

GRUPA KAPITAŁOWA

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

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

Niniejszy raport z datą 12 marca 2009 r. zastępuje raport wydany uprzednio,
noszący tę samą datę.
Zmiana raportu nie wpływa na opinię z badania.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	6
II. ANALIZA FINANSOWA	16
III CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	20

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące jednostkę dominującą

1.1 Nazwa i forma prawna

Dom Development S.A.

1.2 Siedziba Spółki

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa

1.3 Przedmiot działalności

Zgodnie z wpisem do rejestru przedmiotem działalności jednostki dominującej 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 tytułu nadwyżki ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej nie uległ zmianie w roku 2008 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 31 grudnia 2008 wynosił 371 837 tysięcy złotych.

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

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

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

Kapitał własny Spółki zwiększył się w 2008 roku z 685 673 tysięcy złotych do 784 512 tysięcy złotych 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 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 Kielpsa.

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 Kielpsz – 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 miesięczny stan zatrudnienia w jednostce dominującej w roku 2008 wyniósł 188 osób.

2. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2008 roku w skład Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. wchodziły następujące podmioty:

Jednostka dominująca:

- Dom Development S.A.

Podmioty zależne:

- Dom Development Morskie Oko Sp. z o.o.
- Dom Development na Dolnej Sp. z o.o.
- Dom Development Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.
- Przedsiębiorstwo Techniczno-Inwestycyjne Sp. z o. o.
- 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 punkcie 3 wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz w nocie 36 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

2.1 Jednostka dominująca

Dom Development S.A.

Siedziba

- Pl. Piłsudskiego 3
00-078 Warszawa

Przedmiot działalności

- 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.

Charakter powiązania kapitałowego

- spółka dominująca

Data sporządzenia sprawozdania

finansowego

- 31 grudnia 2008 roku

Okres objęty sprawozdaniem

finansowym

- od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku

Suma bilansowa (tys. zł)

- 1 524 168

Wynik finansowy (tys. zł)

- 142 162

Zmiana stanu środków pieniężnych

(tys. zł)

- -48 998

Podmiot uprawniony do badania

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

Opinia

- Opinia bez zastrzeżeń

2.2 Podmioty zależne

Dom Development Morskie Oko Sp. z o.o.

Siedziba	- Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa
Przedmiot działalności	• projektowanie w zakresie budownictwa, urbanistyki, architektury i technologii oraz nadzorowanie prac projektowych i wykonawczych • wykonywanie robót ogólnobudowlanych, konstrukcyjnych i montażowych związanych z wnoszeniem budynków • rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych; roboty ziemne • wykonywanie badań, ekspertyz, opinii i analiz technicznych w zakresie budownictwa • pełnienie funkcji generalnego wykonawcy i inwestora robót ogólnobudowlanych w zakresie obiektów inżynierskich • działalność geodezyjna i kartograficzna realizowanych inwestycji wraz z pomiarami powykonawczymi
Charakter powiązania kapitałowego	- Jednostka zależna
Metoda konsolidacji	- Pełna
Struktura własności udziałów	- 100% udziałów posiada Dom Development S.A.
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	- 31 grudnia 2008 roku
Okres objęty sprawozdaniem finansowym	- od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku
Suma bilansowa (tys. zł)	- 1 067
Wynik finansowy (tys. zł)	- 12
Zmiana stanu środków pieniężnych (tys. zł)	- -274
Podmiot uprawniony do badania	- Podmiot nie podlega obowiązkowi badania

Dom Development na Dolnej Sp. z o.o.

Siedziba	- Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa
Przedmiot działalności	• Projektowanie w zakresie budownictwa, urbanistyki, architektury i technologii oraz nadzorowanie prac projektowych i wykonawczych • wykonywanie robót ogólnobudowlanych, konstrukcyjnych i montażowych związanych z wznoszeniem budynków • rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych; roboty ziemne • wykonywanie badań, ekspertyz, opinii i analiz technicznych w zakresie budownictwa • pełnienie funkcji generalnego wykonawcy i inwestora robót ogólnobudowlanych • działalność geodezyjna i kartograficzna realizowanych inwestycji wraz z pomiarami powykonawczymi • obsługa nieruchomości
Charakter powiązania kapitałowego	- Jednostka zależna
Metoda konsolidacji	- Pełna
Struktura własności udziałów	- 100% udziałów posiada Dom Development S.A.
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	- 31 grudnia 2008 roku
Okres objęty sprawozdaniem finansowym	- od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku
Suma bilansowa (tys. zł)	- 56
Wynik finansowy (tys. zł)	- -6
Zmiana stanu środków pieniężnych (tys. zł)	- 7
Podmiot uprawniony do badania	- Podmiot nie podlega obowiązkowi badania

Dom Development Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.

Siedziba	- Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa
Przedmiot działalności	- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie
Charakter powiązania kapitałowego	- Jednostka zależna
Metoda konsolidacji	- Pełna
Struktura własności udziałów	- 100% udziałów posiada Dom Development S.A.
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	- 31 grudnia 2008 roku
Okres objęty sprawozdaniem finansowym	- od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku
Suma bilansowa (tys. zł)	- 77
Wynik finansowy (tys. zł)	- -9
Zmiana stanu środków pieniężnych (tys. zł)	- -17
Podmiot uprawniony do badania	- Podmiot nie podlega obowiązkowi badania

Przedsiębiorstwo Techniczno-Inwestycyjne Sp. z o.o.

Siedziba	- ul. Żurawia nr 32/34, 00-515 Warszawa.
Przedmiot działalności	Spółka w roku 2007 nie rozpoczęła działalności opisanej w KRS
Charakter powiązania kapitałowego	- Jednostka zależna
Metoda konsolidacji	- Metoda praw własności
Struktura własności udziałów	- 48% udziałów posiada Dom Development S.A. a 52% Dom Development Grunty Sp. z o.o.
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	- 31 grudzień 2008
Okres objęty sprawozdaniem finansowym	- od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku
Suma bilansowa (tys. zł)	- 26
Wynik finansowy (tys. zł)	- -9
Zmiana stanu środków pieniężnych (tys. zł)	- -2
Podmiot uprawniony do badania	- Podmiot nie podlega obowiązkowi badania

Dom Development Grunty Sp. z o.o.

Siedziba	- Plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa
przedmiot działalności	• Budownictwo • Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek • Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
Charakter powiązania kapitałowego	- Jednostka zależna
Metoda konsolidacji	- Pełna
Struktura własności udziałów	- 46% udziałów posiada Dom Development S.A. 54 % udziałów posiada Dom Land Sp. z o.o., która jest powiązana z Dom Development S.A. w inny sposób niż kapitałowo.
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	- 31 grudzień 2008
Okres objęty sprawozdaniem finansowym	- od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku
Suma bilansowa (tys. zł)	- 55 400
Wynik finansowy (tys. zł)	- 69
Zmiana stanu środków pieniężnych (tys. zł)	- -505
Podmiot uprawniony do badania	- Podmiot nie podlega obowiązkowi badania

2.3 Podmioty współkontrolowane

Fort Mokotów Sp. z o.o.

Siedziba

- ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa

Przedmiot działalności

- projektowanie w zakresie budownictwa, urbanistyki, architektury i technologii oraz nadzorowanie prac projektowych i wykonawczych
- wykonywanie robót ogólnobudowlanych, konstrukcyjnych i montażowych związanych z wznoszeniem budynków
- rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych; roboty ziemne
- wykonywanie badań, ekspertyz, opinii i analiz technicznych w zakresie budownictwa
- pełnienie funkcji generalnego wykonawcy i inwestora robót ogólnobudowlanych
- działalność geodezyjna i kartograficzna realizowanych inwestycji wraz z pomiarami powykonawczymi
- sprzedaż domów i lokali mieszkaniowych
- doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania
- działalność związana z organizacją targów i wystaw

Charakter powiązania kapitałowego

- Jednostka współkontrolowana

Metoda konsolidacji

- Proporcjonalna

Struktura własności udziałów

- 49% udziałów posiada Dom Development S.A.

Data sporządzenia sprawozdania finansowego

- 31 grudnia 2008 roku

Okres objęty sprawozdaniem finansowym

- od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku

Suma bilansowa (tys. zł)*

- 35 080

Wynik finansowy (tys. zł)*

- -3 281

Zmiana stanu środków pieniężnych (tys. zł)*

- -5 799

Podmiot uprawniony do badania

- PricewaterhouseCoopers Sp. z o. o.

Opinia

Opinia bez zastrzeżeń

* Dane zgodne z jednostkowym sprawozdaniem finansowym zbadanym przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.
Sprawozdanie to zostało przekształcone dla celów konsolidacji

2.4 Podmioty stowarzyszone

Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”

Siedziba	- ul. Żurawia nr 32/34, 00-515 Warszawa
Przedmiot działalności	Działalność ubezpieczeniowa w zakresie grupy 16 działu II
Charakter powiązania kapitałowego	- Jednostka stowarzyszona
Metoda konsolidacji	- Metoda praw własności
Struktura własności udziałów	- 40,32% udziałów posiada Dom Development S.A. a 4,03% Fort Mokotów Sp. z o. o.
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	- 31 grudzień 2008
Okres objęty sprawozdaniem finansowym	- od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku
Suma bilansowa (tys. zł)	- 5 664
Wynik finansowy (tys. zł)	- 616
Zmiana stanu środków pieniężnych (tys. zł)	- 15
Podmiot uprawniony do badania	- Agencja Konsultingu i Auditingu Gospodarczego „Accord’ab” Sp. z o. o.
Opinia	- Opinia ze zwróceniem uwagi następującej treści:

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na fakt, że Towarzystwo oferuje wyłącznie jeden niereasekurowany produkt i portfel ryzyk skorelowanych o specyficznych cechach. Załamanie rynku budownictwa mieszkaniowego w 2008 roku przyczyniło się do znacznego ograniczenia działalności Towarzystwa, co spowodowało zmniejszenie przypisu składki o 44% w porównaniu do roku ubiegłego. Zarząd Towarzystwa we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego zakłada dalsze zmniejszenie przypisu składki w 2009 roku, co w jego ocenie nie powinno mieć jednak wpływu na wypłacalność Towarzystwa.

2.5 Jednostki wyłączone z konsolidacji

Konsolidacją pełną w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. objęte zostały spółki zależne:

- Dom Development na Dolnej Sp. zo.o.
- Dom Development Morskie Oko Sp. z o.o.
- Dom Development zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.
- Dom Development Grunty Sp. z o.o.

Konsolidacją proporcjonalną w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy kapitałowej Dom Development S. A. objęta została spółka współzależna Fort Mokotów Sp. z o. o.

Metodą praw własności w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. ujęte zostały:

- Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom”
- Przedsiębiorstwo Techniczno-Inwestycyjne Sp. z o. o.

W rozumieniu kontroli określonym w MSR 24 Dom Development S.A. sprawuje kontrolę nad Dom Development Grunty Sp. z o.o. i Dom Land Sp. z o.o. Ta ostatnia nie została wymieniona

w składzie Grupy Kapitałowej gdyż jest powiązana z jednostką dominującą w inny sposób niż kapitałowo.

Wyjaśnienie faktu nie objęcia Dom Land Sp. z o.o. konsolidacją zawarte jest punkcie 3 wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz nocie 36 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej.

3. Dane identyfikujące zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2008 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **1 534 068** tysięcy złotych;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku wykazujący zysk netto w wysokości **136 940** tysięcy złotych;
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę **93 617** tysięcy złotych;
- skonsolidowany 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 **51 792** tysięcy złotych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

4. 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 15 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 dominująca 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.

5. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zgodnie z MSSF za okres od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku podlegało badaniu 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 następującej treści: „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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego "Istotne zasady rachunkowości".”

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A za okres od 1 stycznia 2007 do 31 grudnia 2007 roku zostało zatwierdzone Uchwałą nr. 5 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 15 maja 2008 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2007 przekazano do Sądu Rejestrowego, Urzędu Skarbowego oraz opublikowano w Monitorze Polskim B nr 1058 z dnia 7 sierpnia 2008 roku.

II. ANALIZA FINANSOWA

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego bilansu oraz podstawowe wskaźniki finansowe.

