

PKF

Sprawozdanie biegłego rewidenta

jakość

transparentność

kompetencje

etyka





Accountants &
business advisers

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

z badania sprawozdania finansowego
BBI Development S.A.
z siedzibą w Warszawie
za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

Wiarygodna informacja – zaufanie inwestorów



OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia BBI Development S.A.

Opinia o sprawozdaniu finansowym

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego BBI Development S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławskiej 2, zwanej dalej Spółką, na które składa się, jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku, jednostkowy rachunek zysków i strat oraz jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz jednostkowe 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 BBI Development 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 dnia 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. Nasza 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 w 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:

- sprawozdanie z działalności 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.

Cezary Bąkiewicz
Biegły rewident nr 12232

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, 27 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 sprawozdania finansowego
BBI Development S.A.
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.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
2.1.2.	Rachunek zysków i strat i sprawozdanie z całkowitych dochodów	6
2.1.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	7
2.2.	Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości	8

OB

1. Część ogólna raportu

1.1. Dane identyfikujące badaną jednostkę

1.1.1. Nazwa jednostki

BBI Development S.A.

1.1.2. Siedziba jednostki

02-566 Warszawa, ul. Puławska 2

1.1.3. Dane rejestracyjne jednostki

Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data:	3 sierpnia 2001 r.
Numer rejestru:	KRS 0000033065
REGON:	010956222
NIP:	5261022256

1.1.4. Przedmiot działalności jednostki

Zasadniczym przedmiotem działalności badanej Spółki jest:

- działalność holdingów finansowych,
- działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych,
- pozostała działalność usługowa,
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi.

1.1.5. Struktura własności i jednostki powiązane

Na dzień 31 grudnia 2016 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 52 307 825 zł i dzielił się na 104 615 650 akcji o wartości nominalnej 0,50 zł każda.

Badana Spółka wg stanu na koniec badanego okresu jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej, w skład której na dzień bilansowy, oprócz niej samej wchodzi następujące spółki zależne konsolidowane metodą pełną:

- Realty 2 Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 3 Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 4 Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- ImmoBilia Fund Investment V z siedzibą w Luksemburgu, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i 99,77% prawach głosu*;
- ImmoBilia Fund Investment VI z siedzibą w Luksemburgu, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i 99,99% w prawach głosu*;
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp. k. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp. k. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 75,44% udziału w kapitale i w prawach głosu;

- Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp. k. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Juvenes - Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Juvenes - Serwis Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;

*Spółka poprzez subfundusze należące do Immobilia Fund SIF SICAV kontroluje pośrednio następujące jednostki:

- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k., w której Spółka posiada 99,98% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k., w której Spółka posiada 99,99% udziału w kapitale i w prawach głosu;

Dodatkowo w skład Grupy Kapitałowej wchodzi następujące jednostki wyceniane metodą praw własności:

- Immobilia Fund Investment I z siedzibą w Luksemburgu, w której Spółka posiada 0,09% udziału w kapitale i 0,17% w prawach głosu;
- Nowy Plac Unii SKA z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 40,32% udziału w kapitale i w prawach głosu (poprzez Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp. k.)
- Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 0,09% udziału w kapitale i 0,17% w prawach głosu (poprzez subfundusz Immobilia Fund Investment I);
- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 34,95% udziału w kapitale i w prawach głosu (poprzez Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp. k.),
- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. k. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 15,31% udziału w kapitale i w prawach głosu (poprzez Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 Sp. k.),
- Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 49,44% udziału w kapitale i prawach głosu,
- Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 40% udziału w kapitale i prawach głosu,
- PW Sp. z o.o. w której Spółka posiada 45% udziału w kapitale i prawach głosu.
- PW Sp. z o.o. Sp. k. w której Spółka posiada 44,99% udziału w kapitale i prawach głosu.

1.1.6. Kierownik jednostki

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd.

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

<u>imię i nazwisko</u>	<u>Funkcja</u>
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu
Piotr Litwiński	Członek Zarządu
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek zarządu

1.2. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania

1.2.1. Formalne wymogi dotyczące badania

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy zgodnie z umową z dnia 15 lipca 2016 roku, zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 8 czerwca 2016 roku 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 niezajściwieniu 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 planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie 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 28 czerwca 2016 roku przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które postanowiło przeznaczyć zysk za ubiegły rok obrotowy w kwocie 29 964 tys. złotych na kapitał zapasowy.

Sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 11 lipca 2016 r.

2. Część szczegółowa raportu

2.1. Sytuacja majątkowa i finansowa jednostki oraz jej wynik finansowy

2.1.1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2016-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
AKTYWA TRWAŁE					
Rzeczowe aktywa trwałe	271	0,1%	363	0,1%	33,9%
Wartości niematerialne	637	0,2%	624	0,2%	-2,0%
Nieruchomości inwestycyjne	182	0,1%	182	0,1%	0,0%
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	204 139	64,4%	180 724	60,5%	-11,5%
Pozostałe aktywa finansowe	76 229	24,0%	75 935	25,4%	-0,4%
	281 458	88,8%	257 828	86,3%	-8,4%
AKTYWA OBROTOWE					
Zapasy	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Należności handlowe	1 761	0,6%	1 245	0,4%	-29,3%
Pozostałe należności	10 846	3,4%	5 075	1,7%	-53,2%
Pozostałe aktywa finansowe	21 053	6,6%	33 027	11,1%	56,9%
Rozliczenia międzyokresowe	1 042	0,3%	834	0,3%	-20,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	907	0,3%	863	0,3%	-4,9%
	35 609	11,2%	41 044	13,7%	15,3%
AKTYWA RAZEM	317 067	100,0%	298 872	100,0%	-5,7%

PASYWA	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2016-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
KAPITAŁ WŁASNY					
Kapitał zakładowy	52 308	16,5%	52 308	17,5%	0,0%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	48 254	15,2%	48 254	16,1%	0,0%
Akcje własne	-200	-0,1%	-557	-0,2%	178,5%
Pozostałe kapitały zapasowe	51 539	16,3%	81 503	27,3%	58,1%
Kapitał rezerwowany na nabycie akcji własnych	2 920	0,9%	2 920	1,0%	0,0%
Wynik finansowy bieżącego okresu	29 964	9,5%	-9 222	-3,1%	-130,8%
	184 785	58,3%	175 206	58,6%	-5,2%
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE					
Pozostałe zobowiązania finansowe	88 000	27,8%	57 000	19,1%	-35,2%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 838	0,9%	4 092	1,4%	44,2%
	90 838	28,6%	61 092	20,4%	-32,7%
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE					
Kredyty i pożyczki	12 797	4,0%	2 512	0,8%	-80,4%
Pozostałe zobowiązania finansowe	25 491	8,0%	56 102	18,8%	120,1%
Zobowiązania handlowe	1 184	0,4%	3 022	1,0%	155,2%
Pozostałe zobowiązania	531	0,2%	300	0,1%	-43,5%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	315	0,1%	252	0,1%	-20,0%
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	1 057	0,3%	288	0,1%	-72,8%
Pozostałe rezerwy	69	0,0%	98	0,0%	42,0%
	41 444	13,1%	62 574	21,0%	51,0%
PASYWA RAZEM	317 067	100,0%	298 872	100,0%	-5,7%

2.1.2. Rachunek zysków i strat i sprawozdanie z całkowitych dochodów

	2015 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2016 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży					
Zarządzanie projektami	4 335	7,2%	6 431	57,5%	48,4%
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	4 277	7,1%	3 645	32,6%	-14,8%
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	51 157	84,8%	985	8,8%	-98,1%
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	553	0,9%	121	1,1%	78,1%
	60 322	100,0%	11 182	100,0%	-81,5%
Koszty własny sprzedaży					
Koszt własny sprzedaży	4 463	7,4%	4 406	39,4%	-1,3%
	4 463	7,4%	4 406	39,4%	-1,3%
Wynik brutto na sprzedaży	55 859	92,6%	6 776	60,6%	-87,9%
Koszty sprzedaży	620	1,0%	246	2,2%	-60,3%
Koszty ogólnego zarządu	6 479	10,7%	5 074	45,4%	-21,7%
Pozostałe przychody operacyjne	16	0,0%	33	0,3%	106,3%
Pozostałe koszty operacyjne	7	0,0%	13	0,1%	85,7%
Wynik na działalności operacyjnej	48 769	80,8%	1 476	13,2%	-97,0%
Przychody finansowe	10	0,0%	6	0,1%	-40,0%
Koszty finansowe	17 315	28,7%	9 450	84,5%	-45,4%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 464	52,2%	-7 968	-71,3%	-125,3%
Podatek dochodowy	1 500	2,5%	1 254	11,2%	-16,4%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	29 964	49,7%	-9 222	-82,5%	-130,8%
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Zysk (strata) netto	29 964	49,7%	-9 222	-82,5%	-130,8%

	2015 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2016 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana %
Zysk (strata) netto	29 964	49,7%	-9 222	-82,5%	-130,8%
Suma dochodów całkowitych	29 964	49,7%	-9 222	-82,5%	-130,8%

CK

2.1.3. Wybrane wskaźniki finansowe

Wyszczególnienie	j.m.	2014	2015	2016
1. Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów (wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100	%	92,0%	74,8%	60,6%
2. Rentowność kapitałów własnych (ROE) (wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100	%	-11,6%	21,5%	-5,1%
3. Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług (przeciętny stan należności z tyt. dostaw, robót i usług*365) / przychody ze sprzedaży	ilość dni	31,8	7,7	49,1
4. Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100	%	49,2%	40,8%	41,4%
5. Wskaźnik płynności I (aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe)		1,0	2,6	0,7

Spółka zanotowała istotny spadek przychodów w stosunku do roku ubiegłego (o 81,5%). W 2015 r. głównym źródłem przychodów były przychody z umorzenia akcji spółki ImmoBilia Fund V, które wyniosły 50 mln zł. Pogorszenie wyników za badany rok w stosunku do 2015 r. odzwierciedlają również wskaźniki rentowności sprzedaży (spadek o 16pp.) oraz rentowności kapitałów własnych (spadek o 26pp.).

2.2. Prawdliwość stosowanego systemu rachunkowości

Spółka posiada, w istotnym zakresie, 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 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.



Cezary Bąkiewicz
Biegły rewident nr 12232

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, 27 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