



BDO Numerica
International Auditors & Consultants Sp. z o.o.

ul. Postępu 12, 02-676 Warszawa
Tel. +48 (22) 543 16 00
Fax +48 (22) 543 16 01
e-mail: office@bdo.pl
www.bdo.pl

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

**Opinia i raport
z badania jednostkowego sprawozdania finansowego
sporządzonego zgodnie z MSSF
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 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 2008 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **1 524 168** tysięcy złotych;
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku wykazujący zysk netto w wysokości **142 162** tysięcy złotych;
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę **98 839** tysięcy złotych;
- rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku o kwotę **48 998** tysięcy złotych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie tego sprawozdania odpowiada Zarząd.

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) rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. nr 76, poz. 694),
- 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 2008 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008,
- 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.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Warszawa, dnia 12 marca 2009 roku

BDO Numerica

International Auditors & Consultants Spółka z o.o.

ul. Postępu 12, 02-676 Warszawa,

Podmiot uprawniony nr 3355

Przeprowadzający badanie

Marcin Jagodziński

Biegły Rewident

nr ewid. 90042/7384

Działający w imieniu

BDO Numerica

International Auditors & Consultants Sp. z o.o.

Andrzej Wojciech Kinast

Biegły Rewident nr ewid. 90003

Wiceprezes Zarządu

BDO Numerica

International Auditors & Consultants Spółka z o.o.



BDO Numerica
International Auditors & Consultants Sp. z o.o.

ul. Postępu 12, 02-676 Warszawa
Tel. +48 (22) 543 16 00
Fax +48 (22) 543 16 01
e-mail: office@bdo.pl
www.bdo.pl

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

**Raport uzupełniający opinię
z badania jednostkowego sprawozdania finansowego
sporządzonego zgodnie z MSSF
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 roku**

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU.....	6
II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI.....	11
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU.....	15

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 – XII 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 2008 roku kapitał zakładowy Dom Development S.A. nie uległ zmianie i wynosił 24 560 tysięcy złotych.

Kapitał z tyt. nadwyżki ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej nie uległ zmianie w 2008 roku i wynosił 231 535 tysięcy złotych.

Kapitał zapasowy Spółki zwiększył się w 2008 roku w związku z odpisem z zysku z poprzedniego roku o 180 281 tysięcy złotych i na dzień 31 grudnia 2008 wynosił 371 837 tysięcy złotych.

Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego nie uległ zmianie i wynosił w roku 2008 510 tysięcy złotych.

Kapitał rezerwowy Spółki z wyceny opcji na akcje zwiększył się w 2008 roku o 6 780 tysięcy złotych i na dzień 31 grudnia 2008 wynosił 13 908 tysięcy złotych.

Zysk netto Spółki za 2008 rok wyniósł 142 162 tysięcy złotych.

Kapitał własny Spółki zwiększył się z 685 673 tysięcy złotych na dzień 1 stycznia 2008 roku do 784 512 tysięcy złotych na dzień 31 grudnia 2008 roku tj. o 98 839 tysięcy złotych.

1.8 Zarząd Spółki

Na dzień 31 grudnia 2008 roku członkami Zarządu byli:

- Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu
- Janusz Zalewski – Wiceprezes Zarządu
- Jerzy Ślusarski – Wiceprezes Zarządu
- Terry Roydon – Członek Zarządu
- Janusz Stolarczyk – Członek Zarządu

W 2008 roku nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Od 31 grudnia 2008 funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki objął Pan Janusz Zalewski, w związku z rezygnacją Pana Leszka Piotra Nałęcza z pełnionej funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki.

Z dniem 17 września 2008 roku dotychczas pełniący funkcję Członka Zarządu Pan Jerzy Ślusarski został powołany na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki, w związku z rezygnacją Pana Grzegorza Kiełpsza.

Do dnia zakończenia badania nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

1.9 Rada Nadzorcza

Na dzień 31 grudnia 2008 roku członkami Rady Nadzorczej byli:

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

W 2008 roku nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Od 17 września 2008 roku funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej objął Pan Grzegorz Kiełpsz. Dotychczasowemu przewodniczącemu Rady Nadzorczej, Panu Zygmuntowi Kostkiewiczowi, została powierzona funkcja Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Do dnia zakończenia badania nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

1.10 Zatrudnienie

Średni stan zatrudnienia w okresie od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku wyniósł 179 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

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe Dom Development S. A. sporządzone według MSSF za okres od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku obejmujące:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2008 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **1 524 168** tysięcy złotych;
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku wykazujący zysk netto w wysokości **142 162** tysięcy złotych;

- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę 98 839 tysięcy złotych;
- rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku o kwotę 48 998 tysięcy złotych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia;
- sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Postępu 12 jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę pod nr 3355.

Badanie przeprowadzono na podstawie umowy podpisanej w dniu 4 września 2008 roku, w siedzibie Spółki, w dniach od 9 lutego 2009 roku do 6 marca 2009 roku przez **BDO Numerica** International Auditors & Consultants Sp. z o.o. 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 15 maja 2008 roku.

Oświadczamy, że podmiot uprawniony **BDO Numerica** International Auditors & Consultants Sp. z o.o. oraz biegły rewident badający opisane sprawozdanie spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu - zgodnie z Art. 66 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 od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku, które było badane przez BDO Numerica S. A. (obecnie **BDO Numerica** International Auditors & Consultants Sp. z o.o.) i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń ze zwróceniem uwagi 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 finansowe Spółki za okres od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku zostało zatwierdzone Uchwałą nr 4 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 15 maja 2008 roku.

Uchwałą nr 8 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło przeznaczyć część zysku netto za okres od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku w kwocie 50 103 tysiące złotych na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, a część zysku netto w kwocie 180 281 tysięcy złotych na kapitał zapasowy Spółki.

Sprawozdanie finansowe za rok 2008 przekazano do Urzędu Skarbowego, do Sądu Rejestrowego oraz opublikowano w Monitorze Polskim B nr 1058 z dnia 7 sierpnia 2008 roku.

5. Inne istotne informacje zaistniałe w okresie sprawozdawczym

W badanym roku obrotowym miała miejsce w Spółce kontrola podatkowa w zakresie prawidłowości rozliczenia z budżetem państwa podatku od towarów i usług za okres styczeń 2008 roku. Nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości.

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 tys. zł)

	31.12.2008	% sumy bilansowej	31.12.2007	% sumy bilansowej	31.12.2006	% sumy bilansowej
AKTYWA						
Aktywa trwałe	22 819	1,5%	22 773	1,8%	16 550	1,9%
Wartości niematerialne i prawne	1 359	0,1%	704	0,1%	728	0,1%
Rzeczowe aktywa trwałe	6 732	0,4%	6 440	0,5%	5 388	0,6%
Investycje w jednostkach stowarzyszonych	3 081	0,2%	3 081	0,2%	2 909	0,3%
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	8 376	0,5%	9 525	0,8%	5 102	0,6%
Długoterminowe należności	2 910	0,2%	1 552	0,1%	1 518	0,2%
Długotermin. rozliczenia międzyokresowe kosztów	361	-	1 471	0,1%	905	0,1%
Aktywa obrotowe	1 501 349	98,5%	1 213 648	98,2%	839 938	98,1%
Zapasy	1 141 898	74,9%	860 027	69,6%	588 586	68,7%
Należności z tyt. dostaw i usług i inne należności	65 756	4,3%	65 454	5,3%	60 745	7,1%
Pozostałe aktywa obrotowe	80 527	5,3%	26 001	2,1%	13 572	1,6%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	213 168	14,0%	262 166	21,2%	177 035	20,7%
SUMA AKTYWÓW	1 524 168	100,0%	1 236 421	100,0%	856 488	100,0%
PASYWA						
Kapitał własny	784 512	51,5%	685 673	55,5%	451 677	52,7%
Kapitał zakładowy	24 560	1,6%	24 560	2,0%	24 050	2,8%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	231 535	15,2%	231 535	18,7%	230 371	26,9%
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje	13 908	0,9%	7 128	0,6%	1 506	0,2%
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	371 837	24,4%	191 556	15,5%	79 301	9,3%
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	510	-	510	-	510	0,1%
Niepodzielony wynik finansowy	142 162	9,3%	230 384	18,6%	115 939	13,5%
Zobowiązania długoterminowe	488 212	32,0%	328 070	26,5%	142 655	16,7%
Kredyty i pożyczki długoterminowe	233 283	15,3%	41 779	3,4%	22 200	2,6%
Zobowiąz. z tyt. odroczonego podatku dochodowego	54 929	3,6%	86 291	7,0%	40 455	4,7%
Obligacje	200 000	13,1%	200 000	16,2%	80 000	9,3%
Inne	0	-	0	-	0	-
Zobowiązania krótkoterminowe	251 444	16,5%	222 678	18,0%	262 156	30,6%
Zobowiąz. z tyt. dostaw i usług oraz inne zobowiąz.	144 874	9,5%	120 922	9,8%	135 036	15,8%
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	62 510	4,1%	37 005	3,0%	98 915	11,5%
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	7 203	0,5%	5 117	0,4%	445	0,1%
Rezerwy krótkoterminowe	10 621	0,7%	12 183	1,0%	3 188	0,4%
Rozliczenia międzyokresowe	26 236	1,7%	47 451	3,8%	24 572	2,9%
SUMA PASYWÓW	1 524 168	100,0%	1 236 421	100,0%	856 488	100,0%