1. Bilans

(w tys. zł)

	31.12.2008	% sumy bilansowej	31.12.2007	% sumy bilansowej	31.12.2006	% sumy bilansowej
AKTYWA						
Aktywa trwałe	20 890	1,4%	21 881	1,7%	17 046	1,8%
Wartości niematerialne i prawne	1 360	0,1%	707	0,1%	730	0,1%
Rzeczowe aktywa trwałe	6 781	0,4%	6 547	0,5%	5 535	0,6%
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	1 050	0,1%	1 024	0,1%	841	0,1%
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	8 428	0,5%	10 578	0,8%	7 517	0,8%
Długoterminowe należności	2 910	0,2%	1 552	0,1%	1 518	0,2%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	361	-	1 471	0,1%	905	0,1%
Aktywa obrotowe	1 513 178	98,6%	1 230 186	98,3%	906 877	98,2%
Zapasy	1 152 331	75,1%	862 358	68,9%	594 865	64,4%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	55 519	3,6%	65 915	5,3%	60 808	6,6%
Pozostałe aktywa obrotowe	81 631	5,3%	26 425	2,1%	23 670	2,6%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	223 697	14,6%	275 489	22,0%	227 535	24,6%
Aktywa razem	1 534 068	100,0%	1 252 067	100,0%	923 923	100,0%
PASYWA						
Kapitał własny	789 755	51,5%	696 138	55,6%	491 882	53,2%
Kapitał zakładowy	24 560	1,6%	24 560	2,0%	24 050	2,6%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	231 535	15,1%	231 535	18,5%	230 371	24,9%
Kapitał rezerwowy z wyceny opcji na akcję	13 908	0,9%	7 128	0,6%	1 506	0,2%
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	371 837	24,2%	191 556	15,3%	79 301	8,6%
Kapitał rezerwowy z obniżenia kapitału akcyjnego	510	-	510	-	510	0,1%
Niepodzielony wynik finansowy	147 570	9,6%	240 849	19,2%	156 144	16,9%
Udziały mniejszości	-165	-	0	-	0	-
Zobowiązania długoterminowe	488 576	31,8%	330 419	26,4%	154 814	16,8%
Kredyty i pożyczki długoterminowe	233 283	15,2%	41 779	3,3%	22 200	2,4%
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	55 067	3,6%	87 876	7,0%	52 004	5,6%
Obligacje	200 000	13,0%	200 000	16,0%	80 000	8,7%
Inne	226	-	764	0,1%	610	0,1%
Zobowiązanie krótkoterminowe	255 737	16,7%	225 510	18,0%	277 227	30,0%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	145 452	9,5%	120 995	9,7%	143 801	15,6%
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	62 510	4,1%	37 005	3,0%	98 915	10,7%
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu podatków	7 222	0,5%	6 088	0,5%	639	0,1%
Rezerwy krótkoterminowe	13 725	0,9%	12 444	1,0%	3 664	0,4%
Rozliczenia międzyokresowe	26 828	1,7%	48 977	3,9%	30 208	3,3%
Pasywa razem	1 534 068	100,0%	1 252 067	100,0%	923 923	100,0%

2. Rachunek zysków i strat

(w tys. zł)

	Rok kończący się 31.12.2008	Zmiana %	Rok kończący się 31.12.2007	Zmiana %	Rok kończący się 31.12.2006	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży	698 162	-20,6%	878 753	20,4%	729 816	35,9%
Koszt własny sprzedaży	429 030	-21,4%	545 666	9,8%	496 871	21,9%
Zysk brutto ze sprzedaży	269 132	-19,2%	333 087	43,0%	232 945	79,9%
Koszty sprzedaży	30 002	34,1%	22 368	3,2%	21 669	0,5%
Koszty ogólnego zarządu	61 914	7,3%	57 699	39,7%	41 292	29,4%
Pozostałe przychody operacyjne	6 659	63,5%	4 073	-28,9%	5 731	51,6%
Pozostałe koszty operacyjne	18 168	12,6%	16 134	50,0%	10 757	29,8%
Zysk na działalności operacyjnej	165 707	-31,2%	240 959	46,1%	164 958	130,7%
Przychody finansowe	12 103	4,0%	11 634	62,7%	7 152	88,2%
Koszty finansowe	4 859	117,8%	2 231	-48,6%	4 337	-59,3%
Zysk brutto	172 951	-30,9%	250 363	49,2%	167 773	159,5%
Podatek dochodowy	36 011	-27,6%	49 719	52,6%	32 574	160,3%
Zysk netto	136 940	-31,7%	200 644	48,4%	135 199	159,2%
Zysk netto przypadający na:						
Akcjonariuszy jednostki dominującej	136 948	-	-	-	-	-
Udział mniejszości	-8	-	-	-	-	-

