

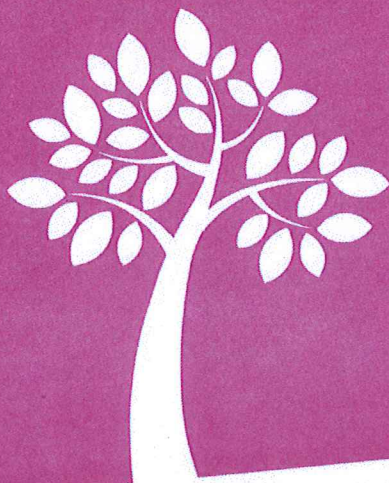
# Sprawozdanie biegłego rewidenta

jakość

transparentność

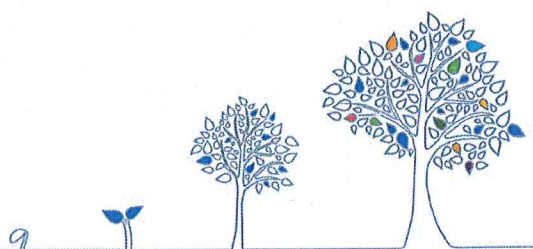
kompetencje

etyka



# Opinia niezależnego biegłego rewidenta

z badania rocznego jednostkowego  
sprawozdania finansowego  
Capital Park S.A.  
z siedzibą w Warszawie  
za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.



**OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

*Dla Walnego Zgromadzenia Capital Park S.A.*

**Opinia o sprawozdaniu finansowym**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Capital Park S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Franciszka Klimczaka 1 zwanej dalej Spółką, na które składa się, sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku, sprawozdanie z zysków i strat i innych całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia, informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

*Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jego zgodność z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem, a także za prowadzenie ksiąg rachunkowych zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. 2016 r. poz. 1047 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej ustawą o rachunkowości. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz ustawy o rachunkowości.

*Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta*

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii wraz z raportem o tym sprawozdaniu finansowym.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów (uchwała nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późniejszymi zmianami), zwanych dalej Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej, oraz rozdziału 7 ustawy o rachunkowości. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania dotyczących kwot i ujawnień zawartych w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Dokonując oceny tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną w zakresie dotyczącym sporządzania oraz rzetelnej prezentacji sprawozdania finansowego Spółki w celu zaprojektowania stosownych w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii o skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych 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.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości jesteśmy także zobowiązani stwierdzić w opinii, czy sprawozdanie finansowe jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i statutem oraz czy zostało ono sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Stwierdzenia w tym zakresie sformułowaliśmy w oparciu o prace wykonane w trakcie badania.

#### *Opinia*

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe Capital Park S.A. :

- przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku, wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską,
- jest zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, co do formy i treści z rozporządzeniem 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 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami), zwanym dalej rozporządzeniem o informacjach bieżących i okresowych, oraz z wpływającymi na jego treść postanowieniami statutu Spółki,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych, we wszystkich istotnych aspektach, ksiąg rachunkowych zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o rachunkowości.

**Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji*****Inne informacje zamieszczone w raporcie rocznym***

Inne informacje obejmują informacje finansowe i niefinansowe inne niż sprawozdanie finansowe oraz opinia wraz z raportem z badania. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za te inne informacje. Nasz opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje tych innych informacji oraz, o ile nie zostało to jednoznacznie wskazane w *Sprawozdaniu na temat innych wymogów prawa i regulacji*, nie wyrażamy żadnej formy zapewnienia o tych innych informacjach. Ponadto zakres naszych prac oraz charakter naszego zapewnienia są wyłącznie takie jak opisujemy.

W związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego naszym zadaniem, zgodnie z wymogami z Krajowych Standardów Rewizji Finansowej, jest zapoznanie się z tymi innymi informacjami oraz rozważenie, czy nie zawierają one istotnej niespójności ze zbadanym sprawozdaniem finansowym. Jeśli stwierdzimy takie istotne niespójności jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszej opinii.

Nie mamy nic do przekazania w tym zakresie.

***Sprawozdanie z działalności***

Raport roczny zawiera sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za jego sporządzenie oraz złożenie w tym sprawozdaniu oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego. Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za zapewnienie, aby sprawozdanie z działalności było zgodne z wymogami rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych oraz ustawy o rachunkowości.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości i rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych, jesteśmy zobowiązani sformułować opinię, czy informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności oraz oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego uwzględniają przepisy rozporządzenia, a odnośnie do sprawozdania z działalności także ustawy o rachunkowości, i są zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Dodatkowo jesteśmy zobowiązani sformułować oświadczenie, czy w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia, a w przypadku ich stwierdzenia wskazać na czym one polegają.

