



DOM DEVELOPMENT S.A.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA
30 CZERWCA 2006 ROKU
SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**

I WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) jest Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”/„jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie (00-078 Warszawa, pl. Piłsudskiego 3) wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego – według Polskiej Klasyfikacji Działalności to 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 30 czerwca 2006 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 81,12% akcji Spółki. Akcjonariuszami mniejszościowymi posiadającymi ponad 5% akcji są Jarosław Szanajca – 8,05% i Grzegorz Kiełpsz – 6,46%. Pozostałe akcje należą do kluczowych pracowników i do pozostałych członków Zarządu Spółki.

2. Podstawowe informacje o Grupie

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 czerwca 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
Dom City sp. z o.o.	Polska	90%	90%	konsolidacja pełna
Wspólne przedsięwzięcie – MSR 31				
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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2006 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

3. Podstawa sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych

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

Jednostkowe sprawozdania finansowe stanowiące podstawę sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości oraz przekonaniu, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

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

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

Skonsolidowane sprawozdania finansowe prezentują dane finansowe Grupy za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2006 r. do 30 czerwca 2006 r. i dane porównywalne za okres od 1 stycznia 2005 r. do 30 czerwca 2005 r.

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

Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF

Skonsolidowane sprawozdania Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. obejmujące jednostkę dominującą i podmioty wobec niej zależne oraz podmiot współkontrolowany sporządzane są zgodnie z zasadami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Podstawowe informacje o konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdania finansowe zostały 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 sześciu miesięcy kończące się 30 czerwca 2006 r.

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

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2006 r. obejmuje sprawozdania z przepływów pieniężnych jednostki dominującej oraz jednostek zależnych i jednostki współkontrolowanej i uwzględnia odpowiednie korekty konsolidacyjne wynikające z transakcji wzajemnych.

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

4. Istotne zasady rachunkowości

Udział w jednostce współkontrolowanej

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

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

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

Zapasy

Wyroby gotowe

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

Produkcja w toku

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Akcje własne

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

Ujmowanie przychodów

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Zanim przychody zostaną ujęte, muszą zostać spełnione następujące kryteria:

Sprzedaż jednostek mieszkalnych

Przychody ze sprzedaży jednostek mieszkalnych są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji. Szczegółowy opis ustalenia procentowego stanu zaawansowania realizacji projektów deweloperskich przedstawiony jest w części zatytułowanej „Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych”.

Sprzedaż usług

Przychody ze sprzedaży usług, w tym przychody z tytułu administrowania osiedlami, wykazywane są w wartości godziwej wpłat otrzymywanych lub należnych (pomniejszonych o VAT) za dostarczone usługi w ramach bieżącej działalności operacyjnej.

Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane w złotych polskich, które są walutą funkcjonalną (wyceny) i walutą prezentacji Spółki i Grupy. Transakcje wyrażone w walutach obcych są początkowo ujmowane według kursu waluty funkcjonalnej obowiązującego na dzień zawarcia transakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach obcych są przeliczane po kursie waluty funkcjonalnej obowiązującym na dzień bilansowy. Różnice kursowe są ujmowane w rachunku zysków i strat jako przychody/koszty finansowe.

Podatki

Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które obowiązywały na dzień bilansowy.

Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, ulgi i straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na

każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona w wysokości kwoty podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty w związku z występowaniem dodatnich przejściowych różnic, to jest różnic, które spowodują w przyszłości zwiększenia podstawy obliczenia podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) prawnie lub faktycznie obowiązujące na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w rachunku zysków i strat.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z rezerwami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych

- a. „Produkcja w toku” jest wyceniana na podstawie MSR 11 „Kontrakty budowlane”. Na podstawie dotychczasowych doświadczeń Zarządu Spółki stwierdzono, że model rozpoznawania przychodów i kosztów opisany w tym standardzie jest najbardziej odpowiedni dla działalności Spółki. Budowa jednego projektu przekracza dwanaście miesięcy, a sprzedaż mieszkań na osiedlach polega na zawieraniu licznych pojedynczych kontraktów na budowę mieszkań.
- b. Produkcję w toku wycenia się początkowo w wysokości poniesionych wydatków. Co miesiąc następuje korekta wartości „Produkcji w toku” zgodnie z opisaną poniżej „metodą procentową”.
- c. W związku ze stosowaniem metody procentowej w celu ustalenia wyniku na sprzedaży lokali na osiedlach w trakcie budowy, zafakturowane zaliczki nie stanowią „Przychodu ze sprzedaży”, ale do momentu oddania osiedla do użytkowania zwiększają „Rozliczenia międzyokresowe przychodów”.
- d. Lokale mieszkalne są formalnie przekazywane kupującym po ukończeniu budowy i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, podczas gdy faktury za mieszkania wystawiane są zgodnie z harmonogramem uzgodnionym uprzednio z klientem.
- e. Metoda procentowa polega na uznawaniu przychodów w oparciu o wynik obliczony z zastosowaniem następującego wzoru:

$$\text{przychód statystyczny} = \text{wskaźnik kosztów} * \text{wskaźnik przychodów} * \text{przychody planowane}$$

- f. Zgodnie z metodą procentową koszty statystyczne ujmuje się w wysokości wynikającej z następującego wzoru:

$$\text{koszt statystyczny} = \text{przychody statystyczne} * \frac{\text{koszty według budżetu}}{\text{przychody według budżetu}}$$

- g. Wskaźnik kosztów ustalany jest jako relacja poniesionych kosztów rzeczywistych (pomniejszanych o koszt zakupu ziemi) do kosztów planowanych (całkowitych kosztów planowanych pomniejszanych o planowane koszty zakupu ziemi).

$$\text{wskaźnik kosztów} = \frac{\text{koszty aktualnie poniesione}}{\text{koszty planowane}}$$

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

$$\text{wskaźnik przychodów} = \frac{\text{przychody zakontraktowane}}{\text{przychody planowane}}$$

- i. Wyliczenie przychodu statystycznego pozwala na ujęcie w rachunku zysków i strat części przychodów w relacji do postępu prac i sprzedaży wyliczonej przy użyciu wskaźnika kosztów i przychodów.
- j. Wyliczenie kosztu statystycznego pozwala na ujęcie w rachunku zysków i strat kosztów w tej samej proporcji, w której zostały rozpoznane przychody (proporcjonalnie do rozpoznanej sprzedaży).
- k. Z chwilą otrzymania pozwolenia na oddanie osiedla do użytkowania metoda procentowa jest zastępowana. Zafakturowane przychody ze sprzedaży i poniesione koszty (zafakturowane i te, na które utworzono rezerwy) są ujmowane w rachunku zysków i strat. niesprzedane lokale i powierzchnie parkingowe są przeksięgowywane z produkcji w toku do wyrobów gotowych, aż do momentu, kiedy zostaną sprzedane i ujęte w kosztach rachunku zysków i strat.
- l. Wartość zafakturowanej sprzedaży oraz wartość niezafakturowanej części zakontraktowanej sprzedaży i odpowiadający koszt księguje się następująco:

Dt: Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Ct: Przychody ze sprzedaży

Dt: Koszt sprzedanych produktów

Ct: Produkcja w toku

- m. Jeśli „Rozliczenia międzyokresowe przychodów” są ujemne (co może mieć miejsce w sytuacji relatywnie niskiego poziomu zafakturowania sprzedaży w stosunku do wartości zawartych kontraktów i zaawansowania robót) następuje ich wyzerowanie i zwiększenie wartości rozliczeń międzyokresowych (część pozycji „Pozostałe aktywa obrotowe”).

Dt: Rozliczenia międzyokresowe (część pozycji “Pozostałe aktywa obrotowe”)

Ct: Rozliczenia międzyokresowe przychodów

II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

	Nota	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne i prawne	1	334.749,54	448.338,72	394.040,02
Rzeczowe aktywa trwałe	2	7.607.499,57	8.199.000,81	7.265.349,21
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	5	512.349,00	849.000,00	559.044,00
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	18	6.908.346,67	10.452.396,73	8.217.709,93
Długoterminowe należności	6	927.730,36	-	927.730,36
Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów		-	4.428,58	-
Aktywa trwałe razem		16.290.675,14	19.953.164,84	17.363.873,52
Aktywa obrotowe				
Zapasy	7	387.981.817,71	291.439.777,77	372.091.159,86
Inwestycje przeznaczone do obrotu		-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	8	30.641.248,68	32.003.042,87	56.934.316,66
Pozostałe aktywa obrotowe	11	51.991.621,10	23.693.131,90	53.457.712,47
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	148.302.197,35	74.210.223,11	73.837.309,98
Aktywa obrotowe razem		618.916.884,84	421.346.175,65	556.320.498,97
Aktywa razem		635.207.559,98	441.299.340,49	573.684.372,49

PASYWA	Nota	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	12	21.854.340,00	21.854.340,00	21.854.340,00
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	13	11.451.033,98	10.599.408,71	10.819.818,87
Kapitał z aktualizacji wyceny		-	-	-
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	14	79.301.372,14	53.403.253,44	53.403.253,44
Kapitał z transakcji zabezpieczających	15	-	-	-
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji		415.567,16	-	-
Nie podzielony wynik finansowy		78.891.954,49	6.782.429,48	47.333.300,40
Kapitał własny razem		191.914.267,77	92.639.431,63	133.410.712,71
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty i pożyczki długoterminowe	17	72.556.143,27	135.383.925,83	78.332.948,91
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	34.203.589,37	14.389.836,72	22.275.290,19
Obligacje	19	81.533.972,09	52.021.444,04	51.553.445,40
Inne	21	1.108.438,70	3.168.153,20	3.567.210,05
Zobowiązania długoterminowe razem		189.402.143,43	204.963.359,79	155.728.894,55
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	22	136.484.716,55	56.480.434,28	134.885.296,23
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	17	85.252.621,70	51.918.807,93	107.035.211,89
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	23	1.749.494,28	1.359.081,22	1.884.426,38
Rezerwy krótkoterminowe	20, 24	1.876.406,60	918.557,44	4.377.880,98
Rozliczenia międzyokresowe	25	28.527.909,65	33.019.668,20	36.361.949,75
Zobowiązania krótkoterminowe razem		253.891.148,78	143.696.549,07	284.544.765,23
Zobowiązania razem		443.293.292,21	348.659.908,86	440.273.659,78
Pasywa razem		635.207.559,98	441.299.340,49	573.684.372,49

Dom Development S.A.
Skonsolidowane rachunki zysków i strat
za okresy sześciu miesięcy zakończone 30 czerwca 2006 i 2005 roku

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca	
		2006	2005
Przychody ze sprzedaży	32	348.988.501,94	192.024.809,50
Koszt własny sprzedaży	33	244.885.200,95	149.250.551,44
Zysk brutto ze sprzedaży		104.103.300,99	42.774.258,06
Koszty sprzedaży	33	10.441.476,35	9.575.465,68
Koszty ogólnego zarządu	33	17.404.629,21	17.750.410,17
Pozostałe przychody operacyjne	35	2.293.168,76	1.680.709,11
Pozostałe koszty operacyjne	36	5.546.191,29	1.063.706,90
Zysk na działalności operacyjnej		73.004.172,90	16.065.384,42
Przychody finansowe	37	1.622.167,68	2.291.746,32
Koszty finansowe	38	3.150.570,36	4.712.642,87
Zysk brutto		71.475.770,22	13.644.487,87
Podatek dochodowy	29	13.528.997,43	2.045.243,18
Zysk netto		57.946.772,79	11.599.244,69
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy	28	2,65	0,53
Rozwodniony	28	2,65	0,53

Dom Development S.A.
Skonsolidowane rachunki przepływów pieniężnych
za okresy sześciu miesięcy zakończone dnia 30 czerwca 2006 i 2005 roku.

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2006	2005
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	71.475.770,22	13.644.487,87
Korekty o pozycje:		
Amortyzacja	796.708,87	863.224,35
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(515.989,55)	619.674,46
Zysk (strata) na inwestycjach	(133.804,91)	(47.520,52)
Koszty z tytułu odsetek	3.689.659,88	6.996.637,82
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiana stanu rezerw	(2.501.474,21)	136.358,00
Zmiana stanu zapasów	(15.890.657,85)	(39.170.770,62)
Zmiana stanu należności	26.293.067,98	(2.018.586,49)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(101.356,66)	(13.693.706,82)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(6.367.948,90)	4.925.040,90
Inne korekty	603.477,27	(1.143.921,97)
Środki pieniężne wygenerowane w działalności operacyjnej	77.347.452,13	(28.889.083,01)
Odsetki zapłacone	(2.713.675,20)	(6.361.669,42)
Zapłacony podatek dochodowy	(1.184.261,46)	(793.928,32)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	73.449.515,48	(36.044.680,75)
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	427.005,75	54.721,30
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1.372.769,58)	(1.210.153,35)
Nabycie aktywów finansowych	-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(945.763,83)	8.844.540,75
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	37.220.310,00	51.572.195,32
Emisja dłużnych papierów wartościowych	30.000.000,00	-
Spłata kredytów i pożyczek	(65.210.938,96)	(28.798.100,00)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(48.235,32)	(48.574,98)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	1.961.135,72	22.725.520,34
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	74.464.887,37	(4.474.619,66)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	73.837.309,98	78.684.842,77
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	148.302.197,35	74.210.223,11

Dom Development S.A.
Zestawienia zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za okresy sześciu miesięcy zakończone dnia 30 czerwca 2006 roku, 30 czerwca 2005 roku
i rok zakończony dnia 31 grudnia 2005 roku.

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	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	-	631.215,11	-	-	-	-	631.215,11
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	-	-	-	415.567,16	-	-	415.567,16
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	25.898.118,70	-	-	(25.898.118,70)	-
Wyplata premii z zysku w Fort Mokotów Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	(490.000,00)	(490.000,00)
Zysk za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2006	-	-	-	-	-	57.946.772,79	57.946.772,79
Saldo na dzień 30 czerwca 2006	21.854.340,00	11.451.033,98	79.301.372,14	415.567,16	-	78.891.954,49	191.914.267,77

Dom Development S.A.
Zestawienia zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za okresy sześciu miesięcy zakończone dnia 30 czerwca 2006 roku, 30 czerwca 2005 roku
i rok zakończony dnia 31 grudnia 2005 roku.

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	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	-	(149.760,00)	-	-	-	-	(149.760,00)
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 okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2005	-	-	-	-	-	11.599.244,69	11.599.244,69
Saldo na dzień 30 czerwca 2005	21.854.340,00	10.599.408,71	53.403.253,44	-	-	6.782.429,48	92.639.431,63

III. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Nota 1. Wartości niematerialne i prawne

	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO			
Saldo na 1 stycznia 2005	128.715,87	1.182.677,31	1.311.393,18
Zwiększenia	404.898,00	54.984,08	459.882,08
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 31 grudnia 2005	533.613,87	1.237.661,39	1.771.275,26
Zwiększenia	34.345,00	19.916,80	54.261,80
(Zmniejszenia)	-	-	-
Saldo na 30 czerwca 2006	567.958,87	1.257.578,19	1.825.537,06
AMORTYZACJA			
Saldo na 1 stycznia 2005	105.774,13	1.067.352,23	1.173.126,36
Zwiększenia	106.258,71	97.850,17	204.108,88
Saldo na 31 grudnia 2005	212.032,84	1.165.202,40	1.377.235,24
Zwiększenia	78.376,07	35.176,21	113.552,28
Saldo na 30 czerwca 2006	290.408,91	1.200.378,61	1.490.787,52
WARTOŚĆ BILANSOWA			
na 31 grudnia 2005	321.581,03	72.458,99	394.040,02
na 30 czerwca 2006	277.549,96	57.199,58	334.749,54

	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO			
Saldo na 1 stycznia 2005	128.715,87	1.182.677,31	1.311.393,18
Zwiększenia	404.898,00	27.084,08	431.982,08
Zmniejszenia	-	-	-
Saldo na 30 czerwca 2005	533.613,87	1.209.761,39	1.743.375,26
AMORTYZACJA			
Saldo na 1 stycznia 2005	105.774,13	1.067.352,23	1.173.126,36
Zwiększenia	81.627,88	40.282,30	121.910,18
Zmniejszenia	-	-	-
Saldo na 30 czerwca 2005	187.402,01	1.107.634,53	1.295.036,54
WARTOŚĆ BILANSOWA			
na 30 czerwca 2005	346.211,86	102.126,86	448.338,72

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 30 czerwca 2006 nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa winna utworzyć odpisy aktualizujące wartości niematerialne i prawne.

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

W roku 2005 Spółka podpisała kontrakt na realizację zintegrowanego systemu informatycznego wspomagającego działalność finansową i operacyjną. Całkowite koszty inwestycji szacuje się na poziomie 1 miliona zł. Do dnia 30 czerwca 2006 roku poniesiono nakłady w wysokości 859.125,00 zł.

Na wartościach niematerialnych i prawnych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
a) rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	7.607.499,57	8.199.000,81	7.265.349,21
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1.660.391,02	1.660.391,02	1.660.391,02
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1.722.904,54	2.302.898,98	2.022.606,92
- urządzenia techniczne i maszyny	745.528,69	684.974,43	667.580,67
- środki transportu	2.330.727,34	1.759.384,87	1.829.730,86
- inne rzeczowe aktywa trwałe	1.147.947,98	1.791.351,51	1.085.039,74
Rzeczowe aktywa trwałe razem	7.607.499,57	8.199.000,81	7.265.349,21

	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO				
Saldo na 1 stycznia 2005	4.202.345,47	2.649.357,64	4.940.571,22	11.792.274,33
Zwiększenia	-	777.677,43	1.001.767,14	1.779.444,57
(Zmniejszenia)	(246.334,32)	(201.287,31)	(2.145.775,49)	(2.593.397,12)
Saldo na 31 grudnia 2005	3.956.011,15	3.225.747,76	3.796.562,87	10.978.321,78
Zwiększenia		857.454,55	464.384,17	1.321.838,72
(Zmniejszenia)	(271.870,02)	(219.621,71)	(29.779,05)	(521.270,78)
Saldo na 30 czerwca 2006	3.684.141,13	3.863.580,60	4.231.167,99	11.778.889,72
w tym ujęte w cenie nabycia:	1.660.391,02	3.863.580,60	4.231.167,99	9.755.139,61
SKUMULOWANA AMORTYZACJA				
Saldo na 1 stycznia 2005	191.152,01	1.034.756,50	2.397.021,33	3.622.929,84
Amortyzacja za okres	94.160,74	550.564,92	902.608,87	1.547.334,53
(Zmniejszenia)	(12.299,54)	(189.304,52)	(1.255.687,74)	(1.457.291,80)
Saldo na 31 grudnia 2005	273.013,21	1.396.016,90	2.043.942,46	3.712.972,57
Amortyzacja za okres	42.558,66	318.322,42	322.275,51	683.156,59
(Zmniejszenia)	(14.726,30)	(181.486,06)	(28.526,65)	(224.739,01)
Saldo na 30 czerwca 2006	300.845,57	1.532.853,26	2.337.691,32	4.171.390,15
WARTOŚĆ BILANSOWA				
na 31 grudnia 2005	3.682.997,94	1.829.730,86	1.752.620,41	7.265.349,21
na 30 czerwca 2006	3.383.295,56	2.330.727,34	1.893.476,67	7.607.499,57

	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO				
Saldo na 1 stycznia 2005	4.202.345,47	2.649.357,64	4.940.571,22	11.792.274,33
Zwiększenia		415.732,65	362.438,62	778.171,27
(Zmniejszenia)		(175.927,71)	(40.883,89)	(216.811,60)
Saldo na 30 czerwca 2005	4.202.345,47	2.889.162,58	5.262.125,95	12.353.634,00
w tym ujęte w cenie nabycia:	1.660.391,02	2.889.162,58	5.262.125,95	9.811.679,55
SKUMULOWANA AMORTYZACJA				
Saldo na 1 stycznia 2005	191.152,01	1.034.756,50	2.397.021,33	3.622.929,84
Amortyzacja za okres	47.903,46	265.937,80	429.340,47	743.181,73
(Zmniejszenia)	-	(170.916,59)	(40.561,79)	(211.478,38)
Saldo na 30 czerwca 2005	239.055,47	1.129.777,71	2.785.800,01	4.154.633,19
WARTOŚĆ BILANSOWA				
na 30 czerwca 2005	3.963.290,00	1.759.384,87	2.476.325,94	8.199.000,81

Dom Development S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2006 roku

Na dzień 30 czerwca 2006 i 2005 roku oraz 31 grudnia 2005 nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa powinna utworzyć odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych.

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.

	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
Budynki (pojedyncze lokale użytkowe)	390.934,47	898.349,47	654.346,87
Budowle	1.331.970,07	1.404.549,51	1.368.206,05

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)	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
a) własne	5.297.437,36	6.632.749,36	5.601.067,83
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	2.310.062,21	1.566.251,45	1.664.281,38
- leasing	2.310.062,21	1.566.251,45	1.664.281,38
Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem	7.607.499,57	8.199.000,81	7.265.349,21

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE WYKAZYWANE POZABILANSOWO	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	607.442,62	143.442,62	607.442,62
- wartość ewidencyjna przedmiotów leasingu operacyjnego	607.442,62	143.442,62	607.442,62
Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane pozabilansowo razem	607.442,62	143.442,62	607.442,62

Nota 3. Aktywa dostępne do sprzedaży

	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
Aktywa dostępne do sprzedaży	1.660.391,02	1.660.391,02	1.660.391,02

Działki budowlane na sprzedaż są ujęte jako rzeczowe aktywa trwałe.

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.

Dom Development S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2006 roku

LEASING	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
Środki trwałe brutto	3.299.817,87	2.125.012,51	2.395.897,81
Umorzenie	989.755,66	558.761,06	731.616,43
Wartość bilansowa rzeczowych składników majątku trwałego leasingowanego	2.310.062,21	1.566.251,45	1.664.281,38
% środków trwałych leasingowanych do ogółu środków trwałych	30,37%	19,10%	22,91%
Zobowiązanie leasingowe	1.419.453,13	1.024.925,55	1.009.448,22
Amortyzacja przedmiotów leasingu rozpoznana jako koszt operacyjny	258.139,23	186.342,61	406.939,22
Odsetki od umów leasingowych rozpoznane jako koszt finansowy	48.235,32	48.574,97	88.736,70

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada ich wartości księgowej.

Zabezpieczeniem zobowiązań Grupy z tytułu leasingu finansowego są przedmioty leasingu.

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

Nota 5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych

Grupa posiada 90% udziału w kapitale przy 90% udziału w zarządzie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Dom City sp. z o.o., która zajmowała się obrotem nieruchomościami gruntowymi. Spółka zakończyła swoją działalność w roku 2005 i została wyrejestrowana w styczniu 2006 roku.

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 30 czerwca 2006 oraz 23.580,00 zł na dzień 31 grudnia 2005 roku. Ze względu na straty księgowe udziały te zostały przeszacowane do wartości 0 zł na dzień 30 czerwca 2006 i 31 grudnia 2005 roku.

Grupa posiada 42,45% udziału w kapitale przy 0% udziału w zarządzie Towarzystwa Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”. Wartość nominalna udziałów Towarzystwa należąca do Grupy wynosi 849.000,00 zł. Z powodu poniesionej przez towarzystwo straty, udziały zostały przeszacowane do wartości 512.349,00 zł na dzień 30 czerwca 2006 roku oraz 559.044,00 zł na koniec roku 2005.

Skrócone informacje dotyczące jednostek stowarzyszonych

Dom Development Grunty sp. z o.o.			
Dzień bilansowy	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
Dane finansowe:			
Aktywa obrotowe	1.909.078,31	11.471.660,34	25.130.470,10
Aktywa trwałe	30.000,00	-	-
Kapitały własne	(121.452,89)	(37.440,83)	(116.976,13)
Zobowiązania krótkoterminowe	2.060.531,20	11.509.101,17	25.247.446,23
Zobowiązania długoterminowe	-	-	-
Przychody operacyjne	23.190.982,61	-	3.188.615,04
Wynik finansowy netto	(4.476,76)	(1.487,97)	(106.023,27)
Wartość udziałów ewidencjonowana w Spółce w cenie nabycia	23.580,00	12.080,00	23.580,00
Odpis aktualizujący	(23.580,00)	(12.080,00)	(23.580,00)
Wartość bilansowa udziałów netto	-	-	-
Udział	46%	46%	46%
Strata przewyższająca wartość udziałów w cenie nabycia posiadanych przez Spółkę	N/D	N/D	(25.190,70)

Dom Development S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2006 roku

Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” (a)			
Dzień bilansowy	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
Dane finansowe:			
Aktywa obrotowe	2.596.000,00	1.648.000,00	2.055.218,52
Kapitały własne	1.253.000,00	1.797.000,00	1.316.947,00
Wynik finansowy netto	(112.000,00)	(352.000,00)	(683.053,00)
Udziały w cenie nabycia (b)	849.000,00	849.000,00	849.000,00
Łączny odpis aktualizacyjny na dzień bilansowy	(336.651,00)	-	(289.956,00)
Udział (b)	42,45%	42,45%	42,45%
(a) udział Spółki został policzony z uwzględnieniem udziałów posiadanych przez Fort Mokotów sp. z o.o.			

Skrócone informacje dotyczące jednostki współkontrolowanej

Fort Mokotów sp. z o.o. (b, c)			
Dzień bilansowy	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
Dane finansowe:			
Aktywa obrotowe	188.274.635,00	187.579.421,41	232.726.910,42
Aktywa trwałe	338.111,82	307.514,92	358.720,83
Kapitały własne	126.213.044,29	74.932.067,66	114.875.183,55
Zobowiązania krótkoterminowe	34.651.900,74	96.118.186,30	73.478.458,74
Zobowiązania długoterminowe	2.262.119,78	6.465.618,78	7.280.020,50
Przychody operacyjne	200.277.830,83	123.685.964,75	368.100.917,86
Koszty operacyjne	148.873.417,79	111.917.275,39	306.273.738,56
Wynik finansowy netto	41.411.283,09	11.384.641,48	51.327.757,37
Udział	49%	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- -30.06.2006	01.01- -30.06.2005	01.01- -31.12.2005
Aktualizacja wartości udziałów jednostek stowarzyszonych	(46.695,00)	-	(289.376,00)

Grupa wycenia udziały w jednostkach stowarzyszonych metodą praw własności w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne” lub „Pozostałe koszty operacyjne”. Ze względu na fakt, że kwoty dotyczące jednostek stowarzyszonych z punktu widzenia skonsolidowanego rachunku zysków i strat są nieistotne, nie są one wykazywane odrębnie.

Nota 6. Należności długoterminowe

Według stanu na dzień 30 czerwca 2006 i 2005 roku oraz na 31 grudnia 2005 r. Grupa wykazuje należności długoterminowe z tytułu kaucji gwarancyjnych w wysokości odpowiednio 30 czerwca 2006 r. 927.730,36 zł, 30 czerwca 2005 r. 0 zł oraz 31 grudnia 2005 r. 927.730,36 zł. Wszystkie te należności są denominowane w polskich złotych.

Nie ma konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych.

Nota 7. Zapasy

ZAPASY	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
Zaliczki na dostawy	9.294.975,51	14.413.062,69	14.953.354,95
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	9.629.988,65	14.413.062,69	15.288.368,09
w tym: odpis aktualizujący	(335.013,14)	-	(335.013,14)
Półprodukty i produkcja w toku	369.570.238,44	265.093.020,11	327.894.732,71
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	374.400.902,12	266.449.313,79	329.251.026,39
w tym: odpis aktualizujący	(4.830.663,68)	(1.356.293,68)	(1.356.293,68)
Wyroby gotowe	9.116.603,76	11.933.694,97	29.243.072,20
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	10.610.192,24	13.857.984,21	30.888.214,62
w tym: odpis aktualizujący	(1.493.588,48)	(1.924.289,24)	(1.645.142,42)
Razem	387.981.817,71	291.439.777,77	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	3.474.370,00
Wykorzystanie	-
Rozwiązanie	151.553,94
Saldo na dzień 30 czerwca 2006	6.659.265,30
Saldo na dzień 1 stycznia 2005	3.345.888,12
Zwiększenie	-
Wykorzystanie	-
Rozwiązanie	65.305,20
Saldo na dzień 30 czerwca 2005	3.280.582,92

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	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań (a)	225.949.067,02	116.863.136,38	157.851.455,19
Kwota zabezpieczenia – kredyty (a)	276.453.119,61	118.543.818,40	194.951.347,10
Kwota zabezpieczenia – obligacje (a)	160.000.000,00	100.000.000,00	100.000.000,00
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań (b)	-	120.034.460,60	120.034.460,60
Kwota zabezpieczenia – kredyty (b)	-	73.492.798,89	32.092.798,89

(a) dane dotyczą Spółki

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

Dom Development S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2006 roku

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- -30.06.2006	01.01- -30.06.2005	01.01- -31.12.2005
Prace przygotowawcze	472.106,99	482.873,42	490.119,01

Kontrakty budowlane

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

ROZLICZANIE PRODUKCJI W TOKU			
	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
Planowane przychody z bieżących projektów	1.174.976.450,00	859.514.490,00	1.107.066.490,00
Planowane koszty bieżących projektów	823.358.293,60	658.485.824,84	800.736.438,04
Planowana marża na bieżących projektach	351.618.156,40	201.028.665,16	306.330.051,96
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	596.181.855,86	456.988.162,57	456.413.526,04
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	439.589.137,86	358.211.910,61	355.526.824,99
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	156.592.718,00	98.776.251,96	100.886.701,05
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	195.025.438,40	102.252.413,20	205.443.350,91
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	55,47%	50,86%	67,07%

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

Poniżej przedstawiono wartość zobowiązań z tytułu kontraktów budowlanych oraz kaucji zatrzymanych w związku z realizacją budów.

	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
Kaucje zatrzymane od generalnego wykonawcy	19.777.026,30	18.223.301,38	18.024.117,55

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

Na dzień bilansowy należności handlowe i inne należności wyniosły 30.641.248,68 zł na 30 czerwca 2006 32.003.042,87 zł na 30 czerwca 2005 r. i 56.934.316,66 zł na 31 grudnia 2005 r.

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

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

STRUKTURA WIEKOWA PRZETERMINOWANYCH NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
Do 3 miesięcy	17.555.631,50	8.965.546,50	13.322.800,48
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	2.664.954,23	3.690.559,62	2.500,55
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1.301.739,17	2.164.158,45	736.335,55
Powyżej 1 roku	2.639.957,41	2.205.944,34	2.678.566,68
Przeterminowane należności z tytułu dostaw i usług, brutto	24.162.282,31	17.026.208,91	16.740.203,26
Odpisy aktualizujące wartość należności	1.686.384,13	1.514.939,06	(1.705.188,76)
Przeterminowane należności z tytułu dostaw i usług, netto	22.475.898,18	15.511.269,85	15.035.014,50
Nieprzeterminowane należności z tytułu dostaw i usług, oraz inne należności, netto	8.165.350,50	16.491.773,02	41.899.302,16

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych	01.01- -30.06.2006	01.01- -30.06.2005	01.01- -31.12.2005
Stan na początek okresu	1.705.188,76	1.092.243,21	1.092.243,21
a) Zwiększenia	-	641.728,20	1.609.387,25
b) Zmniejszenia	18.804,63	219.032,35	996.441,70
Stan na koniec okresu	1.686.384,13	1.514.939,06	1.705.188,76

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, netto (struktura walutowa)	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
a) w walucie polskiej	30.641.248,68	32.003.042,87	56.934.316,66
b) w walucie obcej	-	-	-
Razem	30.641.248,68	32.003.042,87	56.934.316,66

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

Nota 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
Środki pieniężne w banku i kasie	9.050.462,20	8.491.111,34	46.370.088,56
Lokaty krótkoterminowe	139.153.423,00	65.396.461,19	27.224.290,73
Inne	98.312,15	322.650,58	242.930,69
Razem	148.302.197,35	74.210.223,11	73.837.309,98

Nota 10. Aktywa i pasywa finansowe

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

Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

Nota 11. Pozostałe aktywa obrotowe

	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2003
POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	51.991.621,10	23.693.131,90	53.457.712,47
W tym:			
Należności do zafakturowania w przyszłych okresach związane z ukończonymi projektami	47.272.041,81	23.045.281,68	50.528.075,54
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	4.719.579,29	647.850,22	2.929.636,93

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

Nota 12. Kapitał podstawowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 30.06.2006								
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	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								

Struktura kapitału zakładowego Spółki nie uległa zmianie w okresie od 01.01.2005 – 30.06.2006.

Nota 13. Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej i akcje własne

NADWYŻKA ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ POMNIEJSZONA O AKCJE WŁASNE	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	12.420.203,31	12.663.004,43	12.620.074,84
Akcje własne	(969.169,33)	(2.063.595,72)	(1.800.255,97)
Razem nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej i akcje własne	11.451.033,98	10.599.408,71	10.819.818,87

W pierwszym półroczu 2006 r. nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej zmniejszyła się o 199.871,53 zł w wyniku sprzedaży części akcji własnych członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki.

Dom Development S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2006 roku

TABELA ZMIAN AKCJI WŁASNYCH w okresie 01.01.2005-31.12.2005 r. i 01.01.2006-30.06.2006					
	Seria	Liczba akcji	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Sposób nabycia oraz przeznaczenie
stan na 01.01.2005 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)
	G	92.700	92.700,00	263.339,75	
	Razem	509.850	509.850,00	1.913.835,72	
Zwiększenia	F	36.000	36.000,00	149.760,00	Akcje nabyte od byłego członka kadry kierowniczej Spółki
Zmniejszenia	G	(46.350)	(46.350,00)	(131.669,88)	Sprzedaż akcji członkowi Zarządu (opcje wykonane)
	G	(46.350)	(46.350,00)	(131.669,87)	
stan na 31.12.2005 r.	Razem	453.150	453.150,00	1.800.255,97	
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)	
stan na 30.06.2006 r.	Razem	244.950	244.950,00	969.169,33	

* Program Opcji Menedżerskich opisany jest w nocie 42.

TABELA ZMIAN AKCJI WŁASNYCH w okresie 01.01.2005-30.06.2005 r.					
	Seria	Liczba akcji	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Sposób nabycia oraz przeznaczenie
stan na 01.01.2005 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)
	G	92.700	92.700,00	263.339,75	
	Razem	509.850	509.850,00	1.913.835,72	
Zwiększenia	F	36.000	36.000,00	149.760,00	Akcje nabyte od byłego członka kadry kierowniczej Spółki
Zmniejszenia		-	-	-	
stan na 30.06.2005 r.	Razem	545.850	545.850,00	2.063.595,72	

* Program Opcji Menedżerskich opisany jest w nocie 42.

Nota 14. Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)

POZOSTAŁE KAPITAŁY (KAPITAŁ ZAPASOWY)	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
Utworzony zgodnie ze Statutem/umową, ponad wymaganą ustawowo (minimalną) wartość, z podziału zysku za poszczególne lata	79.301.372,14	53.403.253,44	53.403.253,44
Razem kapitał zapasowy	79.301.372,14	53.403.253,44	53.403.253,44

Nota 15. Kapitał z transakcji zabezpieczających

W roku 2004 Spółka zawarła kontrakt forward na zabezpieczenie kursu USD w celu zakupu ziemi przeznaczonej pod budowę osiedla. Różnice kursowe wynikające z wyceny kontraktu terminowego wynosiły 5.758.748,00 zł na dzień 31 grudnia 2004 r. Kwota ta po pomniejszeniu o podatek odroczonej w wysokości 1.094.162,00 zł została ujęta w kapitale z transakcji zabezpieczających. Całkowity wpływ tej transakcji na kapitały Grupy w roku 2004 wyniósł zatem 4.664.586,00 zł.

W roku 2005 został zrealizowany kontrakt forward i kwota 5.758.748,00 zł została przeksięgowana jako wartość początkowa zabezpieczanego aktywa. Odpowiadający jej podatek odroczonej został wyksięgowany.

Nota 16. Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych

Na dzień 30 czerwca 2006 r., 30 czerwca 2005 r. oraz 31 grudnia 2005 r. akcje Spółki nie były własnością jednostek podporządkowanych.

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

Nota 17. Kredyty i pożyczki¹

POŻYCZKI I KREDYTY	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
W tym: długoterminowe	72.556.143,27	135.383.925,83	78.332.948,91
krótkoterminowe	85.252.621,70	51.918.807,93	107.035.211,89
Razem	157.808.764,97	187.302.733,76	185.368.160,80

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
Do 1 roku	77.543.740,90	51.918.807,93	103.277.957,77
Powyżej 1 roku do 2 lat	68.968.832,00	122.992.443,11	67.450.600,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	504.000,00	3.528.000,00
Powyżej 5 lat	-	-	-
Razem kredyty	146.512.572,90	175.415.251,04	174.256.557,77
W tym: długoterminowe	68.968.832,00	123.496.443,11	70.978.600,00
krótkoterminowe	77.543.740,90	51.918.807,93	103.277.957,77

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
Do 1 roku	7.708.880,80	-	3.757.254,12
Powyżej 1 roku do 2 lat	3.587.311,27	4.341.906,75	3.677.174,45
Powyżej 2 do 5 lat	-	7.545.575,97	3.677.174,46
Powyżej 5 lat	-	-	-
Razem pożyczki	11.296.192,07	11.887.482,72	11.111.603,03
W tym: długoterminowe	3.587.311,27	11.887.482,72	7.354.348,91
krótkoterminowe	7.708.880,80	-	3.757.254,12

¹ Pożyczkami są pożyczki od udziałowców

Dom Development S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2006 roku

STRUKTURA WALUTOWA KREDYTÓW I POŻYCZEK (WG UMÓW)						
Waluta	30.06.2006		30.06.2005		31.12.2005	
	Kredyty bankowe/ wg umowy	Pożyczki/ wg umowy	Kredyty bankowe/ wg umowy	Pożyczki/ wg umowy	Kredyty bankowe / wg umowy	Pożyczki/ wg umowy
zł	252.420.600,00	-	255.760.000,00	-	151.464.900,00	-
EUR	-	-	30.000.000,00	-	30.000.000,00	-
USD	-	5.733.554,00	-	5.733.554,00	-	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 30.06.2006 kwota kredytów udzielonych w zł zaprezentowanych powyżej w wysokości 252.420.600,00 zł jest dostępna dla jednostki dominującej. Pozostałe jednostki nie posiadają kredytów i pożyczek bankowych.

Ryzyko stóp procentowych

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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW na 30.06.2006 r.							
Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy		Waluta i kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)		Warunki oprocentowania	Termin spłaty
		w tysiącach	Waluta	w tysiącach	waluta		
BOŚ S.A.	Warszawa	23.350	zł	23.237,60	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	31.12.2006
BOŚ S.A.	Warszawa	2.000	zł	-	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	31.12.2007
PKO BP	Warszawa	33.830	zł	7.452,06	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	01.09.2006
PKO BP	Warszawa	10.080	zł	6.552,00	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	01.07.2007
PKO BP	Warszawa	11.380	zł	11.380,00	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	01.10.2007
BOŚ	Warszawa	35.000	zł	33.447,36	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	31.12.2007
PKO BP S.A.	Warszawa	18.950	zł	18.950,00	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	01.12.2007
PeKao SA	Warszawa	18.875	zł	18.874,90	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	30.11.2007
Pekao SA	Warszawa	18.956	zł	18.955,70	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	29.02.2008
PKO BP S.A.	Warszawa	40.000	zł	-	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	15.03.2007
BOŚ.	Warszawa	40.000	zł	7.662,95	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	30.09.2008

*) Nieujawniona ze względów handlowych.

Pożyczki od udziałowców

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK na 30.06.2006 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

Grupa wykorzystuje 2 pożyczki:

- Pożyczka, której saldo na 30 czerwca 2006 r. wynosi 2.351.000 USD, została zaciągnięta 6 stycznia 2000 r. Spłata rat kapitałowych rozpocznie się 31 października 2006 r. i będzie trwała do 31 października 2008 r. Odsetki od pożyczki są kalkulowane w wysokości LIBOR 12M + 5,5%. Pożyczka nie jest zabezpieczona majątkiem Grupy.
- Pożyczka z dnia 10 grudnia 2001 r., której saldo na 30 czerwca 2006 r. wynosi 1.031.554 USD. Spłata rat kapitałowych rozpocznie się 31 października 2006 r. i będzie trwała do 31 października 2008 r. Odsetki od pożyczki są kalkulowane w wysokości LIBOR 12M + 5,5%. Pożyczka nie jest zabezpieczona majątkiem Grupy.

Nota 18. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

REZERWA I AKTYWA NA PODATEK ODROZCZONY – wpływ na skonsolidowany bilans	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Różnice kursowe i wycena kontraktów SWAP	606.597,00	1.465.852,00	560.718,00
Odsetki	57.397,00	61.349,00	84.216,06
Zysk z rozliczenia umów i osiedli Fort Mokotów	18.930.803,98	10.209.134,38	17.606.749,13
Wynik na sprzedaży lokali – bez umów przeniesienia własności	13.189.830,39	-	-
Rezerwa na przychody z tyt. sprzedaży	1.083.875,00	2.390.334,34	3.666.576,00
Inne	335.086,00	263.167,00	357.031,00
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	34.203.589,37	14.389.836,72	22.275.290,19
Odniesiona na wynik finansowy	34.203.589,37	14.389.836,72	22.275.290,19
Odniesiona na kapitał własny	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Rezerwa na koszt osiedli	1.121.763,00	3.453.610,24	1.312.199,00
Koszty sprzedanych produktów	-	-	322.163,00
Aktualizacja wyceny zapasów	1.201.608,00	623.310,00	570.273,00
Odpisy aktualizujące należności	773.011,75	460.407,00	642.032,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	137.180,00	40.906,00	486.953,00
Rezerwa na koszty	856.566,00	275.510,00	563.041,00
Strata podatkowa do rozliczenia przez DD S.A.	-	4.617.483,00	-
Strata podatkowa za 2002-2004 r. do rozliczenia przez Fort Mokotów	1.932.425,35	829.225,27	3.090.066,18
Rezerwa na sprawy sporne	-	-	430.663,00
Pozostałe rezerwy (Fort Mokotów)	44.528,57	40.731,22	143.554,75
Wyłączenia konsolidacyjne	671.312,00	-	494.940,00
Różnice kursowe i wycena kontraktów terminowych forward	-	-	-
Inne	169.952,00	111.214,00	161.825,00
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.908.346,67	10.452.396,73	8.217.709,93
Odniesione na wynik finansowy	6.908.346,67	10.450.440,73	8.217.709,93
Odniesione na kapitał własny	-	1.956,00	-

PODATEK ODROZCZONY – wpływ na skonsolidowany rachunek zysków i strat			
	01.01- -30.06.2006	01.01- -30.06.2005	2005
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Różnice kursowe i wycena kontraktów SWAP	45.879,00	-	(905.134,00)
Odsetki	(26.819,06)	7.940,06	30.981,06
Zysk z rozliczenia umów i osiedli Fort Mokotów	8.889.857,54	5.569.319,75	12.966.747,55
Wynik na sprzedaży lokali – bez umów przeniesienia własności	5.624.027,53	-	-
Rezerwa na przychody z tytułu sprzedaży	(2.582.701,00)	(196.322,66)	1.079.929,00
Inne	(21.945,00)	121.928,00	215.792,00
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11.928.299,01	5.502.865,15	13.388.315,61
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Rezerwa na koszt osiedli	(190.436,00)	(297.234,76)	(2.438.653,00)
Koszty sprzedanych produktów	(322.163,00)	-	322.163,00
Aktualizacja wyceny zapasów	631.335,00	(12.408,00)	(65.444,00)
Odpisy aktualizujące należności	130.979,75	118.312,00	299.937,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	(349.773,00)	(239.854,00)	206.195,00
Rezerwa na koszty	293.524,00	156.592,00	444.124,00
Strata podatkowa do rozliczenia przez DD S.A	-	4.617.483,00	-
Strata podatkowa za 2002-2004 r. do rozliczenia przez Fort Mokotów	(1.157.639,99)	(829.225,27)	1.431.615,63
Rezerwa na sprawy sporne	(430.663,00)	-	430.663,00
Pozostałe rezerwy (Fort Mokotów)	(99.026,18)	-	102.823,53
Wyłączenia konsolidacyjne	176.372,00	-	494.940,00
Różnice kursowe i wycena kontraktów terminowych forward	-	-	-
Inne	8.127,00	(54.446,00)	(3.835,00)
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1.309.363,42)	3.459.218,97	1.224.529,16
Netto rezerwa/aktywa na podatek odroczoney – wpływ na rachunek zysków i strat	13.237.662,43	2.043.646,18	12.163.786,45

Nota 19. Obligacje

OBLIGACJE	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	80.000.000,00	50.000.000,00	50.000.000,00
Skumulowane naliczone odsetki	7.913.307,09	4.385.334,04	6.189.890,40
Skumulowane zapłacone odsetki	6.379.335,00	2.363.890,00	4.636.445,00
Zobowiązanie na dzień bilansowy	81.533.972,09	52.021.444,04	51.553.445,40

Na dzień 30 czerwca 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 + marża banku są płatne co pół roku do dnia rozliczenia. Odsetki są wymagalne w styczniu i w lipcu przez okres trwania umowy. Wpływy netto z emisji obligacji zostały przeznaczone na działalność statutową Grupy. Obligacje te są zabezpieczone hipoteką kaucyjną na nieruchomościach Spółki do kwoty 100.000.000 zł.

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

Dom Development S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2006 roku

Rok	zadłużenie odsetkowe/kapitały własne	EBITDA/obsługa zadłużenia	Rzeczywiste wskaźniki		
			Data	zadłużenie odsetkowe/kapitały własne	EBITDA/obsługa zadłużenia
2005	<=1,2	>=2,0	30.06.2005	1,67	2,48
			31.12.2005	1,57	2,01
2006	<=2,0**	>=1,8**	30.06.2006	0,82	2,20
2007	<=2,0**	>=5,0**			

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

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

- W dniu 19 czerwca wyemitowanych zostało 300 obligacji serii A o wartości nominalnej 100.000 złotych każda o łącznej wartości nominalnej 30.000.000 złotych na podstawie umowy o obsługę i gwarantowanie emisji obligacji z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. Obligacje są zabezpieczone hipoteką kaucyjną na nieruchomościach Grupy do kwoty 60.000.000 zł.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 20. Rezerwa na świadczenia emerytalne

ZMIANA STANU KRÓTKOTERMINOWEJ REZERWY NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE	01.01- -30.06.2006	01.01- -30.06.2005	01.01- -31.12.2005
Stan na początek okresu	-	10.301,15	10.301,15
Zwiększenia	-	-	-
Rozwiązanie	-	-	10.301,15
Stan na koniec okresu	-	10.301,15	-

W roku 2005 Spółka nie utworzyła krótkoterminowej rezerwy na świadczenia emerytalne ze względu na fakt, że jej wartość byłaby nieistotna.

Nota 21. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
Zobowiązania z tytułu zatrzymanych kaucji gwarancyjnych	1.108.438,70	3.168.153,20	3.567.210,05

Nota 22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	134.055.125,31	56.255.027,02	132.302.970,63
Pozostałe zobowiązania	2.429.591,24	225.407,26	2.582.325,60
Razem	136.484.716,55	56.480.434,28	134.885.296,23

Nota 23. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków

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

Nota 24. Rezerwy krótkoterminowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
Stan na początek roku obrotowego	4.377.880,98	792.500,59	792.500,59
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	1.246.595,00	200.000,00	3.957.880,98
Wykorzystanie rezerw w ciągu roku obrotowego	3.748.069,38	73.943,15	372.500,59
Stan na koniec roku obrotowego, w tym:	1.876.406,60	918.557,44	4.377.880,98
Rezerwy na sprawy sporne	488.449,78	384.057,80	372.449,78
Rezerwa na ugody z klientami	1.340.595,00	420.000,00	450.000,00
Rezerwy na projekt URSUS	-	200.000,00	-
Rezerwa z tyt. należności od US	-	-	943.000,00
Rezerwa na SBM Kabaty	-	-	2.266.648,35
Rezerwa na PBK SA	-	-	-
Pozostałe	47.361,82	10.301,15	345.782,85

Nota 25. Rozliczenia międzyokresowe kosztów i rozliczenia międzyokresowe przychodów

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
1. Inne rozliczenia międzyokresowe, w tym:	28.527.909,65	30.338.156,52	36.361.949,75
Rezerwa na nie zafakturowane koszty produkcji w toku	12.386.251,70	12.755.736,86	17.746.311,64
Rezerwa na koszty osiedli oddanych do użytkowania	9.759.590,92	15.069.175,96	8.191.237,03
Rezerwa na świadczenia pracownicze	722.000,00	228.555,58	2.883.785,47
Rezerwa na koszty zarządzania nieruchomościami	3.746.846,00	1.275.385,00	2.321.246,00
Rezerwa na koszty odsetek od kredytów	211.901,17	244.133,94	595.888,26
Różnice kursowe z wyceny kontraktów terminowych	201.654,00	336.174,00	2.933.181,00
Ugody i porozumienia z klientami	234.360,91	-	434.679,00
Rezerwa na koszty operacyjne	678.912,57	190.689,90	881.018,39
Pozostałe	586.392,38	238.305,27	374.602,96
2. Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	-	2.681.511,69	-
Przychody przyszłych okresów	-	2.681.511,69	-
Pozostałe	-	-	-
Razem	28.527.909,65	33.019.668,20	36.361.949,75

Nota 26. Instrumenty finansowe

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

Równowartość w złotych walutowych kontraktów forward na poszczególne dni bilansowe została przedstawiona w tabeli poniżej:

	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
w USD	11.404.971,75	2.934.196,77	-
w EUR	-	464.530,00	-

Na dzień 30 czerwca 2006 r. Grupa posiadała cztery kontrakty walutowe typu forward wyznaczone na zabezpieczenie prognozowanych transakcji zakupu i spłat zobowiązań. Na mocy tych umów w dniu 31 marca 2006 r. Grupa zobowiązała się do zakupu 88.449,08 USD po kursie wymiany 3,2272 zł/USD, 192.739,81 USD po kursie wymiany 3,2241 zł/USD, 2.122.482,00 USD po kursie wymiany 3,2262 zł/USD, 1.127.518,00 USD po kursie wymiany 3,2377 zł/USD. Warunki kontraktów walutowych zostały ustalone w taki sposób, aby odpowiadały warunkom uprawdopodobnionych zobowiązań.

Równowartość w złotych walutowych kontraktów SWAP na poszczególne dni bilansowe, w podziale na waluty, przedstawia się następująco:

	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
w walucie USD	-	10.425.350,00	10.425.350,00
w walucie EUR	-	54.789.000,00	54.789.000,00

Na dzień 30 czerwca 2006 Grupa nie posiadała kontraktów walutowych typu swap.

Nota 27. Świadczenia po okresie zatrudnienia

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

Nota 28. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01- -30.06.2006	01.01- -30.06.2005
Zyski		
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych	57.946.772,79	11.599.244,69
Liczba akcji		
(B) Liczba akcji zwykłych Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję	21.854.340	21.854.340
(C) Zmniejszenie o akcje własne nieutrzymywane w celu realizacji programu opcyjnego	-	36.000
(D) = (B) - (C) Liczba akcji zwykłych Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję	21.854.340	21.818.340
Podstawowy zysk na akcję = $\frac{(A)}{(B)}$	2,65	0,53
Rozwodniony zysk na akcję = $\frac{(A)}{(D)}$	2,65	0,53

Wyliczenie podstawowego i rozwodnionego zysku na akcję uwzględnia ilość akcji występujących na poszczególne dni bilansowe.

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

Nota 29. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- -30.06.2006	01.01- -30.06.2005
Podatek dochodowy bieżący	291.335,00	1.597,00
Podatek dochodowy odroczony	13.237.662,43	2.043.646,18
Razem	13.528.997,43	2.045.243,18

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

UZGODNIENIE	01.01- -30.06.2006	01.01- -30.06.2005
Zysk brutto przed opodatkowaniem	71.475.770,22	13.644.487,87
Stawka podatku dochodowego: 19%	13.580.396,34	2.592.452,70
Trwale różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu skonsolidowanym	(8.737,65)	100.643,61
Korekta wartości nierozpoznanego aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(42.661,26)	(647.660,80)
Inne	-	(192,33)
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	13.528.997,43	2.045.243,18
Efektywna stawka podatkowa	19%	15%

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 30. Kluczowe założenia i źródła szacunków

Podstawą do obliczania przychodów ze sprzedaży produktów oraz kosztu sprzedanych produktów (patrz część zatytułowana „Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych”) są szczegółowe budżety poszczególnych projektów budowlanych sporządzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Spółki. W czasie realizacji wszystkie budżety projektów budowlanych są uaktualniane nie rzadziej niż co 3 miesiące.

Nota 31. Sprawozdawczość segmentowa

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

Nota 32. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01- -30.06.2006	01.01- -30.06.2005
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	336.741.181,64	182.216.363,62
Przychody ze sprzedaży usług	12.247.320,30	9.807.438,88
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	-	1.007,00
Razem	348.988.501,94	192.024.809,50

Nota 33. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- -30.06.2006	01.01- -30.06.2005
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	235.811.776,05	141.394.599,81
Koszty sprzedaży usług	9.073.424,90	7.855.951,63
Koszty sprzedaży towarów (gruntów)	-	-
Razem koszt własny sprzedaży	244.885.200,95	149.250.551,44
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	10.441.476,35	9.575.465,68
Koszty ogólnego zarządu	17.404.629,21	17.750.410,17
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	27.846.105,56	27.325.875,85
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	796.708,87	863.224,35
Zużycie materiałów i energii	2.065.425,52	2.509.448,36
Usługi obce	8.837.329,96	9.189.976,50
Podatki i opłaty	114.004,42	235.135,18
Wynagrodzenia	13.469.434,84	11.109.541,11
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1.862.452,95	1.712.761,50
Pozostałe koszty rodzajowe	700.749,00	1.705.788,85
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	27.846.105,56	27.325.875,85

Nota 34. Koszty wynagrodzeń

ŚREDNI MIESIĘCZNY STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządczą)	01.01- -30.06.2006	01.01- -30.06.2005
Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)		
Kategoria – umysłowi	162	163
Kategoria – fizyczni	-	-
Ogólne wynagrodzenie w podziale na (zł):		
Wynagrodzenia	13.469.434,84	11.109.541,11
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1.862.452,95	1.712.761,50

Nota 35. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01- -30.06.2006	01.01- -30.06.2005
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	187.603,69	818.867,31
Rozwiązanie rezerwy na koszty	1.905.499,89	730.103,50
Rozwiązanie rezerwy na kary umowne i porozumienia z klientami	-	-
Rozwiązanie rezerwy na należności	-	9.116,70
Pozostałe	200.065,18	122.621,60
Razem	2.293.168,76	1.680.709,11

Nota 36. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01- -30.06.2006	01.01- -30.06.2005
Rezerwa z tytułu kar i porozumień z klientami	890.595,00	641.728,20
Darowizny	59.000,00	119.970,00
Odpisane należności	(18.804,63)	-
Rezerwa na koszty wynagrodzeń	-	-
Rezerwa na sprawy sporne	356.000,00	-
Aktualizacja wartości zapasów	3.322.816,06	(65.305,20)
Koszty zaniechanej produkcji	-	-
Inne	936.584,86	367.313,90
Razem	5.546.191,29	1.063.706,90

Nota 37. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- -30.06.2006	01.01- -30.06.2005
Odsetki	1.599.162,61	2.086.007,09
Inne	23.005,07	205.739,23
Razem	1.622.167,68	2.291.746,32

Nota 38. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	01.01- -30.06.2006	01.01- -30.06.2005
Odsetki od kredytów	1.722.431,54	2.225.680,21
Odsetki od spółek powiązanych	454.178,59	497.868,52
Odsetki pozostałe	209.321,47	82.908,79
Różnice kursowe	74.539,49	934.559,24
Ubezpieczenie kredytów hipotecznych	248.678,01	864.255,29
Inne	441.421,26	107.370,82
Razem	3.150.570,36	4.712.642,87

Nota 39. Przychody i koszty finansowe z tytułu odsetek

	01.01- -30.06.2006	01.01- -30.06.2005
Wartość kosztów finansowych (odsetek) aktywowanych w produkcji w toku *	4.246.172,48	8.386.377,82
Koszty z tytułu odsetek od kredytów ujęte w rachunku zysków i strat	1.722.431,54	2.225.680,21
Przychody z tytułu odsetek z lokat ujęte w rachunku zysków i strat	1.240.686,09	1.876.565,54

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

Nota 40. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2006 i 2005 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi. O ile nie zostało inaczej wskazane w niniejszym punkcie, wartość transakcji lub rozliczeń między stronami przedstawiona została w tysiącach złotych. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia, ujęte zostały również w formie opisowej. Ze względu na wielkość obrotów Spółki przyjęto, że w przypadku gdy transakcje z podmiotem powiązаныm w żadnym z prezentowanych okresów nie przekroczyły 100 tys. zł, wówczas transakcje z tym podmiotem zostały pominięte w zestawieniu.

Dom Development S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2006 roku

Dom Development S.A. jako kupujący produkty lub usługi

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -30.06.2006	01.01- -30.06.2005
Woodsford Consulting Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 lutego 2000 r.	694.917,81	654.895,21
Hansom Property Company Limited	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 31 marca 1999 r.	128.833,27	121.278,69
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”	Ubezpieczenie ryzyka powstania strat finansowych	281.379,17	-

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -30.06.2006	01.01- -30.06.2005
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	480.870,00	9.761.925,00
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Wartość gruntów przekazanych do Dom Development S.A. w realizacji umów zlecenia	23.190.982,61	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	Dopłaty VAT do faktur przenoszących własność gruntu do Dom Development S.A.	1.992.097,31	-

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -30.06.2006	01.01- -30.06.2005
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa na Generalną Realizację Inwestycji, umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r.	1.913.381,92	2.654.459,36
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa zlecenia sprzedaży oraz umowa o świadczenie usług reklamowych i marketingowych, umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r.	3.882.687,63	2.434.631,53
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	14.907,10	60.293,79

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -30.06.2006	01.01- -30.06.2005
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”	Zakup udziałów	-	800.000,00

Dom Development S.A. jako otrzymujący dywidendę

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -30.06.2006	01.01- -30.06.2005
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- -30.06.2006	01.01- -30.06.2005
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	Zwrot dopłaty do kapitału	14.000.000,00	-

Umowy pożyczki

Informacje o umowach pożyczek od udziałowców zawarte są w nocie 17 zatytułowanej „Kredyty i pożyczki”.

Dom Development S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2006 roku

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -30.06.2006	01.01- -30.06.2005
Dom Development B.V.	Koszty odsetek z tytułu umów pożyczek od udziałowca	454.178,59	497.868,52
Dom Development B.V.	Kapitał spłacony z umowy pożyczki z dnia 28 października 2002 r.	-	-

Salda z podmiotami powiązаныmi

Salda z punktu widzenia podmiotu dominującego (w tys zł)

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych			Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
Saldo razem	34.099	30.855	72.475	12.563	11.989	11.222
Salda poniżej 100 tys. zł	47	38	76	-	-	1
Salda powyżej 100 tys. zł	34.052	30.817	72.399	12.563	11.989	11.221
Jednostki zależne	3.787	19.966	17.659	10		-
Dom City sp. z o.o.	-	111	-	-	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o.	140	355	-	10	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. dopłaty do kapitału	3.647	19.500	17.659	-	-	-
Jednostki stowarzyszone	268	9.582	24.559	1257	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.		9.522	24.559	1.257	-	-
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”	268	60	-	-	-	-
Jednostki współzależne	29.997	1.269	30.181	-		-
Fort Mokotów sp. z o.o.	1.087	1.269	1.271	-	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. dopłaty do kapitału	28.910	-	28.910	-	-	-
Pozostałe podmioty	-	-	-	11.296	11.989	11.221
Woodsford Consulting Limited	-	-	-		102	109
Dom Development B.V.	-	-	-	11.296	11.887	11.112

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

W dniu 31 stycznia 2005 r. Spółka zawarła z Markiem Rawdanowiczem umowę nabycia przez Spółkę od Marka Rawdanowicza 36.000 Akcji serii F Spółki za łączną kwotę 149.760,00 zł.

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 przyznanych w ramach Planu Motywacyjnego 1 opisanego w nocie 42 „Opcje”).

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 1 opisanego w nocie 42 „Opcje”).

