



Grant Thornton

An instinct for growth™

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 rok

Grupa Kapitałowa Archicom S.A.

Audyt – Podatki – Outsourcing – Doradztwo
Member of Grant Thornton International Ltd

Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 4055.
Komplementariusz: Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Zarząd komplementariusza: Cecylia Pol – Prezes Zarządu, Tomasz Wróblewski – Wiceprezes Zarządu.
Adres siedziby: 61-131 Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E. NIP: 782-25-45-999, REGON: 302021882. Rachunek bankowy: 95 1750 1019 0000 0000 3165 2243.
Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy, nr KRS 0000407558.

1 Informacje o Spółce Dominującej

Spółką Dominującą w Grupie Kapitałowej jest Archicom S.A. Spółka Dominująca została utworzona w dniu 27 kwietnia 2015 roku w wyniku przekształcenia spółki PD Stabłowice Sp. z o.o. w spółkę akcyjną. W dniu 25 maja 2015 roku Spółka zmieniła firmę na Archicom S.A. Spółka Dominująca została powołana na czas nieokreślony. Siedziba Spółki Dominującej znajduje się we Wrocławiu, ul Liskego 7.

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółki Dominującej są:

- budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych,
- budowa, wynajem, sprzedaż nieruchomości komercyjnych na własny rachunek,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków,
- pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim.

Przedmiot działalności spółek zależnych i współzależnych jest związany z działalnością Spółki Dominującej.

Spółka Dominująca została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000555355.

Spółka Dominująca posiada symbol REGON 020371028, oraz NIP 8982100870.

Kapitał podstawowy Spółki Dominującej na dzień kończący rok obrotowy, to jest 31 grudnia 2016 roku, wynosił 232 781 tysięcy złotych. Kapitał własny Grupy Kapitałowej na ten dzień wynosił 374 679 tysięcy złotych.

Zgodnie z notą 31.2 informacji dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2016 roku struktura własności kapitału podstawowego Spółki Dominującej była następująca:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale podstawowym
DKR Investment sp. z o.o.	14 234 501	20 442 003	142 345 010	61%
DKR Invest Spółka akcyjna	4 388 004	4 388 004	43 880 040	19%
AVIVA OFE	2 090 000	2 090 000	20 900 000	9%
POZOSTALI	2 565 626	2 565 626	25 656 260	11%
Razem	23 278 131	29 485 633	232 781 310	100%

6 207 502 akcje serii B1 są uprzywilejowane co do głosu w ten sposób, że na 1 akcję przypadają 2 głosy.

Zgodnie ze stanem księgi akcyjnej Spółki Dominującej na dzień 10 kwietnia 2017 roku w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz po dniu bilansowym, do dnia podpisania

skonsolidowanego sprawozdania finansowego, wystąpiła zmiana właścicieli Spółki Dominującej. W dniu 11 kwietnia 2016 roku nastąpiło zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego do kwoty 232 781 310 zł, w drodze emisji akcji Serii E przeznaczonych dla inwestorów w ramach pierwszej oferty publicznej, które zostało zatwierdzone uchwałą w dniu 2 września 2015 roku przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki.

Spółka Dominująca należy do Grupy Kapitałowej DKR Investment Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

W skład Zarządu Spółki Dominującej na dzień 10 kwietnia 2017 roku (dzień podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego) wchodził:

- Dorota Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu,
- Rafał Jarodzki – Wiceprezes Zarządu,
- Kazimierz Śródka – Wiceprezes Zarządu,
- Tomasz Sujak – Członek Zarządu,
- Paweł Ruszczak – Członek Zarządu.

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 10 kwietnia 2017 roku (data wydania niniejszego raportu) skład Zarządu Spółki Dominującej nie zmienił się.

2 Skład Grupy Kapitałowej

W dniu 31 grudnia 2016 roku w skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. wchodziły spółki zależne (bezpośrednio i pośrednio):

Nazwa spółki	Metoda konsolidacji	Rodzaj opinii o sprawozdaniu finansowym	Nazwa podmiotu, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
Archicom Residential sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Residential 2 sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Residential sp. z o.o. - S.K.A.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom sp. z o.o. – Stabłowice – sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Bartoszwice sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Bartoszwice sp. z o.o. – sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 1 sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 2 sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 3 sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016

Nazwa spółki	Metoda konsolidacji	Rodzaj opinii o sprawozdaniu finansowym	Nazwa podmiotu, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 4 sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 5 sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 6 sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 7 sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 8 sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 9 sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k. (dawniej: Projekt 16 sp. z o.o.)	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 11 sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 1 sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 2 sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 3 sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – Club House - sp. k. (dawniej: Archicom Hallera 2 sp. z o.o.)	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Holding sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. – sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. Faza IV – sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Hallera 2 Spółka sp. z o.o. – sp. k. w likwidacji	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Studio Projekt sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Loft Platinum sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Loft Platinum sp. z o.o. – sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Jagodno sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom sp. z o.o. – Jagodno 5 sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Marina sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Marina sp. z o.o. sp. k.	konsolidacja pełna	w trakcie badania	Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. Sp. k.	31.12.2016
Archicom Marina 1 sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Marina 1 sp. z o.o. - S.K.A.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Marina 2 sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016

Nazwa spółki	Metoda konsolidacji	Rodzaj opinii o sprawozdaniu finansowym	Nazwa podmiotu, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
Archicom Marina 2 sp. z o.o. – sp. k.	konsolidacja pełna	w trakcie badania	Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. Sp. k.	31.12.2016
Archicom Marina sp. z o.o. – 3 – sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
TN Stąblowice sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
TN Stąblowice sp. z o.o.– sp. k.	konsolidacja pełna	w trakcie badania	Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. Sp. k.	31.12.2016
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – S.K.A. w likwidacji	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Byczyńska sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Byczyńska sp. z o.o. sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Space Investment sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Space Investment Strzegomska 1 sp. z o.o. w likwidacji	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Space Investment Strzegomska 1 sp. z o.o. sp. k. w likwidacji	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. – sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Otyńska sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Kamieńskiego sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Investment sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
AD Management sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Studio Projekt sp. z o.o. – sp. k. (dawniej: Archicom Studio sp. z o.o.)	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Sp. z o.o. –Realizacja Inwestycji – sp. k. (dawniej: „Archicom Realizacja Inwestycji” sp. z o.o.)	konsolidacja pełna	w trakcie badania	Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. Sp. k.	31.12.2016
Archicom Asset Management sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Fin sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Archicom Fin sp. z o.o. – sp. k.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
P16 Inowroclawska sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016
Altona Investments sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31.12.2016

Nazwa spółki	Metoda konsolidacji	Rodzaj opinii o sprawozdaniu finansowym	Nazwa podmiotu, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
Archicom sp. z o.o. RW sp. k.	konsolidacja pełna	w trakcie badania	Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. Sp. k.	31.12.2016

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie występują udziały/akcje w spółkach stowarzyszonych.

Zmiany w porównaniu z rokiem ubiegłym w zakresie spółek objętych konsolidacją oraz wpływ tych zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostały przedstawione w nocie 2 informacji dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku.

3 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok poprzedni

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku (poprzedni rok obrotowy) zostało zbadane przez Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Poznaniu, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, w imieniu której działała biegły rewident Elżbieta Grześkowiak, nr ewidencyjny 5014. O zbadanym sprawozdaniu finansowym audytor wyraził opinię bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Dominującej w dniu 21 czerwca 2016 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku (poprzedni rok obrotowy) wraz z opinią biegłego rewidenta, uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o zatwierdzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej zostały złożone w dniu 1 lipca 2016 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

4 Informacje o podmiocie uprawnionym do badania i biegłym rewidentcie

Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Poznaniu, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym pod numerem 4055 na listę Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w Polsce.

W imieniu Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej kierowała biegły rewident Elżbieta Grześkowiak, nr ewidencyjny 5014.

Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. została wybrana w dniu 27 października 2016 roku do przeprowadzenia badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 przez Radę

Nadzorcą. Badanie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy na podstawie umowy zawartej w dniu 1 grudnia 2016 roku z Zarządem Spółki Dominującej.

5 Zakres i termin badania

Celem naszego badania było wyrażenie pisemnej opinii wraz z raportem, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku rzetelnie i jasno przekazuje sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej 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.

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 jednostkę skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki Dominującej wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W badaniu poszczególnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego i dokumentacji konsolidacyjnej posłużyliśmy się testami i próbami właściwymi dla rewizji finansowej. Na podstawie wyników tych testów i prób wnioskowaliśmy o poprawności badanych pozycji. Badanie ograniczone do wybranych prób zastosowaliśmy również w odniesieniu do rozrachunków i obciążeń z tytułu podatków, w związku z czym mogą wystąpić różnice pomiędzy naszymi ustaleniami a wynikami ewentualnych kontroli uprawnionych organów skarbowych.

Nie stanowiło przedmiotu naszego badania ustalenie i wyjaśnienie zdarzeń, które mogłyby – gdyby wystąpiły - stanowić podstawę do wszczęcia postępowania karnego przez powołane do tego organy. Przedmiotem badania nie były również inne kwestie, które mogły wystąpić poza systemem rachunkowości Grupy Kapitałowej, lecz niemające wpływu na zbadane przez nas skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku przeprowadziliśmy od 11 lutego 2017 roku do 10 kwietnia 2017 roku.

6 Deklaracja niezależności

Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., członkowie zarządu komplementariusza, sieć, do której należy podmiot uprawniony do badania, biegły rewident kierujący badaniem oraz inne osoby uczestniczące w badaniu spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy

Kapitałowej określone w art. 56 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku poz. 1000 z późniejszymi zmianami).

7 Dostępność danych i oświadczenia otrzymane

Zarząd Spółki Dominującej przekazał nam datowane na 10 kwietnia 2017 roku pisemne oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz, iż pomiędzy dniem bilansowym a dniem zakończenia badania nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpływać istotnie na sytuację finansową i majątkową Grupy Kapitałowej i wymagałyby ujęcia w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Zarząd Spółki Dominującej potwierdził swoją odpowiedzialność za podpisane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także oświadczył, że udostępnił nam w czasie badania wszystkie sprawozdania finansowe spółek objętych konsolidacją, dokumentację konsolidacyjną, informacje i inne wymagane dokumenty oraz przekazał nam wyjaśnienia niezbędne do wydania opinii o zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Uważamy, że otrzymane dowody dostarczyły wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, a zatem nie nastąpiły ograniczenia zakresu naszego badania.

8 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA (w tys. zł)	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014*
AKTYWA TRWAŁE	183 606	138 848	254 859
Wartość firmy	-	-	-
Wartości niematerialne	1 039	260	129
Rzeczowe aktywa trwałe	13 293	14 473	14 787
Nieruchomości inwestycyjne	146 574	102 921	189 163
Inwestycje w jednostkach zależnych	-	-	-
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-
Należności i pożyczki	-	84	24 026
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	60
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	231	491	1 716
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 469	20 618	24 978
AKTYWA OBROTOWE	531 108	402 838	272 534
Zapasy	417 481	354 027	231 495
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	39 169	10 591	7 640
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	324	404	273
Pożyczki	4	516	2 549
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 306	1 735	3 311
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	72 824	35 565	27 265
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
AKTYWA RAZEM:	714 714	541 686	527 393

PASYWA (w tys. zł)	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014*
KAPITAŁ WŁASNY	374 679	290 368	245 048
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	374 679	290 301	127 260
Udziały niedające kontroli	-	68	117 788
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	128 450	81 255	162 493
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	112 211	65 389	144 903
Leasing finansowy	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	1 186	1 280	2 173
Pozostałe zobowiązania	11 979	11 536	8 994
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 102	2 632	5 516
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	315	215	202
Pozostałe rezerwy długoterminowe	657	204	705
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	211 586	170 063	119 852
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	196 739	159 322	107 257
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	7 360	3	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	3 630	7 135	9 529
Leasing finansowy	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	245	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	2 084	1 563	1 235
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 766	1 697	1 740
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6	97	91
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-
PASYWA RAZEM:	714 714	541 686	527 393

*Dane pochodzą ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na potrzeby prospektu emisyjnego.

9 Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

(w tys. zł)	2016	2015	2014*
DZIAŁANOŚĆ KONTYNUOWANA			
Przychody ze sprzedaży	282 267	156 584	128 655
Koszt własny sprzedaży	203 796	105 694	84 865
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	78 471	50 890	43 790
Koszty sprzedaży	8 667	4 929	5 622
Koszty ogólnego zarządu	17 816	14 643	9 968
Pozostałe przychody operacyjne	6 079	17 356	5 165
Pozostałe koszty operacyjne	12 530	5 912	4 319
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-969	326	13 965
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych	160	-	-
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	44 728	43 087	43 011
Przychody finansowe	1 210	7 229	2 320
Koszty finansowe	2 495	5 425	6 226
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	43 443	44 892	39 105
Podatek dochodowy	6 131	2 113	1 198
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	37 312	42 779	37 907
DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk (strata) netto	37 312	42 779	37 907
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	37 318	25 603	33 165
- podmiotom nieposiadającym kontroli	-7	17 176	4 742

*Dane pochodzą ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na potrzeby prospektu emisyjnego.

10 Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

(w tys. zł)	2016	2015	2014*
Zysk (strata) netto	37 312	42 779	37 907
POZOSTAŁE DOCHODY CAŁKOWITE			
Pozycje nie przenoszone do wyniku			
Przeszacowanie środków trwałych			
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku			
Pozycje przenoszone do wyniku			
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży			
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych	-1 164	1 371	-2 667
Różnice kursowe z wyceny oddziałów działających za granicą			
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego - sprzedaż oddziałów zagranicznych			
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku	-221	260	-507
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	-943	1 110	-2 160
Całkowite dochody	36 369	43 890	35 746
Całkowite dochody przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	36 376	25 249	25 197
- podmiotom nieposiadającym kontroli	-7	18 641	10 549

*Dane pochodzą ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na potrzeby prospektu emisyjnego.

11 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Niżej przedstawiono wybrane dane i wskaźniki finansowe za lata 2014, 2015 i 2016, charakteryzujące sytuację finansową Grupy Kapitałowej w tym okresie. Wszystkie wskaźniki wyliczyliśmy na podstawie danych zawartych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy Kapitałowej za lata zakończone 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku.

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość wskaźnika		
		2016	2015	2014***
przychody ze sprzedaży (tys. zł)		282 267	156 584	128 655
wynik finansowy netto ** (tys. zł)		37 312	42 779	37 907
kapitały własne ** (tys. zł)		374 679	290 368	245 048
suma aktywów (tys. zł)		714 714	541 686	527 393
rentowność majątku (ROA) (%)	wynik finansowy netto / suma aktywów na koniec okresu	5,2%	7,9%	7,2%
rentowność kapitału własnego (ROE) (%)	wynik finansowy netto / kapitały własne na początek okresu	12,8%	17,5%	18,2%
rentowność sprzedaży (%)	zysk netto ze sprzedaży / przychody ze sprzedaży	18,4%	20,0%	21,9%
wskaźnik płynności I	aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe	2,5	2,4	2,3

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość wskaźnika		
		2016	2015	2014***
wskaźnik płynności III	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	0,3	0,2	0,2
szybkość obrotu należności (w dniach)	należności z tytułu dostaw i usług* x 365 dni / przychody ze sprzedaży	40	36	22
okres spłaty zobowiązań (w dniach)	zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe x 365 dni / koszt własny sprzedaży	352	537	461
szybkość obrotu zapasów (w dniach)	zapasy x 365 dni / koszt własny sprzedaży	748	1192	996
trwałość struktury finansowania	(kapitały własne + zobowiązania długoterminowe) / suma pasywów	70,4%	68,6%	77,4%
obciążenie majątku zobowiązaniami (%)	(pasywa ogółem – kapitały własny) / pasywa ogółem	47,6%	46,4%	53,5%
Wskaźniki inflacji:				
średnioroczny (%)		-0,6	-0,9	0,0
od grudnia do grudnia (%)		0,8	-0,5	-1,0

* przed pomniejszeniem o odpisy aktualizujące

** kapitał własny obejmuje kapitał przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej i udziały niedające kontroli; wynik finansowy netto obejmuje wynik przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej i udziałowcom nieposiadającym kontroli

***Wskaźniki obliczono na podstawie danych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na potrzeby prospektu emisyjnego.

12 Kontynuowanie działalności gospodarczej

W informacjach dodatkowych do zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku Zarząd Spółki Dominującej poinformował, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2016 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenia kontynuowania działalności przez Grupę Kapitałową.

W czasie naszego badania nie odnotowaliśmy istnienia okoliczności, które mogłyby powodować nasze przekonanie, że Grupa Kapitałowa nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego, to jest od 31 grudnia 2016 roku w efekcie zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

13 Rok obrotowy

Sprawozdania finansowe wszystkich spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku i obejmują dane finansowe za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku.

14 Zasady (polityka) rachunkowości oraz metody prezentacji danych finansowych

We wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku Zarząd Spółki Dominującej przedstawił zasady (politykę) rachunkowości oraz metody prezentacji danych finansowych Grupy Kapitałowej.

Zmiany metod prezentacji danych finansowych i ich skutki przedstawiono w pkt. *Korekta błędu oraz zmiana zasad rachunkowości* informacji objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

15 Kapitał własny

Wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2016 roku stan kapitałów własnych jest zgodny z dokumentacją konsolidacyjną. Udziały niedające kontroli na 31 grudnia 2016 roku nie wystąpiły. Dane finansowe dotyczące kapitałów własnych przedstawiono w nocie 15 informacji dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

16 Wyłączenia konsolidacyjne

Dotyczące spółek objętych konsolidacją przeprowadzone wyłączenia:

- wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań),
- obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów),
- wyników nie zrealizowanych przez spółki objęte konsolidacją, zawartych w wartości ich aktywów,
- dywidend

są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

17 Sprzedaż akcji / udziałów w spółce podporządkowanej

Skutki sprzedaży wszystkich udziałów w Spółkach Camera Nera Sp. z o.o. oraz Archicom Invest Sp. z o.o. ujawniono w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej zgodnie z odpowiednimi dokumentami źródłowymi i dokumentacją konsolidacyjną.

18 Kompletność i poprawność dokumentacji konsolidacyjnej

W efekcie naszego badania uznaliśmy, że dokumentacja konsolidacyjna jest kompletna i poprawna oraz że spełnia ona istotne warunki, jakim powinna odpowiadać dokumentacja konsolidacyjna. W szczególności dotyczy to wyłączeń z tytułu korekt konsolidacyjnych.

19 Struktura aktywów i pasywów skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Struktura aktywów i pasywów Grupy Kapitałowej jest przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku. Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

20 Pozycje wpływające na wynik finansowy Grupy Kapitałowej

Charakterystykę pozycji wpływających na wynik finansowy Grupy Kapitałowej przedstawiono w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku. Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

21 Informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające

Informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku zostały sporządzone we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

22 Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu Spółki Dominującej z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku. Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej uwzględniają postanowienia art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 1047 z późniejszymi zmianami) 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 133) i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej.

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego, stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej, 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 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 1639). Informacje te są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Niniejszy raport zawiera 14 stron.

Elżbieta Grześkowiak



Biegły Rewident nr 5014
Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu
Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, podmiot uprawniony do badania sprawozdań
finansowych, numer ewidencyjny 4055

Poznań, dnia 10 kwietnia 2017 roku.