



DOM DEVELOPMENT S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2007 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

I. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) jest Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”/„jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie (00-078 Warszawa, pl. Piłsudskiego 3) wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Według Polskiej Klasyfikacji Działalności przedmiotem działalności Grupy jest budownictwo i inwestycje związane z nieruchomościami – PKD 7011Z. Miejszem 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 2007 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Dom Development B.V., która posiadała 63,10% akcji Spółki.

2. Podstawowe informacje o Grupie

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 czerwca 2007 r. prezentuje poniższa tabela.

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

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

Przedmiotem 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 2007 r. Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

3. Podstawa sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie historycznej ceny nabycia, ceny zakupu lub kosztu wytworzenia, z wyjątkiem wyceny pochodnych instrumentów finansowych, które zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) wycenione zostały według wartości godziwej. Wartość aktywów i pasywów będących przedmiotem transakcji zabezpieczających, które zazwyczaj wyceniane są w cenie nabycia lub w kwocie wymagającej zapłaty, zostaje skorygowana tak, aby odzwierciedlić zysk lub stratę powstałą na wycenie zabezpieczenia, a wartość tej korekty zostaje ujęta zgodnie z odpowiednimi standardami MSSF.

Dom Development S.A.

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku.

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

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentuje dane finansowe Grupy za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2007 r. do 30 czerwca 2007 r. i dane porównywalne za okres od 1 stycznia 2006 r. do 30 czerwca 2006 r.

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

Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF

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

Powyższe standardy, określane wspólnie jako Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), obejmują również Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) oraz Interpretacje wydane przez Stały Komitet ds. Interpretacji oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

Grupa zastosowała wszystkie standardy i interpretacje obowiązujące w Unii Europejskiej na dzień 30 czerwca 2007 roku.

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

Podstawowe informacje o konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy i zestawione w taki sposób, jakby Grupa stanowiła jedną jednostkę. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe jednostki dominującej (Dom Development S.A.) i sprawozdania finansowe kontrolowanych przez jednostkę dominującą spółek zależnych oraz jednostki współkontrolowanej sporządzone za okresy sześciu miesięcy kończące się 30 czerwca 2007 r.

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

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2007 r. obejmuje sprawozdania z przepływów pieniężnych jednostki dominującej oraz jednostek zależnych i jednostki współkontrolowanej i uwzględnia odpowiednie korekty konsolidacyjne wynikające z transakcji wzajemnych.

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

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 wspólników przedsięwzięcia posiada udział. Grupa wykazuje swoje udziały w podmiocie współkontrolowanym za pomocą konsolidacji proporcjonalnej. Grupa łączy swój udział w aktywach,

Dom Development S.A.

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku.

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. Budyunki i budowle są amortyzowane stawkami od 2,5% do 4,5%, a urządzenia techniczne i maszyny od 10% do 30%. Niskowartościowe środki trwałe są umarzone w całości w miesiącu oddania do użytkowania.

Zapasy

Wyroby gotowe

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

Produkcja w toku

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Akcje własne

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

Ujmowanie przychodów

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

Sprzedaż jednostek mieszkalnych

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

Spółka wykazuje przychody na kontrakcie budowlanym (projekcie deweloperskim) po podpisaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z klientem. Przychody są wykazywane stopniowo odpowiednio do postępu wykonanych prac oraz postępu sprzedaży do zakończenia budowy. Powyższa zasada wynika z wcześniejszych doświadczeń, które wskazują, że praktycznie całość (98%) sprzedaży wynikającej z przedwstępnych umów sprzedaży zostaje sfinalizowana i na mocy aktu notarialnego tytuł własności przechodzi na nabywcę. Na każdy dzień bilansowy Zarząd dokonuje oceny stopnia przekształcenia przedwstępnych umów sprzedaży na ostateczne akty notarialne przenoszące tytuł własności w celu weryfikacji czy obecnie stosowana metoda uznawania przychodów jest nadal adekwatna.

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

Sprzedaż usług

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

Przeliczenie 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

Dom Development S.A.

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku.

na następne lata w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, ulgi i straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

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

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

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

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

Zasady ewidencji i wyceny kontraktów długoterminowych

a. „Produkcja w toku” jest wyceniana na podstawie MSR 11 „Kontrakty budowlane”. Na podstawie dotychczasowych doświadczeń Zarządu Spółki stwierdzono, że model rozpoznawania przychodów i kosztów opisany w tym standardzie jest najbardziej odpowiedni dla działalności Spółki. Budowa jednego projektu przekracza dwanaście miesięcy, a sprzedaż mieszkań na osiedlach polega na zawieraniu licznych pojedynczych kontraktów na budowę mieszkań.

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

b. Produkcję w toku wycenia się początkowo w wysokości poniesionych wydatków.

c. Co miesiąc następuje korekta wartości „Produkcji w toku” zgodnie z opisaną poniżej „metodą procentową”. W związku ze stosowaniem metody procentowej w celu ustalenia wyniku na sprzedaży lokali na osiedlach w trakcie budowy, zafakturowane zaliczki nie stanowią „Przychodu ze sprzedaży”, ale do momentu oddania osiedla do użytkowania zwiększają „Rozliczenia międzyokresowe przychodów”.

d. Lokale mieszkalne są formalnie przekazywane kupującym po ukończeniu budowy i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, podczas gdy faktury za mieszkania wystawiane są zgodnie z harmonogramem uzgodnionym uprzednio z klientem.

e. Metoda procentowa polega na uznawaniu przychodów w oparciu o wynik obliczony z zastosowaniem następującego wzoru:

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

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

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

Dom Development S.A.

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku.

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

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

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

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

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

Dt: Rozliczenia międzyokresowe przychodów
Ct: Przychody ze sprzedaży

Dt: Koszt sprzedanych produktów
Ct: Produkcja w toku

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

Dt: Rozliczenia międzyokresowe (część pozycji „Pozostałe aktywa obrotowe”)
Ct: Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Możliwe nowe interpretacje do Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które miałyby zastosowanie do sprawozdań finansowych Grupy.

Możliwe jest, że przyszłe sprawozdania finansowe mogą być sporządzone w sposób odmienny w odniesieniu do sposobu rozpoznawania przychodu na sprzedaży. Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) prowadzi obecnie prace dotyczące interpretacji momentu rozpoznania przychodów w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości w oparciu o MSR 11 i MSR 18.

KIMSF przygotował projekt interpretacji (D-21 Real Estate Sales), który może wprowadzić zmiany do obecnie obowiązujących zasad dotyczących stosowania Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości. Obecnie projekt ten jest w fazie konsultacji z zainteresowanymi stronami.

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

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

Dom Development S.A.
Skonsolidowane bilanse
na dzień 30 czerwca 2007 i na dzień 31 grudnia 2006 roku.

II. SKONSOLIDOWANE BILANSE

AKTYWA	Nota	30.06.2007	31.12.2006
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne i prawne	1	932.201,27	730.169,87
Rzeczowe aktywa trwałe	2	5.872.539,17	5.534.553,46
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych		841.053,08	841.053,08
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	15	6.278.941,29	7.517.265,14
Długoterminowe należności	6	11.517.905,36	1.517.905,36
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów		1.470.223,94	904.749,71
Aktywa trwałe razem		26.912.864,11	17.045.696,62
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7	759.201.493,52	594.864.513,45
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	8	32.782.833,02	60.807.971,57
Pozostałe aktywa obrotowe	10	7.112.803,59	23.669.995,65
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	202.487.211,18	227.534.966,53
Aktywa obrotowe razem		1.001.584.341,31	906.877.447,20
Aktywa razem		1.028.497.205,42	923.923.143,82

PASYWA	Nota	30.06.2007	31.12.2006
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	11	24.560.222,00	24.050.372,00
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	12	231.534.663,27	230.370.719,33
Kapitał rezerwowý z wyceny opcji na akcje		4.627.632,52	1.505.790,64
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		191.556.295,54	79.301.372,18
Kapitał rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego		509.850,00	509.850,00
Niepodzielony wynik finansowy		132.308.559,63	156.143.838,13
Kapitał własny razem		585.097.222,96	491.881.942,28
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki długoterminowe	14	15.691.000,00	22.200.000,00
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	67.761.225,20	52.004.236,25
Obligacje	16	80.000.000,00	80.000.000,00
Inne		603.424,16	609.941,69
Zobowiązania długoterminowe razem		164.055.649,36	154.814.177,94
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17	109.376.508,95	143.801.348,56
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	14	105.521.389,25	98.915.383,99
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków		3.579.317,84	638.501,42
Rezerwy krótkoterminowe	19	9.334.377,59	3.663.773,99
Rozliczenia międzyokresowe	20	51.532.739,47	30.208.015,64
Zobowiązania krótkoterminowe razem		279.344.333,10	277.227.023,60
Zobowiązania razem		443.399.982,46	432.041.201,54
Pasywa razem		1.028.497.205,42	923.923.143,82

III.SKONSOLIDOWANE RACHUNKI ZYSKÓW I STRAT

		Okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca	
	Nota	2007	2006
Przychody ze sprzedaży	29	401.886.001,44	348.988.501,94
Koszt własny sprzedaży	30	250.469.031,21	244.885.200,95
Zysk brutto ze sprzedaży		151.416.970,23	104.103.300,99
Koszty sprzedaży	30	14.109.127,22	10.441.476,35
Koszty ogólnego zarządu	30	24.787.527,90	17.404.629,21
Pozostałe przychody operacyjne	32	949.003,12	2.293.168,76
Pozostałe koszty operacyjne	33	3.583.252,50	5.546.191,29
Zysk na działalności operacyjnej		109.886.065,73	73.004.172,90
Przychody finansowe	34	6.165.519,36	1.622.167,68
Koszty finansowe	35	1.350.100,52	3.150.570,36
Zysk brutto		114.701.484,57	71.475.770,22
Podatek dochodowy	26	22.597.806,41	13.528.997,43
Zysk netto		92.103.678,16	57.946.772,79
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy	25	3,75	2,65
Rozwodniony	25	3,75	2,65

IV. SKONSOLIDOWANE RACHUNKI PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca	
	2007	2006
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	114.701.484,57	71.475.770,22
Korekty o pozycje:		
Amortyzacja	1.038.436,93	796.708,87
Zysk/strata z tytułu różnic kursowych	27.960,09	74.539,49
Zysk/strata na inwestycjach	(64.398,08)	(133.804,91)
Koszty z tytułu odsetek zapłaconych i naliczonych	5.230.848,95	7.487.297,24
Wycena opcji	3.121.841,88	415.567,16
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiana stanu rezerw	5.670.603,60	(2.501.474,21)
Zmiana stanu zapasów	(162.493.647,59)	(14.507.883,44)
Zmiana stanu należności	15.466.286,80	26.293.067,98
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(31.981.918,72)	(101.356,66)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	37.344.221,76	(6.367.948,90)
Inne korekty	1.645.833,85	(402.618,93)
Środki pieniężne wygenerowane w działalności operacyjnej	(10.292.445,96)	82.527.863,91
Odsetki zapłacone	(7.046.793,69)	(7.894.086,97)
Zapłacony podatek dochodowy	(3.043.641,86)	(1.184.261,46)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(20.382.881,51)	73.449.515,48
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych	-	-
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	193.627,87	427.005,75
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1.707.683,82)	(1.372.769,58)
Nabycie aktywów finansowych	-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(1.514.055,95)	(945.763,83)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	57.576.015,24	37.220.310,00
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	30.000.000,00
Spłata kredytów i pożyczek	(57.479.009,98)	(65.210.938,96)
Wypłaty z tytułu podziału zysku - dywidenda	(3.192.655,30)	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(55.167,85)	(48.235,32)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(3.150.817,89)	1.961.135,72
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	(25.047.755,35)	74.464.887,37
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	227.534.966,53	73.837.309,98
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	202.487.211,18	148.302.197,35

Dom Development S.A.

Zestawienia zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za okresy sześciu miesięcy zakończone dnia 30 czerwca 2007 i 2006 r.

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2007	24.050.372,00	230.370.719,33	79.301.372,18	509.850,00	1.505.790,64	156.143.838,13	491.881.942,28
Zakup i sprzedaż akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-
Podwyższenie kapitału w wyniku emisji akcji	509.850,00	1.163.943,94	-	-	-	-	1.673.793,94
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	-	-	-	-	3.121.841,88	-	3.121.841,88
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	112.254.923,36	-	-	(112.254.923,36)	-
Zysk za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2007 r.	-	-	-	-	-	92.103.678,16	92.103.678,16
Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy.....	-	-	-	-	-	(3.684.033,30)	(3.684.033,30)
Saldo na dzień 30 czerwca 2007	24.560.222,00	231.534.663,27	191.556.295,54	509.850,00	4.627.632,52	132.308.559,63	585.097.222,96

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 1 stycznia 2006	21.854.340,00	10.819.818,87	53.403.253,44	-	-	47.333.300,40	133.410.712,71
Zakup i sprzedaż akcji własnych	-	631.215,11	-	-	-	-	631.215,11
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji pracowniczych	-	-	-	-	415.567,16	-	415.567,16
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	25.898.118,74	-	-	(25.898.118,74)	-
Wypłata premii z zysku Fort Mokotów Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	(490.000,00)	(490.000,00)
Zysk za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2006 r.	-	-	-	-	-	57.946.772,79	57.946.772,79
Saldo na dzień 30 czerwca 2006	21.854.340,00	11.451.033,98	79.301.372,18	-	415.567,16	78.891.954,45	191.914.267,77

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

V. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Wartości niematerialne i prawne

	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO			
Saldo na 1 stycznia 2006	533.613,87	1.237.661,39	1.771.275,26
Zwiększenia	425.228,65	93.360,72	518.589,37
(Zmniejszenia)	(5.924,10)	-	(5.924,10)
Saldo na 31 grudnia 2006	952.918,42	1.331.022,11	2.283.940,53
Zwiększenia	421.871,75	26.930,00	448.801,75
(Zmniejszenia)	(2.877,77)	-	(2.877,77)
Saldo na 30 czerwca 2007	1.371.912,40	1.357.952,11	2.729.864,51
AMORTYZACJA			
Saldo na 1 stycznia 2006	212.032,84	1.165.202,40	1.377.235,24
Zwiększenia	118.816,72	63.642,80	182.459,52
(Zmniejszenia)	(5.924,10)	-	(5.924,10)
Saldo na 31 grudnia 2006	324.925,46	1.228.845,20	1.553.770,66
Zwiększenia	218.147,58	28.622,77	246.770,35
(Zmniejszenia)	(2.877,77)	-	(2.877,77)
Saldo na 30 czerwca 2007	540.195,27	1.257.467,97	1.797.663,24
WARTOŚĆ BILANSOWA			
na 31 grudnia 2006	627.992,96	102.176,91	730.169,87
na 30 czerwca 2007	831.717,13	100.484,14	932.201,27

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 2007 nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa winna utworzyć odpisy aktualizujące wartości niematerialne i prawne.

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

Na wartościach niematerialnych i prawnych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.06.2007	31.12.2006
a) rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	5.872.539,17	5.534.553,46
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1.347.188,68	1.470.385,40
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	107.654,66	109.522,34
- urządzenia techniczne i maszyny	774.681,50	713.207,83
- środki transportu	2.703.675,79	2.198.823,23
- inne rzeczowe aktywa trwałe	939.338,54	1.042.614,66
Rzeczowe aktywa trwałe razem	5.872.539,17	5.534.553,46

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO				
Saldo na 1 stycznia 2006	3.956.011,15	3.225.747,76	3.796.562,87	10.978.321,78
Zwiększenia	-	1.143.440,00	708.219,58	1.851.659,58
(Zmniejszenia)	(2.052.124,99)	(608.385,88)	(361.628,65)	(3.022.139,52)
Saldo na 31 grudnia 2006.....	1.903.886,16	3.760.801,88	4.143.153,80	9.807.841,84
Zwiększenia	225.498,80	887.712,35	371.169,72	1.484.380,87
(Zmniejszenia)	(313.202,34)	(99.237,08)	(179.262,54)	(591.701,96)
Saldo na 30 czerwca 2007	1.816.182,62	4.549.277,15	4.335.060,98	10.700.520,75
SKUMULOWANA AMORTYZACJA				
Saldo na 1 stycznia 2006	273.013,21	1.396.016,90	2.043.942,46	3.712.972,57
Zwiększenia	65.691,51	664.656,00	653.842,54	1.384.190,05
(Zmniejszenia)	(14.726,30)	(498.694,25)	(310.453,69)	(823.874,24)
Saldo na 31 grudnia 2006.....	323.978,42	1.561.978,65	2.387.331,31	4.273.288,38
Zwiększenia	37.360,86	361.326,95	392.978,77	791.666,58
(Zmniejszenia)	-	(77.704,24)	(159.269,14)	(236.973,38)
Saldo na 30 czerwca 2007	361.339,28	1.845.601,36	2.621.040,94	4.827.981,58
WARTOŚĆ BILANSOWA				
na 31 grudnia 2006.....	1.579.907,74	2.198.823,23	1.755.822,49	5.534.553,46
na 30 czerwca 2007	1.454.843,34	2.703.675,79	1.714.020,04	5.872.539,17

Na dzień 31 grudnia 2006 roku Grupa utworzyła odpis aktualizacyjny na rzeczowe aktywa trwałe w wysokości netto 1.455.053,97 zł w tym grunty 190.005,62 zł i 1.265.048,35 zł budowlę. Powyższa kwota została odpowiednio ujęta w pozycji zmniejszeń w powyższej tabeli. Na dzień 30 czerwca 2007 roku wartość odpisów aktualizujących rzeczowe aktywa trwałe wynosiła 1.229.555,17 zł. w tym grunty 0,00 zł i 1.229.555,17 zł budowlę.