Dom Development S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2006 roku

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 przyznaných w ramach Planu Motywacyjnego 1 opisanego w notcie 42, „Opcje”).

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

Osoba powiązana	Data	Opis	Wartość w zł	Płatności dokonane na dzień 30 czerwca 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	195.209,56
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	176.712,00
Stanisław Plakwicz oraz Małgorzata Domalik-Plakwicz	17.03.2005	Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego o powierzchni 45,3 m kw. wraz z pomieszczeniem pomocniczym w ramach zniesienia współwłasności, w wykonaniu umowy przedwstępnej zawartej przed 01.01.2003 r.; wartość 152.443,70 zł	nie dotyczy	nie dotyczy

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

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

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

Jednostka		Imię i nazwisko członka organu	Długość okresu wypowiedzenia umowy (w miesiącach)		Uwagi	
			Przez Spółkę	Przez Pracownika		
Zarząd	1	Szanajca Jarosław	8		50% kwoty wynagrodzenia za okres ośmiu miesięcy płatne po złożeniu wypowiedzenia	Pozostałe 50% kwoty będzie wypłacone w 5 równych ratach miesięcznych
	2	Kiełpsz Grzegorz	6	3	50% kwoty wynagrodzenia za okres sześciu miesięcy płatne po złożeniu wypowiedzenia	Pozostałe 50% kwoty będzie wypłacone w 5 równych ratach miesięcznych
	3	Zalewski Janusz	6			
	4	Stolarczyk Janusz	9	3	50% kwoty wynagrodzenia za okres dziewięciu miesięcy płatne po złożeniu wypowiedzenia	Pozostałe 50% kwoty będzie wypłacone w 8 równych ratach miesięcznych

Wysokość wynagrodzenia osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Spółki podana jest w notcie 41 „Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Spółki”

Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

W drugim półroczu 2006 roku Spółka przyjęła kolejne Programy Opcji Menedżerskich skierowanych do kadry menedżerskiej Spółki.

Dom Development S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2006 roku

Na dzień 30 czerwca 2006 r. w Spółce istniały trzy Programy Opcji Menedżerskich przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki. Są to:

Nazwa Programu	Opis	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
		30.06.2006	30.06.2006
Program I	W dniu <u>29 stycznia 2001 r.</u> Rada Nadzorcza Dom Development S.A. przyjęła postanowienia Programu I Opcji Menedżerskich dotyczących Akcji serii E Dom Development S.A. („Program I”), a w dniu 26 września 2002 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. przyjęła postanowienia Programu I Opcji Menedżerskich dotyczących Akcji serii G Dom Development S.A. Informacje na temat zmian w Programie I opisano w nocie 45 „Istotne zdarzenia po dacie bilansowej”	413.100	264.900
Program I A	W dniu <u>22 marca 2006 r.</u> 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, które obecnie są własnością Spółki. Wszystkie akcje zostały zaoferowane osobom uprawnionym w maju 2006 roku – szczegóły przydziału akcji poszczególnym osobom uprawnionym opisano w nocie 42 „Opcje”. Informacje na temat zmian w Programie I A opisano w nocie [45] „Istotne zdarzenia po dacie bilansowej”	96.750	-
Program II	W dniu <u>20 kwietnia 2006 r.</u> Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Dom Development S.A. zaakceptowało Program II Opcji Menedżerskich („Program II”) dotyczący 120.150 akcji Dom Development S.A. oraz upoważniła Zarząd i Radę Nadzorczą do jego realizacji. Zgodnie z postanowieniami Programu II planowana jest jedna lub kilka emisji do 120.150 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda z przeznaczeniem na realizację Programu II w ramach kapitału docelowego, o których mowa w art. 444 i następujących Kodeksu Spółek Handlowych. Zgodnie z Programem II Rada Nadzorcza określi osoby uprawnione do wzięcia udziału w Programie II wraz z liczbą i ceną emisyjną akcji dla każdej z tych osób. Cena emisyjna nie może być przy tym niższa niż 90% wartości rynkowej. Osobom, które zaakceptują uczestnictwo w Programie II, Spółka przyzna opcję 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 osoby nim objęte otrzymają warraty subskrypcyjne w momencie przyznania opcji. Uchwała Walnego Zgromadzenia Spółki dotycząca uchwalenia kapitału docelowego powinna zostać podjęta nie później niż 3 lata po dniu przyznania opcji osobom uprawnionym. Informacje na temat zmian w Programie II i jego przyjęciu przez Radę Nadzorczą opisano w nocie 45 „Istotne zdarzenia po dacie bilansowej”	-	-

Nota 41. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Spółki

Janusz Zalewski jest uprawniony do nabycia opcji dających prawo do objęcia 1,5% akcji Spółki obliczonych w stosunku do akcji, które zostaną objęte w ramach publicznej oferty.

Wynagrodzenia	01.01- -30.06.2006	01.01- -30.06.2005
1. Zarząd, w tym:		
wynagrodzenie z zysku	-	-
Jarosław Szanajca	75.000,00	-
Grzegorz Kielpsz	100.000,00	-
Janusz Zalewski	75.000,00	-
Janusz Stolarczyk	-	-
Richard Lewis	-	-
Wynagrodzenie		
Jarosław Szanajca	848.660,00	533.959,00
Grzegorz Kielpsz	527.625,00	400.260,00
Janusz Zalewski	592.263,00	397.282,00
Janusz Stolarczyk	464.908,00	305.989,00
Terry Roydon	-	-
Richard Lewis	-	-
2. Rada nadzorcza:		
Zygmunt Kostkiewicz	30.000,00	30.000,00
Stanisław Plakwicz	18.000,00	18.000,00
Teresa Rogoźnicka	18.000,00	18.000,00
Terry Roydon	18.000,00	18.000,00

Nota 42. OPCJE

Programu I Opcji Menedżerskich

Przedwstępne umowy sprzedaży akcji w ramach Programu I Opcji Menedżerskich dotyczących akcji Dom Development S.A opisane są w notcie 40. Opcje przyznane zostały następującym członkom organów zarządzających i nadzorczych Spółki:

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

* W dniu 18 lutego 2003 r. Spółka przeprowadziła split akcji, w wyniku czego w zamian za 1 akcję o wartości nominalnej 9 zł zostało wydanych 9 akcji o wartości 1 zł każda. W rezultacie liczby akcji przyznanych osobom uprawnionym i cena nabycia określona w umowach przedwstępnych

Dom Development S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2006 roku

uległy modyfikacji. Tabela uwzględnia dane wynikające z umów przedwstępnych z daty ich zawarcia, tj. przed dokonaniem splitu akcji Spółki, natomiast w nawiasach podane zostały liczby akcji oraz cena nabycia akcji po dokonaniu splitu.

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

Do dnia 30 czerwca 2006 r. zostały zawarte umowy rozporządzające sprzedaży 264.900 akcji w wyniku realizacji przez kupujących, którzy są członkami organów zarządzających i nadzorczych Spółki, opcji zakupu akcji przyznanych tym osobom w ramach Programu I Opcji Menedżerskich.

Programu IA Opcji Menedżerskich

Przedwstępne umowy sprzedaży akcji w ramach Programu IA Opcji Menedżerskich dotyczących akcji Dom Development S.A opisane są w nocie 41. Opcje przyznane zostały następującym członkom kadry menedżerskiej Spółki:

Kupujący	Data Zawarcia umowy	Liczba akcji Serii E	Okres opcji	Cena nabycia 1 akcji/zł
Jacek Sadowski	11.05.2006	16.000	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Jerzy Ślusarski	11.05.2006	16.000	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Jerzy Bieniewski	11.05.2006	16.000	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Krzysztof Krzywicki	11.05.2006	8.000	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Dariusz Gołębiowski	11.05.2006	5.500	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Marek Dalba	11.05.2006	5.500	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Wojciech Kłopocki	11.05.2006	4.250	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Ewa Dudkiewicz-Kopytko	11.05.2006	4.250	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Waldemar Sobczyk	11.05.2006	4.250	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Stanisław Szczygielski	11.05.2006	4.250	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Tomasz Wielogórski	11.05.2006	4.250	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Roman Korniak	11.05.2006	4.250	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Jacek Orkisz	11.05.2006	4.250	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10

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

Stopa dywidendy (%)	1,50
Przewidywany wskaźnik zmienności (%)	23,68
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	4,03
Spodziewany okres realizacji opcji (w latach)	3,00
Średnia ważona cena akcji (w euro)	54,90

Dom Development S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2006 roku

Wartość opcji na dzień ich przyznania, wyliczona na podstawie wyżej opisanego modelu i założeń wyniosła 4.554.616,03. Wartość ta jest odnoszona równomiernie do rachunku zysków i strat przez spodziewany okres W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2006 roku do rachunku zysków i strat odniesiono 415.567,16 zł.

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

OPCJE NA AKCJE		01.01- -30.06.2006	01.01- -30.06.2005	2005
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	320.400	413.100	413.100
	Całkowita cena realizacji	888.182,44	1.011.224,69	1.011.224,69
Opcje przyznane w okresie	Ilość	96.750	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	590.175,00	-	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	172.200	-	92.700
	Całkowita wartość wykonania opcji	481.455,11	-	220.410,12
	Średnia ważona cena wykonania opcji na akcje	2,80	-	2,38
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	244.950	413.100	320.400
	Całkowita cena realizacji	994.104,57	1.040.224,69	888.182,44

Opcje możliwe do realizacji na początek okresu	Ilość	320.400	413.100	413.100
	Całkowita cena realizacji	888.182,44	1.011.224,69	1.011.224,69
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	148.200	413.100	320.400
	Całkowita cena realizacji	888.182,44	1.040.224,69	888.182,44

Nota 43. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
Weksle, w tym:	184.252.950,00	126.971.698,00	139.301.698,00
- weksle stanowiące zabezpieczenie roszczeń wykonawców z tytułu prac wykonywanych na rzecz Grupy wystawione dla Hochtief Polska S.A.	-	7.711.698,00	2.711.698,00
- weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku BOŚ roszczeń wynikających z udzielonego kredytu	68.012.950,00	50.000.000,00	37.000.000,00
- weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku PKO BP roszczeń wynikających z udzielonego kredytu	114.240.000,00	43.910.000,00	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	25.350.000,00
Gwarancje	26.875,00	26.875,00	26.875,00
Poręczenia	3.078.268,00	10.676.559,00	3.593.208,00
Razem	187.358.093,00	137.675.132,00	142.921.781,00

Nota 44 Istotne sprawy sądowe na 30 czerwca 2006 r. (zawierające uzupełnienie do czasu podpisania niniejszych sprawozdań finansowych)

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 realizowanego przez Fort Mokotów sp. z o.o., w której Emitent posiada 49% udział w kapitale zakładowym. Dotyczy ono Decyzji WZiZT oraz pozwolenia na budowę. Decyzje te zostały zaskarżone przez organizacje ekologiczne, Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Politechnika” 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.

