388.479,40	34.564.151,69
Zobowiązania długoterminowe	40.408.795,66	43.234.771,27
Zobowiązania krótkoterminowe	72.360.363,23	74.122.547,96
Zobowiązania razem	112.769.158,89	117.357.319,23
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<i>3,8312</i>	<i>3,8598</i>

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -31.12.2006	01.01- -31.12.2005	01.10- -31.12.2006	01.10- -31.12.2005
	EURO	EURO	EURO	EURO
Przychody ze sprzedaży	187.175.570,66	133.513.725,71	53.970.031,99	50.993.998,17
Zysk brutto ze sprzedaży.....	59.743.376,28	32.185.471,63	19.034.128,48	15.434.766,39
Zysk na działalności operacyjnej	42.306.698,83	17.773.378,86	13.394.800,87	11.184.221,35
Zysk Brutto	43.028.613,43	16.071.899,96	14.221.245,17	10.321.864,64
Zysk Netto	34.674.323,94	12.962.025,12	11.381.934,19	8.595.383,71
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>3,8991</i>	<i>4,0233</i>	<i>3,8450</i>	<i>3,9181</i>

Warszawa, 27 lutego 2007

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Grzegorz Kielpsz, Wiceprezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu