



Marvipol S.A.

**Opinia i Raport
Niezależnego Biegłego Rewidenta
Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2007 r.**

Opinia zawiera 2 strony
Raport uzupełniający opinię zawiera 11 stron
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
oraz raport uzupełniający opinię
z badania jednostkowego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2007 r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego jednostkowego sprawozdania finansowego Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Stawki 3 A („Spółka”), na które składa się bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2007 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 306.095 tys. złotych, rachunek zysków i strat za rok obrotowy kończący się tego dnia wykazujący zysk netto w kwocie 10.102 tys. złotych, zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy kończący się tego dnia wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 12.767 tys. złotych, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 4.416 tys. złotych oraz informacje objaśniające do jednostkowego sprawozdania finansowego zawierające opis znaczących zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych oraz sporządzenie i rzetelną prezentację tego jednostkowego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami. Odpowiedzialność ta obejmuje: zaprojektowanie, wdrożenie i utrzymanie kontroli wewnętrznej związanej ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdań finansowych wolnych od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów, dobór oraz zastosowanie odpowiednich zasad rachunkowości, a także dokonywanie szacunków księgowych stosownych do zaistniałych okoliczności.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym jednostkowym sprawozdaniu finansowym oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka, bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdania finansowego, w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedności stosowanych zasad rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego. Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone jednostkowe sprawozdanie finansowe Marvipol S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2007 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jest zgodne z wpływającymi na treść jednostkowego sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki oraz zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych, we wszystkich istotnych aspektach, ksiąg rachunkowych.

Inne kwestie

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności Spółki uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości i są one zgodne z informacjami zawartymi w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.



.....
Biegły rewident nr 10077/7447
Krzysztof Wasilewski



.....
Za KPMG Audyt Sp. z o.o.
ul. Chłodna 51, 00-867 Warszawa
Biegły rewident nr 90060/7496
Wojciech Stopka, Członek Zarządu

Warszawa, 13 czerwca 2008 r.



Marvipol S.A.

**Raport uzupełniający opinię
z badania
jednostkowego
sprawozdania finansowego
Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2007 r.**

Raport uzupełniający opinię zawiera 11 stron
Raport uzupełniający opinię
z badania jednostkowego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2007 r.

Spis treści

1	Część ogólna raportu	3
1.1	Dane identyfikujące Spółkę	3
1.1.1	Nazwa Spółki	3
1.1.2	Siedziba Spółki	3
1.1.3	Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4	Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym	3
1.2	Dane identyfikujące biegłego rewidenta [podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych]	3
1.3	Podstawy prawne	3
1.3.1	Kapitał zakładowy	3
1.3.2	Jednostki powiązane	4
1.3.3	Kierownik jednostki	4
1.3.4	Przedmiot działalności	5
1.4	Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	5
1.5	Zakres prac i odpowiedzialności	5
2	Analiza finansowa Spółki	7
2.1	Ogólna analiza jednostkowego sprawozdania finansowego	7
2.1.1	Bilans	7
2.1.2	Rachunek zysków i strat	8
2.2	Wybrane wskaźniki finansowe	9
2.3	Interpretacja wskaźników	9
3	Część szczegółowa raportu	10
3.1	Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości	10
3.2	Inwentaryzacja składników majątkowych	10
3.3	Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego	10
3.4	Sprawozdanie z działalności Spółki	10
3.5	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	11

1 Część ogólna raportu

1.1 Dane identyfikujące Spółkę

1.1.1 Nazwa Spółki
Marvipol S.A.

1.1.2 Siedziba Spółki
ul. Stawki 3 A
00-193 Warszawa

1.1.3 Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział
Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data: 15 lutego 2006 r.
Numer rejestru: KRS 0000250733

1.1.4 Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym
Numer NIP: 526-12-11-046
REGON: 011927062

1.2 Dane identyfikujące biegłego rewidenta [podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych]

Firma: KPMG Audyt Sp. z o.o.
Siedziba: Warszawa
Adres: ul. Chłodna 51, 00-867 Warszawa
Numer rejestru: KRS 0000104753
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział
Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Kapitał zakładowy: 125.000 złotych
Numer NIP: 526-10-24-841

KPMG Audyt Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 458.

1.3 Podstawy prawne

1.3.1 Kapitał zakładowy

Spółka została założona zgodnie z umową Spółki z dnia 17 maja 1996 r. na czas nieokreślony. W dniu 9 stycznia 2006 r. Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu Spółki w spółkę akcyjną. Spółka działa na podstawie statutu z dnia 9 stycznia 2006 r.

