



Siedziba BDO
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
t: +48 22 543 16 00
office@bdo.pl

Biuro Katowice
al. Korfantego 2
40-004 Katowice
t: +48 32 359 50 00
katowice@bdo.pl

Biuro Poznań
ul. Warszawska 43
61-028 Poznań
t: +48 61 650 30 80
poznan@bdo.pl

Biuro Wrocław
ul. Powstańców Śląskich 7a
53-332 Wrocław
t: +48 71 734 28 00
wroclaw@bdo.pl

**Dom Development S.A.
Pl. Piłsudskiego 3
00-078 Warszawa**

**Opinia i raport
niezależnego biegłego rewidenta
z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku.**

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, NIP 108-000-42-12, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN. BDO Sp. z o. o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich. www.bdo.pl

Audyt | Doradztwo podatkowe | Usługi księgowe i płacowe | Doradztwo gospodarcze | Doradztwo IT | Szkolenia

1.100 biur w 110 krajach



Siedziba BDO
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
t: +48 22 543 16 00
office@bdo.pl

Biuro Katowice
al. Korfantego 2
40-004 Katowice
t: +48 32 359 50 00
katowice@bdo.pl

Biuro Poznań
ul. Warszawska 43
61-028 Poznań
t: +48 61 650 30 80
poznan@bdo.pl

Biuro Wrocław
ul. Powstańców Śląskich 7a
53-332 Wrocław
t: +48 71 734 28 00
wroclaw@bdo.pl

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA dla Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej Dom Development S.A.

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Dom Development S.A z siedzibą Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa, na które składa się:

- bilans sporządzony na 31 grudnia 2009 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **1 583 377** tys. zł;
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku wykazujący zysk netto w wysokości **85 230** tys. zł;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku wykazujące całkowity dochód w wysokości **85 230** tys. zł;
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **70 400** tys. zł;
- rachunek przepływów pieniężnych, za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych netto o kwotę **12 660** tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności jest odpowiedzialny 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:

- 1) przepisów rozdziału 7 ustawy z 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2009 roku nr 152, poz. 1223, z późniejszymi zmianami);
- 2) wiedzy i doświadczenia wynikającego z norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w okresie ich obowiązywania.

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

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, NIP 108-000-42-12, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN. BDO Sp. z o. o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich. www.bdo.pl

Audyt | Doradztwo podatkowe | Usługi księgowe i placowe | Doradztwo gospodarcze | Doradztwo IT | Szkolenia

1.100 biur w 110 krajach

wyrywkowy - 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.

Prezentowane sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem jednostkowym i nie może stanowić jedynej podstawy oceny sytuacji finansowej i majątkowej Spółki, która jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej Dom Development. Oprócz sprawozdania jednostkowego Spółka sporządza również skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej, dla której jest jednostką dominującą.

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 31 grudnia 2009 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku;
- zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo, to jest zgodnie z zasadami rachunkowości wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonych przez Unię Europejską oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nie uregulowanym w tych standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie rozporządzeń jeżeli takie przepisy wystąpiły w przypadku badanego podmiotu 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 ustawy o rachunkowości oraz uwzględnia przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2009 nr 33 poz. 259), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Warszawa, 10 marca 2010 roku.

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
Nr ewidencyjny 3355

Przeprowadzający badanie:

Marcin Jagodziński
Biegły Rewident nr ewid. 90042

Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:

dr André Helin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident nr ewid. 90004



Siedziba BDO
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
t: +48 22 543 16 00
office@bdo.pl

Biuro Katowice
al. Korfantego 2
40-004 Katowice
t: +48 32 359 50 00
katowice@bdo.pl

Biuro Poznań
ul. Warszawska 43
61-028 Poznań
t: +48 61 650 30 80
poznan@bdo.pl

Biuro Wrocław
ul. Powstańców Śląskich 7a
53-332 Wrocław
t: +48 71 734 28 00
wroclaw@bdo.pl

**Dom Development S.A.
Pl. Piłsudskiego 3
00-078 Warszawa**

**Raport uzupełniający opinię
niezależnego biegłego rewidenta
z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku.**

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, NIP 108-000-42-12, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN. BDO Sp. z o. o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich. www.bdo.pl

Audyt | Doradztwo podatkowe | Usługi księgowe i placowe | Doradztwo gospodarcze | Doradztwo IT | Szkolenia

1.100 biur w 110 krajach

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	2
II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI	7
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	12

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące Spółkę

1.1. Nazwa i forma prawna

Spółka działa pod firmą Dom Development S.A.

1.2. Siedziba Spółki

00-078 Warszawa, PL. Piłsudskiego 3

1.3. Przedmiot działalności

Zgodnie z wpisem do rejestru i statutem Spółki 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,
- 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 zarejestrowana była w rejestrze handlowym pod numerem RHB - 57462

1.6. Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

NIP 525-14-92-233

NIP UE PL 525-14-92-233

REGON 012212483

1.7. Kapitał podstawowy i własny Spółki

Kapitał zakładowy na 31 grudnia 2009 roku wynosił 24 560 tys. zł i dzielił się na 24 560 222 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

W roku 2009 oraz do dnia zakończenia badania nie nastąpiły zmiany kapitału zakładowego.

Na 31 grudnia 2009 roku lista akcjonariuszy posiadających powyżej 5% udziałów przedstawiała się następująco:

akcjonariat	akcji	głosów na Walnym Zgromadzeniu
Dom Development B.V.	15 509 386	63,15%
Jarosław Szanajca	1 644 050	6,69%
Grzegorz Kiełpsz	1 390 750	5,66%

Na kapitał własny Spółki na 31 grudnia 2009 roku składały się ponadto:

- kapitał zapasowy 388 361 tys. zł
- Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej 231 535 tys. zł
- kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcje 18 726 tys. zł
- Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego 510 tys. zł
- zysk netto roku bieżącego 85 230 tys. zł

Łącznie kapitał własny na 31 grudnia 2009 roku wynosił 748 922 tys. zł.

1.8. Zarząd Spółki

Na 31 grudnia 2009 roku członkami Zarządu byli:

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

W badanym okresie i do dnia zakończenia badania nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu Spółki.

1.9. Rada Nadzorcza

Na 31 grudnia 2009 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 badanym okresie nie miały miejsca zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

1.10. Informacja o jednostkach powiązanych

Spółka jest jednostką dominującą i sporządza sprawozdanie skonsolidowane.

Do jednostek zależnych zalicza się spółki grupy kapitałowej:

- Dom Development Morskie Oko Sp. z o.o.
- Dom Development na Dolnej Sp. z o.o. - w likwidacji
- Dom Development Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. w likwidacji - na dzień 31.12.2009 r. zlikwidowana
- Przedsiębiorstwo Techniczno-Inwestycyjne Sp. z o. o. w likwidacji - niekonsolidowane
- Dom Development Grunty Sp. z o.o.

Podmioty współkontrolowane:

- Fort Mokotów Sp. z o.o.

Podmioty stowarzyszone:

- Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”

W rozumieniu kontroli określonym w MSR 24 Dom Development S.A. sprawuje kontrolę nad Dom Land Sp. z o.o. Wyjaśnienie faktu nie objęcia Dom Land Sp. z o.o. konsolidacją zawarte jest w nocie 3 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development.

2. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe Dom Development S.A sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku, obejmujące:

- bilans sporządzony na 31 grudnia 2009 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 1 583 377 tys. zł;
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku wykazujący zysk netto w wysokości 85 230 tys. zł;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku wykazujące całkowity dochód w wysokości 85 230 tys. zł;
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 70 400 tys. zł;

- rachunek przepływów pieniężnych, za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych netto o kwotę 12 660 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w 2009 roku.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie sprawozdania finansowego Dom Development S.A za 2009 rok zostało przeprowadzone przez BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Postępu 12, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3355.

Wyboru biegłego rewidenta dokonała Rada Nadzorcza badanej Spółki na podstawie uchwały nr. 05/05/09 z 21 maja 2009 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie z 3 lipca 2009 roku, w terminie od 8 lutego 2010 roku do dnia wydania opinii, przez kluczowego biegłego rewidenta Marcina Jagodzińskiego (nr ewidencyjny 90042). Było one poprzedzone przeglądem sprawozdania finansowego za I półrocze 2009 roku oraz badaniem wstępnym.

Oświadczamy, że BDO Sp. z o.o. oraz biegły rewident wraz z zespołem badającym opisane sprawozdanie finansowe spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 56, 57 i 60 ustawy z 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 roku, nr 77, poz. 649).

Badanie zostało przeprowadzone z założeniem kontynuacji działalności Spółki w nie zmienionym istotnie zakresie w dającej się przewidzieć przyszłości. W trakcie przeprowadzonego badania nie stwierdzono zdarzeń i okoliczności wskazujących na naruszenie tego założenia.