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	01.01.08 - 31.12.08	01.01.07 - 31.12.07	01.01.06 - 31.12.06
Rentowność majątku			
<u>wynik finansowy netto</u> suma aktywów	8,9%	16,0%	14,6%
Rentowność kapitału własnego			
<u>wynik finansowy netto</u> kapitał własny	17,3%	28,8%	27,5%
Rentowność netto sprzedaży			
<u>wynik finansowy netto</u> przychody ze sprzedaży	19,6%	22,8%	18,5%
Wskaźnik płynności I			
<u>aktywa obrotowe ogółem</u> zobowiązania krótkoterminowe	5,9	5,5	3,3
Wskaźnik płynności II			
<u>aktywa obrotowe ogółem - zapasy</u> zobowiązania krótkoterminowe	1,4	1,6	1,1
Szybkość spłaty należności w dniach			
<u>średni stan należności netto x 360 dni</u> przychody ze sprzedaży	31	26	26
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach			
<u>średni stan zobowiązań x 360 dni</u> koszty operacyjne	92	76	90
Szybkość obrotu zapasów			
<u>średni stan zapasów x 360 dni</u> koszt własny sprzedaży	845	481	359
Wartość księgowa na jedną akcję			
<u>kapitał własny</u> liczba akcji	32,2	28,3	20,5
Wynik finansowy na jedną akcję			
<u>wynik finansowy za ostatnie 12 miesięcy</u> liczba akcji	5,6	8,2	5,6

4. Interpretacja wskaźników i ogólna sytuacja ekonomiczna

Dokonując analizy pozycji zawartych w skonsolidowanym bilansie za dwa ostatnie okresy obrotowe, można zaobserwować tylko nieznaczną zmianę w strukturze pomiędzy majątkiem trwałym a majątkiem obrotowym. Na dzień 31 grudnia 2008 roku majątek obrotowy Grupy Kapitałowej stanowił 98,6% sumy bilansowej a w roku kończącym się 31 grudnia 2007 roku wynosił 98,3%. Suma bilansowa wzrosła w tym czasie o 23%.

W aktywach obrotowych obserwujemy wzrost udziału zapasów w sumie bilansowej o 6,2 punktu procentowego kosztem spadku środków pieniężnych i należności.

W strukturze pasywów bilansu na dzień 31 grudnia 2008 roku kapitały własne stanowiły 51,5% (55,6% na dzień 31 grudnia 2007 roku). Ponadto zmianie uległa struktura zobowiązań krótko - i długoterminowych. Na dzień 31 grudnia 2008 roku o 5,4 punktu procentowego wzrósł udział zobowiązań długoterminowych w pasywach skonsolidowanego bilansu a o 1,3 punktu procentowego spadł udział zobowiązań krótkoterminowych, które na 31 grudnia 2008 roku stanowiły 16,7% pasywów. Stan ten w dużym stopniu wynika z uzyskania dodatkowego długoterminowego finansowania działalności w postaci kredytu.

Spadek przychodów z działalności operacyjnej w 2008 roku wyniósł 20,6%, natomiast koszt własny sprzedaży spadł o 21,4%. W związku z tymi zmianami odnotowano spadek zysku brutto ze sprzedaży, który spadł o 19,2%.

Grupa Kapitałowa w roku 2008 wygenerowała niższy zysk netto o 31,7% od roku ubiegłego, co niekorzystnie wpłynęło na kształtowanie się wszystkich wskaźników rentowności za rok 2008. Rentowność majątku Grupy Kapitałowej określająca zdolność do wykorzystywania posiadanych zasobów do generowania zysków osiągnęła w roku 2008 poziom 8,9% (16% w 2007 roku). Analogicznie do rentowności majątku pogorszeniu uległy wskaźnik rentowności netto sprzedaży z 22,8% w roku 2007 do 19,6% w roku 2008 oraz wskaźnik rentowności kapitału własnego z 28,8% w roku 2007 do 17,3% w roku 2008.

Wskaźniki płynności uległy nieznacznym spadkom, ale nadal kształtują się powyżej przyjmowanych za optymalne norm.