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.

	30.06.2007	31.12.2006
Budynki (pojedyncze lokale użytkowe)	77.819,20	78.890,08
Budowlę.....	29.835,46	30.632,26
Rzeczowe aktywa trwałe wytworzone we własnym zakresie w wartości netto-razem	107.654,66	109.522,34

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

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	30.06.2007	31.12.2006
własne.....	2.993.035,68	3.181.393,42
używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	2.879.503,49	2.353.160,04
- leasing	2.879.503,49	2.353.160,04
Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem	5.872.539,17	5.534.553,46

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE WYKAZYWANE POZABILANSOWO	30.06.2007	31.12.2006
używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	287.000,00	232.500,00
- wartość ewidencyjna przedmiotów leasingu operacyjnego	287.000,00	232.500,00

Nota 3. Aktywa dostępne do sprzedaży

	30.06.2007	31.12.2006
Aktywa dostępne do sprzedaży brutto	1.347.188,68	1.660.391,02
Odpis aktualizujący aktywa dostępne do sprzedaży	-	(190.005,62)
Aktywa dostępne do sprzedaży netto	1.347.188,68	1.470.385,40

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

Nota 4. Leasing

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

LEASING	30.06.2007	31.12.2006
Środki trwałe brutto	4.430.053,01	3.597.633,45
Umorzenie	(1.550.549,52)	(1.244.473,41)
Wartość bilansowa rzeczowych składników majątku trwałego	2.879.503,49	2.353.160,04
% środków trwałych leasingowanych do ogółu środków trwałych	49,03%	42,52%
Zobowiązanie leasingowe	1.641.128,90	1.277.076,17
Amortyzacja przedmiotów leasingu	346.048,82	581.805,95
rozpoznana jako koszt operacyjny		
Odsetki od umów leasingowych rozpoznane jako koszt finansowy	55.167,84	99.157,53

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada ich wartości księgowej.

Zabezpieczeniem zobowiązań Grupy z tytułu leasingu finansowego są przedmioty leasingu.

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

Nota 5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych

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

Grupa posiada poprzez Spółkę 49,26% udziału w kapitale przy 0% udziału w zarządzie Towarzystwa Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” („Towarzystwo”). Ponadto spółka współkontrolowana Fort Mokotów sp. z o.o. posiada 4,93% udziałów w Towarzystwie. Wartość nominalna udziałów Towarzystwa należąca do Grupy wynosi 1.049.000,00 zł. Z powodu poniesionej przez Towarzystwo straty w 2005 r., udziały zostały przeszacowane do wartości 825.924,00 zł na dzień 31 grudnia 2006 roku. Wartość ta pozostała na niezmiennym poziomie na dzień 30 czerwca 2007 r.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

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

Dzień bilansowy	30.06.2007	31.12.2006
Dane finansowe:		
Aktywa obrotowe	185.519.793,13	33.458.895,99
Aktywa trwale	26.000,00	6.000,00
Kapitały własne	(131.187,85)	(125.044,07)
Zobowiązania krótkoterminowe	185.676.980,98	33.589.940,06
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Przychody operacyjne	10.172,00	23.190.982,61
Wynik finansowy netto	(14.211,72)	(8.067,94)
Wartość udziałów ewidencjonowana w Spółce w cenie nabycia	23.580,00	23.580,00
Odpis aktualizujący	(23.580,00)	(23.580,00)
Wartość bilansowa udziałów netto	-	-
Udział	46%	46%

Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”

Dzień bilansowy	30.06.2007	31.12.2006
Dane finansowe:		
Aktywa ogółem	4.012.000,00	3.903.516,99
Kapitały własne	2.119.000,00	1.869.797,79
Wynik finansowy netto	249.000,00	167.250,79
Udziały w wartości nominalnej	1.049.000,00	1.049.000,00
Udział (a)	51,68%	51,68%

(a) Udział Grupy został policzony z uwzględnieniem udziałów posiadanych przez Fort Mokotów Sp. z o.o.

Skrócone informacje dotyczące jednostki współkontrolowanej**Fort Mokotów sp. z o.o. (b,c)**

Dzień bilansowy	30.06.2007	31.12.2006
Dane finansowe:		
Aktywa obrotowe	62.357.165,68	146.777.307,54
Aktywa trwale	291.987,85	333.695,20
Kapitały własne	40.169.024,91	95.664.945,11
Zobowiązania krótkoterminowe	6.254.804,50	17.467.605,77
Zobowiązania długoterminowe	1.231.477,88	1.244.778,97
Przychody operacyjne.....	16.155.655,12	314.098.205,25
Koszty operacyjne	12.572.639,58	230.734.286,31
Wynik finansowy netto	4.504.079,80	69.863.183,91
Udział	49%	49%

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

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

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

	01.01- -30.06.2007	01.01- -30.06.2006
Aktualizacja wartości udziałów jednostek stowarzyszonych	-	(46.695,00)

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

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 2007 roku i 31 grudnia 2006 roku Grupa wykazuje należności długoterminowe z tytułu kaucji w wysokości odpowiednio 11.517.905,36 zł na dzień 30 czerwca 2007 r. oraz 1.517.905,36 zł na dzień 31 grudnia 2006 r.. Wszystkie te należności są denominowane w polskich złotych.

Nie ma konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych.

Nota 7. Zapasy

ZAPASY	30.06.2007	31.12.2006
Zaliczki na dostawy	202.074.161,96	104.632.284,25
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	202.074.161,96	104.632.284,25
w tym: odpis aktualizujący	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	520.393.603,81	477.574.316,97
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	524.006.835,89	481.187.549,05
w tym: odpis aktualizujący	(3.613.232,08)	(3.613.232,08)
Wyroby gotowe	36.488.727,75	12.657.912,23
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	37.567.810,61	13.808.292,07
w tym: odpis aktualizujący	(1.079.082,86)	(1.150.379,84)
Towary	245.000,00	-
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	245.000,00	-
w tym: odpis aktualizujący	-	-
Razem	759.201.493,52	594.864.513,45

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW

Saldo na dzień 1 stycznia 2007	4.763.611,92
Zwiększenie	3.673,52
Wykorzystanie	-
Rozwiązanie	74.970,50
Saldo na dzień 30 czerwca 2007	4.692.314,94
Saldo na dzień 1 stycznia 2006	3.336.449,24
Zwiększenie	4.125.222,74
Wykorzystanie	-
Rozwiązanie	2.698.060,06
Saldo na dzień 31 grudnia 2006	4.763.611,92

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

Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie spłaty zobowiązań

ZABEZPIECZENIE NA ZAPASACH – HIPOTEKA	30.06.2007	31.12.2006
Wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	252.378.603,05	203.611.779,32
Kwota zabezpieczenia – zakup nieruchomości	60.000.000,00	60.000.000,00
Kwota zabezpieczenia – kredyty	254.794.130,98	229.571.730,78
Kwota zabezpieczenia – obligacje	160.000.000,00	160.000.000,00

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 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- -30.06.2007	01.01- -31.12.2006
Prace przygotowawcze	321.879,29	692.591,19

Kontrakty budowlane

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

ROZLICZANIE PRODUKCJI W TOKU	30.06.2007	31.12.2006
Planowane przychody z bieżących projektów	1.548.227.000,00	1.226.525.000,00
Planowane koszty bieżących projektów	960.025.310,31	745.557.462,78
Planowana marża na bieżących projektach	588.201.689,69	480.967.537,22
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	668.327.438,12	326.946.250,18
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	408.328.750,54	202.882.430,13
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	259.998.687,58	124.063.820,05
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	328.203.002,11	356.903.717,17
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	55,80%	74,21%

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

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

	30.06.2007	31.12.2006
Zatrzymane kaucje gwarancyjne	22.800.842,33	24.229.227,62

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

Na dzień bilansowy należności handlowe i inne należności wyniosły 60.807.971,57 zł na dzień 31 grudnia 2006 oraz 32.782.833,02 zł na 30 czerwca 2007 r.

