

PKF

Sprawozdanie biegłego rewidenta

jakość

transparentność

kompetencje

etyka



Opinia niezależnego biegłego rewidenta

z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A.
za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.



OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia Vantage Development S.A.

Opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A., której Jednostką Dominującą jest Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Dąbrowskiego 44, zwaną dalej Grupą Kapitałową, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia, informacja dodatkowa oraz noty objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jego zgodność z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa oraz statutem, a także za sporządzenie dokumentacji konsolidacyjnej zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r. nr 169 poz.1327 z późniejszymi zmianami), zwanym dalej rozporządzeniem w sprawie zasad konsolidacji. Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane skonsolidowane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej ustawą o rachunkowości, Zarząd Jednostki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia w sprawie zasad konsolidacji.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

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

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania (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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

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

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości jesteśmy także zobowiązani stwierdzić w opinii, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa i statutem Jednostki Dominującej oraz czy zostało ono sporządzone na podstawie prawidłowo sporządzonej dokumentacji konsolidacyjnej. Stwierdzenia w tym zakresie sformułowaliśmy w oparciu o prace wykonane w trakcie badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A.:

- przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej,
- 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 Jednostki Dominującej,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo sporządzonej, we wszystkich istotnych aspektach, dokumentacji konsolidacyjnej zgodnie z wymogami określonymi rozporządzeniem w sprawie zasad konsolidacji.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Inne informacje zamieszczone w skonsolidowanym raporcie rocznym

Inne informacje obejmują informacje finansowe i niefinansowe inne niż skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz opinia wraz z raportem z badania. Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za te inne informacje. Nasza opinia o skonsolidowanym 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 skonsolidowanego 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 skonsolidowanym 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

Skonsolidowany raport roczny zawiera sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r. Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za jego sporządzenie oraz złożenie w tym sprawozdaniu oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego. Zarząd Jednostki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są odpowiedzialni za zapewnienie, aby sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej oraz oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego uwzględniają przepisy rozporządzenia, a odnośnie do sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej także ustawy o rachunkowości, i są zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dodatkowo jesteśmy zobowiązani sformułować oświadczenie, czy w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej istotne zniekształcenia, a w przypadku ich stwierdzenia wskazać na czym one polegają.

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Czytając sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej rozważyliśmy, w oparciu o naszą wiedzę o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu, czy nie zawiera ono istotnych zniekształceń.

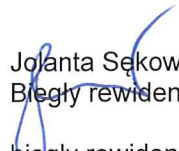
Opinia o sprawozdaniu z działalności i oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

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

- załączone sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, przepisy rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych i informacje, o których mowa w art. 55 ust. 2 a ustawy o rachunkowości oraz informacje prezentowane w tym sprawozdaniu są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Inne stwierdzenia o sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej

W świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej istotnych zniekształceń.


Jolanta Sękowska
Biegły rewident nr 12749

biegły rewident grupy 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

Wrocław, 8 marca 2017 r.

Raport

z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A.
za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.



Spis treści

| | | |
|--------|--|---|
| 1. | Część ogólna raportu | 2 |
| 1.1. | Dane identyfikujące Grupę Kapitałową | 2 |
| 1.1.1. | Nazwa Grupy Kapitałowej | 2 |
| 1.1.2. | Siedziba jednostki dominującej | 2 |
| 1.1.3. | Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym | 2 |
| 1.1.4. | Kierownik jednostki dominującej | 2 |
| 1.2. | Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej | 2 |
| 1.3. | Informacje dotyczące przeprowadzonego badania | 3 |
| 1.3.1. | Formalne wymogi dotyczące badania | 3 |
| 1.3.2. | Informacja o uzyskaniu żądanych informacji, wyjaśnień i oświadczeń | 3 |
| 1.4. | Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy | 4 |
| 2. | Część szczegółowa raportu | 5 |
| 2.1. | Sytuacja majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy | 5 |
| 2.2.1. | Sytuacja majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej | 5 |
| 2.2.2. | Wynik finansowy Grupy Kapitałowej | 7 |
| 2.2.3. | Wybrane wskaźniki finansowe | 8 |
| 2.2. | Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości | 9 |

1. Część ogólna raportu

1.1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową

1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej

Vantage Development S.A

1.1.2. Siedziba jednostki dominującej

ul. Dąbrowskiego 44, 50-457 Wrocław

1.1.3. Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym

| | |
|-----------------|---|
| Sąd rejestrowy: | Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego |
| Data: | 24.07.2001 |
| Numer rejestru: | KRS0000030117 |
| REGON: | 930778024 |
| NIP: | 8960000701 |

1.1.4. Kierownik jednostki dominującej

Funkcje kierownika Jednostki Dominującej sprawuje Zarząd.

W skład Zarządu Jednostki Dominującej w roku badanym oraz do dnia wydania opinii wchodzi:

| <u>imię i nazwisko</u> | <u>funkcja</u> |
|------------------------|-----------------|
| Edward Laufer | Prezes Zarządu |
| Dariusz Pawlukowicz | Członek Zarządu |

1.2. Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

1.2.1. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. następujące jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją:

Jednostka dominująca:

- Vantage Development S.A.

Jednostki zależne objęte konsolidacją metodą pełną:

- IPD Południe sp. z o.o.
- VD sp. z o.o.
- VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością -Invest - sp. k.
- PRW sp. z o.o.
- Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- VD Retail sp. z o.o.
- Promenady ZITA sp. z o.o.
- Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- VD ER sp. z o.o.
- Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII sp. k.
- VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k.

- VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.
- VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k.
- VD Serwis sp. z o.o.
- VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.
- VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.
- VD Nieruchomości sp. z o.o.
- Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.
- VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k.
- Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.
- VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k.
- VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.
- VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k.

Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności:

- IPD Invest sp. z o.o.
- Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w likwidacji

Następujące jednostki zależne zostały objęte konsolidacją do momentu utraty kontroli przez jednostkę dominującą:

- VD Retail II sp. z o.o. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 01.01.2016 r. do 28.04.2016 r.

1.2.2. Jednostki nieobjęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. wszystkie jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją.

1.3. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania

1.3.1. Formalne wymogi dotyczące badania

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy zgodnie z umową z dnia 11.06.2015 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 23.04.2015 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Biegły rewident grupy oraz PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. spełniają wymóg niezależności od badanej Grupy Kapitałowej 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).

1.3.2. Informacja o uzyskaniu żądanych informacji, wyjaśnień i oświadczeń

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

Zarząd Jednostki Dominującej złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niez zaistnieniu zdarzeń po dniu bilansowym wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany

W trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Jednostki Dominującej 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.

1.4. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Skonsolidowane 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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 16.06.2016 r. przez Walne Zgromadzenie Jednostki Dominującej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 23.06.2016 r.

2. Część szczegółowa raportu

2.1. Sytuacja majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy

2.2.1. Sytuacja majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej

| AKTYWA | 2015-12-31 zł '000 | % sumy bilansowej | 2016-12-31 zł '000 | % sumy bilansowej | Zmiana % |
|--|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|--------------|
| AKTYWA TRWAŁE | | | | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 1 469,00 | 0,2% | 1 542,00 | 0,2% | 5,0% |
| Wartości niematerialne | 227,00 | 0,0% | 161,00 | 0,0% | -29,1% |
| Nieruchomości inwestycyjne pracujące | 239 616,00 | 37,9% | 259 771,00 | 32,2% | 8,4% |
| Nieruchomości inwestycyjne niepracujące | 135 130,00 | 21,4% | 90 309,00 | 11,2% | -33,2% |
| Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności | 17 433,00 | 2,8% | 14 264,00 | 1,8% | -18,2% |
| Pożyczki długoterminowe | 30,00 | 0,0% | 0,00 | 0,0% | -100,0% |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 14 671,00 | 2,3% | 13 264,00 | 1,6% | -9,6% |
| Pozostałe aktywa | 2 859,00 | 0,5% | 3 048,00 | 0,4% | 6,6% |
| | 411 435,00 | 65,1% | 382 359,00 | 47,3% | -7,1% |
| AKTYWA OBROTOWE | | | | | |
| Zapasy | 149 048,00 | 23,6% | 312 372,00 | 38,7% | 109,6% |
| Pożyczki krótkoterminowe | 1 017,00 | 0,2% | 0,00 | 0,0% | -100,0% |
| Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | 31,00 | 0,0% | 29,00 | 0,0% | -6,5% |
| Należności krótkoterminowe | 10 511,00 | 1,7% | 9 911,00 | 1,2% | -5,7% |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 59 008,00 | 9,3% | 101 236,00 | 12,5% | 71,6% |
| Rozliczenia międzyokresowe | 1 090,00 | 0,2% | 1 664,00 | 0,2% | 52,7% |
| | 220 705,00 | 34,9% | 425 212,00 | 52,7% | 92,7% |
| AKTYWA RAZEM | 632 140,00 | 100,0% | 807 571,00 | 100,0% | 27,8% |

| PASYWA | 2015-12-31 zł '000 | % sumy bilansowej | 2016-12-31 zł '000 | % sumy bilansowej | Zmiana % |
|--|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------|
| KAPITAŁ WŁASNY | | | | | |
| Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej | 337 438,00 | 53,4% | 354 677,00 | 43,9% | 5,1% |
| Kapitał podstawowy | 38 713,00 | 6,1% | 38 713,00 | 4,8% | 0,0% |
| Zyski zatrzymane | 287 211,00 | 45,4% | 291 091,00 | 36,0% | 1,4% |
| Inne skumulowane całkowite dochody | -483,00 | -0,1% | -447,00 | -0,1% | -7,5% |
| Wynik finansowy za rok obrotowy | 11 997,00 | 1,9% | 25 320,00 | 3,1% | 111,1% |
| Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących | 0,00 | 0,0% | 0,00 | 0,0% | 0,0% |
| | 337 438,00 | 53,4% | 354 677,00 | 43,9% | 5,1% |
| ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE | | | | | |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 4 438,00 | 0,7% | 8 034,00 | 1,0% | 81,0% |
| Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe | 92 164,00 | 14,6% | 146 579,00 | 18,2% | 59,0% |
| Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego | 38 750,00 | 6,1% | 38 292,00 | 4,7% | -1,2% |
| Rezerwy długoterminowe | 938,00 | 0,1% | 1 289,00 | 0,2% | 37,4% |
| Obligacje długoterminowe | 104 708,00 | 16,6% | 123 490,00 | 15,3% | 17,9% |
| Przedpłaty na zakup lokali | 14 150,00 | 2,2% | 13 796,00 | 1,7% | -2,5% |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe | 5 598,00 | 0,9% | 3 065,00 | 0,4% | -45,2% |
| | 260 746,00 | 41,2% | 334 545,00 | 41,4% | 28,3% |
| ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE | | | | | |
| Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe | 3 877,00 | 0,6% | 2 596,00 | 0,3% | -33,0% |
| Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego | 1 804,00 | 0,3% | 1 933,00 | 0,2% | 7,2% |
| Rezerwy krótkoterminowe | 1 768,00 | 0,3% | 2 239,00 | 0,3% | 26,6% |
| Obligacje krótkoterminowe | 678,00 | 0,1% | 24 293,00 | 3,0% | 3483,0% |
| Przedpłaty na zakup lokali | 6 832,00 | 1,1% | 42 096,00 | 5,2% | 516,2% |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 18 997,00 | 3,0% | 45 192,00 | 5,6% | 137,9% |
| | 33 956,00 | 5,4% | 118 349,00 | 14,7% | 248,5% |
| PASYWA RAZEM | 632 140,00 | 100,0% | 807 571,00 | 100,0% | 27,8% |

2.2.2. Wynik finansowy Grupy Kapitałowej

| | 2015 zł '000 | % przychodów ze sprzedaży | 2016 zł '000 | % przychodów ze sprzedaży | Zmiana % |
|---|-----------------|---------------------------------|-----------------|---------------------------------|---------------|
| Przychody ze sprzedaży | | | | | |
| Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących | 12 073 | 12,7% | 13 874 | 10,4% | 14,9% |
| Przychody ze sprzedaży lokali | 79 393 | 83,2% | 115 258 | 86,5% | 45,2% |
| Pozostałe przychody | 3 908 | 4,1% | 4 137 | 3,1% | 5,9% |
| | 95 374 | 100,0% | 133 269 | 100,0% | 39,7% |
| Koszty działalności operacyjnej | | | | | |
| Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących | 3 898 | 4,1% | 4 711 | 3,5% | 20,9% |
| Koszty wytworzenia sprzedanych lokali | 61 257 | 64,2% | 92 717 | 69,6% | 51,4% |
| Pozostałe koszty | 5 352 | 5,6% | 5 084 | 3,8% | -5,0% |
| | 70 507 | 73,9% | 102 512 | 76,9% | 45,4% |
| Zysk (strata) brutto na sprzedaży | 24 867 | 26,1% | 30 757 | 23,1% | 23,7% |
| Koszty sprzedaży | 6 173 | 6,5% | 9 404 | 7,1% | 52,3% |
| Koszty ogólnego zarządu | 6 789 | 7,1% | 4 419 | 3,3% | -34,9% |
| Zysk (strata) na sprzedaży | 11 905 | 12,5% | 16 934 | 12,7% | 42,2% |
| Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej | 5 601 | 5,9% | 19 329 | 14,5% | 245,1% |
| Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I) | 17 506 | 18,4% | 36 263 | 27,2% | 107,1% |
| Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych | 0 | 0,0% | -275 | -0,2% | 100,0% |
| Pozostałe przychody operacyjne | 2 626 | 2,8% | 2 405 | 1,8% | -8,4% |
| Pozostałe koszty operacyjne | 3 354 | 3,5% | 1 540 | 1,2% | -54,1% |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej | 16 778 | 17,6% | 36 853 | 27,7% | 119,7% |
| Przychody finansowe | 679 | 0,7% | 257 | 0,2% | -62,2% |
| Koszty finansowe | 9 072 | 9,5% | 9 045 | 6,8% | -0,3% |
| Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności | 762 | 0,8% | 2 753 | 2,1% | 261,3% |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 9 147 | 9,6% | 30 818 | 23,1% | 236,9% |
| Podatek dochodowy | -2 850 | -3,0% | 5 498 | 4,1% | -292,9% |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | 11 997 | 12,6% | 25 320 | 19,0% | 111,1% |
| Zysk (strata) netto | 11 997 | 12,6% | 25 320 | 19,0% | 111,1% |
| Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Zysk (strata) netto podmiotu dominującego | 11 997 | 12,6% | 25 320 | 19,0% | 111,1% |

| | 2015 zł '000 | % przychodów ze sprzedaży | 2016 zł '000 | % przychodów ze sprzedaży | Zmiana% |
|--|------------------|---------------------------------|------------------|---------------------------------|---------------|
| Zysk (strata) netto | 11 997,00 | 12,6% | 25 320,00 | 19,0% | 111,1% |
| Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych | 2 490,00 | 2,6% | 44,00 | 0,0% | -98,2% |
| Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów | -474,00 | -0,5% | -8,00 | 0,0% | -98,3% |
| Suma dochodów całkowitych | 14 013,00 | 14,7% | 25 356,00 | 19,0% | 80,9% |
| Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym | 0,00 | 0,0% | 0,00 | 0,0% | 0,0% |
| Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący | 14 013,00 | 14,7% | 25 356,00 | 19,0% | 80,9% |

2.2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

| Wyszczególnienie | j.m. | 2014 | 2015 | 2016 |
|--|-----------|-------|-------|-------|
| 1. Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów (wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100 | % | 22,7% | 26,1% | 23,1% |
| 2. Rentowność kapitałów własnych (ROE) (wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100 | % | 3,1% | 3,6% | 7,3% |
| 3. Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług (przeciętny stan należności z tyt. dostaw, robót i usług*365) / przychody ze sprzedaży | ilość dni | 51 | 31 | 11 |
| 4. Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100 | % | 41,1% | 46,6% | 56,1% |
| 5. Wskaźnik płynności I (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe) | | 3,5 | 6,5 | 3,6 |

2.2. Prawdliwość stosowanego systemu rachunkowości

Jednostka Dominująca posiada, w istotnym zakresie, aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości Grupy Kapitałowej, przyjęte przez Zarząd Jednostki Dominującej, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości oraz dokumentację konsolidacyjną określoną w rozdziale 6 rozporządzenia w sprawie zasad konsolidacji.

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



Jolanta Sękowska
Biegły rewident nr 12749

biegły rewident grupy 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

Wrocław, 8 marca 2017 r.