KANCELARIA BIEGŁEGO REWIDENTA
„AUDYTOR-SIGMA" KRYSTYNA ZBROŻEK
podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych - nr ewid. 1083
Ewid. dz. gosp. Nr 1417 Regon: 710345175 NIP: 824-000-30-62
email: biurosigma07100@wp.pl adres int: www.audytorsigma.pl
07-100 Węgrów, ul. Aleja Siedlecka 25, tel. 25 792-24-39, 693 171 907

R A P O R T

Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
za 2016 r.

„ARCHE" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

z siedzibą 02-801 Warszawa, ul. Puławska 361

Węgrów - marzec 2017 r.

A. Część ogólna

1. Jednostka działa na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 04.05.1992r. Rep. A nr 1758/92 oraz aneksu z dnia 28.01.2016r.r. Rep. nr 550/2016. Jednostkę zawiązano na czas nieokreślony.

2. Ponadto jednostka posiada następujące dokumenty legalizujące jej działalność:

   a) aktualny wpis do rejestru przedsiębiorców w KRS pod numerem 0000190693 z dnia 15.03.2017r. w Krajowym Rejestrze Sądowym Sądu Rejonowego w Warszawie.
   b) numer identyfikacji podatkowej NIP 8211639335 nadany w dniu 05.10.1999r. oraz NIP EU 8211639335 nadany w dniu 29.11.2010r. przez Urząd Skarbowy w Siedlcach.
   c) numer identyfikacyjny Regon 710021277 nadany w dniu 09.01.2012r. przez Urząd Statystyczny w Warszawie.
   d) koncesje, zezwolenia i licencje na wykonywanie działalności, określone w ustawie z dnia 02.07.2004r. o swobodzie działalności gospodarczej i innych przepisach szczególnych:
      - koncesje na sprzedaż alkoholu w restauracjach hoteli.

3. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki, wynikającym z umowy i wpisu do właściwego rejestru jest:

   41.10.Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
   41.20.A - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
   55.10.Z - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania
   56.10.Z - Restauracje i pozostałe placówki gastronomiczne
   68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami

   Rzeczywisty przedmiot działalności jest zgodny z zarejestrowanym przedmiotem działalności.

4. Według stanu na dzień bilansowy występowały następujące powiązania z innymi jednostkami grupy kapitałowej (w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 43 ustawy o rachunkowości) – Spółki zależne:

   a) ARCHE S.A. w Siedlcach – udział w kapitale akcyjnym wynosi 17 034 300,00 zł, tj. 94,64% kapitału.
   b) ARCHE RESTAURACJE Spółka z o.o. w Łochowie – udział w kapitale udziałowym wynosi 2 769 750,00 zł, tj. 98,92% udziałów.

5. Organy jednostki przedstawiają się następująco:

   a) Zarząd powołany przez uprawniony organ - prowadzący sprawy jednostki w składzie:

Prezes Zarządu	Władysław Mieczysław Grochowski	od dnia	04.05.1992r.
Członek Zarządu	Paweł Grochowski	od dnia	30.01.2014r.

   W badanym roku obrotowym oraz do dnia zakończenia badania ww. skład osobowy Zarządu nie uległ zmianie.

6. Głównym księgowym jednostki jest Pani Agnieszka Mitura od dnia 02.05.2003r.

7. Kapitał (fundusz) własny kształtuje się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego	Stan na koniec roku ubiegłego
Kapitał (fundusz) własny	**221 213 822,68**	**199 824 505,50**
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	3 000 000,00	3 000 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	195 624 505,50	178 096 530,64
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny ,w tym:		
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe , w tym:		
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
- na udziały (akcje) własne		
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VI. Zysk (strata) netto	22 589 317,18	18 727 974,86
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		

Kapitał podstawowy 3 000 000,00 zł, dzieli się na 30.000 równych i niepodzielnych udziałów, każdy o wartości nominalnej 100,00 zł. Wartość bilansowa 1 udziału wynosi 100,00 zł.
Udziały te posiadają:

Udziałowiec	Liczba posiadanych udziałów	Liczba głosów	Wartość udziałów (w zł)	Procentowy udział w kapitale podstawowym	Procentowy udział w ogólnej liczbie głosów
Władysław Grochowski	21 532,00	21 532,00	2 153 200,00	71,77%	71,77%
Ryszard Grochowski	6 222,00	6 222,00	622 200,00	20,74%	20,74%
Fundacja Leny Grochowskiej	1 190,00	1 190,00	119 000,00	3,97%	3,97%
Maciej Osiński	1 056,00	1 056,00	105 600,00	3,52%	3,52%
Razem	**30 000,00**	**30 000,00**	**3 000 000,00**	**100,00%**	**100,00%**

W badanym roku obrotowym oraz do dnia zakończenia badania nie nastąpiły zmiany struktury własności w kapitale podstawowym.

8. Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 3 jednostka zatrudniała średnio w badanym roku obrotowym 173 osoby, a w roku poprzednim 125 osób (po przeliczeniu na pełne etaty).

9. Uchwałą nr 9 Zgromadzenia Wspólników z dnia 14.06.2016 do obowiązkowego w świetle art. 64 ustawy o rachunkowości badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – zgodnie z art. 66

ustęp 4 ustawy o rachunkowości - wybrany został podmiot audytorski Kancelaria Biegłego Rewidenta "AUDYTOR-SIGMA" z siedzibą w 07-100 Węgrów, ul. Aleja Siedlecka 25 wpisany pod numerem 1083 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

10. Niniejsze badanie, zgodnie z umową nr 4/2016 z dnia 02.11.2016 zawartą w wykonaniu uchwały z punktu 9 przeprowadzono w siedzibie jednostki w okresie od 30.12.2016 do 03.01.2017 (inwentaryzacja i badanie wstępne) oraz od 06.03.2017 do 22.03.2017.

11. Zarówno podmiot audytorski, jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu kluczowy biegły rewident Krystyna Zbrożek (nr rej. 5472) biorący udział w badaniu oświadczają, że pozostają niezależni od badanej jednostki, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 07 maja 2009r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2016 r. poz. 1000).

12. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający było zbadane przez podmiot audytorski Kancelaria Biegłego Rewidenta „Audytor-Sigma" Krystyna Zbrożek i otrzymało opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zgromadzenie Wspólników w dniu 14.06.2016r. Zysk za rok 2015 w kwocie 18.727.974,86 zł, zatwierdzony uchwałą Zgromadzenia Wspólników przeznaczono na:
- wypłatę dywidendy 1.200.000,00 zł,
- zwiększenie kapitału zapasowego 17.527.974,86 zł.

13. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający badany zostało:
    - stosownie do art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości złożone wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym – XIII Wydział Gospodarczy KRS w dniu 23.06.2016r.
    - stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy z 15.02.1992r. złożone w Drugim Urzędzie Skarbowym w Warszawie w dniu 22.06.2016r.

    Księgi rachunkowe za poprzedni rok obrotowy zostały zamknięte w dniu 31.03.2016r. w sposób wyłączający możliwość dokonywania zapisów księgowych w zbiorach tworzących zamknięte księgi rachunkowe.

14. Zbadane sprawozdanie finansowe za bieżący rok obrotowy, podpisane zgodnie z art. 52. ust. 2 ustawy o rachunkowości przez kierownika jednostki oraz przez osobę sporządzającą, zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości, składa się z:

    a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
    b) bilansu na dzień 31.12.2016r. z sumą aktywów i pasywów 538 218 109,18 zł
    c) rachunku zysków i strat wykazującego za rok obrotowy wynik finansowy 22 589 317,18 zł
    d) zestawienia zmian w kapitale własnym za rok obrotowy,
    e) rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy,
    f) dodatkowych informacji i objaśnień,

    oraz dołączonego sprawozdania Zarządu z działalności jednostki w roku obrotowym.

15. Zgodnie z art. 67 ustawy o rachunkowości jednostka udostępniła biegłemu prowadzone księgi rachunkowe i dokumenty stanowiące podstawę ich sporządzenia oraz udzieliła informacji niezbędnych do wydania opinii biegłego rewidenta o badanym sprawozdaniu finansowym.

    Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.

16. Ponadto kierownik jednostki, stosownie do art. 67 ustawy o rachunkowości, złożył w dacie zakończenia badania - pisemne oświadczenie dotyczące m.in.:

    a) kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz uzupełniającego sprawozdania z działalności,
    b) ujawnienia w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań korespondujących z dniem bilansowym,
    c) niezaistnienia innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na informacje ilościowe i jakościowe wynikające ze sprawozdania finansowego.

17. Niniejszy raport został opracowany przez biegłego rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej, wymaganej przez art. 65 ust. 6 ustawy o rachunkowości, z uwzględnieniem:

    a) stosownych prób badawczych w zakresie wiarygodności i zgodności, w tym pozycji dominujących kwotowo,
    b) poziomu istotności ustalonego przez biegłego dla sprawozdania finansowego,
    c) zawodowego osądu biegłego co do zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi,
    d) stanu rozrachunków z tytułów publicznoprawnych i ich zgodności z danymi deklarowanymi przez badaną jednostkę, które stanowiły podstawę do ich ujęcia w księgach rachunkowych.

B. Analiza ekonomiczno – finansowa.

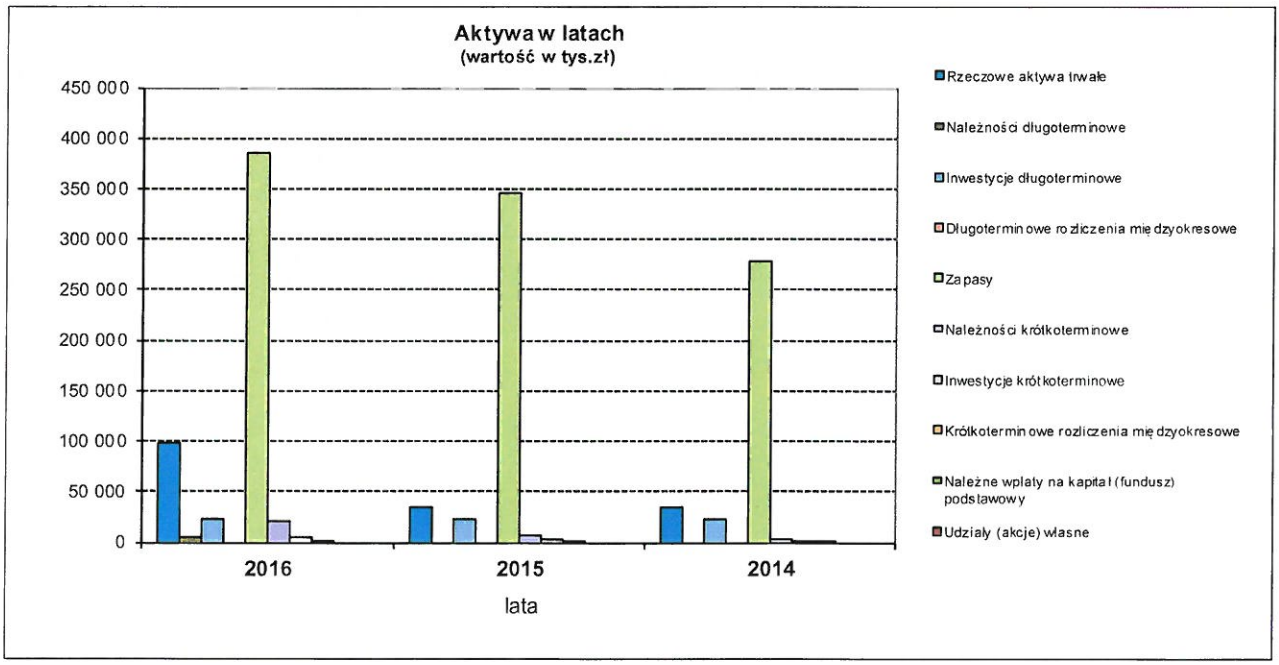
Analizę ekonomiczno – finansową jednostki przeprowadzono na podstawie wyników osiągniętych w latach 2014 –2016.

1. Analiza bilansu

Aktywa, dane w tys. zł:

Lp	Wyszczególnienie	2016		2015		2014		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%	tys. zł	%
								2016/2015		2016/2014	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	125 178,9	23,3	57 281,1	13,8	57 265,3	16,8	67 897,8	218,5	67 913,6	218,6
I.	Wartości niematerialne i prawne	247,8	0,0	339,4	0,1	568,0	0,2	(91,6)	73,0	(320,2)	43,6
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	97 906,5	18,2	34 176,1	8,3	34 155,2	10,0	63 730,4	286,5	63 751,3	286,7
III.	Należności długoterminowe	4 000,0	0,7					4 000,0		4 000,0	
IV.	Inwestycje długoterminowe	23 024,6	4,3	22 765,6	5,5	22 542,1	6,6	259,0	101,1	482,6	102,1
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe										
B.	Aktywa obrotowe	413 039,2	76,7	356 775,7	86,2	283 454,0	83,2	56 263,5	115,8	129 585,2	145,7
I.	Zapasy	386 420,3	71,8	346 169,2	83,6	278 299,1	81,7	40 251,1	111,6	108 121,2	138,9
II.	Należności krótkoterminowe	19 893,5	3,7	7 508,4	1,8	3 795,8	1,1	12 385,1	265,0	16 097,7	524,1
III.	Inwestycje krótkoterminowe	5 128,8	1,0	2 288,5	0,6	1 205,3	0,4	2 840,3	224,1	3 923,5	425,5
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	1 596,6	0,3	809,6	0,2	153,8	0,0	787,0	197,2	1 442,8	1 038,0
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy										
D.	Udziały (akcje) własne										
Aktywa razem		538 218,1	100,0	414 056,8	100,0	340 719,3	100,0	124 161,3	130,0	197 498,8	158,0

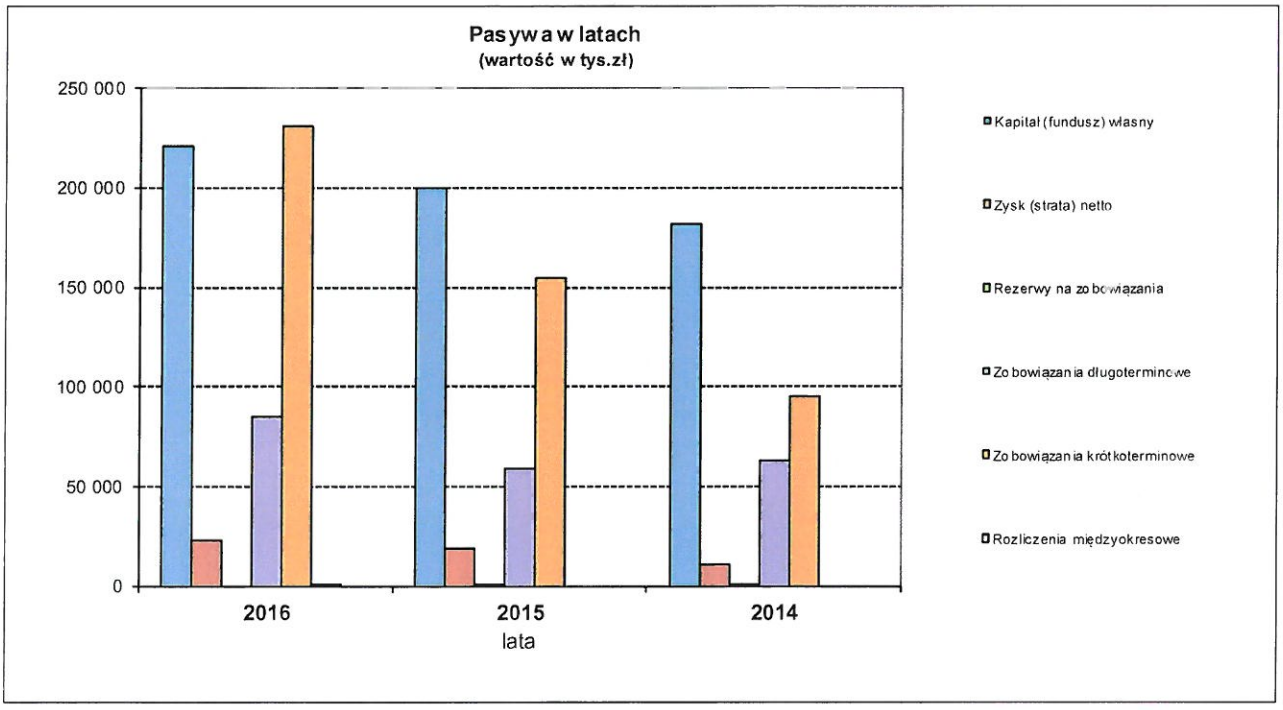
Graficznie aktywa przedstawiają się następująco:



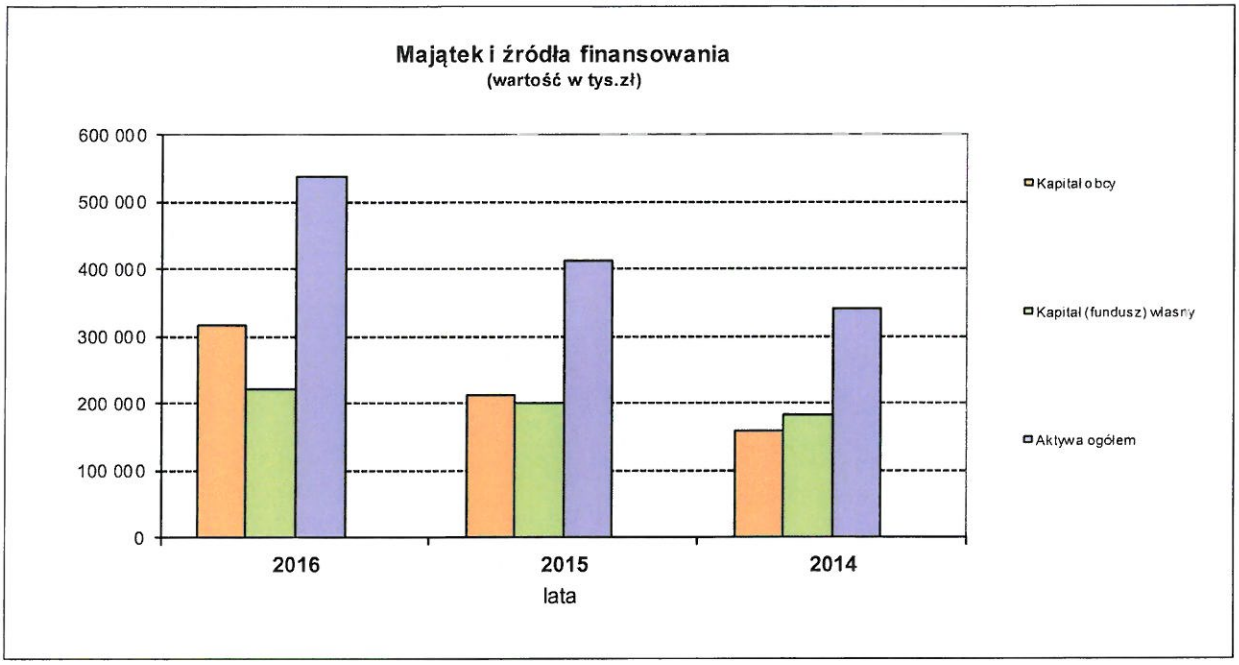
Pasywa, dane w tys. zł:

Lp	Wyszczególnienie	2016		2015		2014		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%	tys. zł	%
								2016/2015		2016/2014	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	221 213,8	41,1	199 824,5	48,3	182 296,5	53,5	21 389,3	110,7	38 917,3	121,3
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	3 000,0	0,6	3 000,0	0,7	3 000,0	0,9		100,0		100,0
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	195 624,5	36,3	178 096,5	43,0	167 983,6	49,3	17 528,0	109,8	27 640,9	116,5
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny										
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe										
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych										
VI.	Zysk (strata) netto	22 589,3	4,2	18 728,0	4,5	11 312,9	3,3	3 861,3	120,6	11 276,4	199,7
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	317 004,3	58,9	214 232,3	51,7	158 422,8	46,5	102 772,0	148,0	158 581,5	200,1
I.	Rezerwy na zobowiązania			676,9	0,2	1,6	0,0	(676,9)		(1,6)	
II.	Zobowiązania długoterminowe	85 642,2	15,9	59 228,1	14,3	62 878,1	18,5	26 414,1	144,6	22 764,1	136,2
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	230 883,2	42,9	154 327,4	37,3	95 543,0	28,0	76 555,9	149,6	135 340,2	241,7
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	478,9	0,1					478,9		478,9	
Pasywa razem		538 218,1	100,0	414 056,8	100,0	340 719,3	100,0	124 161,3	130,0	197 498,8	158,0

Graficznie pasywa przedstawiają się następująco:



Graficznie zmiany w aktywach i pasywach przedstawiają się następująco:



W ramach analizy strukturalnej bilansu należy zauważyć, iż główną pozycję aktywów stanowią zapasy o wartości 386 420,3 tys. zł, co stanowi 71,8% sumy bilansowej.

W grupie majątku obrotowego odnotowano wzrost o 56 263,5 tys. zł (15,8% do roku 2015), który obejmuje głównie:

- wzrost należności krótkoterminowych o 165,0% w stosunku do roku ubiegłego, który jest rezultatem zwiększenia sprzedaży wyrobów i usług, wynoszącego w skali 2016 roku 41,4%.
- wystąpił wzrost stanu środków pieniężnych na 31.12.2016 r. o 2 840,3 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego, wzrost ten spowodował poprawę płynności finansowej;
- udział zapasów kształtował się na przestrzeni analizowanych okresów na poziomie od 81,7% w 2014r. do 71,8% w 2016r.

Do finansowania działalności jednostka wykorzystuje zarówno kapitały własne, które wynoszą 221 213,8 tys. zł i stanowią 41,1% sumy bilansowej, jak i kapitały obce w kwocie 317 004,3 tys. zł, które stanowią 58,9% sumy bilansowej.

Udział kapitałów własnych w sumie bilansowej uległ zmniejszeniu w porównaniu do roku ubiegłego o 7,2 % punktu procentowego, głównie z powodu wzrostu zobowiązań.

Największą pozycję pasywów stanowią:

- kapitał zapasowy o wartości 195 624,5 tys. zł , co stanowi 36,3% sumy bilansowej,
- zobowiązania krótkoterminowe o wartości 230 883,2 tys. zł, co stanowi 42,9% sumy bilansowej.

Zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 49,6% w stosunku do roku 2015 i o 141,7% w stosunku do roku 2014, głównie z tytułu zaciągniętych kredytów na finansowanie dynamicznie rozwijającej się działalności jednostki.

2. Rachunek zysków i strat (w tys. zł):

Lp	Wyszczególnienie	2016	rok	2015	rok	2014	rok	Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%	tys. zł	%
								2016/2015		2016/2014	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Działalność podstawowa										
1.	Przychody netto ze sprzedaży	274 065,5	99,6	193 784,2	99,6	154 708,2	99,7	80 281,3	141,4	119 357,3	177,1
2.	Koszt własny sprzedaży	236 195,5	95,6	167 295,9	97,6	134 091,3	95,3	68 899,6	141,2	102 104,3	176,1
3.	Wynik na sprzedaży	37 869,9		26 488,3		20 616,9		11 381,7	143,0	17 253,0	183,7
B.	Pozostała działalność operacyjna										
1.	Pozostałe przychody operacyjne	1 013,3	0,4	759,9	0,4	445,1	0,3	253,4	133,3	568,3	227,7
2.	Pozostałe koszty operacyjne	4 009,8	1,6	1 204,6	0,7	3 726,1	2,6	2 805,2	332,9	283,7	107,6
3.	Wynik na działalności operacyjnej	(2 996,5)		(444,7)		(3 281,0)		(2 551,8)	673,9	284,5	91,3
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	34 873,4		26 043,6		17 335,9		8 829,8	133,9	17 537,5	201,2
D.	Działalność finansowa										
1.	Przychody finansowe	79,2	0,0	12,2	0,0	11,4	0,0	67,0	647,8	67,8	694,3
2.	Koszty finansowe	6 782,1	2,7	2 860,9	1,7	2 913,2	2,1	3 921,2	237,1	3 868,9	232,8
3.	Wynik na działalności finansowej	(6 702,9)		(2 848,6)		(2 901,8)		(3 854,2)	235,3	(3 801,1)	231,0
E.	Zysk (strata) brutto (C+D3)	28 170,6		23 195,0		14 434,1		4 975,6	121,5	13 736,5	195,2
F.	Obowiązkowe obciążenia-razem	5 581,2		4 467,0		3 121,2		1 114,3	124,9	2 460,1	178,8
G.	Zysk (strata) netto (E-F)	22 589,3		18 728,0		11 312,9		3 861,3	120,6	11 276,4	199,7

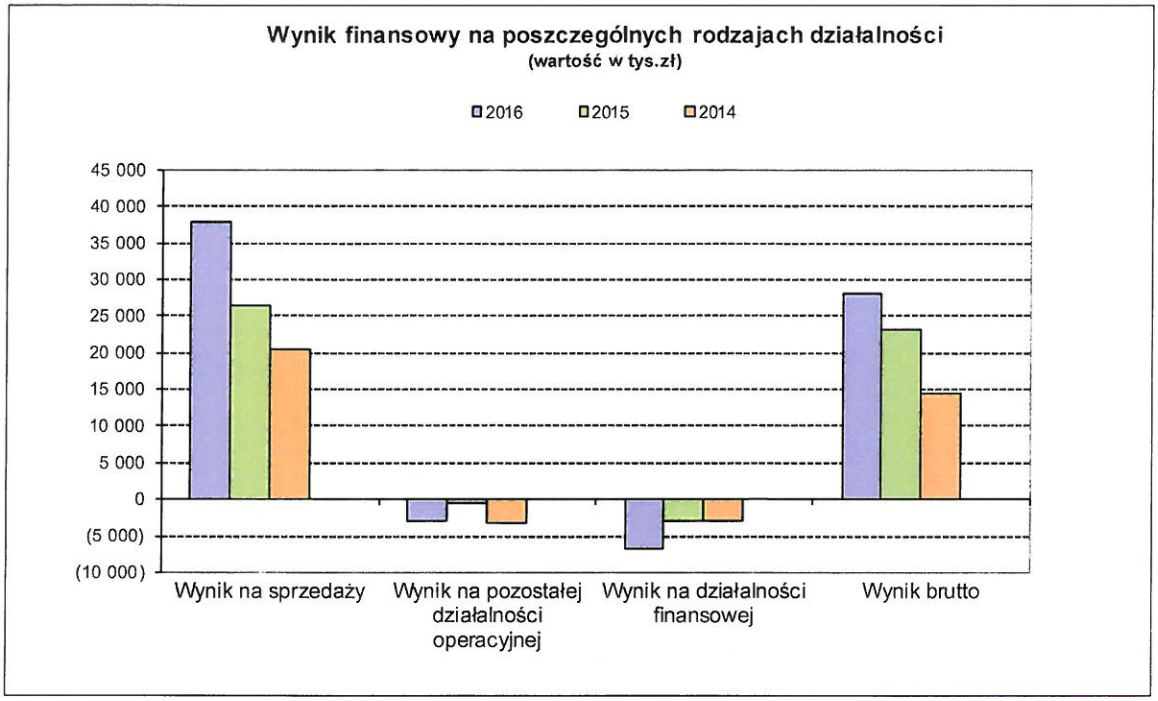
Przychody ogółem	275 158,0	100,0	194 556,4	100,0	155 164,7	100,0	80 601,6	141,4	119 993,3	177,3

Koszty ogółem	246 987,5	100,0	171 361,4	100,0	140 730,6	100,0	75 626,0	144,1	106 256,9	175,5

Rachunek zysków i strat wskazuje na osiągnięcie w roku obrotowym dodatniego wyniku finansowego wynoszącego netto 22 589,3 tys. zł, przy czym wypracowany zysk netto stanowi w stosunku do:

- sumy aktywów ogółem 4,2%
- przychodów ogółem 8,2%,
- zaangażowanego kapitału własnego 11,4%,

Udział poszczególnych elementów rachunku zysków i strat kształtujących wynik finansowy przedstawia poniższy wykres:



Analiza rachunku zysków i strat wskazuje na wzrost przychodów ze sprzedaży o 41,4%, oraz wzrost kosztów działalności operacyjnej o 41,2%.

Przychody wzrastały jednak szybciej niż koszty, co w konsekwencji spowodowało zwiększenie wyniku ze sprzedaży o 43,0% w porównaniu z rokiem poprzednim i wzrost o 83,7% w porównaniu z rokiem 2014.

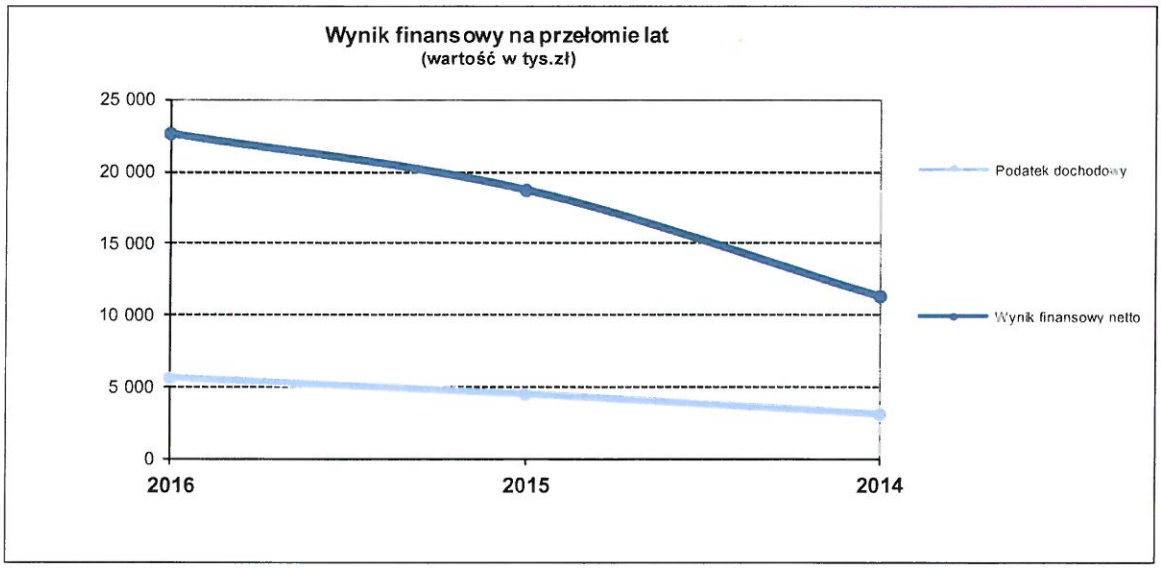
Pozostałe przychody operacyjne zwiększyły się o 253,4 tys. zł, tj. o 33,3%.

Pozostałe koszty operacyjne wzrosły o 2 805,2 tys. zł, tj. o 232,9%.

W segmencie działalności finansowej jednostka poniosła stratę w wysokości 3 854,2 tys. zł.

Powyższe zmiany wpłynęły na ukształtowanie się wyniku finansowego netto na poziomie 22 589,3 tys. zł, wyższego od roku ubiegłego o 20,6% i wyższego od roku 2014.

Wynik finansowy netto na przełomie lat kształtuje się następująco:



3. Analiza wskaźnikowa

3.1. Wskaźniki rentowności.

Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2016	2015	2014
Rentowność majątku (ROA) wynik finansowy netto x 100 aktywa ogółem	5-8	procent	4,20%	4,52%	3,32%
Rentowność netto wynik finansowy netto x 100 przychody ogółem	3-8	procent	13,22%	14,83%	9,79%
Rentowność kapitału własnego (ROE) wynik finansowy netto x 100 kapitał własny x 100	15-25	procent	10,21%	9,37%	6,21%
Skorygowana rentowność majątku zysk netto + (odsetki - podatek dochodowy od odsetek) x 100 aktywa ogółem	-	procent	5,09%	4,96%	3,94%

Wskaźniki rentowności w badanym roku przyjęły wartości dodatnie.

Zauważyć można jednak zwiększenie wskaźników w stosunku do poprzedniego okresu spowodowane osiągnięciem wyższego wyniku finansowego.

Wskaźnik rentowności majątku - majątek pracujący w spółce generował zysk w wysokości 0,05 groszy na jedną złotówkę zaangażowaną w aktywa.

Wskaźnik rentowności netto sprzedaży liczony do przychodów ogółem nieznacznie zmniejszył się w stosunku do roku poprzedniego, nie mniej ten najważniejszy wskaźnik utrzymuje się na niezbędnym poziomie.

Wskaźnik rentowności kapitału własnego wynosi 10,21% i sygnalizuje o wielkości zysku netto przypadającego na jednostkę kapitału zainwestowanego. Wskaźnik ten ukształtował się w 2015 r. na poziomie 9,37%, a jego wzrost w bieżącym okresie jest istotnie korzystnym zjawiskiem. Nastąpiło to wskutek przeznaczenia 89,4% zysku za poprzedni rok na kapitał zapasowy, co świadczy o strategii jednostki nastawionej na dalszy rozwój.

3.2. Wskaźniki płynności finansowej.

Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2016	2015	2014
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia aktywa obrotowe - należności z tyt.dostaw i usług powyżej 12 mc zobowiązania krótkoterm. - zobow.krótkoterm.powyżej 12 mc	1,2 - 2,0	krotność	1,78	2,31	2,96
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia aktywa obrot. - zapasy - kr.term.RMK czynne - nalez.z tyt.dost.i usl.pow.12 mc zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc	1,0	krotność	0,10	0,05	0,04
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia inwestycje krótkoterminowe zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc	0,1-0,2	krotność	0,02	0,01	0,01
Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej należności z tyt.dostaw i usług zobowiązania z tyt.dostaw i usług	1,0	krotność	0,66	0,32	0,08

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych – nie wskazuje na występowanie w jednostce istotnych zakłóceń w terminowym regulowaniu wymagalnych zobowiązań. Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej ukształtował się na niskim poziomie 0,66 pkt co sygnalizuje, że zobowiązania wobec dostawców znacznie przekraczają należności od odbiorców.

Należy jednak zwrócić uwagę na niski poziom wskaźnika płynności III stopnia, który świadczy o możliwości wystąpienia ograniczenia płynności natychmiastowej.

3.3. Wskaźniki rotacji.

Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2016	2015	2014
Szybkość obrotu zapasów (w dniach) średni stan zapasów x 365 dni przychody netto ze sprzedaży produktów,towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	787	908	441
Spływ należności (w dniach) średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychody netto ze sprzedaży produktów,towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	25	11	15
Spłata zobowiązań (w dniach) średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychody netto ze sprzedaży produktów,towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	47	68	48
Produktywność aktywów przychody netto ze sprzedaży produktów,towarów i materiałów aktywa ogółem	2,0	zł / zł	0,32	0,30	0,34

Na płynność środków obrotowych ma wpływ szybkość obrotu należnościami i zapasami.

Obrót należnościami w dniach skrócił się z 15 dni w 2014 r. do 11 w 2014 r do 11 dni w roku 2015, a następnie wydłużył się do 25 dni w 2016r. co jest zjawiskiem niekorzystnym. Ma to związek ze wzrostem kwoty należności.

Porównanie szybkości obrotu należnościami w dniach z rotacją zobowiązań w dniach wskazuje na niezachowanie optymalnej równowagi dni rotacji, w odniesieniu do należności i zobowiązań.

Z analizy wskaźnika rotacji zapasów w dniach wynika, że w 2016r. przeciętny czas trwania jednego

cyklu obrotowego zapasów w porównaniu z rokiem poprzednim skrócił się. Obrót zapasami wzrósł z 441 dni w roku 2014 do 908 dni w roku 2015 i obniżył się do 787 dni w roku 2016. Poziom tego wskaźnika świadczy o zamrożeniu środków pieniężnych w zapasach, lecz jest to związane ze specyfiką działalności spółki.

Wydłużająca się rotacja zapasów w dniach jest odzwierciedleniem cyklu budowy i sprzedaży usług deweloperskich.

3.4. Omówienie pozostałych wskaźników.

3.4.1. Wskaźniki do analizy poziomej i pionowej bilansu.

Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2016	2015	2014
Złota reguła bilansowania (kapitał własny + rezerwy długoterminowe) x 100 aktywa trwałe	100-150	procent	176,72%	348,85%	318,34%
Złota reguła bilansowania II kapitały obce krótkoterminowe x 100 aktywa obrotowe	40-80	procent	55,88%	43,18%	33,71%
Złota reguła finansowania kapitał własny x 100 kapitał obcy	powyżej 100	procent	69,78%	93,27%	115,07%
Wartość bilansowa jednostki aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	221 213,8	199 824,5	182 296,5

Uwagę zwraca wskaźnik „Złotej reguły bilansowania", gdyż wskaźnik wyższy od 100 sygnalizuje prawidłowość sfinansowania aktywów trwałych kapitałem własnym i sprzyja utrzymaniu równowagi finansowej jednostki.

Wskaźnik „Złotej reguły finansowania" wynosi około 70%, zobowiązania jednostki przekraczają połowę kapitału własnego i wpływają na osłabienie płynności finansowej jednostki.

W przedziale 3 lat nastąpił istotny (21,3%) wzrost wartości bilansowej jednostki, czyli aktywów netto odpowiadających wartości kapitału własnego, co wpływa na stabilność gospodarczą jednostki.

3.4.2. Wskaźniki przepływów pieniężnych.

Wskaźniki przepływów pieniężnych Cash flow	wskaźnik bezpieczny	miernik	2016	2015	2014
Nadwyżka finansowa jednostki (płynna gotówka) wynik finansowy netto + amortyzacja	-	tys. zł	25 571,8	20 347,9	12 899,9
Wskaźnik relacji zysku netto do pieniężnej nadwyżki operacyjnej wynik finansowy netto przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-	zł/zł	0,63	5,56	-0,96
Wskaźnik udziału amortyzacji w środkach pieniężnych amortyzacja roczna x 100 przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	wskaźnik niski	procent	8,33	48,10	-13,50
Wskaźnik spłacalności zobowiązań zobowiązania ogółem przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	poniżej 1,0	zł/zł	8,86	63,62	-13,47
Wypłacalność gotówkowa na dzień bilansu przepływy pieniężne z działalności operacyjnej średnioroczne zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	zł/zł	0,13	0,02	-0,08

Nadwyżka finansowa lepiej od zysku bilansowego odzwierciedla efekty gospodarowania stanowiąc źródło zwrotu kapitałów obcych. A rachunek przepływów pieniężnych – szczególnie w części dotyczącej działalności operacyjnej - wskazuje na rzeczywistą siłę dochodową jednostki. Wskaźnik spłacalności zobowiązań powyżej 1,0 potwierdza, że przy danych za rok obrotowy przepływach pieniężnych z działalności operacyjnej – jednostka nie jest w stanie spłacić zobowiązania w okresie krótszym od 1 roku. Odwrotnością tego wskaźnika jest wskaźnik poziomu gotówkowej spłacalności zobowiązań z przepływów pieniężnych na dzień bilansu. Wzrost tego wskaźnika jest zjawiskiem pozytywnym.

4. Zdolność jednostki do kontynuowania działalności w roku następnym po badanym (w niezmienionym istotnie zakresie).

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno – finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego i zdarzeń gospodarczych, jakie nastąpiły po dniu bilansowym stwierdza się, że aktualna sytuacja jednostki nie wskazuje na istnienie zagrożenia dla kontynuacji jej działalności w roku następnym po roku badanym. Sytuacja finansowa jednostki jest w pełni stabilna. Odnotować należy przy tym fakt, że jednostka poinformowała w punkcie 5 „Wprowadzenia do informacji dodatkowej" o swej zdolności do kontynuacji działalności w niezmienionym zakresie.

C. Część szczegółowa

1. Prawidłowość stosowanego systemu księgowości.

1.1. Księgowość jednostki.

Jednostka posiada politykę rachunkowości zatwierdzoną przez kierownika jednostki z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2014r. Polityka rachunkowości uwzględnia charakter prowadzonej przez jednostkę działalności i jest stosowana w sposób ciągły.

Ostatnie zmiany do „Polityki Rachunkowości" wprowadzone zostały w dniu 02.01.2016r. decyzją kierownika jednostki.

1.2. W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości:

a) jednostka przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 1 stycznia roku badanego,
b) księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie jednostki, przy wykorzystaniu systemu komputerowego WF-FaKir, nie wystąpiły zmiany systemu komputerowego,
c) operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,
d) dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzone i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości.

1.3. W zakresie zabezpieczenia dostępu do informacji wynikających z ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych oraz za pomocą komputerów stwierdza się, że:

a) jednostka przechowuje zbiory bez dokonania wydruków papierowych. Dane te znajdują się na magnetycznych dyskach twardych, czyli są to nośniki trwałe, na których raz zapisana informacja nie może być zmieniana lub modyfikowana (art. 71 i art. 72 ustawy o rachunkowości).
b) przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych dokonywane jest w siedzibie zarządu jednostki, w oryginalnej postaci, w podziale na lata i miesiące,
c) okresy przechowywania danych były zgodne z art. 73 i art. 74 ustawy o rachunkowości.

Rokiem obrotowym jednostki jest rok kalendarzowy, a okresem sprawozdawczym miesiąc.

2. Inwentaryzacja aktywów i pasywów

Inwentaryzacja aktywów i pasywów została przeprowadzona do bilansu rocznego w zasadniczej części zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości:

a) w drodze spisu z natury na dzień 31.12.2016r.:
   - środki pieniężne w kasie
   - zapasy - materiały, towary, produkty gotowe,
   - składniki majątkowe ujęte w ewidencji pozabilansowej
b) w drodze potwierdzenia sald na dzień 31.12.2016r.:

- rozrachunki z odbiorcami i dostawcami,
- środki na rachunkach bankowych,
- uzyskane kredyty bankowe,

c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny na dzień 31.12.2016r.:

- środki trwałe, grunty, wartości niematerialne i prawne,
- należności sporne i wątpliwe,
- należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, z tytułów publiczno – prawnych,
- zaliczki otrzymane na dostawy,
- rozliczenia międzyokresowe,
- kapitały własne.

Biegły rewident obserwował inwentaryzację z natury w dwóch placówkach jednostki w dniach 30.12.2016r. i 03.01.2017r. i potwierdza prawidłowość i rzetelność jej przeprowadzenia. Różnice inwentaryzacyjne zostały prawidłowo rozliczone i wprowadzone do ksiąg rachunkowych w roku badanym.

Stwierdza się, że księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę do ewidencji księgowej operacji gospodarczych – są prawidłowe w rozumieniu art. 24 ustawy o rachunkowości i stanowią podstawę do sporządzenia zbadanego sprawozdania finansowego.

3.AKTYWA

Aktywa zbadanego bilansu przedstawiają się następująco:

3.1.Aktywa trwałe **125 178 911,23 zł**

Stanowią one 23,26% aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.1.1. Wartości niematerialne i prawne w wysokości **247 782,34 zł**

Stanowią one 0,05% bilansowej sumy aktywów

a) Wartości niematerialne i prawne:

b) Zaliczki na wartości niematerialne i prawne – nie występują.

Wartości niematerialne i prawne spełniają:

- kryteria ustawy o rachunkowości (art. 28 ustawy o rachunkowości),
- wykazano w nich wyłącznie kontrolowane przez jednostkę, nabyte prawa majątkowe, przeznaczone dla działalności jednostki,
- były prawidłowo amortyzowane bilansowo i podatkowo,
- utrata zdolności do przynoszenia korzyści ekonomicznych nie wystąpiła,
- inwentaryzację przeprowadzono w formie weryfikacji.

3.1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w wysokości **97 906 493,39 zł**

Stanowią one 18,19% bilansowej sumy aktywów.

Podział rzeczowego majątku trwałego według grup rodzajowych jest następujący (w zł):

a) Środki trwałe:

Treść	Grunty	Budynki, lokale i obiek.inż.ląd.i wod.	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
Bilans otwarcia	2 627 629,13	32 522 915,33	1 355 947,97	1 137 563,65	1 792 200,44	39 436 256,52
Zwiększenia	4 705 365,59	58 100 475,29	1 721 290,87	78 812,74	1 578 977,84	66 184 922,33
Zmniejszenia			22 510,37	121 340,91	8 000,00	151 851,28
Bilans zamknięcia	7 332 994,72	90 623 390,62	3 054 728,47	1 095 035,48	3 363 178,28	105 469 327,57
Umorzenie						
Bilans otwarcia	179 507,16	2 563 796,25	855 236,81	807 383,38	1 386 572,99	5 792 496,59
Zwiększenia	68 751,60	1 720 866,84	397 236,79	197 998,69	325 675,75	2 710 529,67
Zmniejszenia			4 120,50	117 873,92	7 266,65	129 261,07
Bilans zamknięcia	248 258,76	4 284 663,09	1 248 353,10	887 508,15	1 704 982,09	8 373 765,19
Wartość netto na BO	2 448 121,97	29 959 119,08	500 711,16	330 180,27	405 627,45	33 643 759,93
Wartość netto na BZ	7 084 735,96	86 338 727,53	1 806 375,37	207 527,33	1 658 196,19	97 095 562,38

Środki trwałe w budowie:

Treść	Bilans otwarcia	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia
Środki trwałe w budowie	532 316,65	1 451 581,61	1 172 967,25	810 931,01
Zaliczki na środki trwałe w budowie				

Biegły stwierdza wiarygodność i zgodność pozycji bilansowej „Rzeczowe aktywa trwałe", gdyż:

- środki trwałe były w roku bieżącym objęte inwentaryzacją przeprowadzoną metodą weryfikacji,
- wycena rzeczowego majątku trwałego jest zgodna z przyjętą polityką rachunkowości oraz art. 28 ustawy o rachunkowości,
- dokumentacja dotycząca przychodu i rozchodu środków trwałych jest kompletna i prawidłowa,
- amortyzacja ustalona jest wg ekonomicznej użyteczności środków trwałych i WNiP,
- środki trwałe amortyzowane są metodą liniową - metod amortyzacji w roku obrotowym nie zmieniono,
- dotychczasowe umorzenie rzeczowych aktywów trwałych ogółem wynosi 7,94%,
- właściwa jest wycena środków trwałych, w tym umorzenia środków i ich amortyzacji jako zarachowanego w koszty umorzenia,
- na dzień bilansowy łączne ograniczenia w prawach własności i dysponowania majątkiem trwałym jednostki wynoszą 106.403,0 tys. zł, co stanowi 109,6% wartości netto środków trwałych jako zabezpieczenie zaciągniętych kredytów oraz 15.000,0 tys. zł jako zabezpieczenie obligacji,
- w środkach trwałych w budowie nie występują inwestycje zaniechane,
- zaliczki na środki trwałe nie występują.

3.1.3. Należności długoterminowe 4 000 000,00 zł

Stanowią one 0,74% bilansowej sumy aktywów

Należności długoterminowe	Kwota wg ksiąg	Odpis aktualizujący (+/-)	Kwota w bilansie
Od jednostek powiązanych	4 000 000,00		4 000 000,00
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
Od pozostałych jednostek			
Razem	**4 000 000,00**		**4 000 000,00**

Należności długoterminowe spełniają wymagania ustawy o rachunkowości, w tym w zakresie:

- prawidłowości kwalifikacji i prezentacji z terminem spłaty w okresie dłuższym niż rok od dnia bilansowego,
- przyszłego wpływu korzyści ekonomicznych,
- prawidłowości inwentaryzacji i rozliczenia sald tych należności w formie zapłaty,
- bilansowej wyceny w kwotach wymagających zapłaty, z uwzględnieniem zasady ostrożności oraz przedawnienia i ściągalności.

Saldo dotyczy wpłaty na poczet objęcia akcji w „ARCHE" S.A., nie zarejestrowanych w KRS na dzień bilansowy.

3.1.4. Inwestycje długoterminowe 23 024 635,50 zł

Stanowią one 4,28% bilansowej sumy aktywów.

Inwestycje długoterminowe	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec okresu
Nieruchomości				
Wartości niematerialne i prawne				
Długoterminowe aktywa finansowe	22 765 635,50	259 000,00		23 024 635,50
a) w jednostkach powiązanych	22 765 635,50	259 000,00		23 024 635,50
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				
c) w pozostałych jednostkach				
Inne inwestycje długoterminowe				
Razem	**22 765 635,50**	**259 000,00**		**23 024 635,50**

Jednostka posiada inwestycje długoterminowe w postaci:

- udziałów w „ARCHE RESTAURACJE" Sp. z o.o. w Łochowie	4 333 235,50 zł
- akcji w „ARCHE" S.A. w Siedlcach	18 691 400,00 zł
RAZEM	23 024 635,50 zł

Posiadane przez jednostkę, zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o rachunkowości inwestycje długoterminowe wycenione zostały na dzień bilansowy w cenie nabycia.

3.1.5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe 0,00 zł

Nie występują na dzień bilansowy.

3.2. Aktywa obrotowe wykazane w bilansie 413 039 197,95 zł

Stanowią 76,74% aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.2.1. Zapasy 386 420 327,45 zł

Stanowią one 71,80% bilansowej sumy aktywów i zostały w bilansie wykazane z uwzględnieniem kryteriów określonych w art. 3 ust. 1 pkt 18 ustawy o rachunkowości w zakresie cyklu operacyjnego.

Nazwa	Wartość wg ksiąg	Odpisy aktualizujące	Kwota wykazana w bilansie
Materiały	718 958,81		718 958,81
Półprodukty i produkty w toku	296 484 593,71		296 484 593,71
Produkty gotowe	84 583 866,84		84 583 866,84
Towary	384 131,65		384 131,65
Zaliczki na dostawy i usługi	4 248 776,44		4 248 776,44
Razem	386 420 327,45		386 420 327,45

Największą pozycję stanowią produkty w toku 296 484 593,71 zł, co stanowi 76,7% zapasów i dotyczą realizowanych projektów deweloperskich, w tym:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty ogółem	w tym grunt
1.	Piła, ul. Piłsudskiego 11 - hotel	1.475.763,20	890.980,00
2.	Łochów, ul. Myśliwska 1	2.320.127,01	-
3.	Warszawa, ul. Al. Krakowska - hotel	13.391.851,10	7.999.999,84
4.	Piaseczno, ul. Jasińskiego	16.749.484,90	15.727.225,13
5.	Żnin, ul. Janickiego – kompleks hotelowy	5.493.982,99	4.708.081,00
6.	Gdańsk, ul. Kieturakisa 1 - hotel	5.282.998,62	4.500.000,00
7.	Warszawa, ul. Poloneza I – osiedle mieszkaniowe	60.311.483,91	45.911.880,92
8.	Warszawa, ul. Al. Krakowska II, ul. Geologiczna - hotel	3.757.664,50	3.450.000,00
9.	Łódź, ul. Kopernika 76/78 – hotel	45.303.418,72	6.854.473,79
10.	Warszawa, ul. Poloneza II – hotel	1.238.165,30	1.200.000,00
11.	Łódź, ul. Matejki – apartamenty	27.108.531,87	10.500.000,00
12.	Łódź, ul. Kilińskiego	4.675.984,95	4.000.000,00
13.	Warszawa, ul. Zięby II – Pileckiego B	220.431,63	201.870,27
14.	Lublin, ul. Zamojskiej 30 - hotel	2.841.305,51	2.350.000,00
15.	Warszawa, ul. Bociana – budynek mieszkalny	4.397.159,50	4.100.000,00
16.	Drohiczyn - hotel	1.811.389,07	1.660.000,00

17.	Wrocław, ul. Kasprowicza 64-66 - hotel	6.764.436,01	6.464.000,00
18.	Częstochowa, ul. Oleńki – hotel	23.001.913,12	10.413.650,00
19.	Warszawa, ul. Tyszkiewicza – apartamenty	2.351.117,57	2.041.625,00
20.	Warszawa, ul. Bysławska	6.414.831,76	5.630.000,00
21.	Piaseczno, ul. Zagajnikowa II	172.497,62	113.839,69
22.	Piaseczno, ul. Grochowskiego	17.208.859,51	2.695.645,57
23.	Pileckiego II (PURMO)	24.358.622,62	24.150.000,00
24.	Góra Kalwaria	48.505,90	-
25.	Warszawa, ul. Lanciego 12 – budynek mieszkalny	15.318.926,79	13.500.000,00
26.	Łochów - Domki	153.200,00	-
27.	Koszty ogólnobudowlane	273.182,34	-
28.	Łochów II (D,E)	4.038.757,69	-
	Razem	296.484.593,71	179.063.271,21

Produkty gotowe w kwocie 84 583 866,84 zł zostały poprawnie wykazane w sprawozdaniu. Na saldo składają się:

	Treść	Wartość	w tym powyżej 1 roku
1.	Warszawa, ul. Postępu 10 (konto 600-02) - lokale mieszkalne (4 szt.)	2.203.287,82	 2.203.287,82
2.	Warszawa, ul. Woronicza (konto 600-03) - fitness	574.871,05	 574.871,05
3.	Warszawa, ul. Woronicza (konto 600-04) - miejsca parkingowe (4 szt.) - schowki (3 szt.)	143.485,95	90 165,00 53.320,95
4.	Piaseczno, ul. Grochowskiego 7 (konto 600-06-2) - lokale mieszkalne (2 szt.)	177.627,28	 177.627,28
5.	Piaseczno, ul. Grochowskiego 9 (konto 600-06-3) - lokale mieszkalne (4 szt.) - lokal PG (2 szt.)	1.134.876,32	 979.045,40 155.830,92
6.	Piaseczno, ul. Grochowskiego 11 (konto 600-06-4) - lokale mieszkalne (4 szt.)	986.984,01	 -
7.	Warszawa, ul. Pileckiego 67 (konto 600-07) - lokale mieszkalne (24 szt.)	11.351.518,11	 11.351.518,11
8.	Janów Podlaski (konto 600-09)	18.283.913,95	-
9.	Józefosław II (konto 600-10-2) - udziały w drodze (2 szt.)	73.821,46	 73.821,46
10.	Piaseczno, ul. Grochowskiego 1,3 (konto 600-11-1) - miejsca parkingowe (2 szt.)	25.123,00	 25.123,00

11.	Piaseczno, ul. Grochowskiego 6 (konto 600-11-2) - miejsca parkingowe (2 szt.)	25.519,74	 25.519,74
12.	Piaseczno, ul. Grochowskiego 8,10 (konto 600-11-2) - lokal mieszkalny (1 szt.)	194.754,12	 194.754,12
13.	Łódź, ul. Kopernika 62 (konto 600-12-1) - lokale mieszkalne (3 szt.)	760.971,49	 760.971,49
14.	Łódź, ul. Kopernika 64B (konto 600-12-2) - lokal mieszkalny (1 szt.)	67.178,77	 67.178,77
15.	Łódź, ul. Kopernika 64A (konto 600-12-3) - lokale mieszkalne (7 szt.)	1.999.350,38	 1.999.350,38
16.	Łódź, ul. Kopernika 64C (konto 600-12-4) - lokale mieszkalne (8 szt.)	2.228.422,15	 -
17.	Warszawa, ul. Vogla 17 (konto 600-13) - lokale mieszkalne (9 szt.) - lokal usługowy - miejsca parkingowe (23 szt.) - pomieszczenia gospodarcze 5.10	6.635.841,00	 5.748.610,42 95.862,76 373.152,00 418.215,82
18.	Warszawa, ul. Belgradzka 3 (konto 600-16) - lokale mieszkalne (78 szt.) - lokale usługowe (10 szt.) - hala garażowa	37.716.320,24 21.194.427,84 15.423.342,30 1.098,550,10	-
	Razem produkty gotowe	84.583.866,84	25.368.226,49

Zapasy zostały zinwentaryzowane drogą spisów z natury oraz ustawową metodą weryfikacji ich wartości i dokumentów. Wyniki rozliczenia inwentaryzacji ujęte zostały w księgach rachunkowych w badanym roku.

Z wartości bilansowej do czasu badania sprzedano lokale o wartości 1.956,3 tys. zł.

3.2.2. Należności krótkoterminowe 19 893 495,57 zł

Stanowią 3,70% aktywów i dotyczą należności od:

Należności i roszczenia	Kwota wg ksiąg	Odpis aktualizujący	Kwota w bilansie
Należności z tyt. dostaw i usług	17 826 581,83	269 598,49	17 556 983,34
Należności z tyt. publicznoprawnych	2 335 451,00		2 335 451,00
Inne należności	1 061,23		1 061,23
Razem	**20 163 094,06**	**269 598,49**	**19 893 495,57**

Należności wyceniono w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności (art. 28. ust. 1 pkt 7 i art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o rachunkowości). Stosowny odpis aktualizujący został dokonany w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Odpisy utworzone były z uwzględnieniem stopnia ryzyka, jakie wiąże się z daną należnością.

Należności od jednostek powiązanych stanowią kwotę 9 137 048,57zł.

W ocenie wiarygodności tej pozycji bilansowej, zwracają uwagę należności krajowe zapłacone do 16.03.2017r. w 60,9%. Natomiast należności zagraniczne w roku badanym w jednostce nie wystąpiły.

Należności zostały potwierdzone lub poddane weryfikacji na dzień bilansowy.

Nie występują należności przedawnione.

3.2.3. Inwestycje krótkoterminowe 5 128 804,18 zł

Stanowią 0,95% aktywów i obejmują:

Wyszczególnienie		Stan na koniec roku bieżącego
Krótkoterminowe aktywa finansowe		5 128 804,18
a)	w jednostkach powiązanych	
b)	w pozostałych jednostkach	
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 128 804,18
Inne inwestycje krótkoterminowe		
Razem		**5 128 804,18**

Środki pieniężne w kasie zostały zinwentaryzowane, a stany środków pieniężnych na rachunkach i lokatach bankowych potwierdzone na dzień bilansowy przez banki obsługujące jednostkę.

Środki pieniężne zostały wycenione zgodnie z PR w wartości nominalnej.

3.2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 1 596 570,75 zł

Stanowią 0,30% aktywów i obejmują tytuły:

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		Stan na roku bieżącego
-	ubezpieczenia majątkowe	58 972,43
-	koszty zakupu usług opłacone z "góry"	40 333,59
-	prenumerata	1 134,15
-	podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie	1 496 130,58
Razem		**1 596 570,75**

Jednostka wiarygodnie aktywowała koszty w wysokości przypadającej na następne okresy sprawozdawcze, zgodnie z przyjętymi zasadami (art. 39 ustawy o rachunkowości).

3.3. Ogółem aktywa bilansu wynoszą 538 218 109,18 zł

z podkreśleniem, że przy wycenie bilansowej poszczególnych składników jednostka zastosowała się do nadrzędnych zasad rachunkowości, wynikających z ustawy o rachunkowości oraz zasad określonych w przyjętej polityce rachunkowości. Nie stwierdzono sald nierealnych i przedawnionych.

4. PASYWA zbadanego bilansu kształtują się następująco:

4.1. Kapitał własny **221 213 822,68 zł**

Stanowi 41,10% pasywów bilansu, w tym:

4.1.1. Kapitał podstawowy **3 000 000,00 zł**

wykazany zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym określonym w art. 36 ustawy o rachunkowości, a jego wysokość spełnia wymagania kodeksu spółek handlowych.

4.1.2. Kapitał (fundusz) zapasowy **195 624 505,50 zł**

Kapitał zapasowy został zwiększony w roku obrotowym 17 527 974,86 zł z podziału zysku za 2015 rok, zgodnie z Uchwałą Zgromadzenia Wspólników nr 7 z dnia 14.06.2016r.

4.1.3. Wynik finansowy netto roku obrotowego – zysk **22 589 317,18 zł**

ustalony został na podstawie zdarzeń gospodarczych, ujętych w rzetelnych księgach rachunkowych i jest kwotowo zgodny z wynikiem finansowym figurującym w rachunku zysków i strat.

4.2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania **317 004 286,50 zł**

Stanowią one 58,90% bilansowej sumy pasywów i z tego przypada na:

4.2.1. Rezerwy na zobowiązania **0,00 zł**

Rezerwy na zobowiązania nie występują.

4.2.2. Zobowiązania długoterminowe - na dzień bilansowy w kwocie **85 642 210,21 zł**

Stanowią one 15,91% bilansowej sumy pasywów.

Na zobowiązania długoterminowe składają się:

1. Kredyty bankowe, których termin spłaty przypada po 2017r.,

- kredyt inwestycyjny (PKO BP S.A.)	9 737 398,12 zł
- kredyt inwestycyjny (ALIOR BANK S.A.)	27 807 082,00 zł
- kredyt nieodnawialny (ALIOR BANK S.A.)	13 333 333,32 zł
- kredyt inwestycyjny (ALIOR BANK S.A.)	4 607 722,34 zł
RAZEM	55 485 535,78 zł

Zabezpieczenia kredytów prawidłowo ujawnione w informacji dodatkowej Spółki. Łączna kwota zabezpieczeń kredytów w formie hipotek: na zapasach 131 669,4 tys. zł, na środkach trwałych 106 403,0 tys. zł.

Salda potwierdzone przez banki na 31.12.2016r.

2. Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych w kwocie 30 000 000,00 zł dotyczą obligacji wyemitowanych w IV kwartale 2016r. w tym:

- 200 000 obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej jednej obligacji w wysokości 100 zł – łączna wartość 20 000 000,00 zł,
- 100 000 obligacji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej jednej obligacji w wysokości 100 zł – łączna wartość 10 000 000,00 zł

Okres wykupu wynosi 36 miesięcy, tj. 10.10.2019r. dla obligacji serii A i 04.11.2019r. dla obligacji serii B. Obligacje zostały zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie.

Wierzytelności zostały zabezpieczone hipoteką umowną do sumy 30 mln zł – obligacje serii A na nieruchomości zabudowanej (działka nr 506/3) położonej w Łochowie, będącej własnością ARCHE S.A. w Siedlcach oraz hipoteką umowną łączną do sumy 15 mln zł na nieruchomościach (lokale) będących własnością ARCHE Spółka z o.o. w Warszawie.

Łączna suma zabezpieczeń wynosi 45 mln zł. Umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki zawarto z Kancelarią Adwokacką Osiński i Wspólnicy SP.K. z siedzibą w Warszawie.

3. Inne zobowiązania finansowe

Kwota 156 674,43 zł dotyczy zobowiązań długoterminowych w tytułu umów leasingowych.

Pozycje wykazane w bilansie jako zobowiązania długoterminowe zostały ujawnione poprawnie.

Figurująca w bilansie na koniec roku poprzedniego kwota 59.228.078,61 zł została częściowo rozliczona w ciągu roku obrotowego, poprzez prawidłowe przekwalifikowanie jej na zobowiązania krótkoterminowe.

4.2.3. Zobowiązania krótkoterminowe 230 883 219,33 zł

Stanowią 42,90% pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego	Stan na koniec roku ubiegłego
Zobowiązania krótkoterminowe	**230 883 219,33**	**154 327 350,04**
1. Wobec jednostek powiązanych	75 849,10	46 376,42
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek, w tym:	230 807 370,23	154 280 973,62
a) kredyty i pożyczki	40 051 145,00	21 477 160,71
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe	197 703,51	189 607,42
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	27 037 278,82	17 025 856,12
- do 12 miesięcy	26 470 004,81	16 066 257,59
- powyżej 12 miesięcy	567 274,01	959 598,53
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	159 084 301,46	112 677 589,38
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	3 697 887,08	2 339 451,33
h) z tytułu wynagrodzeń	725 317,54	510 991,56
i) inne	13 736,82	60 317,10
4. Fundusze specjalne		

Ad 1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych wynoszące 75 849,10 zł

Obejmują zobowiązania z tytułu dostaw i usług 43 849,10 zł oraz zobowiązania z tytułu wynagrodzeń Zarządu 32 000,00 zł i zostały uregulowane do czasu badania.

Ad 2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale nie występują.

Ad 3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek dotyczą:

a) zaciągniętych kredytów:

Wyszczególnienie		Stan na koniec roku bieżącego	Stan na koniec roku ubiegłego
-	kredyty	40 051 145,00	21 477 160,71
-	odsetki		
-	pożyczka		
Razem		**40 051 145,00**	**21 477 160,71**

Na ww. kredytach ustanowiono zabezpieczenia wynikające z zawartych umów, szczegółowo omówione w informacji dodatkowej.

Saldo kredytów dotyczy:

- kredyt w rachunku bieżącym (ALIOR BANK S.A.)	15 357 622,16 zł
- limit kredytowy wielocelowy (PKO BP S.A.)	15 000 000,00 zł
- kredyt inwestycyjny (PKO BP S.A.)	1 112 602,53 zł
- kredyt inwestycyjny (ALIOR BANK S.A.)	3 125 000,00 zł
- kredyt nieodnawialny (ALIOR BANK S.A.)	5 000 000,01 zł
- kredyt inwestycyjny (ALIOR BANK S.A.)	455 920,30 zł
Razem	40 051 145,00 zł

Wykazane w bilansie kredyty inwestycyjne i w rachunku bieżącym, przypadają do spłaty w 2017 roku i zostały potwierdzone przez banki na 31.12.2016r.

b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych 0,00 zł

c) inne zobowiązania finansowe 197 703,51 zł

Powyższe zobowiązania finansowe obejmują zobowiązania z tytułu umów leasingu, przypadające do spłaty w roku następnym po badanym.

d) Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenione zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o rachunkowości. obejmują:

Wyszczególnienie		do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy	Razem
-	Rozrachunki z dostawcami kraj.	26 470 004,81	567 274,01	27 037 278,82
-	Rozrachunki z dostawcami zagr.			
-	Dostawy niefakturowane			
Razem		**26 470 004,81**	**567 274,01**	**27 037 278,82**

Rozrachunki z dostawcami uregulowano do dnia 15.03.2017r. w 72,9%.

Zobowiązania wobec kontrahentów zagranicznych nie wystąpiły.

Nie stwierdzono sald przedawnionych, kwalifikujących się do odpisania w pozostałe przychody działalności operacyjnej.

e) Zaliczki otrzymane na dostawy 159 084 301,46 zł,

dotyczą wpłat zaliczkowych na zakup lokali mieszkalnych, hotelowych i usługowych w ramach usług deweloperskich.

f) Zobowiązania wekslowe 0,00 zł,

g) Zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych obejmują rozrachunki z następujących tytułów:

Wyszczególnienie		Stan na koniec roku bieżącego
-	Podatek dochodowy osób prawnych	2 720 166,00
-	Podatek dochodowy od osób fizycznych	195 130,00
-	Podatek VAT	
-	Składki ZUS	775 432,08
-	PFRON	7 159,00
Razem		**3 697 887,08**

Powyższe zobowiązania są zgodne z deklaracjami podatkowymi złożonymi do US i innych organów.

h) Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń w kwocie 725 317,54 zł dotyczące roku obrotowego rozliczono w styczniu 2017r.

i) Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe 13 736,82 zł

Obejmują wiarygodne rozliczenia z tytułu ubezpieczeń majątkowych, składek PZU i innych, uregulowane do dnia badania.

Ad 4. Fundusze specjalne 0,00 zł

4.2.4. Rozliczenia międzyokresowe 478 856,96 zł

Stanowią one 0,09% bilansowej sumy pasywów.

Pozycja dotyczy przychodów przyszłych okresów i została rozliczona do czasu badania.

4.3. Ogółem pasywa bilansu 538 218 109,18 zł

Wszystkie pozycje pasywów zostały wykazane w sprawozdaniu finansowym z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości oraz zgodnie z przyjętą przez jednostkę polityką rachunkowości.

Nie stwierdzono sald nierealnych i przedawnionych.

5. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Sporządzony został w wariancie porównawczym, z uwzględnieniem postanowień art. 47 ustawy o rachunkowości, zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości.

5.1. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi wynoszą **274 065 482,24 zł**

w tym od jednostek powiązanych 19 511 088,07 zł
z tego przypada na:

5.1.1. Przychody netto ze sprzedaży produktów **168 170 927,12 zł**

Przychody netto ze sprzedaży produktów są rezultatem zrealizowanej i fakturowanej sprzedaży na rzecz odbiorców krajowych i zagranicznych, przy czym ich zgodność i wiarygodność zastrzeżeń nie budzi, gdyż zachowano ustawową zasadę memoriału i współmierności.

5.1.2. Zmiana stanu produktów **41 938 741,83 zł**

jest prawidłowo ustalona i zapewnia porównywalność przychodów ze sprzedaży z kosztami poniesionymi przez jednostkę w roku obrotowym.

5.1.3. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki stanowi **62 327 722,15 zł**

i został wykazany w celu ustalenia prawidłowego wyniku finansowego netto jednostki za rok obrotowy.

5.1.4. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów wynoszą **1 628 091,14 zł**

Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi - ustalone zostały po uwzględnieniu prawidłowego momentu powstania przychodu i z uwzględnieniem:

a) zwiększeń i zmniejszeń przychodów i cen, w tym dotacji, opustów, rabatów i innych,

b) transakcji ze stronami powiązanymi, które prawidłowo omówione zostały w „Dodatkowych informacjach i objaśnieniach" pkt 6.2.), jako dokonane na warunkach nie odbiegających od rynkowych.

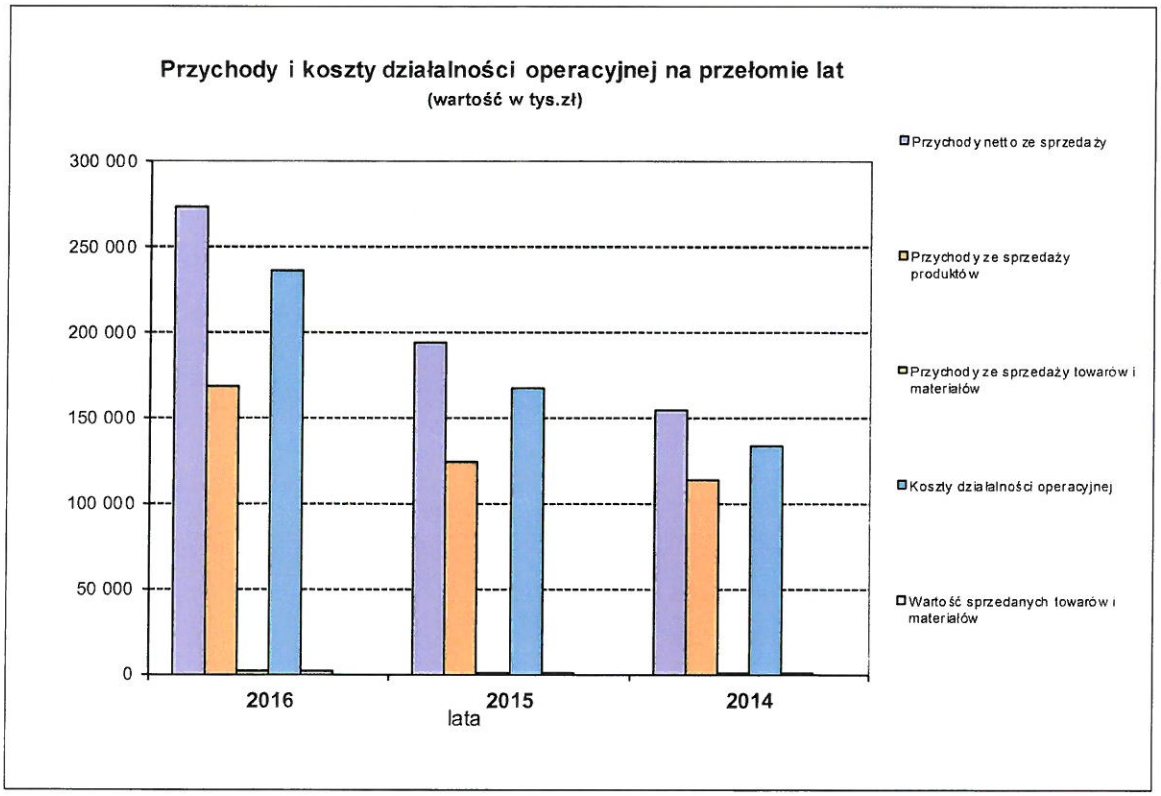
5.2. Koszty działalności operacyjnej **236 195 546,63 zł**

Koszty te ustalone zostały w sposób współmierny do przychodów, z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości.

Kwalifikacja kosztów do odpowiednich kont układu rodzajowego jest prawidłowa.

Koszty	Kwota w zł	%
Amortyzacja	2 982 524,75	1,3
Zużycie materiałów i energii	93 584 215,06	39,6
Usługi obce	119 800 772,79	50,7
Podatki i opłaty	1 779 395,44	0,8
Wynagrodzenia	11 721 153,89	5,0
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 256 682,64	1,0
Pozostałe koszty rodzajowe	2 351 751,11	1,0
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 699 050,95	0,6
Razem	**236 175 546,63**	**100,0**

Wykres kształtowania się przychodów ze sprzedaży z kosztami działalności operacyjnej:



5.3. Pozostałe przychody operacyjne 1 013 305,49 zł

obejmują występujące przychody, związanie pośrednio z podstawową działalnością jednostki.

Pozostałe przychody operacyjne	Kwota w zł
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	5 726,65
Dotacje	
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	
Inne przychody operacyjne	1 007 578,84
- rozwiązanie rezerw i odpisów	10 921,67
- pozostałe przychody operacyjne	996 657,17
Razem	**1 013 305,49**

Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych stanowi nadwyżkę przychodów ze sprzedaży środków trwałych w kwocie 6 460,00 zł nad wartością netto sprzedanych środków trwałych w kwocie 733,35 zł.

Stwierdza się prawidłowe udokumentowanie i zakwalifikowanie zdarzeń do pozostałych przychodów operacyjnych, z uwzględnieniem ustawowego zakazu ich kompensowania wynikającego z art.7 ust. 3 ustawy o rachunkowości.

5.4. Pozostałe koszty operacyjne 4 009 800,27 zł

Pozostałe koszty operacyjne	Kwota w zł
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	
Inne koszty operacyjne	4 009 800,27
- koszty utworzenia odpisów aktualizacyjnych	149 014,04
- pozostałe koszty operacyjne	3 025 808,15
- koszty NKUP	12 724,17
- koszty robót inwestycji zakończonych z tyt.rękojmi	819 153,91
- darowizny	3 100,00
Razem	**4 009 800,27**

Powyższe kwoty zostały rzeczowo należycie i memoriałowo udokumentowane, jako koszty pośrednio związane z podstawową działalnością jednostki.

5.5. Przychody finansowe 79 228,48 zł

obejmują wiarygodne korzyści uzyskane przez jednostkę z operacji finansowych w badanym roku, w tym głównie odsetki od należności.

Przychody finansowe	Kwota w zł
Dywidendy i udziały w zyskach	
Odsetki	79 228,48
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	
Inne	
Razem	**79 228,48**

5.6. Koszty finansowe 6 782 108,13 zł

obejmują następujące operacje finansowe:

Koszty finansowe	Kwota w zł
Odsetki	5 943 788,90
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	
Aktualizacja aktywów finansowych	
Inne	838 319,23
- różnice kursowe	7 596,30
- usługi finansowe	752 043,48
- pozostałe	78 679,45
Razem	**6 782 108,13**

W kosztach finansowych zapłacone odsetki budżetowe stanowią kwotę 853,56 zł.

Odsetki naliczone i niezapłacone do dnia bilansowego stanowią kwotę 652 429,72 zł.

5.7. Wynik finansowy brutto

Powyższe dane dotyczące przychodów i kosztów pozwalają na ustalenie figurującego w rachunku zysków i strat wyniku z całokształtu działalności w kwocie 28 170 561,18 zł.

6. PRZEKSZTAŁCENIE WYNIKU BRUTTO W PODSTAWĘ OPODATKOWANIA PODATKIEM DOCHODOWYM ZA ROK OBROTOWY.

6.1. Zestawienie przychodów podatkowych za badany rok obrotowy, uwzględniające informacje liczbowe, deklarowane przez jednostkę (dla wariantu porównawczego):

Wyszczególnienie	Kwota w zł
Przychody ogółem wg ksiąg rachunkowych (bez zmiany stanu produktów i kosztu wytworzenia na potrzeby własne)	170 892 285,58
Przychody wyłączone z opodatkowania	10 921,67
- rozwiązane odpisy aktualizacyjne	10 921,67
Przychody włączone do opodatkowania	
-	
Przychody podatkowe	**170 881 363,91**

Przychody ogółem wg ksiąg rachunkowych różnią się o kwotę 733,35 zł, wykazaną w RZiS, ze względu na obowiązującą inną metodę ujęcia w księgach rachunkowych sprzedaży niefinansowych aktywów.

6.2. Zestawienie kosztów podatkowych bezpośrednio i pośrednio związanych z przychodami podatkowymi, uwzględniające dane liczbowe deklarowane przez jednostkę:

Wyszczególnienie	Kwota w zł
Koszty ogółem wg ksiąg rachunkowych (bez zmiany stanu produktów i kosztu wytworzenia na potrzeby własne)	142 721 724,40
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu	1 853 841,81
- amortyzacja śr.trwałych w leasingu	291 435,15
- amortyzacja użytkow. Wieczyst.gruntów	68 751,60
- umowy zlecenia za 12.2016 wypł. W 01.2017	128 840,74
- składki ZUS za 12.2016 zapł. W 01.2017	367 173,38
- PFRON	83 933,00
- ubezpieczenie śr.transport. pow. 20 tys. EURO	4 032,35
- koszty reprezentacji	42 484,03
- PZFD	12 480,00
- odsetki naliczone niezapłacone	652 429,72
- inne	36 590,07
- darowizny	3 100,00
- odsetki budżetowe	853,56
- utworzone odpisy aktualizacyjne	149 014,04
- pozostałe koszty operacyjne	12 724,17
Koszty włączone do kosztów uzyskania przychodu	637 012,42
- odsetki naliczone w 2015r. zapł. w 2016r.	68,92
- umowy zlecenia za 12.2015 zapł. w 01.2016	112 852,76
- składki ZUS za 12.2015 zapł.w 01.2016	262 389,75
- koszty umów leasingowych	261 700,99
Koszty uzyskania przychodu	**141 504 895,01**

Koszty ogółem wg ksiąg rachunkowych różnią się o kwotę 733,35 zł, wykazaną w RZiS ze względów podanych w punkcie 6.1. niniejszego raportu.

Przekształcenie wyniku brutto w wynik netto, z uwzględnieniem danych liczbowych z punktu 6.1. i 6.2:

	Wyszczególnienie	Kwota w zł
-	**Przychód podatkowy**	**170 881 363,91**
-	**Koszty uzyskania przychodu**	**141 504 895,01**
-	**Dochód podatkowy**	**29 376 468,90**
-	Dochody (przychody) wolne lub zwolnione od podatku (-)	
-	Rozliczenie straty podatkowej z lat ubiegłych (-)	
-	Darowizny do odliczenia (-)	(1 500,00)
-	Odliczenia z tytułu wydatków inwestycyjnych (-)	
-	**Dochód do opodatkowania**	**29 374 968,90**
-	Odliczenia od podstawy opodatkowania (-)	
-	**Podstawa opodatkowania**	**29 374 969,00**
-	Podatek dochodowy wg stawki 19 %	5 581 244,00
-	Rezerwa na odroczony podatek dochodowy	
-	Aktywa z tytułu odroczonego pod. doch.	
-	Podatek dochodowy wykazany w RZiS	5 581 244,00
-	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	
-	**Zysk (Strata) brutto**	**28 170 561,18**
-	**Zysk (Strata) netto**	**22 589 317,18**

W rachunku zysków i strat jednostka wykazała zysk netto za rok badany w wysokości 22 589 317,18 zł i w tej samej wiarygodnej kwocie figuruje on - w pasywach bilansu.

Powyższe rozliczenie, ze względu na wyrywkową metodę badania, nie ma charakteru audytu podatkowego.

7. Pozostałe zagadnienia.

7.1. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony został metodą pośrednią, zgodnie z art. 48b ustawy o rachunkowości w sposób wiarygodny, powiązany z bilansem i rachunkiem zysków i strat oraz księgami rachunkowymi i wykazuje bilansową zmianę środków pieniężnych w kwocie 2 840 345,51zł.

Lp	Zmiana (+ / -)	Kwota w zł
A.	środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej w wysokości	35 783 264,00
B.	środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej w wysokości	(70 641 358,75)
C.	środków pieniężnych netto z działalności finansowej w wysokości	37 698 440,26
D.	środków pieniężnych netto, razem (A.+/–B.+/-C.)	2 840 345,51
E.	bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	2 840 345,51

Poza ogólną kwotą 2 840,3 tys. zł przepływów pieniężnych w roku badanym w skali jednostki - uwagę zwraca wysoka nadwyżka środków pieniężnych z działalności operacyjnej w kwocie 35 783,3 tys. zł, co wskazuje że podstawowa działalność wypracowała środki zapewniające dalszy jej rozwój.

7.2. Zestawienie zmian w kapitale własnym w roku obrotowym.

Jednostka kompletnie i wiarygodnie ujęła pozycje kształtujące wzrost kapitału własnego o **21.389.317,18** zł, zgodnie z bilansem i księgami rachunkowymi oraz postanowieniami art. 48a ustawy o rachunkowości.

7.3. Informacja dodatkowa.

Informacja dodatkowa obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Informacja dodatkowa zawiera niezbędny zakres danych liczbowych i słownych. Została sporządzona w pełnej zgodności z bilansem, rachunkiem zysków i strat i księgami rachunkowymi. Zakres tematyczny jest zgodny z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości.

7.4. Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki.

Sprawozdanie z działalności za rok obrotowy spełnia wymogi określone w art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, a informacje i liczbowe dane w nim zawarte są zgodne z danymi zbadanego sprawozdania finansowego i księgami rachunkowymi.

7.5. Naruszenie przepisów prawa.

W wyniku zastosowanych procedur w ramach badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – nie ujawniono istotnego naruszenia przez jednostkę obowiązujących przepisów prawa wpływających na sprawozdanie finansowe.

7.6. Dodatkowe zagadnienia.

Umowa o badanie nie przewidywała sprawdzenia dodatkowych zagadnień.

7.7. Zdarzenia po dacie bilansu.

Biegły rewident stwierdza, że między dniem bilansowym, a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne sprawozdanie finansowe i wynik bilansowy, przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Zarząd w dniu 21.03.2017r.

7.8. Transakcje z jednostkami powiązanymi.

Transakcje z jednostkami powiązanymi zostały poprawnie ujawnione w bilansie, rachunku zysków i strat oraz w informacji dodatkowej jednostki.

8. Podsumowanie.

Podsumowanie wyników badania zawarte jest w opinii biegłego rewidenta, stanowiącej odrębny dokument, wymagany przez ustawę o rachunkowości.

Raport zawiera 34 strony kolejno numerowane i opatrzone podpisem biegłego rewidenta.

Integralną część raportu stanowią załączniki:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy.
2. Bilans sporządzony na 31.12.2016 r.
3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.
4. Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy.
5. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy.
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy.
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki w roku obrotowym.

Krystyna Zbrożek, 5472

Imię i nazwisko kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie, nr w rejestrze, podpis

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu:

Kancelaria Biegłego Rewidenta "AUDYTOR-SIGMA", 1083

Nazwa podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, nr w rejestrze

KANCELARIA BIEGŁEGO REWIDENTA
„AUDYTOR-SIGMA" Krystyna Zbroże
07-100 Węgrów, ul. Aleja Siedlecka 25
tel.(025) 792 24 39, kom. 0693171907
Regon 710345175 NIP 824-100-30-62
Właściciel Kancelarii
Krystyna Zbrożek
Biegły rewident nr 5472

07-100 Węgrów, ul. Aleja Siedlecka 25

Siedziba podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Węgrów, 22.03.2017r.