

**Dom Development
Spółka Akcyjna
Pl. Piłsudskiego 3
00-078 Warszawa**

**Opinia i raport
z badania jednostkowego sprawozdania finansowego
sporządzonego wg MSSF
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 roku**

**Opinia niezależnego biegłego rewidenta
dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Dom Development S.A.**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego sporządzonego według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) Dom Development S.A. z siedzibą przy Pl. Piłsudskiego 3 w Warszawie, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2007 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **1.236.421.098,73** złotych;
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku wykazujący zysk netto w wysokości **230.384.092,90** złotych;
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **233.996.162,64** złotych;
- rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku o kwotę **85.130.254,01** złotych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie tego sprawozdania odpowiada Zarząd Spółki.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie to przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

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

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

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

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

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

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2007 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku,
- zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo, to jest zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu spółki.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na kwestię momentu ujęcia przychodów oraz na fakt, że Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej kontynuuje prace nad interpretacją D-21 (sprzedaż nieruchomości). Kwestie te zostały bliżej opisane w punkcie 4 wprowadzenia do sprawozdania finansowego "Istotne zasady rachunkowości".

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

Warszawa, dnia 10 marca 2008 roku

BDO Numerica S.A.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
Nr ewidencyjny 523

Przeprowadzający badanie:

Marcin Jagodziński
Biegły Rewident
nr ident. 90042/7384

Działający w imieniu
BDO Numerica S.A.

dr André Helin
State Authorized
Public Accountant
Biegły Rewident 90004/502
Prezes BDO Numerica S.A.

**Dom Development
Spółka Akcyjna
Pl. Piłsudskiego 3
00-078 Warszawa**

**Raport uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z MSSF
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 roku**

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	6
II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI	10
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU.....	14

I.CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące Spółkę

1.1 Nazwa i forma prawna

Dom Development Spółka Akcyjna.

1.2 Siedziba Spółki

00-078 Warszawa, Pl. Piłsudskiego 3.

1.3 Przedmiot działalności

Zgodnie z wpisem do rejestru przedmiotem działalności Spółki jest:

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

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

1.4 Podstawa działalności

Dom Development S.A. działa na podstawie:

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

1.5 Rejestracja w Sądzie Gospodarczym

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

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

1.6 Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

NIP: 525-14-92-233

REGON: 012212483

1.7 Wysokość kapitału własnego i jego zmiany w ciągu okresu sprawozdawczego

W 2007 roku kapitał zakładowy Dom Development S.A. zwiększył się z kwoty 24.050.372 zł do kwoty 24.560.222 tj. o 509.850 złotych w związku z rejestracją w dniu 14 lutego 2007 roku w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy 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, wyemitowanych na podstawie Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 29 grudnia 2006 roku.

Kapitał z tyt. nadwyżki ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej wzrósł w 2007 roku o 1.163.943,94 zł i 31.12.2007 wynosił 231.534.663.23 złotych

Kapitał zapasowy Spółki zwiększył się w 2007 w związku z odpisem z zysku z poprzedniego roku o 112.254.923,36 złotych i 31.12.2007 wynosił 191.556.295,54 zł.

Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego nie uległ zmianie i wynosił 509.850 złotych.

Kapitał rezerwowy Spółki z wyceny opcji na akcje zwiększył się w 2007 roku o 5.622.309,10 i 31.12.2007 wynosił 7.128.099,74 zł.

Zysk netto Spółki za 2007 rok wynosi 230.384.092,90 złotych.

Kapitał własny Spółki zwiększył się z 451.677.060,77 zł w dniu 01.01.2007 do 685.673.223,41 zł w dniu 31.12.2007 roku tj. o 233.996.162,64 złotych

1.8 Zarząd Spółki

W 2007 roku nastąpiły zmiany w Zarządzie Spółki.

Od 3 października 2007 funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki objął Pan Leszek Piotr Nałęcz, który zastąpił Pana Janusza Zalewskiego.

W dniu 14 listopada 2007 Pan Jerzy Ślusarski został powołany na Członka Zarządu Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2007 roku członkami Zarządu byli:

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

1.9 Rada Nadzorcza

Na dzień 31 grudnia 2007 roku członkami Rady Nadzorczej byli:

- Zygmunt Kostkiewicz
- Richard Lewis
- Stanisław Plakwicz
- Michael Cronk
- Markham Dumas
- Włodzimierz Bogucki

W składzie Rady Nadzorczej Spółki nie nastąpiły żadne zmiany w 2007 roku

1.10 Zatrudnienie

Stan zatrudnienia na dzień 31.12.2007 r. wyniósł 169 osób.