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem z działalności i oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego. Przeanalizowaliśmy, czy zawierają one informacje wymagane powyższymi przepisami prawa oraz sprawdziliśmy, czy informacje w nich zawarte są zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Czytając sprawozdanie z działalności rozważyliśmy, w oparciu o naszą wiedzę o Spółce i jej otoczeniu, czy nie zawiera ono istotnych zniekształceń.

***Opinia o sprawozdaniu z działalności i oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego***

Naszym zdaniem, w oparciu o prace wykonane w związku z badaniem sprawozdania finansowego:

- załączone sprawozdanie z działalności Spółki uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, przepisy rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych i informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz informacje prezentowane w tym sprawozdaniu są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym,

- oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego, zawiera, we wszystkich istotnych aspektach, informacje wymagane rozporządzeniem o informacjach bieżących i okresowych oraz informacje zawarte w tym oświadczeniu są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

*Inne stwierdzenia o sprawozdaniu z działalności wymagane przez przepisy prawa*

W świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych zniekształceń.

Zbigniew Telega  
Biegły rewident nr 10935

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6 lok. 1B  
02-695 Warszawa

Warszawa, 17 marca 2017 r.

**PKF CONSULT**

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.  
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B  
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63  
REGON 010143080, NIP 521-052-77-10

# Raport

z badania jednostkowego rocznego  
sprawozdania finansowego  
Capital Park S.A.  
z siedzibą w Warszawie  
za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.



## Spis treści

1.	Część ogólna raportu	2
1.1.	Dane identyfikujące badaną jednostkę	2
1.1.1.	Nazwa jednostki	2
1.1.2.	Siedziba jednostki	2
1.1.3.	Dane rejestracyjne jednostki	2
1.1.4.	Przedmiot działalności jednostki	2
1.1.5.	Struktura własności i jednostki powiązane	2
1.1.6.	Kierownik jednostki	3
1.2.	Informacje dotyczące przeprowadzonego badania	4
1.2.1.	Formalne wymogi dotyczące badania	4
1.2.2.	Informacja o uzyskaniu żądanych informacji, wyjaśnień i oświadczeń	4
1.3.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	4
2.	Część szczegółowa raportu	5
2.1.	Sytuacja majątkowa i finansowa jednostki oraz jej wynik finansowy	5
2.1.1.	Sytuacja majątkowa i finansowa	5
2.1.2.	Wynik finansowy	6
2.1.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	7
2.2.	Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości	8



## 1. Część ogólna raportu

### 1.1. Dane identyfikujące badaną jednostkę

#### 1.1.1. Nazwa jednostki

Capital Park S.A.

#### 1.1.2. Siedziba jednostki

02-797 Warszawa, ul. Franciszka Klimczaka 1

#### 1.1.3. Dane rejestracyjne jednostki

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy  
Krajowego Rejestru Sądowego  
Data: 17.12.2010 r.  
Numer rejestru: KRS0000373001  
REGON: 142742125  
NIP: 1080009913

#### 1.1.4. Przedmiot działalności jednostki

Zasadniczym przedmiotem działalności badanej Spółki jest:

- działalność holdingowa,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

#### 1.1.5. Struktura własności i jednostki powiązane

Na dzień 31.12.2016 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 106 201 813,00 zł i dzielił się na 106 201 813 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Badana Spółka wg stanu na koniec badanego okresu:

- jest spółką zależną od CP Holdings S.a.r.l., która jako spółka dominująca posiada 72% udziału w jej kapitale i 72% w prawach głosu,
- jest spółką dominującą i posiada (bezpośrednio lub pośrednio) kontrolę w następujących spółkach:

Lp.	Nazwa Spółki	Udział w kapitale i prawach głosu
1	Alferno Investments Sp. z o. o.	100%
2	ArtN Sp. z o. o.	100%
3	Aspire Investments Sp. z o. o.	100%
4	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	100%
5	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	100%
6	Capital Park Raclawicka Sp. z o. o.	100%
7	Capital Park Opole Sp. z o. o.	100%
8	CP Development S. à r. l.	100%
9	Real Assets Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna	100%
10	CP Management Sp. z o. o.	100%
11	CP Property Sp. z o. o.	16%
12	CP Property Sp. z o. o. „SPV1” SK	16%
13	CP Property Sp. z o. o. „SPV2” SK	16%
14	CP Property Sp. z o. o. „SPV3” SK	16%



**Capital Park Spółka Akcyjna**

 Raport z badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego  
 za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