Wyrok NSA powoduje zagrożenie terminowego przekazania do użytkownika jednego z budynków (planowany koszt budowy wynosi 39.832 tys. zł) Strony, które zaskarżyły Decyzję WZiZT, wyraziły już zamiar wzruszenia pozwoleń na budowę wydanych na podstawie Decyzji WZiZT..

Według Zarządu ryzyko dotyczy obecnie jednego w/w budynku mieszkalnego, jednakże jest ono ograniczone w czasie, gdyż ostateczne pozwolenie na użytkowanie tego budynku powinno zostać wydane do końca grudnia 2006 roku. W odniesieniu do ukończonych budynków na terenie Mariny Mokotów, dla których zostały wydane ostateczne pozwolenia na użytkowanie, konsekwencje uchylenia Decyzji WZiZT są ograniczone.

Grupa jest stroną innych postępowań sądowych. Zgodnie z opinią Zarządu Spółki nie są one istotne z punktu widzenia Grupy.

Nota 45. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

- Spółka zadecydowała o dokonaniu korekty rozliczeń z Urzędem Skarbowym dotyczących podatku dochodowego od osób prawnych („CIT”). Dotychczasowe przychody podatkowe identyfikowane na dzień przekazania do użytkownika mieszkań zostały zastąpione przychodami z tytułu sprzedaży mieszkań ustalonymi na dzień podpisania ostatecznej umowy przeniesienia własności. Nastąpiło to w rezultacie interpretacji przepisów Ministerstwa Finansów otrzymanych przez Grupę. W wyniku wyliczeń zostały skorygowane rozliczenia podatkowe z tytułu podatku CIT za lata 2000-2005 a deklaracje korygujące CIT zostały złożone do właściwego dla Spółki Urzędu Skarbowego w dniu 21.08.2006r.. W wyniku ww. korekty z tytułu odmiennego momentu identyfikacji obowiązku podatkowego oraz zmiany stawek podatku CIT, Spółka rozpoznała nadpłatę podatku CIT na łączną kwotę 15.699.392,00 zł. (w poszczególnych latach odpowiednio 2000 r. - 348.988,00 zł, 2001 r., 2001 – 5.516.648,00 zł, 2002 r. - 6.441.085 zł, 2003 r. – 2.664.811,00 zł, 2004 r. - 2.227.339,00 zł oraz niedopłatę w 2005 r. wysokości -1.519.459,00 zł.) Wpływ zmiany wynikającej z drugiego z wymienionych elementów został oszacowany na kwotę 4.651.809,00 zł.. Z uwagi na opisane w nocie 29 „Podatek dochodowy” ryzyko dotyczące częstych zmian w przepisach podatkowych oraz różnic w interpretacjach przepisów prawa podatkowego Zarząd Spółki postanowił objąć w całości wartość korekty podatku dochodowego wynikającą ze zmiany stawek podatkowych odpisem aktualizacyjnym przynajmniej do momentu poznania przez Spółkę stanowiska Urzędu Skarbowego właściwego dla Spółki.

- W dniu 7 sierpnia 2006 r. Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju („EBRD”) wyraził zgodę na czasowe zawieszenie lub wygaśnięcie niektórych postanowień umowy podporządkowania i wsparcia.

Umowa podporządkowania i wsparcia ze strony akcjonariuszy z dnia 19 marca 2003 r. zawarta została pomiędzy Spółką, Dom Development B.V., Jarosławem Szanajcą i Grzegorzem Kiełpszem oraz EBRD. Umowa została zawarta w związku z umową kredytową z dnia 19 marca 2003 r. pomiędzy Spółką i EBRD. Umowa reguluje, iż wszelkie zobowiązania wobec ww. akcjonariuszy Spółki są podporządkowane zobowiązaniom Spółki wobec EBRD. Umowa udziela również EBRD określone prawa, takie jak prawo weta i akceptacji w odniesieniu do wielu decyzji związanych z działalnością Spółki oraz sprawami korporacyjnymi Spółki.

- W dniu 2 sierpnia 2006 roku Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę, na mocy której umorzyło 417.150 akcji serii E, 92.700 akcji serii G oraz obniżyło kapitał zakładowy Spółki o 509.850 zł, tj. do kwoty 21.344.490 zł. Tego samego dnia Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę nr 5 o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 509.850 zł, tj. do kwoty 21.854.340 zł poprzez emisję:

172.200 Akcji Serii H imiennych o wartości nominalnej 1 zł (1 złoty) każda;
92.700 Akcji Serii I imiennych o wartości nominalnej 1 zł (1 złoty) każda;
96.750 Akcji Serii J imiennych o wartości nominalnej 1 zł (1 złoty) każda;

148.200 Akcji Serii L imiennych o wartości nominalnej 1 zł (1 złoty) każda;
(do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego podwyższenie to nie zostało zgłoszone do KRS).

Na podstawie uchwały nr 7 Walnego Zgromadzenia Spółki, o którym mowa powyżej, 77.700 akcji serii H oraz 148.200 akcji serii L zostało zaoferowanych w drodze subskrypcji Januszowi Zalewskiemu, 72.000 akcji serii H zostało zaoferowanych w drodze subskrypcji Januszowi Stolarczykowi, 22.500 akcji serii H zostało zaoferowanych w drodze subskrypcji Terry'emu Roydonowi i 96.750 akcji serii J zostało zaoferowanych w drodze subskrypcji powiernikowi, którym został Centralny Dom Maklerski Pekao S.A. W dniu 26 października 2006 r. została podpisana umowa powiernicza i złożona oferta objęcia 96.750 akcji serii J przez CDM Pekao S.A.. Na dzień sporządzenia sprawozdania wszystkie powyżej wymienione akcje, z wyjątkiem 96.750 akcji serii J, które zostaną zaoferowane powiernikowi, zostały subskrybowane, jednakże nie zostały jeszcze zarejestrowane przez właściwy Sąd Rejestrowy.

- 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;
- 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 23 października 2006 r. został złożony do KRS wniosek o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki (do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego podwyższenie to nie zostało zarejestrowane).
- 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 (opisanego w nocie 42 „Opcje”) 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 pośrednika. Zamiarem Spółki jest kontynuacja Programu IA jako Programu IB opcji menedżerskich dotyczących 96.750 akcji serii J Dom Development S.A.
- W dniu 10 sierpnia 2006 r. Walne Zgromadzenie Dom Development S.A. podjęło uchwałę, która upoważnia Radę Nadzorczą do zatwierdzenia warunków Programu II Opcji Menedżerskich („Program II”) dotyczącego 726.000 akcji Dom Development S.A. z zastrzeżeniem, iż w każdym kolejnym 12-miesięcznym okresie obowiązywania Programu przyznanie opcji nie może obejmować więcej niż 242.000 akcji, oraz upoważniła Zarząd i Radę Nadzorczą do jego realizacji. Zgodnie z postanowieniami Programu II planowana jest jedna lub kilka emisji akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda („Transze”). Przyznania opcji dokonuje Rada Nadzorcza w formie uchwały. Dzień podjęcia uchwały przyznającej opcje przez Radę Nadzorczą jest dniem przyznania opcji („Dzień Przyznania”). Uchwała Rady Nadzorczej określi osoby uprawnione do wzięcia udziału w Programie II wraz z liczbą i ceną emisyjną akcji dla każdej z tych osób. Cena emisyjna nie może być przy tym niższa niż 90% wartości

rynkowej w Dniu Przyznania, a w przypadku gdy Spółka będzie notowana na giełdzie, cena nie będzie niższa niż 90% średniej arytmetycznej kursów zamknięcia za 30 kolejnych dni obrotu akcjami Spółki na rynku regulowanym poprzedzających Dzień Przyznania. Osobom, które zaakceptują uczestnictwo w Programie II, Spółka potwierdzi przyznanie opcji objęcia określonej liczby akcji po określonej cenie i w określonych datach („Opcja”). Rada Nadzorcza może określić dodatkowe warunki wymagane do zrealizowania opcji. Opcja nie może być wykonana wcześniej niż przed upływem 3 lat od jej przyznania i później niż po upływie 7 lat od jej przyznania. W celu realizacji Programu II Walne Zgromadzenie w dniu 10 sierpnia 2006 r. upoważniło Zarząd do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego oraz do emisji warrantów subskrypcyjnych pozwalających na wykonanie prawa do zapisu na akcje Spółki w okresie 3 lat od daty rejestracji zmiany Statutu. Program II przewiduje, iż o ile to będzie konieczne, po Dniu Przyznania dla danej Transzy Zarząd proponuje 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. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Rada nie przyznała opcji na podstawie Programu II.

- 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 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.

Nota 46. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

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

	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
	euro	euro	euro
Aktywa obrotowe razem	153.068.428,76	104.291.026,37	144.131.949,58
Aktywa razem	157.097.383,39	109.229.806,31	148.630.595,49
Kapitał własny razem	47.463.587,02	22.929.984,81	34.564.151,69
Zobowiązania długoterminowe	46.842.296,94	50.732.249,15	40.346.363,68
Zobowiązania krótkoterminowe	62.791.499,43	35.567.572,35	73.720.080,12
Zobowiązania razem	109.633.796,36	86.299.821,50	114.066.443,80
Przychody ze sprzedaży	89.479.642,57	47.059.137,24	N/D
Zysk brutto ze sprzedaży	26.691.785,29	10.482.602,15	N/D
Zysk na działalności operacyjnej	18.718.058,79	3.937.111,73	N/D
Zysk brutto	18.326.180,77	3.343.827,44	N/D
Zysk netto	14.857.384,95	2.842.603,77	N/D

Warszawa, 27 października 2006

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Grzegorz Kiełpsz, Wiceprezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu