

**Opinia niezależnego biegłego rewidenta  
dla Akcjonariuszy oraz Rady Nadzorczej Abadon Real Estate S.A.  
za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016**

**Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Abadon Real Estate (zwanej dalej „Grupą”), w której Spółką dominującą jest Abadon Real Estate S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej, przy ul. Partyzantów 49 („Spółka dominująca”), na które składają się: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2016, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowany rachunek z przepływów pieniężnych, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016, oraz wprowadzenie do sprawozdania finansowego i noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

*Odpowiedzialność Zarządu oraz Członków Rady Nadzorczej*

Zarząd Spółki dominującej jest odpowiedzialny 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 oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Spółki dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Zarząd Spółki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, a także za ujawnienia dotyczące zasady kontynuacji działalności i jej zastosowania jako podstawy sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994. (Dz. U. z 2016, poz. 1047, późn. zm.) Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w przepisach.

*Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

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

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy 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 z późn. zm. 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 polegało 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 dominującą skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez kierownictwo wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy na dzień 31 grudnia 2016, jak też jej wynik finansowy i przepływy pieniężne za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości Spółki dominującej. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa, z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. 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. z 2016 r. poz. 860) i postanowieniami statutu Spółki dominującej.

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

#### *Opinia na temat sprawozdania z działalności grupy kapitałowej*

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

Za sporządzenie sprawozdania z działalności grupy kapitałowej zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki dominującej. Ponadto Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w przepisach.

Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności grupy kapitałowej i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości 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 Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości oraz wymogi Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 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. z 2016 r. poz. 860) i są zgodne z informacjami

zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej Abadon Real Estate i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej.

W związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem było również zapoznanie się z oświadczeniem Spółki dominującej o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej. Naszym zdaniem w oświadczeniu tym Spółka dominująca zawarła informacje wymagane zgodnie z zakresem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1639, z późn. zm.). Informacje te są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

*Informacje o wypełnieniu innych obowiązków wynikających z przepisów prawa*

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zatwierdziło skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 w dniu 17.05.2016. Spółka dominująca złożyła zatwierdzone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13.06.2016.

**Przeprowadzający badanie w imieniu Poland Audit Services Sp. z o.o.,  
spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych  
pod numerem 3790:**



**Monika Byczyńska**  
Kluczowy Biegły Rewident  
Numer ewidencyjny 9877

Warszawa, dnia 28.04.2017

**Raport uzupełniający opinię niezależnego biegłego rewidenta  
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Abadon Real Estate S.A.  
za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016**

Raport został opracowany w związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Abadon Real Estate sporządzonego przez jednostkę dominującą Abadon Real Estate S.A. z siedzibą w siedzibą w Bielsku-Białej przy ul. Partyzantów 49

Badaniu podlegało skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmujące:

- (a) skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 wykazujący całkowity dochód ogółem w kwocie 9.875 tys. zł oraz zysk netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej w kwocie 6.493 tys. zł,
- (b) skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2016, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 223.376 tys. zł,
- (c) skonsolidowany rachunek z przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 6.299 tys. zł,
- (d) skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 43.218 tys. zł,
- (e) wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Abadon Real Estate S.A. oraz osobę odpowiedzialną za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego dnia 28.04.2017. Raport ten powinien być czytany wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Abadon Real Estate S.A. z dnia 28.04.2017 dotyczącą wyżej opisanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**Raport zawiera 11 kolejno ponumerowanych stron i składa się z następujących części:**

	Strona
I. Ogólna charakterystyka Grupy Kapitałowej	2
II. Ogólna charakterystyka jednostek objętych konsolidacją	2
III. Zmiany zakresu jednostek objętych konsolidacją	4
IV. Ogólne informacje dotyczące przeprowadzonego badania	4
V. Podsumowanie badania	5
VI. Analiza finansowa	6
VII. Stwierdzenia biegłego rewidenta	10

**Przeprowadzający badanie w imieniu Poland Audit Services Sp. z o.o.,  
spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych  
pod numerem 3790:**