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

Biegły rewident 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 do 31 grudnia 2008 roku, które zostało zbadane przez BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o. (aktualnie BDO Sp. z o.o.) i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 roku zostało zatwierdzone uchwałą nr 4 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z 2009 roku.

Uchwałą nr 8 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło przeznaczyć zysk netto Spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 roku w kwocie 19 648 tys. zł na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy natomiast pozostałą część w wysokości 122 514 tys. zł na powiększenie kapitału zapasowego. Zwracamy uwagę na fakt iż w celach porównawczych wynik roku 2008 został przekształcony w sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2009 roku zgodnie z nową metodą

rozpoznawania przychodów, „metodą przekazania” i w związku z tym zwiększył się on w porównaniu do poprzednio stosowanej metody rozpoznawania przychodów o 87 806 tys. zł. Szerzej o tej kwestii wspomniano w punkcie „2 Informacje o wybranych, istotnych pozycjach bilansu i rachunku zysków i strat” na stronie 12 tego raportu.

Sprawozdanie finansowe za 2008 rok złożono w Krajowym Rejestrze Sądowym 4 czerwca 2009 roku oraz opublikowano w Monitorze Polskim B nr 31483 z 14 sierpnia 2009 roku.

II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości z bilansu, rachunku zysków i strat oraz podstawowe wskaźniki finansowe, w porównaniu do analogicznych wielkości za rok 2008. Dane za 2008 rok zostały przekształcone zgodnie z nową metodą rozpoznawania przychodów, „metodą przekazania”. Szerzej o tej kwestii wspomniano w punkcie „2. Informacje o wybranych, istotnych pozycjach bilansu i rachunku zysków i strat” na stronie 12 tego raportu.

1. Podstawowe wartości z bilansu

(w tys. zł)

AKTYWA	31.12.2009	% sumy bilansowej	31.12.2008	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe	19 657	1,2%	22 824	1,3%
Wartości niematerialne i prawne	717	-	1 359	0,1%
Rzeczowe aktywa trwałe	5 432	0,3%	6 732	0,4%
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	1 642	0,1%	3 081	0,2%
Aktywa z tyt. podatku odroczonego	9 354	0,6%	8 381	0,4%
Należności długoterminowe	2 438	0,2%	2 910	0,2%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	74	-	361	-
Aktywa obrotowe	1 563 720	98,8%	1 731 865	98,7%
Zapasy	1 295 762	81,8%	1 446 616	82,4%
Należności krótkoterminowe	36 098	2,3%	65 756	3,7%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 032	0,4%	6 325	0,5%
Inwestycje krótkoterminowe	225 828	14,3%	213 168	12,1%
SUMA AKTYWÓW	1 583 377	100,0%	1 754 689	100,0%
PASYWA				
Kapitał własny	748 922	47,3%	678 522	38,7%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	834 455	52,7%	1 076 167	61,3%
Zobowiązania długoterminowe	384 945	24,3%	433 283	24,6%
Zobowiązania z tyt. odroczonego podatku dochodowego	21 022	1,3%	29 393	1,7%
Zobowiązania krótkoterminowe	246 764	15,6%	215 267	12,3%
Rezerwy krótkoterminowe	13 018	0,8%	10 621	0,6%
Rozliczenia międzyokresowe	168 706	10,7%	387 603	22,1%
SUMA PASYWÓW	1 583 377	100,0%	1 754 689	100,0%

2. Podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat

(w tys. zł)

	2009	% przych. ze sprzed.	2008	% przych. ze sprzed.
Przychody ze sprzedaży	701 129	100,0%	884 356	100,0%
Koszty działalności operacyjnej	(505 840)	-72,1%	(506 691)	-57,3%
Wynik ze sprzedaży	195 289	27,9%	377 665	42,7%
Koszty sprzedaży	(22 266)	-3,2%	(30 000)	-3,4%
Koszty zarządu	(41 923)	-6,0%	(59 482)	-6,7%
Wynik pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych	(19 815)	-2,8%	(8 853)	-1,0%
Wynik na działalności operacyjnej	111 285	15,9%	279 330	31,6%
Wynik na działalności finansowej	(5 558)	-0,8%	6 678	0,8%
Wynik finansowy brutto	105 727	15,1%	286 008	32,3%
Podatek dochodowy	(20 497)	-2,9%	(56 040)	-6,3%
Wynik finansowy netto	85 230	12,2%	229 968	26,0%

