



Telefon: +48 22 543 16 00  
Telefax: +48 22 543 16 01  
E-mail: office@bdo.pl  
Internet: www.bdo.pl

BDO Sp. z o.o.  
ul. Postępu 12,  
02-676 Warszawa  
Polska

**J.W. Construction Holding  
Spółka Akcyjna  
ul. Radzymińska 326, 05-091 Ząbki**

**Opinia  
niezależnego biegłego rewidenta  
z badania sprawozdania finansowego  
za okres od dnia 1 stycznia do  
dnia 31 grudnia 2016 roku**

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN., NIP 108-000-42-12. Biura regionalne BDO: Katowice 40-007, ul. Uniwersytecka 13, tel: +48 32 661 06 00, katowice@bdo.pl; Kraków 30-415, ul. Wadowicka 8a, tel: +48 12 378 69 00, krakow@bdo.pl; Poznań 60-650, ul. Piątkowska 165, tel: +48 61 622 57 00, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

BDO Sp. z o. o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich.

**OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**  
**dla Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej**  
**J.W. Construction Holding S.A.**

**Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego J.W. Construction Holding S.A. („Spółka”) z siedzibą w Ząbkach przy ul. Radzywińskiej 326, na które składa się:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2016 roku,
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2016 roku,
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2016 roku,
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2016 roku,
- informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości i inne informacje objaśniające.

*Odpowiedzialność Kierownika Jednostki i osób sprawujących nadzór za sprawozdanie finansowe*

Kierownik Jednostki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, 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. Kierownik jednostki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości Kierownik Jednostki oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

*Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

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

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

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia 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 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 kierownika jednostki wartości szacunkowych, jak również 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.

### *Opinia*

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe:

- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Jednostki na dzień 31 grudnia 2016 roku, jak też jej wynik finansowy i przepływy pieniężne za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2016 roku, 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,
- b) zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, oraz
- c) jest zgodne co do formy i treści 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) oraz innymi obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i postanowieniami statutu Jednostki.

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

### *Opinia na temat sprawozdania z działalności*

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

Za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Kierownik Jednostki. Ponadto Kierownik Jednostki oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i wymogi 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 są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

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

Poznań, 10 marca 2017 roku

**BDO Sp. z o.o.**  
**ul. Postępu 12**  
**02-676 Warszawa**

**Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355**

**Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie:**

*Pacanowska-Stasiak*

**Anna Pacanowska-Stasiak**  
Biegły Rewident  
nr ewid. 12892

**Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:**

*dr André Helin*  
**dr André Helin**  
Prezes Zarządu  
Biegły Rewident nr ewid. 90004



Telefon: +48 22 543 16 00  
Telefax: +48 22 543 16 01  
E-mail: office@bdo.pl  
Internet: www.bdo.pl

BDO Sp. z o.o.  
ul. Postępu 12,  
02-676 Warszawa  
Polska

**Raport**  
**z badania sprawozdania finansowego**  
**J.W. Construction Holding S.A.**

**za okres od dnia 1 stycznia do**  
**dnia 31 grudnia 2016 roku**

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN., NIP 108-000-42-12. Biura regionalne BDO: Katowice 40-007, ul. Uniwersytecka 13, tel: +48 32 661 06 00, katowice@bdo.pl; Kraków 30-415, ul. Wadowicka 8a, tel: +48 12 378 69 00, krakow@bdo.pl; Poznań 60-650, ul. Piątkowska 165, tel: +48 61 622 57 00, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

BDO Sp. z o.o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich.

## I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

### 1. Dane identyfikujące Spółkę

Spółka działa pod firmą J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna.

Siedzibą Spółki jest 05-091, Ząbki, ul. Radzyńska 326.

Zgodnie z wpisem do rejestru i statutem Spółki przedmiotem działalności Spółki jest realizacja produkcji budowlanej, projektowej i pomocniczej, handel krajowymi i zagranicznymi środkami trwałymi i przedmiotami nietrwałymi służącymi zwłaszcza realizowaniu i wyposażaniu budynków mieszkalnych i innych budowli, obrót i zarządzanie nieruchomościami oraz prowadzenie działalności hotelarskiej i gastronomicznej. W badanym okresie podstawowym przedmiotem działalności J.W. Construction Holding S.A. była budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. J.W. Construction Holding S.A. realizował projekty deweloperskie samodzielnie oraz poprzez spółki celowe.

Spółka działa na podstawie:

- statutu Spółki sporządzonej w formie aktu notarialnego dnia 28 grudnia 2000 roku (Rep. A nr 16595/2000) wraz z późniejszymi zmianami,
- kodeksu spółek handlowych.

W dniu 16 lipca 2001 roku Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie - XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000028142.

Spółka ma nadany numer identyfikacji podatkowej NIP: 125-00-28-307 oraz numer REGON: 010621332.

Kapitał zakładowy na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosił 17 772 tys. zł i dzielił się na 88 859 443 akcji o wartości nominalnej 0,20 zł każda.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku akcjonariat Spółki zgodnie z informacją Zarządu przedstawiał się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% głosów na Zgromadzeniu Wspólników
EHT S.A.	47 846 225	53,84%
Pan Józef Wojciechowski	8 566 039	9,64%
Pozostali akcjonariusze*	32 446 993	36,52%
Razem	88 859 443	100,00%

\* w tym

TFI PZU S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji
--------------	-------------------------

Na dzień wydania niniejszego raportu, tj. na dzień 10 marca 2017 roku akcjonariat Spółki zgodnie z informacją Zarządu przedstawiał się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% głosów na Zgromadzeniu Wspólników
EHT S.A.	47 846 225	53,84%
Pan Józef Wojciechowski	10 766 039	12,12%
Pozostali akcjonariusze*	30 247 179	34,04%
Razem	88 859 443	100,00%

\* w tym

TFI PZU S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji
--------------	-------------------------

W dniu 21 lipca 2015 roku Spółka otrzymała zawiadomienie o przekroczeniu progu 5% w kapitale zakładowym Spółki przez następujące fundusze inwestycyjne: PZU Fundusz Inwestycyjny Otwarty Parasolowy, PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Globalnych inwestycji oraz PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Universum zarządzane przez Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A. Na ten dzień było to 5 139 931 akcji co stanowiło 5,78% udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 5 139 931 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 5,78% ogólnej liczby głosów. Na ZWZ w dniu 29 czerwca 2016 roku było to 8 531 060 akcji co stanowiło 9,60% udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 8 531 060 głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowiło 9,60% ogólnej liczby głosów.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa akcjonariusz ma obowiązek powiadomić Spółkę o przekroczeniu progów 5% a następnie 10% ogólnej liczby akcji Spółki. Do dnia dzisiejszego Spółka nie otrzymała innego zawiadomienia od akcjonariusza, które zawierałoby informację o zmniejszeniu liczby posiadanych akcji poniżej 5% lub zwiększeniu powyżej 10% kapitału zakładowego Spółki.

Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosił 684 286 tys. zł.

Funkcję Kierownika Spółki sprawuje Zarząd.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Zarząd Spółki stanowili:

- |                             |   |                 |
|-----------------------------|---|-----------------|
| - Pan Wojciech Rajchert     | - | Członek Zarządu |
| - Pani Magdalena Starzyńska | - | Członek Zarządu |
| - Pani Małgorzata Ostrowska | - | Członek Zarządu |
| - Pan Piotr Suprynowicz     | - | Członek Zarządu |

W badanym okresie i do dnia zakończenia badania nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

## 2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta

Badanie sprawozdania finansowego J.W. Construction Holding S.A. za 2016 rok zostało przeprowadzone przez BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Postępu 12, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3355.

Wyboru biegłego rewidenta dokonała Rada Nadzorcza badanej Spółki na podstawie uchwały nr 2 z dnia 14 czerwca 2016 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie z dnia 15 czerwca 2016 roku, pod kierunkiem kluczowego biegłego rewidenta Anny Pacanowskiej-Stasiak (nr ewidencyjny 12892). Badanie przeprowadzono w siedzibie Spółki od dnia 13 lutego 2017 roku, z przerwami, do daty wydania opinii. Było one poprzedzone przeglądem sprawozdania finansowego za I półrocze 2016 roku oraz badaniem wstępnym.

Oświadczamy, że BDO Sp. z o.o., jej zarząd oraz biegły rewident wraz z zespołem badającym opisane sprawozdanie finansowe spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu finansowym - zgodnie z art. 56 ust. 3 i 4 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2016 roku, poz. 1000 z późn. zm.).

Kierownik Jednostki złożył wszystkie żądane przez biegłego rewidenta oświadczenia, wyjaśnienia i informacje niezbędne do przeprowadzania badania.

Nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania oraz biegły rewident nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania.

### 3. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2015 roku, które zostało zbadane przez BDO Sp. z o.o i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Spółki za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2015 roku zostało zatwierdzone uchwałą nr 3 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 29 czerwca 2016 roku.

Uchwałą nr 7 Walne Zgromadzenie postanowiło przeznaczyć zysk netto Spółki za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2015 roku w kwocie 15 040 tys. zł w całości na kapitał zapasowy.

Sprawozdanie finansowe za 2015 rok złożono w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 5 lipca 2016 roku.

## II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości z bilansu, rachunku zysków i strat oraz podstawowe wskaźniki finansowe, w porównaniu do analogicznych wielkości za lata ubiegłe.

### 1. Podstawowe wartości z rachunku zysków i strat, całkowitych dochodów oraz ze sprawozdania z sytuacji finansowej, (w tys. zł)

Wyszczególnienie	1.01.2016- 31.12.2016	% przychodów	1.01.2015- 31.12.2015	% przychodów	1.01.2014- 31.12.2014	% przychodów
Przychody ze sprzedaży	185 438	100,0	207 880	100,0	269 514	100,0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	(181 323)	(97,8)	(166 511)	(80,1)	(233 286)	(86,6)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>4 115</b>	<b>2,2</b>	<b>41 369</b>	<b>19,9</b>	<b>36 228</b>	<b>13,4</b>
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(30 445)	(16,4)	(33 883)	(16,3)	(32 429)	(12,0)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	(7 531)	(4,1)	31 330	15,1	28 392	10,5
<b>Wynik ze sprzedaży</b>	<b>(33 861)</b>	<b>(18,3)</b>	<b>38 816</b>	<b>18,7</b>	<b>32 191</b>	<b>11,9</b>
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(35 299)	(19,0)	(12 179)	(5,9)	3 728	1,4
Wynik na działalności finansowej	63 082	34,0	(8 286)	(4,0)	(11 052)	(4,1)
<b>Wynik finansowy brutto</b>	<b>(6 078)</b>	<b>(3,3)</b>	<b>18 351</b>	<b>8,8</b>	<b>24 867</b>	<b>9,2</b>
Podatek dochodowy	15 669	8,4	(3 311)	(1,6)	(5 269)	(2,0)
<b>Wynik finansowy netto</b>	<b>9 591</b>	<b>5,2</b>	<b>15 040</b>	<b>7,2</b>	<b>19 598</b>	<b>7,3</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>9 591</b>	<b>5,2</b>	<b>15 040</b>	<b>7,2</b>	<b>19 598</b>	<b>7,3</b>



	% sumy		% sumy		% sumy	
	31.12.2016	bilansowej	31.12.2015	bilansowej	31.12.2014	bilansowej
Aktywa trwałe	708 549	48,9	842 997	64,1	871 787	68,0
Aktywa obrotowe	741 289	51,1	472 692	35,9	411 190	32,0
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 449 838</b>	<b>100,0</b>	<b>1 315 689</b>	<b>100,0</b>	<b>1 282 977</b>	<b>100,0</b>
Kapitał własny	684 286	47,2	674 695	51,3	659 655	51,4
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	765 552	52,8	640 994	48,7	623 322	48,6
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 449 838</b>	<b>100,0</b>	<b>1 315 689</b>	<b>100,0</b>	<b>1 282 977</b>	<b>100,0</b>

## 2. Podstawowe wskaźniki finansowe

	2016	2015	2014
<b>Wskaźniki rentowności</b>			
Rentowność sprzedaży brutto	2,2%	19,9%	13,4%
Rentowność sprzedaży netto	5,2%	7,2%	7,3%
Rentowność majątku	0,7%	1,1%	1,5%
Rentowność kapitału	1,4%	2,2%	3,0%
<b>Wskaźniki płynności</b>			
Wskaźnik płynności I	1,3	1,4	1,7
Wskaźnik płynności II	0,3	0,5	0,5
<b>Wskaźniki aktywności</b>			
Szybkość spłaty należności w dniach	90	76	50
Szybkość obrotu zapasów i kontraktów budowlanych w dniach	848	641	507
<b>Wskaźniki zadłużenia</b>			
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach	55	88	81
Wskaźnik zadłużenia	52,8%	48,7%	48,6%

## 3. Komentarz

Główne tendencje i zmiany:

- W badanym okresie Spółka wygenerowała zysk w wysokości 9 591 tys. zł.
- Podstawowym źródłem przychodów ze sprzedaży wygenerowanych przez Spółkę w badanym okresie były przychody osiągnięte ze sprzedaży mieszkań, gruntów oraz budownictwa obiektów przemysłowych i handlowych, a także z usług administracyjnych świadczonych na rzecz podmiotów powiązanych oraz z zarządzania nieruchomościami.
- Aktywa obrotowe stanowią 51,1% sumy bilansowej i w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2015 roku udział ten wzrósł o 15,2 punkty procentowe w wyniku wzrostu kontraktów

budowlanych. Aktywa trwałe stanowią natomiast 48,9%, a ich spadek w stosunku do roku poprzedniego wynikał z niższych wartości inwestycji długoterminowych.