Zmianie uległy proporcje wskaźników charakteryzujących sprawność działania – cykl inkasa należności wydłużył się z 26 dni w 2007 roku do 31 dni w 2008 roku, przy jednoczesnym wzroście okresu spłaty zobowiązań z 76 dni w 2007 roku do 92 dni w 2008 roku.

Wskaźnik szybkości obrotu zapasów wzrósł z poziomu 481 dni w roku 2007 do 845 dni w roku 2008. Jest to spowodowane w dużej mierze pogorszeniem się koniunktury na rynku mieszkaniowym.

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

Uwaga

Analizując dane finansowe za 2008 rok należy pamiętać, że w sprawozdaniu skonsolidowanym za rok 2009 dane te zostaną przekształcone zgodnie z nowymi zasadami rachunkowości. Szerzej o tej kwestii wspominamy w punkcie „Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia” na stronie 23 tego raportu.

III CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Zastosowane zasady konsolidacji sprawozdań finansowych

1.1 Zasady (polityka) rachunkowości

Opis zasad rachunkowości stosowanych przez Grupę Kapitałową został zamieszczony we Wprowadzeniu do Sprawozdania Finansowego.

1.2 Metody konsolidacji

W skonsolidowanym sprawozdaniu jednostki zależne zostały uwzględnione metodą pełną, jednostka współzależna metodą proporcjonalną, zaś spółki stowarzyszone metodą praw własności.

Zgodnie z zapisem MSR 31 „Sprawozdawczość finansowa dotycząca udziałów we wspólnych przedsięwzięciach”, który w pkt. 32 mówi m.in. że „Podstawową zasadą przy wykazywaniu w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych udziałów posiadanych we wspólnie kontrolowanej jednostce jest to, aby wspólnik przedsięwzięcia oddał istotę i realia ekonomiczne ustaleń, a nie strukturę czy formę danego wspólnego przedsięwzięcia”. Fort Mokotów Sp. z o.o. została uznana przez Spółkę za jednostkę współzależną i skonsolidowana metodą proporcjonalną.

Umowa Spółki stanowi, że wspólnikami Spółki są PKO Inwestycje S.A. oraz Dom Development S.A., które posiadają odpowiednio 51% oraz 49% udziału w kapitale zakładowym i w prawach głosu na Walnym Zgromadzeniu Wspólników.

Zarząd Spółki Fort Mokotów Sp. z o.o. składa się z 4 osób, z czego Prezes i jeden członek Zarządu są rekomendowani przez PKO Inwestycje S.A., a dwóch pozostałych członków Zarządu przez Dom Development S.A. Decyzje Zarządu są podejmowane bezwzględną większością głosów przy czym za uchwałą musi głosować przynajmniej 3 członków Zarządu.

W niektórych kluczowych sprawach dotyczących działalności statutowej uchwały Zarządu wymagają jednogłośnej decyzji wszystkich członków Zarządu.

Rada Nadzorcza Spółki składa się z 5 członków, z czego PKO Inwestycje S.A. rekomenduje 3 członków, a Dom Development S.A. 2 członków.

1.3 Zasady zastosowane do wyliczenia i odpisywania wartości firmy z konsolidacji oraz ujemnej wartości firmy z konsolidacji

Wg stanu na 31 grudnia 2008 roku Dom Development S.A. jest 100% właścicielem spółek Dom Development Na Dolnej Sp. z o.o. oraz Dom Development Morskie Oko Sp. z o.o., Dom Development Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. oraz 49% współwłaścicielem jednostki Fort Mokotów Sp. z o.o.

Jednostki zależne oraz współzależna na moment utworzenia zostały ujęte w aktywach finansowych Dom Development S.A. w wartości kapitałów netto, w związku z czym nie występuje wartość firmy z konsolidacji w sprawozdaniu skonsolidowanym.

1.4 Metody konsolidacji kapitałów i ustalenie kapitałów mniejszości

Kapitałem podstawowym Grupy Kapitałowej jest kapitał podstawowy jednostki dominującej.

Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

Kapitały własne grupy kapitałowej skorygowano o wartość udziału jednostki dominującej w wynikach jednostek stowarzyszonych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

Spółki zależne są w 100% własnością Dom Development S.A., poza Dom Development Grunty Sp. z o.o., gdzie występują pozycje dotyczące udziałowców mniejszościowych w sprawozdaniu skonsolidowanym.