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

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

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	30.06.2007	31.12.2006
Do 3 miesięcy	24.513.682,77	19.429.489,08
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	3.100.709,08	1.694.816,84
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	975.146,74	2.050.847,96
Powyżej 1 roku	2.778.983,00	1.848.617,53
Należności z tytułu dostaw i usług, brutto	31.368.521,59	25.023.771,41
Odpisy aktualizujące wartość należności	(1.347.129,64)	(1.068.749,65)
Należności z tytułu dostaw i usług, netto	30.021.391,95	23.955.021,76

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	30.06.2007	31.12.2006
Należności handlowe	30.021.391,95	23.955.021,76
Należności od jednostek powiązanych	154.513,90	29.360,46
Należności z tytułu podatków	756.727,93	36.807.175,53
Pozostałe należności	1.850.199,24	16.413,82
Razem	32.782.833,02	60.807.971,57

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, ORAZ INNE NALEŻNOŚCI	01.01- -30.06.2007	01.01- -31.12.2006
Stan na początek okresu	5.894.703,65	6.356.997,76
a) Zwiększenia	342.625,00	300.000,00
b) Zmniejszenia	4.590.199,01	762.294,11
Stan na koniec okresu	1.647.129,64	5.894.703,65

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

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

Nota 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.06.2007	31.12.2006
Środki pieniężne w banku i kasie	21.671.957,70	10.302.819,25
Lokaty krótkoterminowe i bony skarbowe	179.461.659,52	216.934.184,07
Inne	1.353.593,96	297.963,21
Razem	202.487.211,18	227.534.966,53

Nota 10. Pozostałe aktywa obrotowe

	30.06.2007	31.12.2006
POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	7.112.803,59	23.669.995,65
W tym:		
Należności do zafakturowania w przyszłych okresach związane z ukończonymi projektami	3.992.644,17	21.444.241,58
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	3.120.159,42	2.225.754,07

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

Nota 11. Kapitał zakładowy**KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 30.06.2007**

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

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31.12.2006

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

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

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

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy na dzień 30 czerwca 2007

	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
Dom Development B.V.	15.496.386	63,10	15.496.386	63,10
Jarosław Szanajca	1.759.050	7,16	1.759.050	7,16
Grzegorz Kielpsz.....	1.410.750	5,74	1.410.750	5,74

Zestawienie stanu posiadania akcji Dom Development S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Dom Development SA na dzień 30 czerwca 2007

	Akcje	Opcje na akcje	Razem
Zarząd			
Jarosław Szanajca	1.759.050		1.759.050
Grzegorz Kielpsz.....	1.410.750		1.410.750
Janusz Zalewski.....	399.600	40.588	440.188
Janusz Stolarczyk	106.200	5.850	112.050
Terry Roydon	58.500	50.000	108.500
Rada Nadzorcza			
Zygmunt Kostkiewicz	44.000	-	44.000

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

ZMIANA STANU NADWYŻKI ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ POMNIEJSZONEJ O AKCJE WŁASNE	01.01- -30.06.2007	01.01- 31.12.2006
Stan na początek okresu	230.370.719,33	10.819.818,87
Zmniejszenia/zwiększenia z tytułu nabycia/sprzedaży akcji własnych	1.163.943,94	(71.570,89)
Zwiększenia z tytułu emisji publicznej nowych akcji serii F	-	219.622.471,35
Stan na koniec okresu	231.534.663,27	230.370.719,33

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2007 r. wartość pozycji „Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne” powiększyła się o 1.163.943,94zł w wyniku rejestracji 509.850 akcji na okaziciela (akcje serii H, I, J oraz L).

W roku 2006 w wyniku publicznej emisji nadwyżka z tytułu emisji akcji powyżej wartości nominalnej zwiększyła się o 219.622.471,35 zł. Wpływy z tytułu emisji akcji wyniosły 229.999.970 zł, z czego 2.705.882 zł zostało odniesione na kapitał zakładowy (wartość nominalna akcji serii F) a 227.294.088,00 zł stanowi nadwyżkę z tytułu emisji akcji powyżej wartości nominalnej. Koszty emisji wyniosły 9.471.131,65 zł i zostały pomniejszone o kwotę 1.799.515,00 zł odpowiadającego im zmniejszenia zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

Akcje własne

W okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2007 r. Spółka nie posiadała akcji własnych.

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

TABELA ZMIAN AKCJI WŁASNYCH w okresie 01.01.2006-31.12.2006					
	Seria	Liczba akcji	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Sposób nabycia oraz przeznaczenie
	E	417.150	417.150,00	1.650.495,97	Akcje nabyte w wyniku przejęcia spółki Dom Development Capital sp. z o.o. przez jednostkę dominującą w 2003 roku. Akcje wyemitowane w ramach Programu Opcji Menedżerskich* (Plan Motywacyjny I)
	F	36.000	36.000,00	149.760,00	Akcje nabyte od byłego członka kadry kierowniczej Spółki
stan na 01.01.2006 r.	Razem	453.150	453.150,00	1.800.255,97	
Zwiększenia	F	172.200	172.200,00	482.160,00	Akcje nabyte w celu umorzenia
	G	92.700	92.700,00	220.626,00	
Zmniejszenia	F	(36.000)	(36.000,00)	(149.760,00)	Sprzedaż akcji członkowi Rady Nadzorczej
	E	(72.000)	(72.000,00)	(284.875,25)	Sprzedaż akcji członkom Zarządu i Rady Nadzorczej (wykonane opcje na akcje)
	E	(77.700)	(77.700,00)	(307.427,87)	
	E	(22.500)	(22.500,00)	(89.023,52)	
	E	(417.150)	(417.150,00)	(1.451.329,33)	Umorzenie akcji własnych
	G	(92.700)	(92.700,00)	(220.626,00)	
stan na 31.12.2006 r.	Razem	-	-	-	

* Program Opcji Menedżerskich opisany jest w notce 38.

Nota 13. Dodatkowe informacje dotyczące kapitałów własnych

Na dzień 30 czerwca 2007 r. oraz 31 grudnia 2006 r. akcje Spółki nie były własnością jej jednostek podporządkowanych.

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

Nota 14. Kredyty i pożyczki**Pożyczki**

Na dzień 30 czerwca 2007 r. oraz 31 grudnia 2006 r. Grupa nie posiadała żadnych pożyczek.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

Kredyty

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.06.2007	31.12.2006
Do 1 roku	105.521.389,25	98.915.383,99
Powyżej 1 roku do 2 lat	15.691.000,00	22.200.000,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	121.212.389,25	121.115.383,99
W tym: długoterminowe	15.691.000,00	22.200.000,00
krótkoterminowe	105.521.389,25	98.915.383,99

Na dzień 30 czerwca 2007 r. oraz 31 grudnia 2006 r. wszystkie kredyty były zaciągnięte w złotych polskich i Grupa nie posiadała kredytów w walutach obcych.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW na 30.06.2007 r.

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy		Waluta i kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)		Warunki oprocentowania	Termin spłaty
		w tysiącach	Waluta	w tysiącach	waluta		
PKO BP S.A.	Warszawa	10.080	zł	504	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	01.07.2007
PKO BP	Warszawa	11.380	zł	6.503	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	01.10.2007
BOŚ S.A.	Warszawa	35.000	zł	20.107	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	31.12.2007
PeKao SA	Warszawa	18.875	zł	7.550	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	30.11.2007
PeKao SA	Warszawa	18.956	zł	13.269	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	29.02.2008
PKO BP S.A.	Warszawa	40.000	zł	7.782	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	15.03.2007
BOŚ S.A.	Warszawa	40.000	zł	36.788	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	30.09.2008
PKO BP S.A.	Warszawa	7.241	zł	7.241	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	01.04.2009
BOŚ S.A.	Warszawa	30.000	zł	21.468	zł	WIBOR 1M+ marża banku*	23.04.2008
Razem		211.532		121.212			

*) Nieujawiona ze względów handlowych.

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

Dom Development S.A.Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku**Nota 15. Zobowiązanie i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

ZOBOWIĄZANIE I AKTYWA NA PODATEK ODROZONY – wpływ na skonsolidowany bilans	30.06.2007	31.12.2006
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Różnice kursowe	35.855,00	37.933,00
Odsetki naliczone	256.136,00	52.537,63
Zysk z rozliczenia umów na osiedlach rozliczanych z zastosowaniem metody procentowej	49.399.751,00	23.572.126,00
Wynik na sprzedaży lokali , dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	17.331.148,19	27.628.151,62
Rezerwa na przychody z tyt. sprzedaży	561.672,67	541.587,00
Pozostałe	176.662,34	171.901,00
Razem zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	67.761.225,20	52.004.236,25
Odniesione na wynik finansowy	67.761.225,20	52.004.236,25
Odniesione na kapitał własny	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Rezerwa na koszty osiedli	777.538,00	1.090.229,00
Aktualizacja wyceny zapasów	865.156,00	878.702,00
Aktualizacja wyceny aktywów trwałych	-	36.101,00
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	1.233.466,71	850.731,92
Rezerwa na świadczenia pracownicze	614.078,00	791.090,00
Rezerwa na koszty	1.944.281,46	1.450.098,00
Strata podatkowa za 2002-2004 r. do rozliczenia przez Fort Mokotów	-	1.545.032,67
Pozostałe rezerwy (Fort Mokotów)	4.837,12	61.579,55
Wyłączenia konsolidacyjne	792.298,00	770.173,00
Pozostałe	47.286,00	43.528,00
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.278.941,29	7.517.265,14
Odniesione na wynik finansowy	6.278.941,29	7.517.265,14
Odniesione na kapitał własny	-	-

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

PODATEK ODROZCZONY – wpływ na skonsolidowany rachunek zysków i strat		
	01.01- -30.06.2007	01.01- -31.12.2006
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Różnice kursowe	(2.078,00)	(522.785,00)
Odsetki naliczone	203.598,37	(31.678,43)
Zysk z rozliczenia umów na osiedlach rozliczanych z zastosowaniem metody procentowej	25.827.625,00	5.965.376,87
Wynik na sprzedaży lokali , dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	(10.297.003,43)	14.926.030,62
Rezerwa na przychody z tytułu sprzedaży	20.085,67	(3.124.989,00)
Pozostałe	4.761,34	(185.130,00)
Razem zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15.756.988,95	17.026.825,06
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Rezerwa na koszt osiedli	(312.691,00)	(221.970,00)
Koszty sprzedanych produktów	-	(322.163,00)
Aktualizacja wyceny zapasów	(13.546,00)	308.429,00
Aktualizacja wyceny aktywów trwałych	(36.101,00)	36.101,00
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	382.734,79	208.699,92
Rezerwa na świadczenia pracownicze	(177.012,00)	304.137,00
Rezerwa na koszty	494.183,46	887.057,00
Strata podatkowa do rozliczenia przez Dom Development S.A	-	(1.654.538,00)
Strata podatkowa za 2002-2004 r. do rozliczenia przez Fort Mokotów	(1.545.032,67)	(1.545.033,51)
Rezerwa na sprawy sporne	-	(430.663,00)
Pozostałe rezerwy (Fort Mokotów)	(56.742,43)	(81.975,20)
Wyłączenia konsolidacyjne	22.125,00	275.233,00
Koszty emisji akcji	-	(1.799.515,00)
Pozostałe	3.758,00	(118.297,00)
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1.238.323,85)	(4.154.497,79)
Netto rezerwa/aktywa na podatek odroczony – wpływ na rachunek zysków i strat	16.995.312,80	21.181.322,85

Nota 16. Obligacje

OBLIGACJE	30.06.2007	31.12.2006
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	80.000.000,00	80.000.000,00
Odsetki do zapłacenia na dzień bilansowy wykazane w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe”	1.566.357,95	1.594.138,05

Na dzień 30 czerwca 2007 r. wyemitowane były dwie emisje obligacji przez Spółkę:

- 21 lipca 2004 r. Spółka wyemitowała obligacje serii A o wartości nominalnej 50.000.000 zł. Termin wykupu obligacji przypada na 21 lipca 2008 r., a odsetki w wysokości WIBOR 6M plus marża banku są płatne co pół roku do dnia rozliczenia. Odsetki są wymagalne w styczniu i w lipcu przez okres trwania umowy. Wpływy netto z emisji obligacji zostały przeznaczone na działalność statutową Grupy. Obligacje te są zabezpieczone hipoteką kaucyjną na nieruchomościach Spółki do kwoty 100.000.000 zł.

Zgodnie z umową z bankami, w okresach półrocznych kończących się każdego 30 czerwca i 31 grudnia Spółka zobowiązała się utrzymywać na odpowiednim poziomie wybrane wskaźniki finansowe (założenie odsetkowe/kapitały własne oraz EBIDTA/obsługa zadłużenia).

W dniu 28 sierpnia 2007 roku Spółka wykonała opcję CALL na podstawie Umowy o Obsługę i Gwarantowanie Emisji Obligacji, co opisano w notce 44 „Istotne zdarzenia po dacie bilansowej”.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

- 19 czerwca 2006 r. Spółka (zwana dalej „Emitentem”) wyemitowała 300 obligacji serii A o wartości nominalnej 100.000 złotych każda o łącznej wartości nominalnej 30.000.000 złotych na podstawie umowy o obsługę i gwarantowanie emisji obligacji z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. Obligacje są zabezpieczone hipoteką kaucyjną na nieruchomościach Grupy do kwoty 60.000.000 zł.

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

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

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

Zgodnie z treścią umowy o obsługę i gwarantowanie emisji obligacji z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. w pierwszej kolejności miały być emitowane obligacje serii A i obligacje serii B, w następnej kolejności następane 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 następnymi emisjami 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 - na odpowiednim poziomie wskaźniki finansowe (zadłużenie odsetkowe/kapitały własne oraz EBIDTA/obsługa zadłużenia).

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.

Na dzień 30 czerwca 2007 r. i 31 grudnia 2006 r. wskaźniki finansowe Spółki wyszczególnione w umowie na obsługę obligacji utrzymywane były na odpowiednim poziomie. Wartości tych wskaźników są na bieżąco monitorowane.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	30.06.2007	31.12.2006
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	108.707.237,50	140.804.597,54
Zobowiązania finansowe	12.430,57	11.277,61
Fundusze Specjalne	252.717,53	130.403,02
Pozostałe zobowiązania	404.123,35	2.855.070,39
Razem	109.376.508,95	143.801.348,56

Nota 18. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków

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

Nota 19. Rezerwy krótkoterminowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	30.06.2007	31.12.2006
Stan na początek okresu obrotowego	3.663.773,99	4.377.880,98
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	5.821.323,93	3.663.773,99
Wykorzystanie rezerw w ciągu roku obrotowego	150.720,33	4.377.880,98
Stan na koniec okresu obrotowego	9.334.377,59	3.663.773,99

Nota 20. Rozliczenia międzyokresowe kosztów i rozliczenia międzyokresowe przychodów

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	30.06.2007	31.12.2006
Rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	28.368.815,70	30.208.015,64
Rezerwa na nie zafakturowane koszty produkcji w toku	10.580.346,81	5.808.928,07
Rezerwa na nie zafakturowane usługi	131.240,00	176.531,85
Rezerwa na koszty osiedli oddanych do użytkowania	4.902.409,88	9.850.241,28
Rezerwa na świadczenia pracownicze	3.002.116,00	4.200.948,84
Rezerwa na koszty zarządzania nieruchomościami	6.180.247,00	6.348.543,49
Rezerwa na koszty odsetek od kredytów i obligacji	1.566.357,95	2.185.032,64
Różnice kursowe z wyceny kontraktów terminowych	-	-
Ugody i porozumienia z klientami	-	-
Rezerwa na koszty operacyjne	-	-
Pozostałe	2.006.098,06	1.637.789,47
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	23.163.923,77	-
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów jeszcze nie rozliczonych do rachunku zysków i strat	23.163.923,77	-
Pozostałe	-	-
Razem	51.532.739,47	30.208.015,64

Sformatowano: Tabulatory:
Nie w 165,15 pt

Nota 21. Instrumenty finansowe

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

Na dzień 30 czerwca 2007 r. oraz 31 grudnia 2006 r. Grupa nie posiadała otwartych walutowych transakcji zabezpieczających.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

Nota 22. Świadczenia po okresie zatrudnienia

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

Nota 23. Aktywa i pasywa finansowe**Kategorie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych oraz maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe**

AKTYWA I PASYWA FINANSOWE	30.06.2007	31.12.2006
AKTYWA FINANSOWE	tys. zł	tys. zł
Długoterminowe należności	11.518	1.518
Należności handlowe	30.021	23.955
Należności od jednostek powiązanych	155	29
Lokaty krótkoterminowe	91.781	216.934
Pożyczki i należności, razem	133.475	242.436
Bony i obligacje skarbowe	87.681	-
Pozostałe	2.006	3.823
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)	89.687	3.823
Środki pieniężne w banku i kasie	21.672	10.303
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	244.834	256.562
PASYWA FINANSOWE	tys. zł	tys. zł
Zobowiązania z tytułu kredytów	121.212	121.115
Obligacje własne wyemitowane	80.000	80.000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	109.377	143.801
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	310.589	344.916

Nota 24. Zarządzanie Ryzykiem Finansowym

Spółka posiada ekspozycje na następujące rodzaje ryzyka finansowego

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

Ryzyko Rynkowe

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

Ryzyko rynkowe obejmuje głównie następujące rodzaje ryzyk:

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

Ryzyko walutowe

Obecnie Grupa/Spółka nie posiada żadnych istotnych aktywów, pasywów oraz przyszłych płatności w walutach obcych, w związku z czym nie ma potrzeby zawierania walutowych instrumentów pochodnych zabezpieczających.

Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

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

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

	30.06.2007	31.12.2006
INSTRUMENTY ZMIENNOPROCENTOWE	tys. zł	tys. zł
Aktywa finansowe	179.462	216.934
Pasywa finansowe	201.212	201.115
Razem, netto	(21.750)	15.819

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

Analiza wrażliwości wysokości przepływów pieniężnych na zmianę stopy procentowe

Zmiana o 100 punktów bazowych („pb”) w oprocentowaniu instrumentów na datę bilansową zwiększyłaby (zmniejszyłaby) aktywa netto i rachunek zysków i strat o kwoty wykazane w poniższej tabeli. Analiza ta wykonana dla okresów 6 miesięcy zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.

	Rachunek zysków i strat		Aktywa netto	
	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb	Wzrost o 100 pb	Spadek o 100 pb
30 czerwca 2007	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł
Aktywa zmiennoprocentowe	897	-897	897	-897
Pasywa zmiennoprocentowe *	671	-671	671	-671
Wrażliwość netto	226	-226	226	-226
31 grudnia 2006	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł
Aktywa zmiennoprocentowe	1.085	-1.085	1.085	-1.085
Pasywa zmiennoprocentowe *	671	-671	671	-671
Wrażliwość netto	414	-414	414	-414

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

Ryzyko Kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi spółki/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 Spółki/Grupy jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto, czyli z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość wątpliwych należności oszacowanych przez Zarząd Spółki/Grupy na podstawie wcześniejszych doświadczeń, specyfiki prowadzonej działalności i ich oceny obecnego otoczenia gospodarczego.

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

Grupa nie posiada znaczącej koncentracji ryzyka kredytowego. Ryzyko rozłożone jest na dużą ilość partnerów i klientów. Ponadto należy zauważyć, że należności dotyczące głównej działalności Spółki/Grupy tj. sprzedaży mieszkań i domów jednorodzinnych, są w pełni zabezpieczone gdyż wydanie przedmiotu sprzedaży następuje po zapłaceniu przez nabywców całkowitej ceny wynikającej z umowy przedwstępnej sprzedaży.

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

Ryzyko Płynności

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

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

	Wartość bilansowa	0 - 6 miesiący	6-12 miesiący	1 – 2 lata	2 – 5 Lat
30 czerwca 2007	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł
Zobowiązania z tytułu kredytów	121.212	84.494	21.027	15.691	-
Obligacje własne wyemitowane	80.000	-	-	50.000	30.000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług....	107.736	17.957	17.956	35.912	35.911
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1.641	410	410	547	274
Razem	310.589	102.861	39.393	102.150	66.185
31 grudnia 2006	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł
Zobowiązania z tytułu kredytów	121.115	43.600	55.315	22.200	-
Obligacje własne wyemitowane	80.000	-	-	50.000	30.000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług....	142.524	23.754	23.754	47.508	47.508
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1.277	319	319	426	213
Razem	344.916	67.673	79.388	120.134	77.721

Zarządzanie płynnością Spółki/Grupy odbywa się głównie poprzez:

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

Zarządzanie Kapitałem

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

Celem Grupy jest osiągnięcie zwrotu z kapitału własnego w przedziale od 20 do 40 procent; w pierwszej połowie 2007 roku stopa zwrotu (obliczona w skali rocznej) wynosiła 37% (87% w pierwszej połowie 2006 roku). W porównaniu do średniego ważonego kosztu oprocentowania zadłużenia wyniosła 6,4% w pierwszej połowie 2007 roku (6,3% w 2006 roku).

Grupa nie posiada zdefiniowanego planu wykupu akcji własnych.

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

Nota 25. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01- -30.06.2007	01.01- -30.06.2006
Podstawowy zysk na akcję		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	92.103.678,16	57.946.772,79
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję *)	24.560.222	21.854.340
Podstawowy zysk na akcję	3,75	2,65
Rozwodniony zysk na akcję		
Teoretyczny zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	92.103.678,16	57.946.772,79
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu II Opcji Menedżerskich **)	5.483	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję *)	24.565.705	21.854.340
Rozwodniony zysk na akcję	3,75	2,65

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

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

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

Nota 26. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01- -30.06.2007	01.01- -30.06.2006
Podatek dochodowy bieżący	5.602.493,61	291.335,00
Podatek dochodowy odroczony	16.995.312,80	13.237.662,43
Razem	22.597.806,41	13.528.997,43

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

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

UZGODNIENIE	01.01- -30.06.2007	01.01- -30.06.2006
Zysk brutto przed opodatkowaniem	114.701.484,57	71.475.770,22
Stawka podatku dochodowego: 19%	21.793.282,07	13.580.396,34
Trwale różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	197.412,31	(87.695,41)
Efekt podatkowy opcji menadżerskich trwale nie stanowiących kosztu uzyskania przychodów	593.149,96	78.957,76
Pozostałe	13.962,07	(42.661,26)
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	22.597.806,41	13.528.997,43
Efektywna stawka podatkowa	19,70%	18,93%

W 2006 roku Spółka zdecydowała o dokonaniu korekty rozliczeń z Urzędem Skarbowym dotyczących podatku dochodowego od osób prawnych („CIT”). Dotychczasowe przychody podatkowe identyfikowane na dzień przekazania do użytkowania mieszkań zostały zastąpione przychodami z tytułu sprzedaży mieszkań ustalonymi na dzień podpisania ostatecznej umowy przeniesienia własności. Nastąpiło to w rezultacie interpretacji przepisów Ministerstwa Finansów otrzymanych przez Grupę. W wyniku wyliczeń zostały skorygowane rozliczenia podatkowe z tytułu podatku CIT za lata 2000-2005 a deklaracje korygujące CIT zostały złożone do właściwego dla Spółki Urzędu Skarbowego w dniu 21.08.2006r.. W wyniku ww. korekty z tytułu odmiennego momentu identyfikacji obowiązku podatkowego oraz zmiany stawek podatku CIT, Spółka rozpoznała nadpłatę podatku CIT na łączną kwotę 15.699.392,00 zł. (w poszczególnych latach odpowiednio 2000 r. - 348.988,00 zł, 2001 r., 2001 - 5.516.648,00 zł, 2002 r. - 6.441.085 zł, 2003 r. - 2.664.811,00 zł, 2004 r. - 2.227.339,00 zł oraz niedopłatę w 2005 r. wysokości -1.519.459,00 zł.) Wpływ zmiany wynikającej z drugiego z wymienionych elementów został oszacowany na kwotę 4.651.809,00 zł. Z uwagi na opisane poniżej ryzyko dotyczące częstych zmian w przepisach podatkowych oraz różnic w interpretacjach przepisów prawa podatkowego Zarząd Spółki postanowił na wartość korekty podatku dochodowego wynikającą ze zmiany stawek podatkowych utworzyć rezerwę do momentu uzyskania przez Spółkę stanowiska Urzędu Skarbowego właściwego dla Spółki.

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

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

Nota 27. 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.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

Nota 28. Sprawozdawczość segmentowa

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

Nota 29. Przychody z działalności operacyjnej

ANALIZA PRZYCHODÓW	01.01- -30.06.2007	01.01- -30.06.2006
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	385.840.802,82	336.741.181,64
Przychody ze sprzedaży usług	16.045.198,62	12.247.320,30
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	-	-
Razem	401.886.001,44	348.988.501,94

Nota 30. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01- -30.06.2007	01.01- -30.06.2006
Koszt własny sprzedaży		
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	237.016.494,67	235.811.776,05
Koszty sprzedaży usług	13.452.536,54	9.073.424,90
Koszty sprzedaży towarów (gruntów)	-	-
Razem koszt własny sprzedaży	250.469.031,21	244.885.200,95
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	14.109.127,22	10.441.476,35
Koszty ogólnego zarządu	24.787.527,90	17.404.629,21
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu	38.896.655,12	27.846.105,56
Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju		
Amortyzacja	1.038.436,93	796.708,87
Zużycie materiałów i energii	2.568.338,89	2.065.425,52
Usługi obce	11.571.690,66	8.837.329,96
Podatki i opłaty	180.283,64	114.004,42
Wynagrodzenia	16.416.555,45	13.053.867,68
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2.127.980,80	1.862.452,95
Program opcji menadżerskich	3.121.841,88	415.567,16
Pozostałe koszty rodzajowe	1.871.526,87	700.749,00
Razem koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu wg rodzaju	38.896.655,12	27.846.105,56

Nota 31. Koszty wynagrodzeń

ŚREDNI MIESIĘCZNY STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządczą)	01.01- -30.06.2007	01.01- -30.06.2006
Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)		
Kategoria – umysłowi	164	170
Kategoria – fizyczni	-	-
Ogólne wynagrodzenie w podziale na (zł):		
Wynagrodzenia	16.416.555,45	13.053.867,68
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2.127.980,80	1.862.452,95

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

Nota 32. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01- -30.06.2007	01.01- -30.06.2006
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	456.196,15	187.603,69
Rozwiązanie rezerwy na koszty	82.616,83	1.905.499,89
Rozwiązanie rezerwy na kary umowne i porozumienia z klientami	-	-
Rozwiązanie rezerwy na należności	-	-
Aktualizacja wyceny środków trwałych	190.005,62	-
Pozostałe	220.184,52	200.065,18
Razem	949.003,12	2.293.168,76