- Z analizy struktury pasywów wynika, że działalność gospodarcza Spółki była finansowana w 2016 roku w 47,2% kapitałem własnym, a w 52,8% kapitałem obcym. Stopa zadłużenia Spółki, w porównaniu do roku poprzedniego wzrosła o 4,1 punktu procentowego.
- W analizowanym roku obrotowym wskaźnik rentowności brutto zmniejszył się o 17,7 punktów procentowych w stosunku do roku poprzedniego i wyniósł 2,2%. Wskaźnik rentowności netto również zmniejszył się i wyniósł 5,2%. Wskaźnik rentowności majątku osiągnął poziom 0,7% i w porównaniu do roku poprzedniego wskaźnik ten spadł o 0,5 punktu procentowego. W badanym okresie nastąpił również spadek rentowności kapitału własnego do poziomu 1,4%.
- W 2016 roku w stosunku do roku poprzedniego poziom płynności finansowej Spółki mierzony wskaźnikami płynności I i II stopnia zmniejszył się i wyniósł odpowiednio 1,3 i 0,3.
- W analizowanym okresie wskaźnik inkasa należności pogorszył się o 14 dni w stosunku do roku poprzedniego i wyniósł 90 dni. Średni okres regulowania zobowiązań uległ skróceniu o 33 dni w stosunku do okresu poprzedniego i wyniósł 55 dni. Wartości tych wskaźników wskazują, że Spółka inkasowała swoje należności z tytułu dostaw i usług przeciętnie o 35 dni później niż regulowała swoje zobowiązania. Zmiany poziomu wskaźników w badanym okresie były wynikiem niższych zobowiązań z tytułu dostaw i usług w porównaniu do roku poprzedniego.
- Przeciętny okres utrzymywania zapasów wydłużył się w stosunku do roku poprzedniego, co wynika z wyższego poziomu kontraktów budowlanych. Długi cykl rotacji zapasów jest charakterystyczny dla branży deweloperskiej, w której działa Spółka.

W trakcie badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy niczego, co wskazywałoby na to, że w wyniku zaprzestania lub istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności, Spółka nie będzie jej w stanie kontynuować, co najmniej w następnym okresie sprawozdawczym.

### III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

#### 1. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości, zgodną z wymogami art. 10 ustawy o rachunkowości.

Księgi rachunkowe są prowadzone w siedzibie Spółki. Ewidencja księgowa jest prowadzona komputerowo przy użyciu oprogramowania SAP.

W trakcie badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy wrywkowego sprawdzenia poprawności działania systemu rachunkowości. Celem badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tego systemu.

Podczas prac nie stwierdziliśmy nieprawidłowości w księgach rachunkowych mogących mieć istotny wpływ na zbadane sprawozdanie finansowe. Dotyczyło to w szczególności:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości, w tym prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych,
- rzetelności, kompletności i przejrzystości dokumentowania operacji gospodarczych oraz ich poprawnego zakwalifikowania do ujęcia w księgach rachunkowych,
- metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania,

- kompletności, poprawności i ciągłości dokonanych zapisów i ich powiązania z dowodami księgowymi oraz sprawozdaniem finansowym,
- właściwej ochrony dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

Inwentaryzację aktywów i pasywów, przeprowadzoną w zakresie, terminach i z częstotliwością przewidzianą w ustawie o rachunkowości można uznać za poprawną, a stwierdzone różnice rozliczono w księgach rachunkowych badanego roku.

## 2. Informacje o wybranych, istotnych pozycjach sprawozdania finansowego

Najważniejsze pozycje sprawozdania finansowego zostały opisane w notach do sprawozdania finansowego Spółki oraz w sprawozdaniu z działalności Spółki.

## 3. Informacje dodatkowe

Informacje zawarte we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego i informacje dodatkowe zostały sporządzone w sposób kompletny i poprawny.

## 4. Oświadczenie Kierownictwa Jednostki

Kierownictwo Spółki złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o wszystkich istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym.

Poznań, 10 marca 2017 roku

BDO Sp. z o.o.  
ul. Postępu 12  
02-676 Warszawa

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie:

*Pacanowska - Stasiak*

Anna Pacanowska-Stasiak  
Biegły Rewident  
nr ewid. 12892

Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:

*dr André Helin*  
Prezes Zarządu  
Biegły Rewident nr ewid. 90004