**Monika Byczyńska**  
Kluczowy Biegły Rewident  
Numer ewidencyjny 9877

Warszawa, dnia 28.04.2017



**Grupa Kapitałowa Abadon Real Estate S.A.**  
**Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016**

(h) Akcje w Spółce na dzień sporządzenia raportu były objęte następująco:

	Ilość akcji	Wartość akcji w zł	% posiadanych głosów
Murapol S.A.	25.458.974	25.458.974	90,71%
Pozostali	2.608.548	2.608.548	9,29%
<b>RAZEM</b>	<b>28.067.522</b>	<b>28.067.522</b>	<b>100,00%</b>

(i) Akcje w Spółce na koniec poprzedniego okresu były objęte następująco:

	Ilość akcji	Wartość akcji w zł	% posiadanych głosów
Leszek Kołodziej	2.229.422	2.229.422	43,37%
Wiesław Cholewa	1.938.853	1.938.853	40,39%
PREDICTO Sp. z o.o.	937.337	937.337	9,61%
ESTATER Sp. z o.o.	646.768	646.768	6,63%
<b>RAZEM</b>	<b>5.752.380</b>	<b>5.752.380</b>	<b>100,00%</b>

(j) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 zostało zbadane przez AdAc Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, przy ul. Walerego Sławka 8A i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

(k) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 zostało zatwierdzone uchwałą Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 17.05.2016.

(l) Skonsolidowane sprawozdanie za ubiegły okres obrotowy zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13.06.2016.

(m) Sprawozdanie finansowe jednostki dominującej za okres od 01.12.2016 do 31.12.2016 zostało zbadane przez Poland Audit Services Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Hrubieszowskiej 2 i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

**Jednostki zależne objęte konsolidacją**

(a) Podstawowe dane podmiotów zależnych objętych konsolidacją w badanym okresie przedstawiono poniżej.

**Dane jednostki**

Partner S.A.  
 Cross Bud Sp. z o.o.  
 Murapol Architects Drive Sp. z o.o.  
 Murapol Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o.  
 WHIZZ S.A.  
 Major Facility Management Sp. z o.o.  
 Turnkey Home Design Sp. z o.o.

**Adres siedziby**

ul. Partyzantów 49, Bielsko-Biała  
 ul. Partyzantów 49, Bielsko-Biała  
 ul. Partyzantów 49, Bielsko-Biała  
 ul. Partyzantów 49, Bielsko-Biała  
 ul. Warecka 11A, Warszawa  
 ul. Partyzantów 49, Bielsko-Biała  
 ul. Partyzantów 49, Bielsko-Biała

(b) Zakres działalności podmiotów zależnych jest związany z świadczeniem usług wsparcia oraz działalności handlowej dla podmiotów funkcjonujących na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych.

(c) Sprawozdania finansowe Partner S.A., Cross Bud Sp. z o.o., Murapol Architects Drive Sp. z o.o. za okres sprawozdawczy od 01.01.2016 do 31.12.2016 podlegały badaniu przez Poland Audit Services Sp. z o.o. i uzyskały opinie bez zastrzeżeń. W ramach badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego dane finansowe pozostałych spółek zależnych podlegały przeglądowi.



**III. Zmiany zakresu jednostek objętych konsolidacją**

- (a) Z dniem 31.03.2016 Spółka dominująca utraciła kontrolę nad następującymi podmiotami:

	<b>Procentowy udział Grupy w kapitale</b>
ASETINO Sp. z o.o.	100%
ASETINO Sp. z o.o. Czerwieńskiego SKA	100%*
GLASS4CARS.PL S.A.	100%
PRETADECOR Sp. z o.o.	100%
ONDO Sp. z o.o.	100%

\*ASETINO Sp. z o.o. Czerwieńskiego SKA kontrolowana pośrednio poprzez ASETINO Sp. z o.o.

- (b) W trakcie badanego okresu Spółka dominująca objęła kontrolę nad następującymi podmiotami:

	<b>Procentowy udział Grupy w kapitale</b>	<b>Data objęcia kontroli</b>
Partner S.A.	100%	26.07.2016
Cross Bud Sp. z o.o.	70%	25.07.2016
Murapol Architects Drive Sp. z o.o.	100%	25.07.2016
Murapol Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o.	100%	01.09.2016
WHIZZ S.A.	99,90%	01.10.2016
Major Facility Management Sp. z o.o.	100%	01.10.2016
Turnkey Home Design Sp. z o.o.	100%	01.10.2016

**IV. Ogólne informacje dotyczące przeprowadzonego badania**

- (a) Poland Audit Services Sp. z o.o. została wybrana na audytora Spółki dominującej uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 22.08.2016.
- (b) Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 23.08.2016 pomiędzy Abadon Real Estate S.A. jako Zleceniodawcą a Poland Audit Services Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Hrubieszowskiej 2, jako Zleceniobiorcą, w okresie od 10.04.2017 do 28.04.2017, z przerwami.
- (c) Podstawą badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego były sprawozdania finansowe Spółek objętych konsolidacją oraz zastosowane zasady konsolidacji i dokumentacja konsolidacyjna, w tym korekty i wyłączenia konsolidacyjne.
- (d) Spółka udzieliła Biegłemu Rewidentowi informacji i wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania. Otrzymano od Zarządu Spółki dominującej oświadczenie z dnia 28.04.2017 o kompletności, rzetelności i prawidłowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej przedstawionego do badania i ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o nie zaistnieniu lub ewentualnym zaistnieniu do dnia zakończenia badania zdarzeń, wpływających w sposób znaczący na wielkość danych wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za badany rok.

**V. Podsumowanie badania**

- (a) Sprawozdania finansowe, będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zostały sporządzone na dzień 31.12.2016 i obejmują dane finansowe za okres sprawozdawczy od dnia 01.01.2016 do 31.12.2016, z wyjątkiem danych finansowych spółek Murapol Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o. (założonej 01.09.2016), Major Facility Management Sp. z o.o. (założonej 01.10.2016) oraz Turnkey Home Design Sp. z o.o. (założonej 01.10.2016). Dla spółek zależnych powstałych w trakcie roku obrotowego sprawozdanie skonsolidowane obejmuje dane finansowe tych spółek od momentu ich zawiązania do 31.12.2016.
- (b) Bieżący okres obrotowy obejmuje 12 kolejnych miesięcy od 01.01.2016 do 31.12.2016. Ubiegły okres obrotowy obejmuje odpowiednio 12 miesięcy od 01.01.2015 do 31.12.2015. Okres dwa lata wstecz obejmuje odpowiednio 12 miesięcy od 01.01.2014 do 31.12.2014.
- (c) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za bieżący okres obrotowy sporządzone zostało zgodnie z zasadami określonymi w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości i Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej przyjętych przez Komisję Europejską, na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy objętych konsolidacją.
- (d) Spółka dominująca sporządziła dokumentację konsolidacyjną, na którą składają się:
- sprawozdania finansowe jednostek wchodzących w skład Grupy,
  - korekty i wyłączenia konsolidacyjne.
- (e) W przypadku zastosowania metody konsolidacji pełnej, sumowaniu podlegały w pełnej wysokości wszystkie odpowiednie sprawozdania z sytuacji finansowej i sprawozdania z całkowitych dochodów jednostki dominującej i jednostek zależnych. Następnie dokonano odpowiednich korekt i wyłączeń konsolidacyjnych.
- (f) W wyniku konsolidacji wyłączeniom konsolidacyjnym podlegały:
- kapitały własne jednostek zależnych powstałe przed dniem objęcia kontroli,
  - wartość udziałów jednostek zależnych wykazanych w pozycji długoterminowych aktywów finansowych jednostki dominującej,
  - wzajemne należności i zobowiązania jednostek objętych konsolidacją,
  - przychody i koszty dotyczące operacji dokonywanych pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją,
  - zyski lub straty powstałe na operacjach dokonanych między jednostkami objętymi konsolidacją.
- (g) Grupa Kapitałowa w badanym okresie przeszła restrukturyzację, w ramach której Spółka dominująca utraciła kontrolę nad spółkami zależnymi stanowiącymi Grupę Kapitałową w poprzednim okresie sprawozdawczym. W związku z tym działalność Grupy Kapitałowej za poprzedni okres sprawozdawczy została zaklasyfikowana jako działalność zaniechana

W drugiej połowie 2016 roku Spółka dominująca rozpoczęła budowanie nowego portfela spółek zależnych, które świadczą kompleksowe usługi deweloperskie oraz usługi wsparcia dla podmiotów funkcjonujących na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Najbardziej istotna część przychodów Grupy Kapitałowej w badanym okresie została zrealizowana w ramach świadczenia usług generalnego wykonawstwa i z działalności hurtowni budowlanej.



**Grupa Kapitałowa Abadon Real Estate S.A.**  
**Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016**

**VI. Analiza finansowa**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**  
**na dzień 31 grudnia 2016 roku**

	A	B	Zmiana	Zmiana	Koniec	Koniec
	Koniec	Koniec	(A-B)	(A-B)/B	bieżącego	ubiegłego
	bieżącego	okresu	'000 zł	%	okresu	okresu
	'000 zł	'000 zł	'000 zł		Struktura %	Struktura %
<b>AKTYWA</b>						
<b>Aktywa trwałe</b>						
Wartości niematerialne	38 448	0	38 448	0%	17%	0%
Rzeczowe aktywa trwałe	1 251	0	1 251	0%	1%	0%
Należności długoterminowe	26	0	26	0%	0%	0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 907	0	1 907	0%	1%	0%
	<b>41 632</b>	<b>0</b>	<b>41 632</b>	<b>0%</b>	<b>19%</b>	<b>0%</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>						
Zapasy	2 684	0	2 684	0%	1%	0%
Należności z tytułu dostaw i usług	56 086	0	56 086	0%	25%	0%
Kaucje budowlane	7	0	7	0%	0%	0%
Pozostałe należności krótkoterminowe	662	0	662	0%	0%	0%
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	105 889	0	105 889	0%	47%	0%
Kontrakty budowlane	1 681	0	1 681	0%	1%	0%
Rozliczenia międzyokresowe	1 739	0	1 739	0%	1%	0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 866	5 567	6 299	113%	5%	13%
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1 131	37 088	(35 957)	(97%)	1%	87%
	<b>181 744</b>	<b>42 655</b>	<b>139 089</b>	<b>326%</b>	<b>81%</b>	<b>100%</b>
<b>Suma aktywów</b>	<b>223 376</b>	<b>42 655</b>	<b>180 721</b>	<b>424%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Grupa Kapitałowa Abadon Real Estate S.A.**  
**Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**  
**na dzień 31 grudnia 2016 roku**

	A	B			Koniec	Koniec
	Koniec	Koniec	Zmiana	Zmiana	bieżącego	ubiegłego
	bieżącego	ubiegłego	(A-B)	(A-B)/B	okresu	okresu
	okresu	okresu	'000 zł	%	Struktura %	Struktura %
	'000 zł	'000 zł				
<b>PASYWA</b>						
<b>Kapitał własny</b>						
Kapitał podstawowy	28 068	5 752	22 316	388%	13%	13%
Pozostały kapitał zapasowy	39 895	35 231	4 664	13%	18%	83%
Kapitały rezerwowe	2 850	0	2 850	0%	1%	0%
Wynik finansowy roku obrotowego	6 493	(2 173)	8 666	(399%)	3%	(5%)
Niepodzielony wynik finansowy	0	(1 812)	1 812	(100%)	0%	(4%)
Udział mniejszości w kapitale podstawowym	2 836	0	2 836	0%	1%	0%
Udział mniejszości w kapitale zapasowym	(3 309)	0	(3 309)	0%	(1%)	0%
Udział mniejszości w wyniku roku obrotowego	3 382	0	3 382	0%	2%	0%
<b>Razem kapitały własne</b>	<b>80 215</b>	<b>36 997</b>	<b>43 218</b>	<b>117%</b>	<b>36%</b>	<b>87%</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>						
Zobowiązania długoterminowe	3 591	0	3 591	0%	2%	0%
Zobowiązania krótkoterminowe	139 570	0	139 570	0%	62%	0%
Zobowiązania krótkoterminowe dotyczące działalności zaniechanej	0	5 658	(5 658)	100%	0	13%
	<b>143 161</b>	<b>5 658</b>	<b>137 503</b>	<b>2430%</b>	<b>64%</b>	<b>13%</b>
<b>Suma pasywów</b>	<b>223 376</b>	<b>42 655</b>	<b>180 721</b>	<b>424%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Grupa Kapitałowa Abadon Real Estate S.A.**  
**Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**  
**za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016**

	A Bieżący okres '000 zł	B Ubiegły okres '000 zł	Zmiana (A-B) '000 zł	Zmiana (A-B)/B %	Bieżący okres Struktura %	Ubiegły okres Struktura %
<b>Działalność kontynuowana</b>						
Przychody ze sprzedaży	82 396	0	82 396	0%	100%	0%
Koszt własny sprzedaży	(59 659)	0	(59 659)	0%	(72%)	0%
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>22 737</b>	<b>0</b>	<b>22 737</b>	<b>0%</b>	<b>28%</b>	<b>0%</b>
Pozostałe przychody operacyjne	1 522	0	1 522	0%	2%	0%
Pozostałe koszty operacyjne	(10 941)	0	(10 941)	0%	(13%)	0%
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>13 318</b>	<b>0</b>	<b>13 318</b>	<b>0%</b>	<b>16%</b>	<b>0%</b>
Przychody (Koszty) finansowe	125	0	125	0%	0%	0%
<b>Zysk(strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>13 443</b>	<b>0</b>	<b>13 443</b>	<b>0%</b>	<b>16%</b>	<b>0%</b>
Podatek dochodowy	(3 322)	0	(3 322)	0%	(4%)	0%
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>	<b>(246)</b>	<b>(2 173)</b>	<b>1 927</b>	<b>(89%)</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Zysk(strata) netto</b>	<b>9 875</b>	<b>(2 173)</b>	<b>12 048</b>	<b>(554%)</b>	<b>12%</b>	<b>0%</b>
<b>Przypadający:</b>						
Akcjonariuszom jednostki dominującej	6 493	(2 173)	8 666	(399%)	8%	0%
Udziałowcom mniejszościowym	3 382	0	3 382	0%	4%	0%
Pozostałe całkowite dochody	0	0	0	0%	0%	0%
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>9 875</b>	<b>(2 173)</b>	<b>12 048</b>	<b>(554%)</b>	<b>12%</b>	<b>0%</b>

**Sytuacja majątkowa i finansowa, wynik finansowy oraz rentowność**

Działalność gospodarczą Grupy Kapitałowej, jej wynik finansowy i rentowność za rok obrotowy oraz sytuację majątkową i finansową na dzień bilansowy w porównaniu do ubiegłych okresów charakteryzują następujące wskaźniki:

		J.m.	Bieżący okres
<b><u>Wskaźniki aktywności</u></b>			
- produktywność majątku ogółem	$\frac{\text{przychody ze sprzedaży}}{\text{przeciętny stan aktywów}}$		0,62
- produktywność majątku trwałego	$\frac{\text{przychody ze sprzedaży}}{\text{przeciętny stan aktywów trwałych}}$		3,96
- produktywność kapitału własnego	$\frac{\text{przychody ze sprzedaży}}{\text{przeciętny stan kapitału własnego}}$		1,41
- szybkość obrotu należności	$\frac{\text{przec. stan należności handlowych} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	dni	124,23
- szybkość obrotu zapasów	$\frac{\text{przeciętny stan zapasów} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszt własny sprzedaży}}$	dni	8,21
<b><u>Wskaźniki rentowności</u></b>			
- rentowność sprzedaży netto	$\frac{\text{zysk/strata netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	%	11,98
- rentowność sprzedaży brutto	$\frac{\text{zysk/strata ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	%	27,59
- rentowność majątku ogółem	$\frac{\text{zysk/strata netto}}{\text{przeciętny stan aktywów}}$	%	7,42
- rentowność kapitału własnego	$\frac{\text{zysk/strata netto}}{\text{przeciętny stan kapitału własnego}}$	%	16,85
<b><u>Wskaźniki finansowania</u></b>			
- stopa zadłużenia	$\frac{\text{suma zobowiązań długo i krótkoterminowych}}{\text{suma pasywów}}$		0,64
- szybkość obrotu zobowiązań	$\frac{\text{przec. stan zobowiązań handlowych} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszt własny sprzedaży}}$	dni	68
- pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwałe}}$		1,93
- trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitał własny} + \text{zobowiązania długoterminowe}}{\text{suma pasywów}}$		0,38

W związku z zakończeniem działalności w ramach poprzedniej grupy kapitałowej, Spółka dominująca dokonała zmiany prezentacji danych finansowych za okres zakończony 31.12.2015, która polegała na przesunięciu aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów tej działalności do odrębnych pozycji dotyczących działalności zaniechanej. Z uwagi na to, powyższe wskaźniki nie zostały skalkulowane dla okresów porównawczych.

**Grupa Kapitałowa Abadon Real Estate S.A.**  
**Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016**

			Koniec bieżącego okresu	Koniec ubiegłego okresu
<b><u>Wskaźniki płynności</u></b>				
- płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$		1,30	7,54
- płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$		1,28	7,54
- płynności III	$\frac{\text{środki pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$		0,09	0,98
<b><u>Wskaźniki rynku kapitałowego</u></b>				
- zysk/strata na jedną akcję	$\frac{\text{zysk/strata netto}}{\text{ilość wyemitowanych akcji}}$	zł	0,65	(0,38)
- cena do zysku/straty na jedną akcję	$\frac{\text{cena rynkowa jednej akcji}}{\text{zysk/strata netto na jedną akcję}}$		6,52	0,00
- kapitał własny na jedną akcję	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{ilość wyemitowanych akcji}}$	zł	8,05	6,43

**VII. Stwierdzenia biegłego rewidenta**

- (a) Zarząd Spółki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawił żądane informacje, wiarygodne wyjaśnienia i oświadczenia w wystarczającym zakresie i w rozsądnym czasie dla celów przeprowadzenia badania oraz przedłożył oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, dokumentacji konsolidacyjnej i wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz ujawnieniu istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia.
- (b) Dokumentacja konsolidacyjna była kompletna i poprawna, a sposób jej przechowywania zapewnia właściwą ochronę.
- (c) We wszystkich istotnych aspektach konsolidacja kapitałów oraz ustalenie udziałów mniejszości zostały przeprowadzone prawidłowo.
- (d) We wszystkich istotnych aspektach określone przez kierownika Jednostki dominującej zasady rachunkowości oraz wykazywanie danych były zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Została zachowana ciągłość stosowanych zasad i metod w stosunku do okresu ubiegłego.
- (e) Wyłączenia wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją zostały dokonane we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.
- (f) Wyłączenia wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend zostały dokonane we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

- (g) Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego zawierają wszystkie istotne informacje wymagane przez Międzynarodowe Standardy Rachunkowości i Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej i zostały przedstawione we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo.
- (h) Podczas badania nie stwierdzono istotnych naruszeń statutu Spółki i prawa mających wpływ na sprawozdanie finansowe.
- (i) Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej we wszystkich istotnych aspektach jest kompletne w rozumieniu ustawy o rachunkowości oraz uwzględnia postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. 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. z 2016 r. poz. 860). Zawarte w nim informacje są zgodne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres bieżący.
- (j) Poland Audit Services Sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie są niezależni od badanej jednostki w rozumieniu art. 56 ust. 2-4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649).
- (k) Zakres badania nie był ograniczony.