1.11 Informacja o jednostkach powiązanych

Dom Development S.A. jest Spółką dominującą wobec podmiotów: Dom Development Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o., Dom Development Morskie Oko Sp. z o.o., Dom Development Na Dolnej Sp. z o.o.

Dom Development S.A. sprawuje również kontrolę nad Dom Development Grunty Sp. z o.o. i Dom Land Sp. z o.o. w rozumieniu kontroli określonym w MSR.

Spółka sprawuje również współkontrolę wobec spółki Fort Mokotów Sp. z o.o.

Podmiotami stowarzyszonymi są Przedsiębiorstwo Techniczno-Inwestycyjne Sp. z o.o. oraz Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”.

Dom Development S.A. sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

2. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe oraz dane porównawcze

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe sporządzone według MSSF za okres od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r. obejmujące:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2007 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **1.236.421.098,73** złotych;
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku wykazujący zysk netto w wysokości **230.384.092,90** złotych;
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **233.996.162,64** złotych;
- rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku o kwotę **85.130.254,01** złotych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia;

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

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

Badanie przeprowadzono na podstawie umowy podpisanej z BDO Polska Sp. z o.o. (obecnie BDO Numerica S.A.) w dniu 2 lipca 2007 r., w siedzibie Spółki w dniach od 2 do 27 lutego 2008 roku pod kierunkiem Marcina Jagodzińskiego - biegłego rewidenta nr ewid. 90042/7384.

Biegły rewident został wybrany na audytora Dom Development S.A., przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały podjętej 29 czerwca 2007.

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

Spółka w czasie badania udostępniła biegłemu rewidentowi żądane dane i udzieliła informacji i wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania oraz poinformowała o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia.

Biegły nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania.

4. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe sporządzone za okres 01.01.2006 – 31.12.2006 r., które było badane przez BDO Numerica Sp. z o. o (obecnie BDO Numerica S.A.) i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Spółki za okres 01.01.2006 – 31.12.2006 r. zostało zatwierdzone Uchwałą nr 3 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 9 maja 2007.

Uchwałą nr 7 z dnia 9 maja 2007 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło przeznaczyć część zysku netto Spółki za 2006 rok w kwocie 3.684.033,30 zł na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, a część zysku netto w kwocie 112.254.923,36 zł na powiększenie kapitału zapasowego Spółki..

Sprawozdanie finansowe za rok 2006 zostało opublikowane w Monitorze Polskim B nr 1274 z 27.07.2007, złożone w Urzędzie Skarbowym, oraz w Sądzie Rejestrowym.

II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości z rachunku zysków i strat, bilansu oraz podstawowe wskaźniki finansowe za okres badany i poprzedni.

1.1 Bilans

w zł

	31.12.2007	% sumy bilansowej	31.12.2006	% sumy bilansowej	31.12.2005	% sumy bilansowej
AKTYWA						
Aktywa trwałe						
wartości niematerialne i prawne	703 961,37	0,1%	728 038,79	0,1%	393 405,65	0,1%
rzeczowe aktywa trwałe	6 440 126,07	0,5%	5 388 034,51	0,6%	7 065 250,16	1,4%
należności długoterminowe	1 552 195,11	0,1%	1 517 905,36	0,2%	927 730,36	0,2%
inwestycje długoterminowe	3 080 521,79	0,2%	2 908 708,28	0,3%	2 646 843,79	0,5%
długoter. rozlicz. międzyokres.	10 995 867,74	0,9%	6 006 310,71	0,7%	7 633 650,71	1,5%
	22 772 672,08	1,8%	16 548 997,65	1,9%	18 666 880,67	3,7%
Aktywa obrotowe						
zapasy	860 026 923,05	69,6%	588 586 471,94	68,7%	340 742 881,97	67,9%
należności krótkoterminowe	65 454 597,03	5,3%	60 745 352,45	7,1%	87 073 171,82	17,4%
inwestycje krótkoterminowe	262 165 573,95	21,2%	177 035 319,94	20,7%	23 814 672,83	4,7%
rozliczenia międzyokresowe	26 001 332,62	2,1%	13 572 188,52	1,6%	31 491 563,12	6,3%
	1 213 648 426,65	98,2%	839 939 332,85	98,1%	483 122 289,74	96,3%
SUMA AKTYWÓW	<u>1 236 421 098,73</u>	100,0%	<u>856 488 330,50</u>	100,0%	<u>501 789 170,41</u>	100,0%
PASYWA						
Kapitał własny						
kapitał zakładowy	24 560 222,00	2,0%	24 050 372,00	2,8%	21 854 340,00	4,4%
kapitał zapasowy	423 090 958,77	34,2%	309 672 091,47	36,2%	10 819 818,83	2,2%
kapitał z aktualizacji wyceny	7 128 099,74	0,6%	1 505 790,64	0,2%	0,00	0,0%
pozostałe kapitały rezerwowe	509 850,00	0,0%	509 850,00	0,1%	53 403 253,44	10,6%
wynik z lat ubiegłych	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
wynik netto roku bieżącego	230 384 092,90	18,6%	115 938 956,66	13,5%	25 898 118,74	5,2%
	685 673 223,41	55,5%	451 677 060,77	52,7%	111 975 531,01	22,3%
Zobowiązania i rezerwy						
rezerwy na zobowiązania	98 474 210,80	8,0%	43 642 751,89	5,1%	27 887 916,17	5,6%
zobowiązania długoterminowe	241 779 280,00	19,6%	102 200 000,00	11,9%	128 332 948,91	25,6%
zobowiązania krótkoterminowe	163 043 658,13	13,2%	234 396 316,17	27,4%	206 994 555,53	41,3%
rozliczenia międzyokresowe	47 450 726,39	3,8%	24 572 201,67	2,9%	26 598 218,79	5,3%
	550 747 875,32	44,5%	404 811 269,73	47,3%	389 813 639,40	77,7%
SUMA PASYWÓW	<u>1 236 421 098,73</u>	100,0%	<u>856 488 330,50</u>	100,0%	<u>501 789 170,41</u>	100,0%

1.2 Rachunek zysków i strat

w zł

	Rok kończący się 31.12.2007	Dynamika 2007/2006	Rok kończący się 31.12.2006	Dynamika 2006/2005	Rok kończący się 31.12.2005
Przychody ze sprzedaży					
Przychody ze sprzedaży produktów	864 879 170,75	49,7%	577 722 930,64	69,0%	341 823 016,87
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	8 605 926,22	216,5%	2 719 072,11	-	0,00
	873 485 096,97	50,5%	580 442 002,75	69,8%	341 823 016,87
Koszty sprzedanych produktów					
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	535 936 949,78	38,5%	386 983 296,67	66,3%	232 699 727,31
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	8 602 453,33	117,0%	3 965 157,27	-	0,00
	544 539 403,11	39,3%	390 948 453,94	68,0%	232 699 727,31
Zysk brutto ze sprzedaży	328 945 693,86	73,6%	189 493 548,81	73,7%	109 123 289,56
Koszty sprzedaży	27 678 705,97	30,8%	21 153 798,31	43,2%	14 775 201,91
Koszty ogólnego zarządu	49 032 765,15	30,8%	37 486 468,76	-20,9%	47 419 538,30
Zysk na sprzedaży	252 234 222,74	92,8%	130 853 281,74	178,8%	46 928 549,35
Pozostałe przychody operacyjne					
Zysk ze zbycia aktywów trwałych	117 387,13	12,1%	104 699,60	-	0,00
Dotacje	0,00	-	0,00	-	0,00
Inne przychody operacyjne	3 678 291,29	-31,0%	5 330 282,37	56,5%	3 405 174,04
	3 795 678,42	-30,2%	5 434 981,97	59,6%	3 405 174,04
Pozostałe koszty operacyjne					
Strata ze zbycia aktywów trwałych	263 685,29	7634,9%	3 409,04	-98,0%	172 023,71
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	-	0,00	-	0,00
Inne koszty operacyjne	13 235 398,62	29,8%	10 195 357,15	6,3%	9 594 890,42
	13 499 083,91	32,4%	10 198 766,19	4,4%	9 766 914,13
Zysk z działalności operacyjnej	242 530 817,25	92,3%	126 089 497,52	210,8%	40 566 809,26
Przychody finansowe					
Dywidendy	29 400 000,00	106,4%	14 245 976,95	-	0,00
Odsetki	10 116 174,50	99,0%	5 082 793,27	103,3%	2 500 347,04
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	-	0,00	-	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	235 204,97	947,9%	22 444,39	-	0,00
Inne	0,00	-	0,00	-100,0%	215 524,58
	39 751 379,47	105,4%	19 351 214,61	612,5%	2 715 871,62
Koszty finansowe					
Odsetki	931 668,53	-68,3%	2 938 648,12	-41,9%	5 059 325,70
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	-	0,00	-	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	-	0,00	-	0,00
Inne	1 302 976,92	-7,1%	1 402 368,35	-75,0%	5 607 847,44
	2 234 645,45	-48,5%	4 341 016,47	-59,3%	10 667 173,14
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	-	0,00	-	0,00
Zysk brutto	280 047 551,27	98,5%	141 099 695,66	332,6%	32 615 507,74
Podatek dochodowy od osób prawnych	8 251 349,00	16,5%	7 083 597,00	2175,0%	311 364,00
Inne obowiązkowe obciążenia wyniku	41 412 109,37	129,1%	18 077 142,00	182,2%	6 406 025,00
Zysk netto	230 384 092,90	98,7%	115 938 956,66	347,7%	25 898 118,74

1.3 Podstawowe wskaźniki finansowe

	01.01.2007 31.12.2007	01.01.2006 31.12.2006	01.01.2005 31.12.2005
Rentowność majątku			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	18,63%	13,54%	5,16%
Rentowność kapitału własnego			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	33,60%	25,67%	23,13%
Rentowność netto sprzedaży			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów}}$	26,38%	19,97%	7,58%
Wskaźnik płynności I			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	5,18	5,15	2,33
Wskaźnik płynności II			
$\frac{\text{aktywa obrotowe - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,51	1,54	0,69
Szybkość spłat należności w dniach			
$\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług *360 dni}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów}}$	27	32	38
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach			
$\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług *360 dni}}{\text{koszt własny sprzedanych produktów}}$	132	160	128
Szybkość obrotu zapasów			
$\frac{\text{średni stan zapasów*360 dni}}{\text{koszt własny sprzedanych produktów}}$	479	428	392

1.4 Interpretacja wskaźników i ogólna sytuacja ekonomiczna

Suma aktywów i pasywów Spółki na 31.12.2007 r. była o 44,4% wyższa w porównaniu ze stanem na 31.12.2006 r.

Analizując strukturę aktywów za dwa ostatnie okresy obrotowe, zauważamy zbliżone proporcje. Na dzień 31.12.2007 r. majątek obrotowy stanowił 98,2% sumy bilansowej, a w roku kończącym się 31.12.2006 r. wynosił 98,1%. W zwiększonej sumie bilansowej struktura aktywów obrotowych nie wykazuje większych różnic w porównaniu z ubiegłym rokiem.

Obserwując dynamikę poszczególnych pozycji aktywów w 2007 roku w porównaniu z rokiem poprzednim odnotowujemy 46% wzrost zapasów, 7% wzrost należności i 48% wzrost inwestycji krótkoterminowych oraz 91% wzrost rozliczeń międzyokresowych.

W strukturze pasywów bilansu na dzień 31.12.2007 pozycję dominującą stanowiły kapitały własne, które stanowiły 55,5% sumy bilansowej.

Według stanu na dzień 31.12.2007 zmianie uległa struktura zobowiązań krótko i długoterminowych. Z 11,9% według stanu na dzień 31.12.2006 do 19,6% na 31.12.2007 wzrósł udział zobowiązań długoterminowych. Udział rezerw i rozliczeń międzyokresowych zmienił się odpowiednio z 8,0% na 11,8%.

W 2007 roku Spółka wygenerowała prawie dwukrotnie wyższy wynik netto w porównaniu z rokiem poprzednim (wzrost o 98,7%), w tym zysk na sprzedaży był wyższy odpowiednio o 92,8%. Przychody ze sprzedaży wzrosły o 50,5%, zaś koszt własny sprzedaży o 39,3%.

W wyniku znacznego wzrostu zysku netto poprawiły się wszystkie wskaźniki rentowności Spółki. Wskaźnik rentowności kapitału własnego osiągnął 33,6% wobec 25,7% w 2006 r. i 23,1% w 2005 roku.

Wskaźniki płynności uległy nieznacznym zmianom i nadal kształtują się powyżej zalecanych norm. Zmianie uległy proporcje wskaźników charakteryzujących sprawność działania. Do 27 dni skrócił się cykl inkasa należności, przy jednoczesnym skróceniu okresu spłaty zobowiązań.

Wskaźnik szybkości obrotu zapasów wzrósł z 428 dni w roku 2006 do 479 dni w roku 2007. Wzrost wskaźnika szybkości obrotu zapasów spowodowany jest wzrostem stanu wyrobów gotowych, który wg informacji Spółki uzasadniony jest w dużym stopniu bieżącą polityką firmy.