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

Wskaźniki płynności	2009	2008
Wskaźnik płynności I		
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	6,3	8,0
Wskaźnik płynności II		
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,1	1,3
Wskaźniki aktywności		
Szybkość spłaty należności w dniach		
$\frac{\text{średni stan należności *) brutto z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży produktów}}$	17	14
Szybkość obrotu zapasów		
$\frac{\text{średni stan zapasów *)} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszt sprzedanych produktów}}$	989	969
Wskaźniki rentowności		
Rentowność sprzedaży brutto		
$\frac{\text{wynik na sprzedaży produktów, usług i towarów}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów}}$	27,9%	42,7%
Rentowność sprzedaży netto		
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów}}$	12,2%	26,0%
Rentowność majątku		
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	5,4%	13,1%
Wskaźniki zadłużenia		
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach		
$\frac{\text{średni stan zobowiązań *) z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszt własny sprzedanych produktów}}$	90	96
Związane z akcjami		
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		
$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{liczba akcji}}$	30,49	27,63
Zysk na jedną akcję		
$\frac{\text{zysk netto}}{\text{liczba akcji}}$	3,47	9,36

*) Średni stan należności, zapasów i zobowiązań jest wyliczony jako średnia arytmetyczna wartości pozycji z bilansu otwarcia oraz bilansu zamknięcia.

4. Komentarz

Suma bilansowa Spółki spadła o ok. 10% w porównaniu do roku ubiegłego. Główną przyczyną tej zmiany był spadek zapasów.

Struktura aktywów praktycznie się nie zmieniła i jak w roku ubiegłym przeważający udział (98,8%) w aktywach stanowią aktywa obrotowe. W aktywach obrotowych, podobnie jak w roku ubiegłym, największy udział stanowią zapasy. Udział zapasów w sumie bilansowej się znacząco nie zmienił ponieważ spadła suma bilansowa. Bezwzględna wartość zapasów spadła natomiast o 10% w stosunku do roku ubiegłego. Spadek ten spowodowany był faktem iż Spółka więcej wydała gotowych lokali klientom niż poniosła kosztów budowy nowych osiedli. Największa zmiana w strukturze aktywów to spadek udziału należności krótkoterminowych z 3,7% sumy aktywów na 31.12.2008 r. do 2,3% sumy aktywów na 31.12.2009 oraz wzrost udziału środków pieniężnych z 12,1% sumy aktywów na 31.12.2008 r. do 14,3% sumy aktywów na 31.12.2009 r.

Analizując strukturę pasywów widać, że udział kapitału własnego Spółki wzrósł z 38,7% sumy pasywów na 31.12.2008 r. do 47,3% sumy pasywów na 31.12.2009 r. Wzrost ten miał miejsce głównie kosztem spadku udziału rozliczeń międzyokresowych w sumie pasywów z 22,1% na 31.12.2008 r. do 10,7% na 31.12.2009. Poza tym wzrósł udział zobowiązań krótkoterminowych w sumie pasywów z 12,3% na 31.12.2008 r. do 15,6% na 31.12.2009 r. Wzrost ten spowodowany został wzrostem krótkoterminowych zobowiązań z tytułu kredytów bankowych. Analizując strukturę pasywów da się zauważyć, że ograniczenie finansowania działalności Spółki poprzez wpłaty klientów, spowodowało zwiększenie udziału w finansowaniu działalności Spółki głównie poprzez kapitał własny oraz w mniejszym stopniu poprzez krótkoterminowe kredyty bankowe.

Analizując rachunek zysków i strat zauważalny jest znaczny spadek przychodów ze sprzedaży (o ok. 21%), przy praktycznie nie zmienionej wysokości kosztu własnego sprzedaży. Zmiana ta została głównie spowodowana faktem, iż w 2009 roku większy był udział mieszkań nisko-marżowych, położonych na obrzeżach Warszawy, w wartości lokali wydanych niż w roku 2008 oraz częściowo ogólnym spadkiem cen sprzedaży wydawanych mieszkań. Spółka ograniczyła w 2009 roku koszty sprzedaży i ogólnego zarządu głównie dzięki restrukturyzacji zatrudnienia. Pozostałe koszty operacyjne wzrosły głównie poprzez wzrost odpisów na produkcję w toku. Przychody finansowe spadły głównie z tytułu pomniejszenia kosztów finansowych aktywowanych w produkcji w toku o odsetki od depozytów przeznaczonych na realizację inwestycji. Koszty finansowe wzrosły, ponieważ mniejsza część poniesionych kosztów finansowych została aktywowana w produkcji w toku w porównaniu do roku poprzedniego.

Niekorzystna dysproporcja w dynamice kosztów i przychodów doprowadziła do spadku wyniku finansowego netto o 63% w stosunku do roku poprzedniego.

Wskaźniki płynności spadły, ale dalej kształtują się powyżej zalecanych poziomów. Szybkość spłaty należności wynosi 17 dni, ponieważ główne przychody Spółki są realizowane po dokonaniu wpłat przez klientów. Szybkość obrotu zapasów obrazuje średnią długość cyklu realizacji inwestycji od zakupu gruntu do wydania mieszkania nabywcy i widać, że cykl ten w 2009 roku uległ wydłużeniu w porównaniu do roku poprzedniego. Wskaźniki rentowności spadły, ponieważ spadł zysk netto. Cykl spłaty zobowiązań skrócił się z 96 do 90 dni głównie dzięki spadkowi zobowiązań handlowych. Ilość akcji w 2009 roku się nie zmieniła, więc zmiana wskaźników związanych z akcjami obrazuje zmianę kapitału własnego i zysku netto.

W trakcie badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy niczego, co wskazywałoby na to, że, Spółka nie będzie w stanie kontynuować działalności, co najmniej w następnym okresie sprawozdawczym.

Uwaga

Dane roku 2008 zostały przekształcone na „metodę wydań” i istotnie się różnią od danych tych prezentowanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok 2008. Szerzej o tej kwestii wspomniano w punkcie „2. Informacje o wybranych, istotnych pozycjach bilansu i rachunku zysków i strat” na stronie 12 tego raportu.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej

Spółka posiada aktualną dokumentację opisującą przyjętą przez nią politykę rachunkowości i jest ona zgodne z obowiązującymi jednostką 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 nastąpiły zmiany zasad wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów, zostały one szczegółowo opisane w nocy 4 jednostkowego sprawozdania finansowego. 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 w zakresie zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przewożenia oraz archiwizacji dokumentacji oraz danych komputerowych.

Inwentaryzację aktywów i pasywów, przeprowadzoną w zakresie, terminach i z częstotliwością przewidzianą w ustawie o rachunkowości można uznać za poprawną, a stwierdzone różnice rozliczono w księgach rachunkowych badanego roku.

Badanie systemu kontroli wewnętrznej było przeprowadzone w takim zakresie, w jakim wiąże się ona ze sprawozdaniem finansowym. Nie miało ono na celu ujawnienia wszystkich ewentualnych nieprawidłowości tego systemu.

2. Informacje o wybranych, istotnych 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 spowodowała konieczność przekształcenia bilansu otwarcia, bilansu zamknięcia oraz danych wynikowych roku 2008 prezentowanych

w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok 2009 jako dane porównawcze. W związku z tym dane finansowe za rok 2008 prezentowane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok 2009 jako dane porównawcze istotnie różnią się od danych zaprezentowanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. Zmiana polityki rachunkowości nie jest związana z zyskownością projektów, która nie uległa zmianie z tego tytułu. Przekształcenie danych dotyczy ich innej prezentacji związanej z innym, późniejszym niż dotychczas, momentem ujmowania przychodu. Spółka opisuje tę kwestię w notcie nr 4 dodatkowych informacji i objaśnień do jednostkowego sprawozdania finansowego.

3. Informacje dodatkowe

Informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje zostały sporządzone w sposób kompletny i poprawny, z uwzględnieniem wymogów wynikających z MSSF, a w zakresie nie uregulowanym w tych standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

4. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Dane wykazane w zestawieniu zmian w kapitale własnym zostały prawidłowo powiązane z bilansem oraz księgami rachunkowymi i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach Spółki.

5. Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony przez Spółkę z uwzględnieniem przepisów MSR 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 oraz rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku (Dz.U. z 2009 nr 33 poz. 259) w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim, Zarząd sporządził sprawozdanie z działalności Spółki.

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

7. Oświadczenie kierownictwa jednostki

Kierownictwo Spółki złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o nie wystąpieniu istotnych zdarzeń po dniu bilansowym.

Warszawa, 10 marca 2010 roku

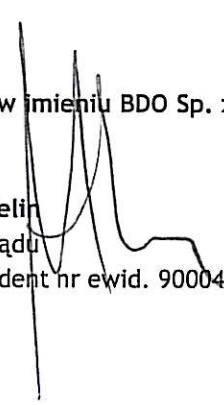
BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
Nr ewidencyjny 3355

Przeprowadzający badanie:



Marcin Jagodziński
Biegły Rewident nr ewid. 90042

Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:



dr André Helin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident nr ewid. 90004