1.2 Rachunek zysków i strat

(w tys. zł)

	Rok kończący się 31.12.2008	Dynamika 2008/2007	Rok kończący się 31.12.2007	Dynamika 2007/2006	Rok kończący się 31.12.2006
Przychody ze sprzedaży					
Przychody ze sprzedaży produktów	695 861	-19,5%	864 879	49,7%	577 723
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 271	-85,2%	8 606	216,5%	2 719
	<u>697 132</u>	<u>-20,2%</u>	<u>873 485</u>	<u>50,5%</u>	<u>580 442</u>
Koszty sprzedanych produktów					
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	426 863	-20,4%	535 937	38,5%	386 983
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 036	-88,0%	8 602	117,0%	3 965
	<u>427 899</u>	<u>-21,4%</u>	<u>544 539</u>	<u>39,3%</u>	<u>390 948</u>
Zysk brutto ze sprzedaży	<u>269 233</u>	<u>-18,2%</u>	<u>328 946</u>	<u>73,6%</u>	<u>189 494</u>
Koszty sprzedaży	<u>30 000</u>	<u>8,4%</u>	<u>27 679</u>	<u>30,8%</u>	<u>21 154</u>
Koszty ogólnego zarządu	<u>59 482</u>	<u>21,3%</u>	<u>49 033</u>	<u>30,8%</u>	<u>37 486</u>
Zysk na sprzedaży	<u>179 751</u>	<u>-28,7%</u>	<u>252 234</u>	<u>92,8%</u>	<u>130 854</u>
Pozostałe przychody operacyjne					
Inne przychody operacyjne	5 867	54,6%	3 796	-30,2%	5 435
	<u>5 867</u>	<u>54,6%</u>	<u>3 796</u>	<u>-30,2%</u>	<u>5 435</u>
Pozostałe koszty operacyjne					
Inne koszty operacyjne	14 691	8,8%	13 499	32,4%	10 199
	<u>14 691</u>	<u>8,8%</u>	<u>13 499</u>	<u>32,4%</u>	<u>10 199</u>
Zysk z działalności operacyjnej	<u>170 927</u>	<u>-29,5%</u>	<u>242 531</u>	<u>92,3%</u>	<u>126 090</u>
Przychody finansowe					
Dywidendy	0	-	29 400	106,4%	14 246
Odsetki	11 479	13,5%	10 116	99,0%	5 083
Inne	84	-64,3%	235	968,2%	22
	<u>11 563</u>	<u>-70,9%</u>	<u>39 751</u>	<u>105,4%</u>	<u>19 351</u>
Koszty finansowe					
Odsetki	3 918	320,4%	932	-68,3%	2 939
Inne	967	-25,8%	1 303	-7,1%	1 402
	<u>4 885</u>	<u>118,6%</u>	<u>2 235</u>	<u>-48,5%</u>	<u>4 341</u>
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	<u>0</u>	<u>-</u>	<u>0</u>	<u>-</u>	<u>0</u>
Zysk brutto	<u>177 605</u>	<u>-36,6%</u>	<u>280 047</u>	<u>98,5%</u>	<u>141 100</u>
Podatek dochodowy od osób prawnych	65 667	695,9%	8 251	16,5%	7 084
Inne obowiązkowe obciążenia wyniku	-30 224	-173,0%	41 412	129,1%	18 077
Zysk netto	<u>142 162</u>	<u>-38,3%</u>	<u>230 384</u>	<u>98,7%</u>	<u>115 939</u>

1.3.Podstawowe wskaźniki finansowe

	01.01.2008 - 31.12.2008	01.01.2007 - 31.12.2007	01.01.2006 - 31.12.2006
Rentowność majątku			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	9,33%	18,63%	13,54%
Rentowność kapitału własnego			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	18,12%	33,60%	25,67%
Rentowność netto sprzedaży			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów}}$	20,39%	26,38%	19,97%
Wskaźnik płynności I			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	5,97	5,45	3,20
Wskaźnik płynności II			
$\frac{\text{aktywa obrotowe - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,43	1,59	0,96
Szybkość spłat należności w dniach			
$\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług *360 dni}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów}}$	34	27	46
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach			
$\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług *360 dni}}{\text{koszt własny sprzedanych produktów}}$	112	85	115
Szybkość obrotu zapasów			
$\frac{\text{średni stan zapasów*360 dni}}{\text{koszt własny sprzedanych produktów}}$	843	479	428

1.4 Interpretacja wskaźników i ogólna sytuacja ekonomiczna

Suma bilansowa Spółki na 31 grudnia 2008 roku była o 23% wyższa w porównaniu ze stanem na 31 grudnia 2007 roku.

Struktura aktywów w badanym okresie w stosunku do poprzedniego ukształtowała się na zbliżonym poziomie. Na dzień 31 grudnia 2008 roku majątek obrotowy stanowił 98,5% sumy bilansowej, a na dzień 31 grudnia 2007 roku wynosił 98,2%. Struktura aktywów trwałych praktycznie się nie zmieniła, natomiast niewielkiej zmianie uległa struktura aktywów obrotowych. Udział zapasów w sumie aktywów wzrósł z 69,6% na dzień 31 grudnia 2007 roku do 74,9% sumy aktywów na dzień 31 grudnia 2008 roku. Zmniejszył się natomiast udział środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z 21,2% sumy aktywów na dzień 31 grudnia 2007 do 14% sumy aktywów na dzień 31 grudnia 2008.

Struktura pasywów bilansu na dzień 31 grudnia 2008 roku również nie zmieniła się istotnie w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2007 roku. Udział kapitałów własnych zmniejszył się z 55,5% sumy pasywów na dzień 31 grudnia 2007 roku do 51,5% sumy pasywów na dzień 31 grudnia 2008 roku. Zmniejszył się również udział zobowiązań krótkoterminowych z 18% sumy pasywów na dzień 31 grudnia 2007 roku do 16,5% sumy pasywów na dzień 31 grudnia 2008 roku. Zwiększył się natomiast udział zobowiązań długoterminowych w sumie pasywów z 26,5% na dzień 31 grudnia 2007 roku do 32% na dzień 31 grudnia 2008 roku.

W 2008 roku przychody ze sprzedaży spadły o 20,2%, koszty sprzedanych produktów spadły o 18,2%, natomiast koszty ogólnego zarządu wzrosły o 21,3% w stosunku do roku ubiegłego. Spowodowało to spadek zysku na sprzedaży o 28,7% w stosunku do roku ubiegłego. W roku 2008 przychody finansowe o spadły 70,9% w stosunku do roku ubiegłego. Zysk netto spadł o 38,3% w stosunku do roku ubiegłego.

W wyniku spadku zysku netto pogorszyły się wszystkie wskaźniki rentowności Spółki. Wskaźnik rentowności kapitału własnego osiągnął 18,2% wobec 33,6% w 2007 roku

Wskaźniki płynności uległy nieznacznym zmianom i nadal kształtują się powyżej przyjmowanych za optymalne norm. Zmianie uległy proporcje wskaźników charakteryzujących sprawność działania. Do 34 dni zwiększył się cykl inkasa należności, przy jednoczesnym zwiększeniu okresu spłaty zobowiązań do 112 dni.

Wskaźnik szybkości obrotu zapasów wzrósł z 479 dni w roku 2007 do 843 dni w roku 2008. Wzrost wskaźnika szybkości obrotu zapasów wynika ze zwiększenia stanu zapasów, przy jednoczesnym spadku kosztu własnego sprzedanych produktów. Jest to spowodowane pogorszeniem się koniunktury na rynku mieszkaniowym.

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

Uwaga

Analizując dane finansowe za 2008 rok należy pamiętać, że w sprawozdaniu za rok 2009 dane te zostaną przekształcone zgodnie z nowymi zasadami rachunkowości. Szerzej o tej kwestii wspominamy w punkcie „Informacje o wybranych pozycjach bilansu i rachunku zysków i strat” na stronie 16 tego raportu.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej

1.1 System rachunkowości

Spółka posiada aktualną dokumentację opisującą przyjętą przez nią politykę rachunkowości i jest ona zgodna z obowiązującymi jednostkę przepisami.

Spółka prowadzi księgowość z wykorzystaniem programu Sun System 5,0. Spółka posiada pełną dokumentację oprogramowania zawierającą opis systemu informatycznego wraz z opisem procedur i funkcji oraz instrukcję użytkownika systemu. Od 2005 roku Spółka korzysta z systemu komputerowego 'Papirus', 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 31.12.2008 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 zapewnia sprawdzalność ksiąg rachunkowych.

Spółka spełnia wymogi ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późn. zm. w zakresie zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przewożenia oraz archiwizacji dokumentacji oraz danych komputerowych.

1.2 Inwentaryzacja składników majątku

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

Inwentaryzacją w badanym okresie objęto:

- drogą spisu z natury ilości składników majątku:

- środki pieniężne w kasie
- produkcja w toku
- wyroby gotowe

na dzień 31 grudnia 2008 roku

na dzień 31 grudnia 2008 roku

na dzień 31 grudnia 2008 roku

- drogą uzyskania potwierdzeń stanów sald od banków i kontrahentów:
 - środki pieniężne na rachunkach bankowych na dzień 31 grudnia 2008 roku;
 - należności z tytułu dostaw i usług od jednostek na dzień 31 grudnia 2008 roku;
 - powiązanych
- drogą porównania danych ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami i weryfikacji realnej wartości:
 - rozrachunki publiczno-prawne na dzień 31 grudnia 2008 roku;
 - rozrachunki pozostałe na dzień 31 grudnia 2008 roku.

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

1.3 Kontrola wewnętrzna

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za opracowanie i funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej Spółki oraz zapobieganie i wykrywanie nieprawidłowości.

Przy planowaniu i prowadzeniu badania sprawozdania finansowego Spółki za okres zakończony 31 grudnia 2008 roku wzięliśmy pod uwagę procedury systemu kontroli wewnętrznej, w takim zakresie jaki był konieczny w celu określenia naszych procedur niezbędnych do wydania miarodajnej opinii o badanym sprawozdaniu finansowym.

Dlatego nasz przegląd systemu kontroli wewnętrznej mógł nie ujawnić wszystkich istotnych słabości w strukturze tego systemu.

2. Informacje o wybranych pozycjach bilansu i rachunku zysków i strat

Przychody – zmiana polityki rachunkowości

W związku z koniecznością dostosowania się z dniem 1 stycznia 2009 r. do wymogów IFRIC-15 *Agreements for the Construction of Real Estate*, Spółka od 1 stycznia 2009 r. zmieniła swoje zasady rachunkowości. Podstawowa zmiana dotyczy ujmowania przychodów ze sprzedaży mieszkań w innym momencie niż dotychczas. Do końca roku 2008 Spółka ujmowała przychody proporcjonalnie do ilości mieszkań objętych podpisanymi z klientami umowami przedwstępnymi. Od 1 stycznia 2009 roku Spółka ujmuje przychody ze sprzedaży mieszkań, które przekazała klientom po oddaniu osiedla do użytkowania. Ta zmiana sposobu ujmowania przychodów spowoduje konieczność przekształcenia danych za rok 2008 prezentowanych w śródrocznych i rocznych sprawozdaniach finansowych za rok 2009 r. jako dane porównawcze. W związku z tym dane finansowe za rok 2008 prezentowane w sprawozdaniach finansowych za rok 2009 jako dane porównawcze będą się istotnie różnić od danych zaprezentowanych w sprawozdaniu za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. Zmiana polityki rachunkowości nie jest związana z zyskownością projektów, która nie ulega zmianie z tego tytułu. Przekształcenie danych dotyczy ich innej prezentacji związanej z innym, późniejszym niż dotychczas, momentem ujmowania przychodu. Spółka opisuje tę kwestię w punkcie 3 wprowadzeniu do sprawozdania finansowego oraz w nocie nr 44 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego

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 i 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 wykazuje prawidłowo wzrost kapitału własnego w okresie w kwocie 98 839 tysięcy złotych. Zostało sporządzone prawidłowo i wykazuje prawidłowe powiązanie z bilansem oraz rachunkiem zysków i strat.

5. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone zostało przez Spółkę z uwzględnieniem przepisów Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 7, metodą pośrednią i wykazuje prawidłowe powiązanie odpowiednio z bilansem, rachunkiem strat i zysków 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 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd sporządził Sprawozdanie z działalności Spółki w 2008 roku.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym Spółki za 2008 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.

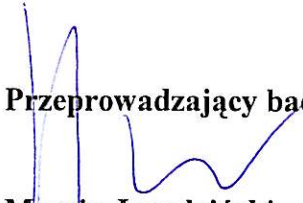
Warszawa, dnia 12 marca 2009 roku

BDO Numerica International Auditors & Consultants Spółka z o.o.

ul. Postępu 12, 02-676 Warszawa,

Podmiot uprawniony nr 3355

Przeprowadzający badanie


Marcin Jagodziński
Biegły Rewident
nr ewid. 90042/7384

Działający w imieniu

BDO Numerica

International Auditors & Consultants Sp. z o.o.


Andrzej Wojciech Kinast

Biegły Rewident nr ewid. 90003

Wiceprezes Zarządu **BDO Numerica**

International Auditors & Consultants Spółka z o.o.