

DOM DEVELOPMENT S.A.

**RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK ZAKOŃCZONY
DNIA 31 GRUDNIA 2010 ROKU**

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Informacje ogólne

Dom Development S.A. („Spółka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 25 lutego 1999 roku z przekształcenia Dom Development Sp. z o.o. utworzonej 2 listopada 1995 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, ul. Plac Piłsudskiego 3.

W dniu 8 sierpnia 2001 roku Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000031483.

Spółka posiada numer NIP: 5251492233 nadany w dniu 15 listopada 1996 roku oraz symbol REGON: 012212483 nadany w dniu 8 listopada 1996 roku.

Spółka jest jednostką dominującą grupy kapitałowej Dom Development S.A. Podmiotem dominującym wobec Dom Development S.A. jest Dom Development B.V. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi oraz wykaz spółek, w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki zostały zamieszczone w nocie 8 i w nocie 39 dodatkowych informacji i objaśnień („informacja dodatkowa”) do zbadanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- Budowa lokali mieszkalnych i inwestycje oraz sprzedaż tych lokali osobom prawnym i fizycznym,
- Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- Działalność rachunkowo-księgowa,
- Doradztwo i pośrednictwo kredytów hipotecznych.

W dniu 31 grudnia 2010 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 24 560 tysięcy złotych. Kapitał własny Spółki na ten dzień wynosił 772 847 tysięcy złotych.

Na podstawie informacji ze Sprawozdania z działalności Spółki i raportów bieżących opublikowanych przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2010 roku struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna 1 akcji	Udział w kapitale podstawowym
Dom Development B.V.	15 496 386	15 496 386	1,00	63,10%
Jarosław Szanajca	1 534 050	1 534 050	1,00	6,25%
Grzegorz Kielpsz	1 280 750	1 280 750	1,00	5,21%
Pozostali akcjonariusze	6 249 036	6 249 036	1,00	25,44%
	-----	-----	-----	-----
Razem	24 560 222	24 560 222	-	100%
	=====	=====	=====	=====

W okresie sprawozdawczym oraz od dnia bilansowego do daty opinii nie było zmian w strukturze własności Spółki.

W okresie sprawozdawczym kapitał podstawowy Spółki nie zmienił się.

W skład Zarządu Spółki na dzień 8 marca 2011 roku wchodził:

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

W okresie sprawozdawczym oraz od dnia bilansowego do daty opinii nie było zmian w składzie Zarządu Spółki.

2. Sprawozdanie finansowe

W dniu 2 sierpnia 2006 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło decyzję o sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE.

2.1 Opinia biegłego rewidenta oraz badanie sprawozdania finansowego

Ernst & Young Audit sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1 jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę pod numerem 130.

Ernst & Young Audit sp. z o.o. w dniu 31 marca 2010 roku została wybrana przez Radę Nadzorczą do badania sprawozdania finansowego Spółki.

Ernst & Young Audit sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident spełniają, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 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), warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 31 marca 2010 roku z Zarządem Spółki przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania. Przeprowadzone w trakcie badania sprawozdania finansowego procedury były zaprojektowane tak, aby umożliwić wydanie opinii o sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całość. Nasze procedury nie obejmowały uzupełniających informacji, które nie mają wpływu na sprawozdanie finansowe traktowane jako całość.

JD

Na podstawie naszego badania, z dniem 8 marca 2011 roku wydaliśmy opinię biegłego rewidenta o następującej treści:

„Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Dom Development S.A.

1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku Dom Development S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. Plac Pilsudskiego 3, obejmującego bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2010 roku, rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku, zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego („załączone sprawozdanie finansowe”).
2. Za rzetelność i jasność załączonego sprawozdania finansowego, jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz za prawidłowość ksiąg rachunkowych odpowiada Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby załączone sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Spółki spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. nr 152 z 2009 roku poz. 1223, z późn. zm. – „ustawa o rachunkowości”). Naszym zadaniem było zbadanie załączonego sprawozdania finansowego oraz wyrażenie, na podstawie badania, opinii o tym, czy jest ono we wszystkich istotnych aspektach zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz czy księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są prowadzone, we wszystkich istotnych aspektach, w sposób prawidłowy.
3. Badanie załączonego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:
 - rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
 - krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, czy sprawozdanie to nie zawiera istotnych nieprawidłowości. W szczególności, badanie obejmowało sprawdzenie – w dużej mierze metodą wrywkową – dokumentacji, z której wynikają kwoty i informacje zawarte w załączonym sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę poprawności przyjętych i stosowanych przez Zarząd Spółki zasad rachunkowości i znaczących szacunków dokonanych przez Zarząd Spółki, jak i ogólnej prezentacji załączonego sprawozdania finansowego. Uważamy, że przeprowadzone przez nas badanie dostarczyło nam wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o załączonym sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całość.
4. Naszym zdaniem załączone sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:
 - przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny wyniku finansowego działalności gospodarczej za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2010 roku;

- sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych;
 - jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych oraz postanowieniami statutu Spółki.
5. Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu na temat działalności Spółki w okresie od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku oraz zasad sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego sprawozdania finansowego są z nim zgodne. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają odpowiednie postanowienia rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 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 niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. nr 33, poz. 259 - „rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”).