Nota 33. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01- -30.06.2007	01.01- -30.06.2006
Rezerwa z tytułu kar i porozumień z klientami	983.861,05	890.595,00
Darowizny	101.134,76	59.000,00
Odpisane należności	342.625,00	(18.804,63)
Rezerwa na koszty wynagrodzeń	1.014.101,00	-
Rezerwa na sprawy sporne	520.757,00	356.000,00
Aktualizacja wartości zapasów	(71.296,98)	3.322.816,06
Aktualizacja wyceny środków trwałych	(35.493,18)	-
Pozostałe	727.563,85	936.584,86
Razem	3.583.252,50	5.546.191,29

Nota 34. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01- -30.06.2007	01.01- -30.06.2006
Odsetki	6.163.990,02	1.599.162,61
Pozostałe	1.529,34	23.005,07
Razem	6.165.519,36	1.622.167,68

Nota 35. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	01.01- -30.06.2007	01.01- -30.06.2006
Odsetki od kredytów	781.040,55	1.722.431,54
Odsetki od pożyczek od spółek powiązanych	-	454.178,59
Odsetki pozostałe	42.478,88	209.321,47
Różnice kursowe	27.960,09	74.539,49
Ubezpieczenie kredytów hipotecznych	81.072,73	248.678,01
Pozostałe	417.548,27	441.421,26
Razem	1.350.100,52	3.150.570,36

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

Nota 36. Koszty finansowe z tytułu odsetek

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	01.01- -30.06.2007	01.01- -30.06.2006
Wartość kosztów finansowych (odsetek) aktywowanych w produkcji w toku *	6.265.753,14	4.246.172,48
Wartość kosztów finansowych (odsetek) ujętych w rachunku zysków i strat	781.040,55	1.722.431,54
Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek	7.046.793,69	5.968.604,02

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

Nota 37. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2007 i 2006 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi. Opisy transakcji przedstawione zostały w formie tabel. W szczególnych przypadkach opisy poszczególnych umów lub wyjaśnienia, ujęte zostały również w formie opisowej. Ze względu na wielkość obrotów 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. jako kupujący produkty lub usługi

Druга strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -30.06.2007	01.01- -30.06.2006
Woodsford Consulting Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 1 lutego 2000 r. z późniejszymi aneksami	925.989,30	694.917,81
Hansom Property Company Limited.....	Usługi konsultingowe wg umowy z dnia 30 czerwca 1999 r.	101.838,25	128.833,27
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Bezpieczny Dom"	Ubezpieczenie ryzyka powstania strat finansowych	203.810,92	281.379,17
Fort Mokotów sp. z o.o.	Koszty zarządzania nieruchomościami	1.720.297,53	870.880,06
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	144.698,99	30.441,66

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

Druга strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -30.06.2007	01.01- -30.06.2006
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	151.362.182,70	480.870,00
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

Druга strona transakcji	Określenie transakcji	01.01- -30.06.2007	01.01- -30.06.2006
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa na Generalną Realizację Inwestycji, umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r.	192.801,62	1.913.381,92
Fort Mokotów sp. z o.o.	Umowa zlecenia sprzedaży oraz umowa o świadczenie usług reklamowych i marketingowych, umowa z dnia 15 kwietnia 2002 r.	1.513.444,29	3.882.687,63
Fort Mokotów sp. z o.o.	Koszty zarządzania nieruchomościami	885.985,72	389.986,24
Fort Mokotów sp. z o.o.	Pozostałe	49.250,64	14.907,10

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

Dom Development S.A. jako otrzymujący dywidendę

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-	01.01-
		-30.06.2007	-30.06.2006
Fort Mokotów sp. z o.o.	Dywidenda (brutto)	29.400.000,00	14.245.976,95

Dom Development S.A. jako wypłacający dywidendę

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-	01.01-
		-30.06.2007	-30.06.2006
Dom Development B.V.	Dywidenda (brutto)	2.324.458,00	-

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-	01.01-
		-30.06.2007	-30.06.2006
Fort Mokotów sp. z o.o.	Zwrot dopłaty do kapitału	-	-
Dom Development			
Morskie Oko sp. z o.o.	Zwrot dopłaty do kapitału	-	14.000.000,00

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

Druga strona transakcji	Określenie transakcji	01.01-	01.01-
		-30.06.2007	-30.06.2006
Dom Development B.V.	Koszty odsetek z tytułu umów pożyczek od udziałowca	-	454.178,59
Dom Development B.V.	Kapitał splecony z umowy pożyczki	-	-

Salda z podmiotami powiązаныmi

Podmiot	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.06.2007	31.12.2006	30.06.2007	31.12.2006
	Salda z punktu widzenia Spółki (w tys. zł)			
Saldo razem	187.830	35.269	789	264
Salda poniżej 100 tys. zł	3	44	-	31
Salda powyżej 100 tys. zł	187.827	35.225	789	233
Jednostki zależne	1.166	1.147	-	-
Dom Development Na Dolnej sp. z o.o.	19	-	-	-
Dom Development Morskie Oko sp. z o.o. dopłaty do kapitału.....	1.147	1.147	-	-
Jednostki stowarzyszone	185.680	33.590	-	-
Dom Development Grunty sp. z o.o.	185.666	33.590	-	-
Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”	14	-	-	-
Jednostki współzależne	863	488	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o.	863	488	-	-
Fort Mokotów sp. z o.o. dopłaty do kapitału.....	-	-	-	-
Pozostałe podmioty	118	-	789	233
Woodsford Consulting Limited	-	-	789	233
Dom Development B.V.	118	-	-	-

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

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

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2007 r. nie miały miejsca transakcje sprzedaży/nabycia akcji własnych.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2006 r. miały miejsca następujące transakcje sprzedaży/nabycia akcji własnych:

- W dniu 20 stycznia 2006 r. Spółka zawarła z Januszem Stolarczykiem umowę nabycia przez Janusza Stolarczyka od Spółki 72.000 Akcji serii E Spółki za łączną kwotę 200.311,97 zł (realizacja opcji przyznanych w ramach Programu I Opcji Menedżerskich opisanego w nocie 38 „Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich”).
- W dniu 23 lutego 2006 r. Spółka zawarła z Terryem 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 Programu I Opcji Menedżerskich opisanego w nocie 38 „Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich”).
- W dniu 28 czerwca 2006 r. Spółka zawarła z Terryem Roydonem umowę nabycia przez Terry’ego Roydona od Spółki 22.500 Akcji serii E Spółki za łączną kwotę 61.505,91 zł (realizacja opcji przyznanych w ramach Programu I Opcji Menedżerskich opisanego w nocie 38 „Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich”).

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

Osoba powiązana	Data	Opis	Płatności dokonane	
			Wartość w zł	na dzień 30 czerwca 2007
Janusz Stolarczyk oraz Danuta Stolarczyk	22.03.2007	Aneks nr 1 do umowy przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 89,1 m kw. wraz z dwoma pomieszczeniami pomocniczymi oraz dwoma miejscami parkingowymi dot. dokupienia dodatkowego miejsca postojowego.	9.000,00	9.000,00
Janusz Stolarczyk oraz Danuta Stolarczyk	18.04.2007	Aneks nr 1 do umowy przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 122,93 m kw. wraz z dwoma miejscami parkingowymi dot. dokupienia dodatkowego miejsca postojowego.	36.000,00	36.000,00
Janusz Zalewski	23.03.2007	Aneks nr 2 do umowy przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 242,4 m kw. wraz z dwoma pomieszczeniami pomocniczymi oraz dwoma miejscami parkingowymi, dot. dokupienia miejsca parkingowego	38.000,00	38.000,00
Janusz Zalewski	15.05.2007	Aneks nr 3 do umowy przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 242,4 m kw. wraz z dwoma pomieszczeniami pomocniczymi oraz trzema miejscami parkingowymi, dot. zmian lokatorskich	20.865,00	20.865,00
Jakub Domalik - Plakwicz	31.01.2007	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 59,40m kw. wraz z miejscem postojowym.	776.876,60	427.277,13
Wojciech Sadowski	29.05.2007	Umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 48,10 m kw. wraz z pomieszczeniem pomocniczym oraz miejscem parkingowym.	454.332,00	22.716,60

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

Nota 38. Plan Motywacyjny – Programy Opcji Menedżerskich

Na dzień 30 czerwca 2007 r. w Spółce istniały trzy Programy Opcji Menedżerskich przyjęte w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki. Są to:

Nazwa Programu	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
	30.06.2007			31.12.2006		
Program I	413.100	413.100	413.100	413.100	413.100	413.100
Program I B	96.750	96.750	-	96.750	96.750	-
Program II	726.000	234.538	-	726.000	234.538	-

Program I

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

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 było obowiązku dokonywania ich wyceny w wartości godziwej.

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

Program I B (poprzednio: Program I A)

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

W dniu 9 sierpnia 2006 r. Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej Spółki do zmiany i przyjęcia zmienionych postanowień Programu IA Opcji Menedżerskich dotyczącego 96.750 akcji serii E Dom Development oraz upoważnienia Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki do realizacji wyżej wymienionego Programu. Jedyne zmiany były związane z wprowadzeniem instytucji powiernika, którym został CDM PEKAO S.A. (patrz nota 11 „Kapitał zakładowy”). Zamiarem Spółki jest kontynuacja Programu IA jako Programu IB opcji menedżerskich dotyczących 96.750 akcji serii J Dom Development S.A.

Opcje przyznane zostały członkom kadry menedżerskiej Spółki, w tym:

Kupujący	Data przyznania opcji / Data zawarcia umowy	Liczba akcji	Okres opcji	Cena nabycia 1 akcji / zł
Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Pozostali	22.03.2006/ 11.05.2006	96.750	od 22.03.2009 do 22.03.2013	6,10
Razem		96.750		

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

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

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

Wartość opcji na dzień ich przyznania, wyliczona na podstawie wyżej opisanego modelu i założeń wyniosła 4.554.616,03 zł. Wartość ta jest odnoszona równomiernie do rachunku zysków i strat przez okres trzech lat. W okresach sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2007 i 2006 roku do rachunku zysków i strat odniesiono odpowiednio 764.643,60 zł i 415.567,16 zł.

Program II

W dniu 20 kwietnia 2006 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A. zaakceptowało Program II Opcji Menedżerskich dotyczący 120.150 akcji Spółki oraz upoważniło Zarząd i Radę Nadzorczą do jego realizacji. W dniu 9 sierpnia 2006 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A. podjęło uchwałę w sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej do zmiany i przyjęcia zmienionych postanowień Programu II Opcji Menedżerskich w ten sposób, że zostaną one zastąpione Postanowieniami Programu II Opcji Menedżerskich dotyczącego 726.000 akcji Dom Development S.A. („Program II”) z zastrzeżeniem, iż przyznanie opcji będzie limitowane do 242.000 akcji w jakimkolwiek okresie 12 kolejnych miesięcy. Ponadto Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy upoważniło Zarząd i Radę Nadzorczą do realizacji ww. Programu II.

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

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

Na dzień 30 czerwca 2007 roku opcje przyznane członkom kadry menedżerskiej Spółki w ramach Programu II przedstawiały się następująco:

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

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

Stopa dywidendy (%)	0,77
Przewidywany wskaźnik zmienności (%)	30,72
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	4,78
Spodziewany okres realizacji opcji (w latach)	5,00
Cena realizacji opcji (zł)	114,48
Bieżąca cena akcji (zł)	144,50

Wartość opcji na dzień ich przyznania, wyliczona na podstawie wyżej opisanego modelu i założeń wyniosła 14.273.421,53 zł. Wartość ta jest odnoszona równomiernie do rachunku zysków i strat przez okres trzech lat. W okresach sześciu miesięcy kończących się 30 czerwca 2007 i 2006 roku do rachunku zysków i strat odniesiono odpowiednio 2.357.198,26 zł i 0 zł.

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

		01.01- -30.06.2007	01.01- -31.12.2006
OPCJE NA AKCJE			
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość.....	331.288	320.400
	Całkowita cena realizacji.....	27.440.085,24	888.182,44
Opcje przyznane w okresie	Ilość.....	-	331.288
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	27.440.085,24
	Ilość.....	-	320.400
Opcje zrealizowane w okresie	Całkowita wartość wykonania opcji	-	843.889,46
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję	-	2,55
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość.....	331.288	331.288
	Całkowita cena realizacji.....	27.440.085,24	27.440.085,24
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość.....	-	320.400
	Całkowita cena realizacji.....	-	888.182,44
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość.....	-	-
	Całkowita cena realizacji.....	-	-

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

Nota 39. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych podmiotu dominującego

Wynagrodzenia	01.01- -30.06.2007	01.01- -30.06.2007
1. Zarząd		
Wynagrodzenie	2.791.546,00	2.683.456,00
W tym wynagrodzenie z zysku	-	250.000,00
2. Rada nadzorcza:		
Wynagrodzenie.....	264.000,00	84.000,00

Składy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 30 czerwca 2007 r. przedstawione są w nocie 42.

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

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

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

Nota 40. Zobowiązania warunkowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	30.06.2007	31.12.2006
Weksle, w tym:	165.248.440,00	156.463.340,00
– weksle stanowiące zabezpieczenie roszczeń wykonawców z tytułu prac wykonywanych na rzecz Grupy wystawione dla Hochtief Polska S.A.	-	-
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku BOŚ roszczeń wynikających z udzielonego kredytu	61.460.000,00	74.053.340,00
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku PKO BP roszczeń wynikających z udzielonego kredytu	101.788.440,00	80.410.000,00
– weksle stanowiące dodatkowe zabezpieczenie banku BOŚ roszczeń wynikających z trójstronnej umowy ubezpieczenia poręczeń kredytów klientów Grupy	2.000.000,00	2.000.000,00
Gwarancje.....	11.510.643,00	26.875,00
Poręczenia	1.321.730,86	2.248.994,00
Razem.....	178.080.813,86	158.739.209,00

Nota 41. Istotne sprawy sądowe na 31 grudnia 2006 r.

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

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

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

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

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

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

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

Nota 42. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

W okresie sześciu miesięcy kończącym się 30 czerwca 2007 roku nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki.

Skład Zarządu podmiotu dominującego Grupy na dzień 30 czerwca 2007 r.

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

* W dniu 26 kwietnia 2007 r. Wiceprezes Zarządu Spółki Pan Janusz Zalewski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu. Pan Janusz Zalewski będzie pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu do dnia 28 września 2007 r.

Wszyscy członkowie Zarządu zostali powołani w dniu 29 grudnia 2006 r. na wspólną trzyletnią kadencję.

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 30 czerwca 2007 r.

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

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powołani w dniu 29 grudnia 2006 r. na wspólną trzyletnią kadencję.

Nota 43. Dodatkowa informacja o działalności operacyjnej Grupy

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2007 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich:

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

Projekt	Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie	Segment	Liczba mieszkań
Olimpia 2 faza 3	I kw. 2007	popularny	116
Derby 7 faza 1/2	II kw. 2007	popularny	127

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

Projekt	Rozpoczęcie budowy i sprzedaży	Segment	Liczba mieszkań
Derby 15	I kw. 2007	popularny	277
Olbrachta faza 1	II kw. 2007	popularny	243
Olimpia 2 faza 5	II kw. 2007	popularny	63
Derby 17	II kw. 2007	popularny	185

Nota 44. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

19 lipca 2007 r. Dom Development S.A. zawarła z firmą Archicom Projekt 8 Sp. z o.o. umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Gminy Miejskiej Wrocław położonego we Wrocławiu przy ulicy Nyskiej o pow. ok. 1,9 ha. Na gruncie tym Spółka planuje zrealizować projekt deweloperski składający się z ok. 500 mieszkań o łącznej wartości ok. 200.000.000 złotych. Spółka zamierza rozpocząć realizację projektu w końcu 2008 roku.

Dom Development S.A. zakupił nieruchomość gruntową za ok. 92 mln zł pod budowę blisko 1600 mieszkań na Kępie Gocławskiej w Warszawie. Zakupiony grunt ma powierzchnię 67 244 m² i znajduje się w rejonie ulic Bora-Komorowskiego, Trasy N-S i Trasy Anińskiej. Na gruncie tym Spółka planuje zrealizować projekt deweloperski o łącznej wartości ok. 745.000.000 złotych. Spółka zamierza rozpocząć realizację projektu na wiosnę 2009 roku.

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

Dom Development S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku

Nota 45. Wybrane skonsolidowane dane finansowe przeliczone na EURO

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

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO BILANSU	30.06.2007	31.12.2006
	EURO	EURO
Aktywa obrotowe razem	265.968.543,55	236.708.458,76
Aktywa razem	273.115.196,09	241.157.638,29
Kapitał własny razem	155.371.295,07	128.388.479,40
Zobowiązania długoterminowe	43.564.620,89	40.408.795,66
Zobowiązania krótkoterminowe	74.179.280,13	72.360.363,23
Zobowiązania razem	117.743.901,02	112.769.158,89
<i>Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy</i>	<i>3,7658</i>	<i>3,8312</i>

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01- -30.06.2007	01.01- -30.06.2006
	EURO	EURO
Przychody ze sprzedaży	104.423.946,74	89.479.642,57
Zysk brutto ze sprzedaży	39.343.389,86	26.691.785,29
Zysk na działalności operacyjnej	28.552.217,88	18.718.058,79
Zysk Brutto	29.803.431,01	18.326.180,76
Zysk Netto	23.931.735,74	14.857.384,95
<i>Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy</i>	<i>3,8486</i>	<i>3,9002</i>

Warszawa, 11 września 2007

Jarosław Szanajca, Prezes Zarządu

Grzegorz Kielpsz, Wiceprezes Zarządu

Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu

Janusz Stolarczyk, Członek Zarządu

Terry R. Roydon, Członek Zarządu