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

III.CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej

1.1 System rachunkowości

Spółka prowadzi księgowość z wykorzystaniem programu Sun System 5,0 wdrożonego przez firmę Hogart. Spółka posiada pełną dokumentację oprogramowania zawierającą opis systemu informatycznego wraz z opisem procedur i funkcji oraz instrukcję użytkownika systemu.

Od 2005 roku Spółka korzysta dodatkowo z systemu komputerowego 'Papyrus', służącego ewidencji przychodów i kosztów związanych z zarządzaniem osiedlami.

W badanym roku nie nastąpiły zmiany zasad wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów.

Zgodnie z zasadą ciągłości, stany aktywów i pasywów wykazane w księgach rachunkowych na dzień 31.12.2007 r. zostały ujęte w tej samej wysokości, w otwartych na bieżący rok obrotowy księgach rachunkowych.

Zapisy w księgach są prowadzone bieżąco i chronologicznie na podstawie dowodów źródłowych.

Księgi rachunkowe prowadzone są rzetelnie i w sposób umożliwiający powiązanie zapisów dokonanych w systemie finansowo – księgowym z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym.

System elektronicznego przetwarzania danych jest poprawny technicznie i powiązany z zakładowym planem kont, zapewniający sprawdzalność ksiąg rachunkowych.

Spółka spełnia wymogi ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późn. zm. w zakresie archiwizacji dokumentacji oraz danych komputerowych.

1.2 Inwentaryzacja składników majątku

Organizacja i funkcjonowanie inwentaryzacji składników majątkowych spełnia wymogi określone w znowelizowanej ustawie o rachunkowości.

Inwentaryzacją w badanym okresie objęto:

- drogą spisu z natury ilości składników majątku:

- środki pieniężne w kasie	na dzień 31 grudnia 2007 roku
- produkcja w toku	na dzień 31 grudnia 2007 roku
- wyroby gotowe	na dzień 31 grudnia 2007 roku
- środki trwałe, wyposażenie, wartości niematerialne i prawne	na dzień 30 listopada 2007

- drogą uzyskania potwierdzeń stanów sald od banków i kontrahentów:
 - środki pieniężne na rachunkach bankowych na dzień 31 grudnia 2007 roku;
 - należności z tytułu dostaw i usług od jednostek na dzień 31 grudnia 2007 roku;
powiązanych

Nie przeprowadzono inwentaryzacji drogą potwierdzenia sald należności z tytułu dostaw i usług od jednostek pozostałych.

- drogą porównania danych ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami i weryfikacji realnej wartości:
 - rozrachunki publiczno-prawne na dzień 31 grudnia 2007 roku;
 - rozrachunki pozostałe na dzień 31 grudnia 2007 roku.

Przedstawiciel biegłego rewidenta uczestniczył w inwentaryzacji produkcji w toku i potwierdził rzetelność i prawidłowość dokonanego spisu.

2. Informacje o pozycjach bilansu i rachunku zysków i strat

Szczegółowe informacje na temat pozycji bilansu i rachunku zysków i strat zawarte są w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego Dom Development S.A.

3. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego, informacje dodatkowe i objaśnienia

Spółka sporządziła informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia spełniające wymogi Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej dotyczące zakresu dokonywanych ujawnień. Dane liczbowe w tych informacjach wynikają z ewidencji księgowej i są zgodne ze zbadanym sprawozdaniem finansowym.

4. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale własnym zostało sporządzone prawidłowo i wykazuje prawidłowe powiązanie z bilansem oraz rachunkiem zysków i strat.

5. Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych wykazuje prawidłowe powiązanie odpowiednio z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w księgach rachunkowych.

6. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki

Zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości, Kodeksem spółek handlowych oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji

bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd sporządził sprawozdanie z działalności Spółki w 2007 roku.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym Spółki za 2007 rok.

7. Oświadczenie kierownictwa jednostki

Kierownictwo Spółki złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym.

Warszawa, dnia 10 marca 2008 roku.

BDO Numerica S.A.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
Nr ewidencyjny 523

Przeprowadzający badanie:

Marcin Jagodziński
Biegły Rewident
nr ident. 90042/7384

Działający w imieniu BDO Numerica S.A. :

dr André Helin
State Authorized
Public Accountant
Biegły Rewident 90004/502
Prezes BDO Numerica S.A.