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2007 r., zgodnie z KRS, wynosił 7.182.840,00 złotych i dzielił się na 35.914.200 akcji o wartości nominalnej 0,20 złotych każda.

Zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 26 czerwca 2007 r. podwyższono kapitał zakładowy Spółki do 6.237 tys. złotych w wyniku emisji 23.684 akcji serii B o wartości nominalnej 10,00 złotych każda.

28 czerwca 2007 r. Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o podziale dotychczasowych akcji serii A i B o dotychczasowej jednostkowej wartości nominalnej 10,00 złotych w ten sposób, że w miejsce każdej dotychczasowej akcji utworzono 50 akcji o jednostkowej wartości nominalnej 0,20 złotych. W wyniku tego podziału powstało 31.184.200 akcji o jednostkowej wartości nominalnej 0,20 złotych.

Po wyrażeniu zgody przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy oraz Radę Nadzorczą w dniu 5 września 2007 r. Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie wyższą niż 946.000 złotych, tj. do kwoty nie wyższej niż 7.182.840,00 złotych. W ramach kapitału docelowego Marvipol S.A. złożył Cosinda Holdings Limited z siedzibą w Nikozji ofertę objęcia w drodze subskrypcji prywatnej akcji serii C tj. 4.730.000 akcji zwykłych (nieuprzywilejowanych) na okaziciela. Akcje serii C będą uczestniczyły w dywidendzie za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2007 r. na takich samych zasadach jak wszystkie pozostałe akcje Spółki. Cosinda Holdings Limited z siedzibą w Nikozji przyjęła ofertę objęcia wyżej wymienionych akcji o wartości nominalnej 0,20 złotych każda. Zarejestrowanie podwyższenia kapitału w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiło w dniu 12 listopada 2007 r.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2007 r. struktura własnościowa w Spółce kształtowała się następująco:

Nazwa akcjonariusza	Ilość akcji (w tys.)	Ilość głosów (w %)	Wartość	Udział w kapitale zakładowym (w %)
			nominalna akcji zł '000	
Mariusz Książek	29 625	82,49%	5 925	82,49%
Andrzej Nizio	1 559	4,34%	312	4,34%
Cosinda Holdings Limited	4 730	13,17%	946	13,17%
	35 914	100,00%	7 183	100,00%

W dniu 29 maja 2008 r. pomiędzy Cosinda Holdings Limited Spółka prawa cypryjskiego i osobami fizycznymi zostały podpisane warunkowe umowy zbycia 21 900 akcji Serii C. Umowy zawarte są pod warunkiem rozwiązującym nie wprowadzenia akcji Marvipol S.A. do notowań na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. najpóźniej do dnia 31 lipca 2008 roku i w przypadku ziszczenia się tego warunku zostaną rozwiązane.

1.3.2 Jednostki powiązane

Spółka jest jednostką dominującą grupy kapitałowej Marvipol S.A.

1.3.3 Kierownik jednostki

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd.

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2007 r. wchodził:

- Mariusz Książek – Prezes Zarządu,
- Andrzej Nizio – Wiceprezes Zarządu.

1.3.4 Przedmiot działalności

Przedmiotem działalności Spółki zgodnie ze statutem Spółki jest w szczególności:

- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych; roboty ziemne.

1.4 Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2006 r. zostało zbadane przez KPMG Audyt Sp. z o.o. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w dniu 28 czerwca 2007 r., które postanowiło, że zysk za ubiegły rok obrotowy w kwocie 22.831.208,86 złotych będzie przeznaczony na kapitał zapasowy.

Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2006 r. został prawidłowo wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia roku badanego.

W związku ze zmianą stosowanych zasad rachunkowości, wynikających z przyjęcia zasad (polityki) rachunkowości zgodnych z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, dokonano przekształcenia odpowiednich danych porównawczych za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 r. W wyniku przekształcenia zysk netto za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2006 r. uległ zmianie z 22.831 tys. złotych na 23.654 tys. złotych. Przekształcony rachunek zysków i strat został zamieszczony w punkcie 2.1.2 niniejszego raportu.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 14 grudnia 2007 r. oraz ogłoszone w Monitorze Polskim B nr 99 z 22 stycznia 2008 r.