Przedsiębiorstwo Techniczno – Inwestycyjne Sp. z o.o., oraz Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” zostały skonsolidowane metodą praw własności.

Fort Mokotów Sp. z o.o., w której jednostka dominująca posiadała 49% udziałów w kapitale podstawowym została skonsolidowana metodą proporcjonalną.

1.5 Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdanie finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej sporządzone zostało na podstawie sprawozdań finansowych sporządzonych według Ustawy o Rachunkowości jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej oraz sprawozdania jednostkowego spółki dominującej sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej i zestawione w taki sposób, jakby grupa stanowiła jedną jednostkę.

Dom Development S.A. jako podmiot dominujący i podmioty zależne: Dom Development Morskie Oko Sp. z o.o., Dom Development na Dolnej Sp. z o.o., Dom Development Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o., Dom Development Grunty Sp. z o.o. skonsolidowane zostały metodą pełną. Fort Mokotów Sp. z o.o. jako jednostka współzależna została skonsolidowana metodą proporcjonalną. Jednostka zależna Przedsiębiorstwo Techniczno-Inwestycyjne Sp. z o.o., oraz spółka stowarzyszona – Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „Bezpieczny Dom” zostały ujęte w sprawozdaniu metodą praw własności.

W sprawozdaniu skonsolidowanym dokonano korekt pozycji przychodów, kosztów i rozrachunków z tytułu transakcji zawartych pomiędzy spółką dominującą a spółkami zależnymi.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok 2008 zawiera sprawozdanie z przepływów pieniężnych jednostki dominującej oraz spółek zależnych z uwzględnieniem odpowiednich korekt konsolidacyjnych z tytułu transakcji wzajemnych.

Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego według MSSF zawiera istotne dane i objaśnienia niezbędne do rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy Kapitałowej.

Przedstawione w informacji dodatkowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego zasady i metody wyceny aktywów i pasywów oraz, pomiaru wyniku finansowego zgodne są z zasadami przyjętymi przez jednostkę dominującą.

1.6 Dokumentacja konsolidacyjna

Jednostka dominująca sporządziła dokumentację konsolidacyjną obejmującą:

- sprawozdania finansowe jednostek objętych konsolidacją;
- zestawienie korekt i wyłączeń dokonanych podczas konsolidacji;
- obliczenie wartości godziwej aktywów netto jednostek podporządkowanych.

2. Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. sporządziła informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Dane zawarte w informacji dodatkowej zostały przedstawione kompletnie i prawidłowo.

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*, Grupa 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 Grupa ujmowała przychody proporcjonalnie do ilości mieszkań objętych podpisanymi z klientami umowami przedwstępnymi. Od 1 stycznia 2009 roku Grupa 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 skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych za rok 2009 r. jako dane porównawcze. W związku z tym dane finansowe za rok 2008 prezentowane w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych za rok 2009 jako dane porównawcze będą się istotnie różnić od danych zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym 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. Grupa opisuje tę kwestię w punkcie 3 wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz w nocie nr 44 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3. Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym zostało sporządzone prawidłowo i wykazuje odpowiednie powiązanie ze skonsolidowanym bilansem oraz skonsolidowanym rachunkiem zysków i strat.

4. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzony został poprzez:

- sumowanie odpowiednich pozycji rachunków przepływu środków pieniężnych jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym,
- dokonanie korekt konsolidacyjnych, polegających na wyłączeniu przepływów pieniężnych między jednostkami objętymi skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

5. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

Zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości, Kodeksem spółek handlowych, Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd jednostki dominującej sporządził sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2008 roku.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej za 2008 rok.

6. Oświadczenie kierownictwa jednostki dominującej

Kierownictwo jednostki dominującej Dom Development S.A. złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym.

Warszawa, 12 marca 2009 roku

BDO Numerica

International Auditors & Consultants Spółka z o.o.

ul. Postępu 12, 02-676 Warszawa,

Podmiot uprawniony nr 3355

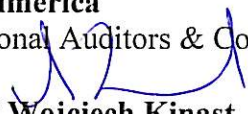
Przeprowadzający badanie:


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.