

**GRUPA KAPITAŁOWA  
DOM DEVELOPMENT S.A.**

**RAPORT Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
ZA ROK ZAKOŃCZONY  
DNIA 31 GRUDNIA 2016 ROKU**

## I. CZĘŚĆ OGÓLNA

### 1. Informacje ogólne

Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej (zwanej dalej „Grupą” lub „Grupą Kapitałową”) jest Dom Development S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”).

Jednostka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 25 lutego 1999 roku. Siedziba jednostki dominującej mieści się w Warszawie, Plac Piłsudskiego 3.

Jednostka dominująca jest emitentem papierów wartościowych, o których mowa w art. 4 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej z dnia 19 lipca 2002 r. nr 1606/2002/WE w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości i na podstawie art. 55.5 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”) sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE.

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

Jednostka dominująca posiada numer NIP: 5251492233 oraz symbol REGON: 012212483.

Podmiotem dominującym wobec Dom Development S.A. jest Dom Development B.V.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej jest:

- budowa lokali mieszkalnych i inwestycje oraz sprzedaż tych lokali osobom prawnym i fizycznym,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- działalność rachunkowo-księgową,
- doradztwo i pośrednictwo kredytów hipotecznych.

W dniu 31 grudnia 2016 roku kapitał podstawowy jednostki dominującej wynosił 24 782 tysiące złotych. Kapitał własny Grupy na ten dzień wynosił 929 461 tysięcy złotych.

Na podstawie informacji ze sprawozdania z działalności Grupy i raportów bieżących, opublikowanych przez jednostkę dominującą, struktura własności kapitału podstawowego jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2016 roku była następująca:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji (w złotych)	Udział w kapitale podstawowym
Dom Development B.V.	14 726 172	14 726 172	1,00	59,42%
Jarosław Szanajca	1 454 050	1 454 050	1,00	5,87%
Aviva Powszechnie Towarzystwo Emerytalne Aviva BZ WBK S.A.	1 313 383	1 313 383	1,00	5,30%
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	1 280 750	1,00	5,17%
Pozostali akcjonariusze	6 008 237	6 008 237	1,00	24,24%
	-----	-----	-----	-----
Razem	24 782 592	24 782 592	-	100,00%
	=====	=====	=====	=====

Zgodnie z odpisem z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego na dzień 27 lutego 2017 roku kapitał zakładowy jednostki dominującej wynosi 24 868 tysięcy złotych. W roku obrotowym oraz po dacie bilansowej do daty opinii miały miejsce zmiany w strukturze własnościowej kapitału podstawowego jednostki dominującej.

W dniu 21 marca 2016 roku Zarząd Dom Development S.A. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii U oraz serii V w ramach kapitału docelowego z dotychczasowej kwoty 24 771 tysięcy złotych do kwoty 24 782 tysiące złotych, to jest o kwotę 11 tysięcy złotych, w drodze emisji 10 320 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii U oraz 1 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii V. Emisja akcji serii T nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestników Programu II Opcji Menedżerskich. Akcje te zostały zarejestrowane w dniu 17 maja 2016 roku przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

W dniu 5 grudnia 2016 roku Zarząd Dom Development S.A. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii W w ramach kapitału docelowego z dotychczasowej kwoty 24 782 tysięcy złotych do kwoty 24 868 tysięcy złotych, to jest o kwotę 86 tysięcy złotych, w drodze emisji 85 830 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii W. Emisja akcji serii W nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej skierowanej do uczestników Programu II Opcji Menedżerskich. Akcje te zostały zarejestrowane w dniu 10 stycznia 2017 roku przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Zmiany kapitału podstawowego jednostki dominującej w roku obrotowym były następujące:

	Liczba akcji (w tysiącach)	Wartość nominalna akcji (w tysiącach)
Stan na początek okresu	24 771	24 771
Podwyższenie kapitału	11	11
Stan na koniec okresu	<u>24 782</u>	<u>24 782</u>

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 27 lutego 2017 roku wchodził:

Jarosław Szanajca	- Prezes Zarządu
Janusz Zalewski	- Wiceprezes Zarządu
Małgorzata Kolarska	- 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. Skład Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2016 roku w skład Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. wchodziły następujące jednostki zależne (bezpośrednio i pośrednio):

nazwa jednostki	metoda konsolidacji	rodzaj opinii o sprawozdaniu finansowym	podmiot uprawniony, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego	dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
Dom Development Morskie Oko Sp. z o.o. w likwidacji	konsolidacja pełna	nie badana do daty niniejszego raportu		31 grudnia 2016 roku
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badana do daty niniejszego raportu		31 grudnia 2016 roku
Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji	konsolidacja pełna	nie badana do daty niniejszego raportu		31 grudnia 2016 roku
Dom Development Wrocław sp. z o.o. (wcześniej Vratislavia Dom Development sp. z o.o.)	konsolidacja pełna	nie badana do daty niniejszego raportu		31 grudnia 2016 roku

Udziały w następujących wspólnych przedsięwzięciach wykazane zostały metodą praw własności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku:

Nazwa podmiotu i siedziba	Rodzaj działalności
Fort Mokotów sp. z o.o. w likwidacji	Realizacja inwestycji budowlanych

Rodzaj zmian i wpływ wywołany zmianami w stosunku do roku ubiegłego w zakresie jednostek objętych konsolidacją został przedstawiony w nocie 7.1 dodatkowych informacji i objaśnień („informacja dodatkowa”) do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

## 3. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

### 3.1 Opinia biegłego rewidenta oraz badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1 jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę pod numerem 130.

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w dniu 21 marca 2016 roku została wybrana przez Radę Nadzorczą do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. 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, warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 24 września 2012 roku, aneksowanej w dniu 1 czerwca 2016 roku, z Zarządem jednostki dominującej przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

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

Na podstawie naszego badania, z dniem 27 lutego 2017 roku wydaliśmy opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń o następującej treści:

**„Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz dla Rady Nadzorczej Dom Development S.A.**

#### **Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Dom Development S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, Plac Piłsudskiego 3, na które składają się: skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych oraz zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego („załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

#### *Odpowiedzialność Zarządu Spółki oraz członków rady nadzorczej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny, zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi, za sporządzenie, skonsolidowanego sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej („Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską”) oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie zawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości Zarząd Spółki oraz członkowie rady nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późn. zm. („Krajowe Standardy Rewizji Finansowej”). Standardy te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez Spółkę skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zgodnie z Krajowym Standardem Rewizji Finansowej 320 pkt. 5 koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie stwierdzenia zawarte w opinii biegłego rewidenta, w tym stwierdzenia dotyczące innych wymogów prawa i regulacji wyrażane są z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i osądem biegłego rewidenta.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

### *Opinia*

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

## **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

### *Opinia na temat sprawozdania z działalności Grupy*

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie rady nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Grupy spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności Grupy i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości oraz 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 („rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”) i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności Grupy.

W związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem było również zapoznanie się z oświadczeniem jednostki o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Grupy. Naszym zdaniem w oświadczeniu tym Spółka zawarła informacje wymagane zgodnie z zakresem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych lub w regulaminach wydanych na podstawie art. 61 tej ustawy. Informacje te są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.”

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki przeprowadziliśmy w okresie od 21 listopada 2016 roku do 27 lutego 2017 roku, w tym w siedzibie jednostki dominującej od 21 listopada 2016 roku do 2 grudnia 2016 roku oraz od 6 lutego 2017 roku do 24 lutego 2017 roku.

### **3.2 Oświadczenia otrzymane i dostępność danych**

Zarząd jednostki dominującej potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność i jasność sprawozdania finansowego jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej. Oświadczył on,

iż udostępnił nam wszystkie bilanse oraz rachunki zysków i strat jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, dokumentację konsolidacyjną oraz pozostałe wymagane dokumenty oraz udzielił niezbędnych wyjaśnień. Otrzymaliśmy również pisemne oświadczenie z dnia 27 lutego 2017 roku Zarządu jednostki dominującej o:

- kompletnym ujęciu informacji w dokumentacji konsolidacyjnej;
- wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, oraz
- ujawnieniu w skonsolidowanym 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 jednostki dominującej i objęły wszelkie zdarzenia mogące mieć wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Jednocześnie oświadczamy, że w trakcie badania sprawozdania finansowego nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania.

### **3.3 Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za poprzedni rok obrotowy**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku zostało zbadane przez Jarosława Dacę, kluczowego biegłego rewidenta nr 10138, działającego w imieniu Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., firmy wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 130. Działający w imieniu podmiotu uprawnionego kluczowy biegły rewident wydał o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku opinię bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku zostało zatwierdzone przez Akcjonariuszy na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 2 czerwca 2016 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, odpisem uchwały o zatwierdzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sprawozdaniem z działalności Grupy zostało złożone w dniu 13 czerwca 2016 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

