

GANT DEVELOPMENT S.A.

**RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY
OPINIĘ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK ZAKOŃCZONY
DNIA 31 GRUDNIA 2007 ROKU**

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Informacje ogólne

GANT DEVELOPMENT S.A. („Spółka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 28 listopada 1995 roku. Siedziba Spółki mieści się w Legnicy, ul. Rynek 28.

W dniu 4 lipca 2001 roku Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000025000.

Spółka posiada numer NIP: 691-020-16-90 nadany w dniu 27 lutego 1997 roku oraz symbol REGON: 390453104 nadany w dniu 29 grudnia 1998 roku.

Spółka jest jednostką dominującą grupy kapitałowej GANT DEVELOPMENT S.A. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi 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 7 dodatkowych not objaśniających oraz w nocie 41 not objaśniających do zbadanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest działalność deweloperska oraz najem i dzierżawa lokali użytkowych i mieszkalnych.

W dniu 31 grudnia 2007 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 14.200 tysięcy złotych. Kapitał własny Spółki na ten dzień wynosił 341.805 tysięcy złotych.

Zgodnie z oświadczeniami akcjonariuszy publikowanymi przez Spółkę w formie raportów bieżących oraz na podstawie raportów bieżących zawierających informacje o nabywaniu lub zbywaniu akcji Spółki struktura własności kapitału podstawowego Spółki na dzień 31 grudnia 2007 roku była następująca:

	Ilość akcji (w szt.)	Ilość głosów	Wartość nominalna akcji (w złotych)	Udział w kapitale podstawowym	Udział w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Karol Antkowiak	2.948.622	4.088.622	1	20,76%	24,63%
Mirosław Bieliński	1.107.228	1.107.228	1	7,80%	6,67%
STORMM S.A. PIONEER PEKAO Investment Managment S. A.	1.500.000	1.500.000	1	10,56%	9,04%
Pozostali	830.794	830.794	1	5,85%	5,01%
	7.813.356	9.073.356	1	55,03%	54,65%
Razem	14.200.000	16.600.000		100%	100%

Zgodnie z raportami bieżącymi wyemitowanymi przez Spółkę w ciągu roku obrotowego oraz po dacie bilansowej do daty opinii miały miejsce następujące zmiany w strukturze własnościowej kapitału zakładowego Spółki w odniesieniu do akcjonariuszy, którzy mają co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy:

- w dniu 25 stycznia 2007 roku Spółka reprezentowana przez Radę Nadzorczą zawarła umowy objęcia akcji serii I z następującymi osobami: Panem Karolem Antkowiakiem, który objął 755.000 akcji serii I, Panem Dariuszem Małaszkiwiczem, który objął 27.500 akcji serii I, oraz z Panem Henrykiem Feliksem, który objął 17.500 akcji serii I,
- w dniu 15 lutego 2007 roku Spółka zawarła umowy objęcia akcji serii K z następującymi osobami: Panem Mirosławem Bielińskim, który objął 263.000 akcji serii K, oraz Panem Bogusławem Zielińskim, który objął 263.000 akcji serii K,
- w dniu 18 grudnia 2007 roku Karol Antkowiak zawarł na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie transakcję kupna 1.650 akcji spółki GANT DEVELOPMENT S. A..

Zmiany kapitału podstawowego Spółki w roku obrotowym były następujące:

	Ilość akcji (w szt.)	Wartość nominalna akcji (w złotych)
Stan na początek okresu	9.161.182	9.161.182
Podwyższenie kapitału - subskrypcja prywatna (seria G)	1.500.000	1.500.000
Podwyższenie kapitału - subskrypcja prywatna (seria H)	300.000	300.000
Podwyższenie kapitału - subskrypcja prywatna (seria I)	800.000	800.000
Podwyższenie kapitału - subskrypcja publiczna (seria J)	1.912.818	1.912.818
Podwyższenie kapitału - subskrypcja prywatna (seria K)	526.000	526.000
Stan na koniec okresu	<u>14.200.000</u>	<u>14.200.000</u>

W skład Zarządu Spółki na dzień 21 kwietnia 2008 roku wchodził:

Dariusz Małaszkiwicz	- Prezes Zarządu
Karol Antkowiak	- Wiceprezes Zarządu
Henryk Feliks	- Wiceprezes Zarządu
Luiza Berg	- Członek Zarządu
Mirosław Motyka	- Członek Zarządu

W dniu 6 października 2007 roku pan Henryk Feliks, Członek Zarządu został powołany na stanowisko Wiceprezesa Zarządu. W dniu 6 października 2007 roku pan Karol Antkowiak, Członek Zarządu został powołany na stanowisko Wiceprezesa Zarządu. W dniu 10 czerwca

2007 roku pani Luiza Berg została powołana na Członka Zarządu. W dniu 1 lipca 2007 roku pan Mirosław Motyka został powołany na Członka Zarządu.

2. Sprawozdanie finansowe

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 19 lipca 2007 roku została wybrana przez Radę Nadzorczą do badania sprawozdania finansowego Spółki.

Ernst & Young Audit sp. z o.o. oraz biegły rewident kierujący badaniem spełniają, w rozumieniu art. 66 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. nr 76 z 2002 roku, z późniejszymi zmianami - „ustawa o rachunkowości”), warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 3 września 2007 roku z Zarządem Spółki przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 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.

Na podstawie naszego badania, z dniem 21 kwietnia 2008 roku wydaliśmy opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń o następującej treści:

„Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy GANT DEVELOPMENT S.A.

1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku GANT DEVELOPMENT S.A. („Spółki”) z siedzibą w Legnicy, ul. Rynek 28, obejmującego:
 - wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 - bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2007 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 426.446 tysięcy złotych,
 - rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku wykazujący zysk netto w wysokości 2.098 tysięcy złotych,
 - zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 286.785 tysięcy złotych,

- rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 75 tysięcy złotych oraz

- dodatkowe informacje i objaśnienia
(„załączone sprawozdanie finansowe”).

Format załączonego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku wynika z rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. nr 209, poz. 1744 - „rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”).

2. Za rzetelność, prawidłowość i jasność załączonego sprawozdania finansowego, jak również za prawidłowość ksiąg rachunkowych odpowiada Zarząd Spółki. Naszym zadaniem było zbadanie załączonego sprawozdania finansowego i wyrażenie, na podstawie badania, opinii o tym, czy sprawozdanie to jest, we wszystkich istotnych aspektach, rzetelne, prawidłowe i jasne 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 obowiązujących w Polsce postanowień:

- rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”),
- norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów,

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 zasad rachunkowości i znaczących szacunków dokonanych przez Zarząd, 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. Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2006 roku było przedmiotem badania przez biegłego rewidenta działającego w imieniu innego podmiotu uprawnionego, który w dniu 4 kwietnia 2007 roku wydał opinię bez zastrzeżeń o tym sprawozdaniu finansowym.

5. 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 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2007 roku;
- sporządzone zostało zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w ustawie o rachunkowości i wydanymi na jej podstawie przepisami, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych;

- jest zgodne z ustawą o rachunkowości i wydanymi na jej podstawie przepisami, oraz odrębnymi przepisami dotyczącymi spółek publicznych, jak również postanowieniami statutu Spółki wpływającymi na jego treść.
7. Nie zgłaszając zastrzeżeń, zwracamy uwagę na następującą kwestię:
- Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, Spółka wykazała w załączonym sprawozdaniu finansowym akcje i udziały w jednostkach zależnych i stowarzyszonych według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Zgodnie z ustawą o rachunkowości Grupa Kapitałowa GANT DEVELOPMENT S.A. („Grupa Kapitałowa”), której jednostką dominującą jest Spółka, sporządzi skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Wynik finansowy oraz aktywa netto Grupy Kapitałowej będą różnić się znacząco od wyniku finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku oraz od jej aktywów netto na ten dzień.
8. Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu na temat działalności Spółki w okresie od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 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 w sprawie informacji bieżących i okresowych.”

Badanie sprawozdania finansowego Spółki przeprowadziliśmy w okresie od dnia 19 listopada 2007 roku do dnia 21 kwietnia 2008 roku, w tym w miejscu, gdzie prowadzone są księgi rachunkowe Spółki od dnia 19 listopada do dnia 23 listopada 2007 roku, od dnia 3 marca do dnia 11 marca 2008 roku oraz od dnia 25 marca do dnia 2 kwietnia 2008 roku.

2.2 Oświadczenia otrzymane i dostępność danych

Zarząd potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność, prawidłowość i jasność sprawozdania finansowego oraz oświadczył, iż udostępnił nam wszystkie dane finansowe, księgi rachunkowe i inne wymagane dokumenty oraz udzielił niezbędnych wyjaśnień. Otrzymaliśmy również pisemne oświadczenie z dnia 21 kwietnia 2008 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 2006 roku zostało zbadane przez Alicję Górecką, biegłego rewidenta nr 6886/4211, działającego w imieniu Biura Ekspertyz i Badania Bilansów „Piaś” Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy, ul Libana 5, podmiotu wpisanego na listę pod numerem 794. Działający w imieniu podmiotu uprawnionego biegły

rewident wydał o tym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2006 roku opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2006 roku zostało zatwierdzone na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 8 maja 2007 roku, na którym akcjonariusze podjęli uchwałę, że zysk netto za rok 2006 zostanie w całości przeznaczony na kapitał zapasowy.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2006 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 5 maja 2007 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans na dzień 31 grudnia 2006 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2006 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, odpisem uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, odpisem uchwały o podziale zysku w dniu 28 marca 2008 roku zostały złożone do ogłoszenia w Monitorze Polskim B.

Zatwierdzony bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2006 roku został prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2007 roku.

3. Sytuacja finansowa

3.1 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Spółki w latach 2005 – 2007, wyliczone na podstawie danych finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych za lata zakończone dnia 31 grudnia 2007 roku (wskaźniki za lata 2006 – 2007) i dnia 31 grudnia 2006 roku (wskaźniki za 2005 rok).

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2006 roku, na podstawie którego wyliczono wskaźniki za 2005 rok było przedmiotem badania innego biegłego rewidenta.

	2007	2006	2005
suma bilansowa	426.446	69.223	9.312
kapitał własny	341.805	58.859	5.766
wynik finansowy netto	2.098	305	40
rentowność majątku (%)	0,5%	0,4%	0,4%
wynik finansowy netto x 100			
suma aktywów			
rentowność kapitału własnego (%)	3,6%	5,3%	0,7%
wynik finansowy netto x 100			
kapitał własny na początek okresu			

	2007	2006	2005
 płynność – wskaźnik płynności I	1,63	1,44	1,50
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$			
 płynność – wskaźnik płynności III	0,00	0,08	0,07
$\frac{\text{środki pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$			
okres spłaty zobowiązań	41 dni	20 dni	33 dni
$\frac{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 dni}}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produktów}}$			
trwałość struktury finansowania (%)	89,3%	99,0%	89,4%
$\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy i zobowiązania długoterminowe}) \times 100}{\text{suma pasywów}}$			
obciążenie majątku zobowiązaniami (%)	19,8%	15,0%	38,1%
$\frac{(\text{suma pasywów} - \text{kapitał własny}) \times 100}{\text{suma aktywów}}$			
wskaźnik inflacji:			
średnioroczny	2,5%	1,0%	2,1%
od grudnia do grudnia	4,0%	1,4%	0,7%

3.2 Komentarz

Przedstawione wskaźniki wskazują na następujące trendy:

- Wskaźnik rentowności majątku wzrósł z poziomu 0,4% w 2006 roku do 0,5% w 2007 roku;
- Wskaźnik rentowności kapitału własnego obniżył się z 5,3% w 2006 roku do 3,6% w 2007 roku;
- Wskaźnik płynności I wzrósł z 1,44 w 2006 roku do 1,63 w 2007 roku. Wskaźnik płynności II obniżył się w 2007 roku i wyniósł 0,00 wobec 0,08 w 2006 roku;

- Okres spłaty zobowiązań wzrósł do 41 dni w 2007 roku, podczas gdy w roku poprzednim wynosił 20 dni;
- Trwałość struktury finansowania obniżyła się do poziomu 89,3% w 2007 roku wobec poziomu 99,0% w 2006 roku;
- Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami wzrósł do 19,8% w 2007 roku w porównaniu do 15,0% w 2006 roku.

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 2007 roku na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

W nocy 8 wprowadzenia do zbadanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 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 2007 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości

Księgowość Spółki prowadzona jest przy wykorzystaniu systemu komputerowego Stream Soft Prestiż przez Centrum Usług Księgowych Gant Sp. z o.o., podmiot zależny od Spółki. Spółka posiada aktualną dokumentację, o której mowa w art. 10 ustawy, w tym również zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółki.

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 i pasywa bilansu oraz pozycje kształtujące wynik działalności Spółki

Struktura aktywów i pasywów bilansu Spółki, jak również pozycji kształtujących wynik działalności Spółki, została przedstawiona w zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku.

Inwentaryzacja aktywów i zobowiązań została przeprowadzona zgodnie z ustawą o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne zostały rozliczone i ujęte w księgach rachunkowych 2007 roku.

3. Informacja dodatkowa

Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („informacja dodatkowa”) do sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku sporządzone zostały, we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości oraz wydanymi na jej podstawie przepisami.

4. Sprawozdanie z działalności Spółki

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu na temat działalności Spółki w okresie od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 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 października 2005 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. nr 209, poz. 1744).

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
numer ewid. 130

Ewa Kaspar - Bryła
Biegły rewident Nr 10963/8044

Ewa Kowalczyk
Biegły rewident Nr 9263/6950

Warszawa, dnia 21 kwietnia 2008 roku