Badanie sprawozdania finansowego Spółki przeprowadziliśmy w okresie od 24 maja 2010 roku do 8 marca 2011 roku, w tym w siedzibie Spółki od 24 do 28 maja 2010 roku, od 2 do 19 sierpnia 2010 roku, od 22 listopada 2010 roku do 3 grudnia 2010 roku oraz od 7 do 23 lutego 2011 roku.

2.2 Oświadczenia otrzymane i dostępność danych

Zarząd potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność i jasność sprawozdania finansowego jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz oświadczył, iż udostępnił nam wszystkie dane finansowe, księgi rachunkowe i inne wymagane dokumenty oraz udzielił niezbędnych wyjaśnień. Otrzymaliśmy również pisemne oświadczenie z dnia 8 marca 2011 roku Zarządu Spółki o:

- kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych,
- wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych w sprawozdaniu finansowym, oraz
- ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym wszelkich istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia.

W oświadczeniu potwierdzono, że przekazane nam informacje były rzetelne i prawdziwe zgodnie z przekonaniem i najlepszą wiedzą Zarządu Spółki i objęły wszelkie zdarzenia mogące mieć wpływ na sprawozdanie finansowe.

2.3 Informacje o sprawozdaniu finansowym Spółki za poprzedni rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe Spółki, za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku zostało zbadane przez Marcina Jagodzińskiego, kluczowego biegłego rewidenta nr 90042, działającego w imieniu BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Postępu 12. Działający w imieniu podmiotu uprawnionego kluczowy biegły rewident wydał o tym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku zostało zatwierdzone na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 20 maja 2010 roku, na którym

akcjonariusze podjęli uchwałę, że zysk netto za rok 2010 zostanie podzielony w następujący sposób:

dywidendy dla akcjonariuszy	19 648 tysięcy złotych
kapitał zapasowy	65 582 tysiące złotych
	85 230 tysięcy złotych

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, odpisem uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, odpisem uchwały o podziale zysku, sprawozdaniem z działalności Spółki zostały złożone w dniu 27 maja 2010 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Bilans na dzień 31 grudnia 2009 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, odpisem uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, odpisem uchwały o podziale zysku w dniu 2 sierpnia 2010 roku zostały ogłoszone w Monitorze Polskim B numer 1283.

Zatwierdzony bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2009 roku został prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2010 roku.

3. Sytuacja finansowa

3.1 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Spółki w latach 2008 – 2010, wyliczone na podstawie danych finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych za lata zakończone dnia 31 grudnia 2009 roku i dnia 31 grudnia 2010 roku.

Wskaźniki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku oraz rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku wyliczono na podstawie danych finansowych zaprezentowanych w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku, które było przedmiotem naszego badania.

Wskaźniki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku wyliczono na podstawie danych finansowych zawartych w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku, które było przedmiotem badania innego biegłego rewidenta.

	2010	2009	2008
suma bilansowa	1 619 897	1 574 023	1 754 689
kapitał własny	772 847	748 922	678 522
wynik finansowy netto	39 689	85 230	229 968

JD

DOM DEVELOPMENT S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku
(w tysiącach złotych)

	2010	2009	2008
rentowność majątku (%)	2,5%	5,4%	13,1%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{suma aktywów}}$			
rentowność kapitału własnego (%)	5,3%	12,6%	46,8%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny na początek okresu}}$			
rentowność netto sprzedaży (%)	7,7%	12,2%	26,0%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$			
płynność – wskaźnik płynności I	3,6	3,8	2,8
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$			
płynność – wskaźnik płynności III	1,0	0,6	0,3
$\frac{\text{środki pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$			
szybkość obrotu należności	38 dni	13 dni	15 dni
$\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$			
okres spłaty zobowiązań	109 dni	288 dni	104 dni
$\frac{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów} + \text{koszt wytworzenia sprzedanych produktów}}$			
szybkość obrotu zapasów	1 063 dni	910 dni	1 042 dni
$\frac{\text{zapasy} \times 365 \text{ dni}}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów} + \text{koszt wytworzenia sprzedanych produktów}}$			

	2010	2009	2008
trwałość struktury finansowania (%)	72,4%	74,0%	65,0%
$\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy i zobowiązania długoterminowe}) \times 100}{\text{suma pasywów}}$			
	52,3%	52,4%	61,3%
obciążenie majątku zobowiązaniami (%)			
$\frac{(\text{suma pasywów} - \text{kapitał własny}) \times 100}{\text{suma aktywów}}$			
wskaźnik inflacji:	2,6%	3,5%	4,2%
średnioroczny	3,1%	3,5%	3,3%
od grudnia do grudnia			

3.2 Komentarz

Przedstawione wskaźniki wskazują na następujące trendy:

- wskaźnik rentowności majątku za 2010 rok wyniósł 2,5% i był niższy niż osiągnięty w 2009 i 2008 roku, kiedy to wynosił odpowiednio 5,4% oraz 13,1%;
- wskaźnik rentowności kapitału własnego za rok 2010 wyniósł 5,3% i był niższy niż wskaźnik za rok 2009 i rok 2008, kiedy to rentowność kapitału własnego kształtowała się na poziomie 12,6% oraz 46,8%;
- wskaźnik rentowności netto sprzedaży ukształtował się w bieżącym roku na poziomie 7,7 %, dla porównania w 2009 wynosił on 12,2%, a w 2008 roku 26,0%;
- wskaźnik płynności I na koniec 2010 roku osiągnął poziom 3,6, dla porównania w roku 2009 i 2008 wynosił on odpowiednio 3,8 i 2,8;
- wskaźnik płynności III na dzień 31 grudnia 2010 roku wyniósł 1,0 i był wyższy niż w poprzednich okresach, kiedy to wynosił odpowiednio 0,6 na dzień 31 grudnia 2009 roku oraz 0,3 na dzień 31 grudnia 2008 roku;
- wskaźnik szybkości obrotu należności w 2010 roku wyniósł 38 dni, dla porównania w 2009 roku i 2008 roku wynosił on odpowiednio 13 dni i 15 dni;
- wskaźnik okresu spłaty zobowiązań zmniejszył się w 2010 roku w porównaniu do 2009 roku i wyniósł 109 dni, dla porównania w 2009 roku wynosił on 288 dni a w 2008 roku 104 dni;
- wskaźnik szybkości obrotu zapasami za rok 2010 ukształtował się na poziomie 1 063 dni i był wyższy niż w roku 2009, kiedy to wynosił 910 dni oraz w roku 2008, kiedy to osiągnął poziom 1 042 dni;
- trwałość struktury finansowania na 31 grudnia 2010 roku wyniosła 72,4% i nie różniła się znacząco od wartości osiągniętej w poprzednim okresie, kiedy to wynosiła 74,0%;

JD

- obciążenie majątku zobowiązaniami spadło w porównaniu z poprzednimi okresami i wyniosło na dzień 31 grudnia 2010 roku 52,3%, dla porównania na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosiło ono 52,4%, a na dzień 31 grudnia 2008 roku 61,3%.

3.3 Kontynuacja działalności

Podczas naszego badania nic nie zwróciło naszej uwagi, co powodowałoby nasze przekonanie, że Spółka nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia 31 grudnia 2010 roku na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

W nocie 2 informacji dodatkowej do zbadanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku Zarząd wskazał, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2010 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. Prawidłowość stosowanego systemu księgowości

Księgowość Spółki prowadzona jest przy wykorzystaniu systemu komputerowego SunSystems 5.21 w siedzibie Spółki. Spółka posiada aktualną dokumentację, o której mowa w art. 10 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. nr 152 z 2009 roku poz. 1223, z późn. zm. – „ustawa o rachunkowości”), w tym również zakładowy plan kont.

W trakcie naszego badania nie stwierdziliśmy istotnych nieprawidłowości ksiąg rachunkowych, które mogłyby mieć istotny wpływ na zbadane sprawozdanie finansowe, a które nie zostałyby usunięte, w tym dotyczących:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości, rzetelności ksiąg rachunkowych, bezbłędności ksiąg rachunkowych oraz powiązania zapisów w ramach ksiąg rachunkowych,
- udokumentowania operacji gospodarczych,
- prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na podstawie sald zatwierdzonego bilansu za okres poprzedni,
- powiązania zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym,
- spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

2. Aktywa, zobowiązania i kapitały własne oraz pozycje kształtujące wynik działalności Spółki

Struktura aktywów i zobowiązań bilansu Spółki, kapitałów własnych Spółki, jak również pozycji kształtujących wynik działalności, została przedstawiona w zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku.

Inwentaryzacja aktywów i zobowiązań została przeprowadzona zgodnie z ustawą o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne zostały rozliczone i ujęte w księgach rachunkowych 2010 roku.

3. Informacja dodatkowa

Informacja dodatkowa w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku sporządzona została, we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE.

4. Sprawozdanie z działalności Spółki

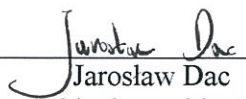
Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu na temat działalności Spółki w okresie od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku oraz zasad sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego sprawozdania finansowego są z nim zgodne. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają odpowiednie postanowienia rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 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 niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. nr 33, poz. 259).

5. Zgodność z prawem

Uzyskaliśmy pisemne potwierdzenie od Zarządu, iż w roku sprawozdawczym nie zostały naruszone przepisy prawa, a także postanowienia statutu Spółki mające wpływ na sprawozdanie finansowe.

w imieniu
Ernst & Young Audit sp. z o.o.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr ewid. 130

Kluczowy Biegły Rewident


Jarosław Dac
biegły rewident
nr 10138

ERNST & YOUNG
AUDIT sp. z o.o.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa

Warszawa, dnia 8 marca 2011 roku