1.5 Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A., z siedzibą w Warszawie, ul. Stawki 3 A i dotyczy jednostkowego sprawozdania finansowego, na które składa się bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2007 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 306.095 tys. złotych, rachunek zysków i strat za rok obrotowy kończący się tego dnia wykazujący zysk netto w kwocie 10.102 tys. złotych, zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy kończący się tego dnia wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 12.767 tys. złotych, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 4.416 tys. złotych oraz informacje objaśniające do jednostkowego sprawozdania finansowego zawierające opis znaczących zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Badana jednostka sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, na podstawie decyzji Walnego Zgromadzenia z dnia 28 czerwca 2007 r.

Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 8 lutego 2008 r., zawartą na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 7 lutego 2008 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie Spółki w okresie od 3 marca 2008 r. do 20 marca 2008 r.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację jednostkowego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz z innymi obowiązującymi przepisami.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu uzupełniającego, odnośnie tego jednostkowego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Zarząd Spółki złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności jednostkowego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niezistnieniu zdarzeń wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd Spółki udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

KPMG Audyt Sp. z o.o., członkowie jej Zarządu i organów nadzorczych oraz inne osoby uczestniczące w badaniu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki spełniają wymóg niezależności od badanej Spółki. Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie KPMG Audyt Sp. z o.o.

2 Analiza finansowa Spółki

2.1 Ogólna analiza jednostkowego sprawozdania finansowego

2.1.1 Bilans

AKTYWA	31.12.2007	% sumy	31.12.2006	% sumy
	zł '000	bilansowej	zł '000	bilansowej
(przekształcony)				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	15 503	5,1	15 083	11,4
Wartości niematerialne	20	-	28	-
Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania	-	-	27	-
Nieruchomości inwestycyjne	7 258	2,4	7 062	5,3
Pozostałe inwestycje długoterminowe	30 181	9,8	35 931	27,0
Aktywa trwałe razem	52 962	17,3	58 131	43,7
Aktywa obrotowe				
Zapasy	214 078	69,9	59 055	44,4
Inwestycje krótkoterminowe	2 962	1,0	3 199	2,4
Należności z tytułu podatku dochodowego	299	0,1	82	0,1
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	20 119	6,6	1 135	0,9
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 675	5,1	11 259	8,5
Aktywa obrotowe razem	253 133	82,7	74 730	56,3
SUMA AKTYWÓW	306 095	100,0	132 861	100,0
PASywa	31.12.2007	% sumy	31.12.2006	% sumy
	zł '000	bilansowej	zł '000	bilansowej
(przekształcony)				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	7 183	2,4	6 000	4,5
Kapitał zapasowy	1 482	0,5	-	-
Zyski zatrzymane	66 542	21,7	56 440	42,5
Kapitał własny razem	75 207	24,6	62 440	47,0
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	43 122	14,1	8 381	6,3
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	299	0,1	557	0,4
Pozostałe zobowiązania	97	-	1 355	1,0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	984	0,3	2 022	1,5
Zobowiązania z tytułu obligacji	28 623	9,4	-	-
Zobowiązania długoterminowe razem	73 125	23,9	12 315	9,2
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	47 446	15,5	5 671	4,3
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	714	0,2	444	0,3
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	23 305	7,6	8 468	6,4
Przychody przyszłych okresów	85 645	28,0	43 281	32,6
Rezerwy	653	0,2	242	0,2
Zobowiązania krótkoterminowe razem	157 763	51,5	58 106	43,8
Zobowiązania razem	230 888	75,4	70 421	53,0
SUMA PASYWÓW	306 095	100,0	132 861	100,0

2.1.2 Rachunek zysków i strat

	1.01.2007 - 31.12.2007 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	1.01.2006 - 31.12.2006 zł '000	% przychodów ze sprzedaży
	(przekształcony)			
Przychody ze sprzedaży	47 937	80,0	102 611	99,1
Pozostałe przychody	11 958	20,0	888	0,9
	59 895	100,0	103 499	100,0
Koszty działalności operacyjnej				
Amortyzacja	(1 448)	2,4	(676)	0,7
Zużycie materiałów i energii	(3 350)	5,6	(9 421)	9,1
Usługi obce	(29 703)	49,6	(56 045)	54,3
Koszty świadczeń pracowniczych	(8 194)	13,7	(6 444)	6,2
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(24)	-	(39)	-
Pozostałe koszty operacyjne	(14 382)	24,0	(3 236)	3,1
Zyski z inwestycji	9 674	16,1	2 911	2,8
Zysk z działalności operacyjnej	12 468	20,8	30 549	29,6
Koszty finansowe	(1 829)	3,1	(1 231)	1,2
Zysk przed opodatkowaniem	10 639	17,7	29 318	28,4
Podatek dochodowy	(537)	0,9	(5 664)	5,5
Zysk netto za rok obrotowy	10 102	16,9	23 654	22,9

2.2 Wybrane wskaźniki finansowe

	2007	2006
1. Rentowność sprzedaży netto		
$\frac{\text{zysk netto za rok obrotowy} \times 100\%}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	16,9%	22,9%
2. Rentowność kapitału własnego		
$\frac{\text{zysk netto za rok obrotowy} \times 100\%}{\text{kapitał własny - zysk netto za rok obrotowy}}$	15,5%	61,0%
3. Stopa zadłużenia		
$\frac{\text{zobowiązania} \times 100\%}{\text{suma pasywów}}$	75,4%	53,0%
4. Wskaźnik płynności		
$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,6	1,3

- Przychody netto obejmują przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

2.3 Interpretacja wskaźników

Rentowność sprzedaży netto i rentowność kapitału własnego uległy pogorszeniu w porównaniu z rokiem 2006 głównie w wyniku istotnie niższej wartości sprzedaży mieszkań rozpoznanej w rachunku zysków i strat. Zmiana ta wynika ze stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości, zgodnie z którymi sprzedaż mieszkań jest rozpoznawana w chwili przekazania kluczy nabywcom. Większość projektów deweloperskich realizowanych w badanym roku na dzień bilansowy była jeszcze w toku, co przełożyło się na znaczny wzrost wartości zapasów w bilansie Spółki.

Stopa zadłużenia uległa pogorszeniu w porównaniu z poprzednim rokiem. Głównymi czynnikami mającymi wpływ na tę zmianę są: niższy zysk netto wypracowany w badanym roku, wysokie saldo krótkoterminowych przychodów przyszłych okresów wynikające z wpłat nabywców zgodnych z umowami przedwstępnymi nabycia mieszkań oraz zwiększenie zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i obligacji zamiennych na akcje, którymi Spółka finansuje zakup gruntów pod nowe projekty deweloperskie.

Wskaźnik płynności uległ polepszeniu w stosunku do ubiegłego roku, głównie ze względu na wspomniany powyżej znaczny wzrost stanu zapasów.

3 Część szczegółowa raportu

3.1 Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości

Spółka posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd Spółki, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy wyrywkowego sprawdzenia prawidłowości działania systemu rachunkowości. Naszej ocenie podlegały w szczególności:

- zasadność i ciągłość stosowanych zasad rachunkowości,
- prawidłowość udokumentowania operacji gospodarczych,
- rzetelność, bezbłądność i sprawdzalność ksiąg rachunkowych, w tym powiązania zapisów z dowodami księgowymi oraz sprawozdaniem finansowym,
- zgodność przyjętych zasad ochrony dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych z ustawą o rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonych prac nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących systemu rachunkowości, które nie zostałyby usunięte, a mogły mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe. Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tego systemu rachunkowości.

3.2 Inwentaryzacja składników majątkowych

Spółka przeprowadziła inwentaryzację składników majątkowych w terminach określonych w art. 26 ustawy o rachunkowości. Inwentaryzacją objęto następujące składniki aktywów i pasywów:

- środki pieniężne,
- zapasy,
- należności i zobowiązania.

Różnice inwentaryzacyjne rozliczono w księgach okresu objętego jednostkowym sprawozdaniem finansowym.

3.3 Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

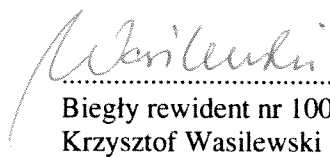
Dane zawarte w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego, zawierającej opis istotnych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające, zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Dane te stanowią integralną część jednostkowego sprawozdania finansowego.

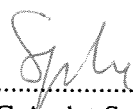
3.4 Sprawozdanie z działalności Spółki

Sprawozdanie z działalności Spółki uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości i są one zgodne z informacjami zawartymi w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

3.5 Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

W oparciu o przeprowadzone badanie jednostkowym sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień 31 grudnia 2007 r. wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.


.....
Biegły rewident nr 10077/7447
Krzysztof Wasilewski


.....
Za KPMG Audyt Sp. z o.o.
ul. Chłodna 51, 00-867 Warszawa
Biegły rewident nr 90060/7496
Wojciech Stopka, Członek Zarządu

Warszawa, 13 czerwca 2008 r.