15	CP Property Sp. z o. o. „SPV4” SK	16%
16	CP Property Sp. z o. o. „SPV5” SK	16%
17	CP Property Sp. z o. o. „SPV6” SK	16%
18	CP Property S.à r.l.	16%
19	CP Property S.C SP	16%
20	CP Property S.C SP 2	16%
21	CP Property S.C SP 3	16%
22	CP Property S.C SP 4	16%
23	CP Retail B. V.	100%
24	CP Retail (“SPV1”) Sp. z o. o.	100%
25	CP Retail (“SPV2”) Sp. z o. o.	100%
26	Dakota Investments Sp. z o. o.	100%
27	Diamante Investments Sp. z o. o.	100%
28	DT-SPV 12 Sp. z o. o.	100%
29	Elena Investments Sp. z o. o.	100%
30	Emir 30 Sp. z o. o.	100%
31	Fundacja Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina	100%
32	Hazel Investments Sp. z o. o.	100%
33	Marcel Investments Sp. z o. o.	100%
34	Marlene Investments Sp. z o. o.	100%
35	Nerida Investments Sp. z o. o.	100%
36	Orland Investments Sp. z o. o.	100%
37	Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych	16%
38	Sagitta Investments Sp. z o. o.	100%
39	Sander Investments Sp. z o. o.	100%
40	Silverado Investments Sp. z o.o.	100%
41	Sporty Department Store Sp. z o.o.	100%
42	Vera Investments – Bis Sp. z o. o.	100%
43	Roryd Investments Sp. z o. o.	100%
44	SO SPV 106 Sp. z o.o.	100%
45	Real Estate Income Assets II FIZAN	16%

Według stanu na 31.12.2016 r. jednostka dominująca jest znaczącym inwestorem (bezpośrednio lub pośrednio) dla następujących jednostek:

Lp.	Nazwa Spółki	Udział w kapitale i prawach głosu
1.	SO SPV 50	60%
2.	Oberhausen Sp. z o.o.	53%
3.	Patron Wilansów S.à.r.l.	50%
4.	Rezydencja Pałacowa Sp. z o.o.	50%
5.	RM1 Sp. z o.o.	50%

**1.1.6. Kierownik jednostki**

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd.

W skład Zarządu Spółki w roku badanym oraz do dnia wydania opinii wchodził:

imię i nazwisko	funkcja	okres pełnienia funkcji
Jan Motz	Prezes Zarządu	od 30.09.2013 r.
Marcin Juszczak	Członek Zarządu	od.30.09.2013 r.
Kinga Nowakowska	Członek Zarządu	od 19.10.2016 r.
Michał Koślacz	Członek Zarządu	do 19.10.2016 r.
Jerzy Kowalski	Członek Zarządu	do 29.01.2016 r.

## **1.2. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania**

### **1.2.1. Formalne wymogi dotyczące badania**

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy zgodnie z umową z dnia 01.07.2016 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 28.06.2016 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Kluczowy biegły rewident oraz PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. spełniają wymóg niezależności od badanej Spółki 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 (tekst jedn. Dz. U. 2016, poz. 1000).

### **1.2.2. Informacja o uzyskaniu żądanych informacji, wyjaśnień i oświadczeń**

Zakres naszych prac nie został ograniczony. W trakcie badania sprawozdania finansowego uzyskaliśmy żądane przez nas informacje oraz wyjaśnienia niezbędne do uzyskania właściwych i odpowiednich dowodów badania

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

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd Spółki złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

## **1.3. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy**

Sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 20.06.2016 r. przez Walne Zgromadzenie które postanowiło, że strata za ubiegły rok obrotowy w kwocie 9 803 464,31 złotych będzie pokryta z kapitału zapasowego.

Sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 28.10.2016 r.

## 2. Część szczegółowa raportu

### 2.1. Sytuacja majątkowa i finansowa jednostki oraz jej wynik finansowy

#### 2.1.1. Sytuacja majątkowa i finansowa

AKTYWA	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2016-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>					
Inwestycje w jednostkach zależnych	632 317	50,8%	618 308	48,7%	-2,2%
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	20 469	1,6%	26 324	2,1%	28,6%
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym	540 400	43,4%	276 726	21,8%	-48,8%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	29 399	2,4%	27 606	2,2%	-6,1%
Pozostałe aktywa finansowe	5 682	0,5%	12 667	1,0%	122,9%
Pozostałe aktywa trwałe	17	0,0%	12	0,0%	-29,6%
	<b>1 228 284</b>	<b>98,6%</b>	<b>961 643</b>	<b>75,8%</b>	<b>-21,7%</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>					
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym	0	0,0%	212 087	16,7%	100,0%
Należności handlowe i pozostałe należności	5 946	0,5%	8 661	0,7%	45,7%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	162	0,0%	23	0,0%	-85,9%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 031	0,9%	86 168	6,8%	681,1%
	<b>17 139</b>	<b>1,4%</b>	<b>306 940</b>	<b>24,2%</b>	<b>1690,9%</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 245 423</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 268 583</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,9%</b>

PASYWA	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2016-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>					
Kapitał zakładowy	105 348	8,5%	106 202	8,4%	0,8%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	858 320	68,9%	858 320	67,7%	0,0%
Kapitał zapasowy pozostały	24 543	2,0%	14 740	1,2%	-39,9%
Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	0	0,0%	170	0,0%	100,0%
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	7 357	0,6%	9 274	0,7%	26,1%
Niepodzielony wynik finansowy	-20 815	-1,7%	-20 815	-1,6%	0,0%
Wynik finansowy bieżącego okresu	-9 804	-0,8%	8 410	0,7%	-185,8%
	<b>964 949</b>	<b>77,5%</b>	<b>976 301</b>	<b>77,0%</b>	<b>1,2%</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>					
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych	61 408	4,9%	8 317	0,7%	-86,5%
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	142 828	11,5%	55 374	4,4%	-61,2%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	39 327	3,2%	21 904	1,7%	-44,3%
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 293	1,5%	0	0,0%	-100,0%
Pozostałe rezerwy	0	0,0%	22 518	1,8%	100,0%
	<b>261 856</b>	<b>21,0%</b>	<b>108 113</b>	<b>8,5%</b>	<b>-58,7%</b>

**Capital Park Spółka Akcyjna**

 Raport z badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego  
 za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

**ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE**

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	9 286	0,7%	113 039	8,9%	1117,3%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	7 755	0,6%	11 644	0,9%	50,1%
Zobowiązania handlowe	20	0,0%	461	0,0%	2203,2%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	1 557	0,1%	1 323	0,1%	-15,0%
Krótkoterminowe zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	0,0%	57 703	4,5%	100,0%
	<b>18 618</b>	<b>1,5%</b>	<b>184 169</b>	<b>14,5%</b>	<b>889,2%</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 245 423</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 268 583</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,9%</b>

**2.1.2. Wynik finansowy**

	2015 zł '000	2016 zł '000	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży	429	254	-40,8%
Przychody z tytułu dywidend	-	2 107	100,0%
Zyski/straty ze sprzedaży udziałów	-	-565	100,0%
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych	-30 641	-5 781	-81,1%
Przychody z tytułu odsetek	37 669	36 151	-4,0%
Koszty z tytułu odsetek	-13 632	-17 244	26,5%
Koszty osobowe	-611	-575	-5,9%
Pozostałe koszty operacyjne	-2 708	-2 066	-23,7%
Koszty z tytułu wyceny programu motywacyjnego	-3 656	-3 022	-17,3%
Udział w zysku/stracie jednostek spółkontrolowanych	6 962	3 669	-47,3%
<b>Strata/zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>-6 188</b>	<b>12 928</b>	<b>-308,9%</b>
Pozostałe przychody finansowe	52	5 560	10592,3%
Pozostałe koszty finansowe	-2 595	-3 889	49,9%
<b>Strata/zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>-8 731</b>	<b>14 599</b>	<b>-267,2%</b>
Podatek dochodowy	-1 073	-6 189	476,8%
<b>Strata/zysk netto</b>	<b>-9 804</b>	<b>8 410</b>	<b>-185,8%</b>
<b>Suma całkowitych dochodów</b>	<b>-9 804</b>	<b>8 410</b>	<b>-185,8%</b>

### 2.1.3. Wybrane wskaźniki finansowe

Wyszczególnienie	j.m.	2014	2015	2016
<b>1. Zyskowność netto</b>	%	-48,0%	-25,7%	23,1%
(wynik netto / przychody operacyjne)*100%				
<b>2. Rentowność kapitałów własnych (ROE)</b>	%	-2,5%	-1,0%	0,5%
(wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100%				
<b>3. Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b>	%	22,7%	22,5%	23,0%
(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100%				
<b>4. Wskaźnik płynności I</b>		1,8	0,9	1,7
(aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe)				

## 2.2. Prawdliwość 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 wrywkowego sprawdzenia prawidłowości działania systemu rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonych prac nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących systemu rachunkowości, które nie zostałyby usunięte, a które mogłyby mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe i/lub nasze stwierdzenie w opinii dotyczące prawidłowości ksiąg rachunkowych zgodnie z ustawą o rachunkowości.

Celem naszego badania nie było wyrażenie opinii na temat funkcjonowania tego systemu rachunkowości i nie wyrażamy opinii na jego temat.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację składników aktywów i pasywów w zakresie i terminach określonych w art. 26 ustawy o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne ujęto i rozliczono w księgach badanego okresu.

Zbigniew Telega  
Biegły rewident nr 10935

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6 lok. 1B  
02-695 Warszawa

Warszawa, 17 marca 2017 r.

### PKF CONSULT

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.  
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B  
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63  
REGON 010143080, NIP 521-052-77-10