## **4. Sytuacja finansowa**

### **4.1 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe**

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Grupy w latach 2014 – 2016, wyliczone na podstawie danych finansowych zawartych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych za lata zakończone dnia 31 grudnia 2016 roku i dnia 31 grudnia 2015 roku.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>suma bilansowa</b>	1 977 292	1 752 953	1 606 257
<b>kapitał własny</b>	929 461	883 425	858 271
<b>wynik finansowy netto</b>	125 783	80 792	55 935



*Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.  
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
(w tysiącach złotych)*

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>rentowność majątku (%)</b>	6,4%	4,6%	3,5%
<u>wynik finansowy netto x 100%</u> suma aktywów			
<b>rentowność kapitału własnego (%)</b>	14,2%	9,4%	6,5%
<u>wynik finansowy netto x 100%</u> kapitał własny na początek okresu			
<b>rentowność netto sprzedaży (%)</b>	10,9%	8,9%	7,1%
<u>wynik finansowy netto x 100%</u> przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów			
<b>płynność – wskaźnik płynności I</b>	2,7	4,0	3,8
<u>aktywa obrotowe ogółem</u> zobowiązania krótkoterminowe			
<b>płynność – wskaźnik płynności III</b>	0,6	0,5	0,8
<u>środki pieniężne</u> zobowiązania krótkoterminowe			
<b>szybkość obrotu należności</b>	2 dni	2 dni	2 dni
<u>należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów			
<b>okres spłaty zobowiązań</b>	65 dni	78 dni	65 dni
<u>zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produktów			
<b>szybkość obrotu zapasów</b>	624 dni	771 dni	711 dni
<u>zapasy x 365 dni</u> wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produktów			
<b>trwałość struktury finansowania (%)</b>	63,8%	75,5%	73,8%
<u>(kapitał własny + rezerwy i zobowiązania długoterminowe) x 100%</u> suma pasywów			

	2016	2015	2014
<b>obciążenie majątku zobowiązaniami (%)</b>	53,0%	49,6%	46,6%
$\frac{\text{(suma pasywów – kapitał własny)} \times 100\%}{\text{suma aktywów}}$			
<b>wskaźnik inflacji:</b>			
średnioroczny	-0,6%	-0,9%	0,0%
od grudnia do grudnia	0,8%	-0,5%	-1,0%

#### 4.2 Komentarz

Przedstawione wskaźniki wskazują na następujące trendy:

- wskaźnik rentowności majątku za 2016 rok wyniósł 6,4% i był wyższy od osiągniętego w 2015 roku, kiedy wskaźnik wyniósł 4,6%, i od osiągniętego w 2014 roku, kiedy to wskaźnik ten wyniósł 3,5%,
- wskaźnik rentowności kapitału własnego za rok 2016 wyniósł 14,2% i był wyższy od osiągniętego w 2015 roku, kiedy wskaźnik wyniósł 9,4%, i niż wskaźnik osiągnięty w 2014 roku, kiedy to wskaźnik ten wyniósł 6,5%,
- wskaźnik rentowności netto sprzedaży ukształtował się w 2016 roku na poziomie 10,9% i był wyższy niż wskaźniki osiągnięte w 2015 roku i 2014 roku, kiedy to wskaźniki te wyniosły odpowiednio 8,9% i 7,1%,
- wskaźnik płynności I na koniec 2016 roku osiągnął poziom 2,7 i był niższy niż na koniec 2015 roku, kiedy wskaźnik ten wyniósł 4,0, oraz niższy niż na koniec 2014 roku, kiedy to wskaźnik ten osiągnął 3,8,
- wskaźnik płynności III na koniec 2016 roku osiągnął poziom 0,6 i był wyższy niż na koniec 2015 roku, kiedy wskaźnik ten osiągnął 0,5 i niższy niż na koniec 2014 roku, kiedy wskaźnik ten osiągnął 0,8,
- wskaźnik szybkości obrotu należności w 2016 roku wyniósł 2 dni, dla porównania w 2015 roku i w 2014 roku wynosił on również 2 dni,
- wskaźnik okresu spłaty zobowiązań w 2016 roku wyniósł 65 dni, dla porównania w 2015 roku i w 2014 roku wynosił on odpowiednio 78 dni i 65 dni,
- wskaźnik szybkości obrotu zapasami za rok 2016 ukształtował się na poziomie 624 dni, dla porównania w 2015 roku i 2014 roku wynosił on odpowiednio 771 dni oraz 711 dni,
- wskaźnik trwałości struktury finansowania na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniósł 63,8% i był niższy niż na dzień 31 grudnia 2015 roku, kiedy to wskaźnik wyniósł 75,5% oraz niższy niż na dzień 31 grudnia 2014 roku, kiedy to wyniósł 73,8%,
- wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniósł 53,0% i był wyższy niż na dzień 31 grudnia 2015 roku, kiedy to wskaźnik wyniósł 49,6% oraz wyższy niż na dzień 31 grudnia 2014 roku, kiedy to wyniósł 46,6%.

#### **4.3 Kontynuacja działalności**

Podczas naszego badania nic nie zwróciło naszej uwagi, co powodowałoby nasze przekonanie, że jednostka dominująca nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia 31 grudnia 2016 roku na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

W nocy 7.2 informacji dodatkowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku Zarząd jednostki dominującej wskazał, że będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdania finansowe spółek Grupy zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez te jednostki przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2016 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez te spółki.

## **II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA**

### **1. Kompletność i poprawność dokumentacji konsolidacyjnej**

Podczas badania nie stwierdziliśmy mogących mieć istotny wpływ na zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe nieprawidłowości dokumentacji konsolidacyjnej, które nie zostałyby usunięte, w tym w zakresie spełnienia warunków, jakim powinna odpowiadać dokumentacja konsolidacyjna (a w szczególności obejmujących wyłączenia dotyczące korekt konsolidacyjnych).

### **2. Zasady i metody wyceny aktywów i zobowiązań oraz kapitałów własnych**

Istotne zasady rachunkowości Grupy oraz wykazywania danych przedstawiono w nocie 7.4 informacji dodatkowej w sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

### **3. Charakterystyka składników skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Struktura aktywów, zobowiązań i kapitałów własnych Grupy została przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

#### **3.1 Kapitał własny, w tym udziały niekontrolujące**

Wykazany stan kapitałów własnych, w tym udziałów niekontrolujących jest zgodny z dokumentacją konsolidacyjną i odpowiednimi dokumentami prawnymi. Udziały niekontrolujące na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosiły minus 46 tysięcy złotych. Udziały niekontrolujące zostały ustalone prawidłowo i są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

Dane dotyczące kapitałów własnych przedstawiono w nocie 7.16 informacji dodatkowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

#### **3.2 Rok obrotowy**

Sprawozdania finansowe, będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, wszystkich jednostek, wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zostały sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku i obejmują dane finansowe za okres sprawozdawczy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, za wyjątkiem Fort Mokotów Inwestycje sp. z o.o. w likwidacji, dla którego sprawozdanie obejmuje okres od daty nabycia do dnia 31 grudnia 2016 roku.

### **4. Wyłączenia konsolidacyjne**

#### **4.1 Wyłączenia wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją**

Dokonane wyłączenia wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

#### **4.2 Wyłączenia wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend**

Dokonane wyłączenia wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

#### **5. Sprzedaż całości lub części udziałów (akcji) w jednostce podporządkowanej**

W roku obrotowym Grupa nie sprzedała żadnych udziałów (akcji) w jednostkach podporządkowanych.

#### **6. Pozycje kształtujące wynik działalności Grupy**

Charakterystyka pozycji kształtujących wynik działalności Grupy została przedstawiona w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

#### **7. Śluszność odstępstw od zasad konsolidacji i stosowania metody praw własności określonych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE**

W procesie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca odstępstwa od zasad konsolidacji i stosowania metody praw własności, które spowodowałyby modyfikacje w opinii biegłego rewidenta.

#### **8. Informacja dodatkowa**

Informacja dodatkowa w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku sporządzona została, we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

#### **9. Sprawozdanie z działalności Grupy**

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu Spółki na temat działalności Grupy w okresie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku oraz zasad sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz 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 i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. W świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności. Zapoznaliśmy się również z oświadczeniem Grupy o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności. Naszym zdaniem w oświadczeniu tym Spółka zawarła informacje wymagane zgodnie z zakresem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych lub w regulaminach wydanych na podstawie art. 61 tej ustawy. Informacje te są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

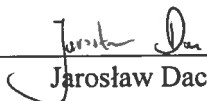
## 10. Zgodność z prawem

Uzyskaliśmy pisemne potwierdzenie od Zarządu jednostki dominującej, iż w roku sprawozdawczym nie zostały naruszone przepisy prawa, a także postanowienia statutów/ umów jednostek Grupy mające wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Warszawa, dnia 27 lutego 2017 roku

Kluczowy Biegły Rewident

---

  
Jarosław Dac  
Biegły Rewident  
nr 10138

działający w imieniu  
Ernst & Young Audyt Polska spółka z  
ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa  
nr ewid. 130

Ernst & Young Audyt Polska  
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
spółka komandytowa  
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa