

**OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO  
BIEGŁEGO REWIDENTA**

**dotycząca sprawozdania finansowego  
Resbud S.A.**

**w Płocku**

**za okres  
od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.**

Opinia zawiera 3 strony  
Raport z badania zawiera 12 stron  
Opinia niezależnego biegłego rewidenta oraz raport  
z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2016 r.

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

*Dla Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej Resbud S.A.*

### **Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółki Resbud S.A. z siedzibą przy ul. Padlewskiego 18c, 09-402 Płock, (zwanej dalej „Spółką”), na które składają się: sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 r., rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. oraz informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.

### *Odpowiedzialność kierownika jednostki i osób sprawujących nadzór za sprawozdanie finansowe*

W Spółce funkcję kierownika jednostki pełni Zarząd, który 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 z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r., poz. 1047 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „Ustawą o rachunkowości”, Zarząd Spółki oraz członkowie jej Rady Nadzorczej 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 późniejszymi zmianami. 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 Spółki. 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 o sprawozdaniu finansowym*

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Resbud S.A. na dzień 31 grudnia 2016 r., oraz jej wynik finansowy i przepływy pieniężne za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. 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,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne, co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz postanowieniami statutu Spółki.

### **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 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 oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2016 r. poz. 860) i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności sporządzonym za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2016 r. poz. 860) i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

#### *Oświadczenie jednostki o stosowaniu ładu korporacyjnego*

W związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem było również zapoznanie się z oświadczeniem Spółki o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności. Naszym zdaniem w oświadczeniu tym Spółka 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 późniejszymi zmianami) lub w regulaminach wydanych na podstawie art. 61 tej ustawy. Informacje te są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

  
**Marcin Grzywacz**  
Biegły rewident nr 11769

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu Marcin Grzywacz Audyt Doradztwo Szkolenia  
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 3872

ul. Domaniewska 35/89  
02-672 Warszawa

13 marca 2017 r.  
Warszawa

**Raport z badania sprawozdania finansowego**

**Resbud S.A.**

**w Płocku**

**za okres**

**od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.**

**SPIS TREŚCI:**

1.	Część ogólna raportu	2
1.1.	Dane identyfikujące badaną jednostkę	2
1.1.1.	Nazwa Spółki	2
1.1.2.	Siedziba Spółki	2
1.1.3.	Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym	2
1.1.4.	Struktura własności i jednostki powiązane	2
1.1.5.	Kierownik jednostki	3
1.2.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	4
1.2.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta	4
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania	4
1.3.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	4
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	5
2.	Część analityczna raportu	7
2.1.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej	7
2.2.	Rachunek zysków i strat	8
2.3.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów	9
2.4.	Wybrane wskaźniki finansowe	9
2.5.	Interpretacja wskaźników	10
3.	Część szczegółowa raportu	11
3.1.	Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości	11
3.2.	Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego	11
3.3.	Sprawozdanie z działalności Spółki	11
3.4.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	12
3.5.	Informacje o istotnych naruszeniach prawa	12

## 1. Część ogólna raportu

### 1.1. Dane identyfikujące badaną jednostkę

#### 1.1.1. Nazwa Spółki

Resbud S.A.

#### 1.1.2. Siedziba Spółki

ul. Padlewskiego 18c, 09-402 Płock

#### 1.1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. w Warszawie w Warszawie, Wydział XIV Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data:	18.02.2002 r.
Numer rejestru:	KRS 0000090954
REGON:	690294174
NIP:	813-02-67-303

Podstawowym przedmiotem działalności badanej Spółki jest wynajem posiadanych nieruchomości. Ujawniony w KRS zakres działalności Spółki obejmuje:

- 64, 19, z, pozostałe pośrednictwo pieniężne
- 64, 92, z, pozostałe formy udzielania kredytów
- 68, 10, z, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 68, 20, z, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- 68, 32, z, zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- 35, 11, z, wytwarzanie energii elektrycznej
- 35, 12, z, przesyłanie energii elektrycznej
- 35, 13, z, dystrybucja energii elektrycznej
- 35, 14, z, handel energią elektryczną
- 35, 21, z, wytwarzanie paliw gazowych

#### 1.1.4. Struktura własności i jednostki powiązane

Na dzień 31.12.2016 r. struktura własności kapitału zakładowego Spółki w wysokości 4 355 000,00 zł przedstawia się następująco:

Na dzień 31 grudnia 2016 r. ilość akcji równa się 8 710 000 sztuk. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 4 355 000,00 zł. Według informacji uzyskanej od Zarządu Spółki, na dzień 31.12.2016 r. Spółka nie posiada akcjonariuszy (Spółka nie otrzymała żadnych zawiadomień w tym zakresie), którzy przekraczaliby 5% próg własności Spółki. O wszystkich zmianach w strukturze własności, które następowały w trakcie roku 2016, czyli zmianach związanych ze zmniejszeniem zaangażowania podmiotów które miały na dzień 31.12.2015 r. ponad 5% zaangażowanie, Spółka informowała w raportach bieżących oraz informuje w sprawozdaniu z działalności sporządzonym na dzień 31.12.2016 r.

##### Zmiany w wysokości kapitału zakładowego:

W dniu 29.04.2016 r. w akcie notarialnym, repertorium A nr 1437/2016, ZWZA Spółki podjęło uchwałę nr 19 w sprawie obniżenia kapitału zakładowego w drodze obniżenia wartości nominalnej wszystkich akcji Spółki.

Kapitał zakładowy obniżono o kwotę 296 940,00 zł tj. z kwoty 4 256 140 zł do kwoty 3 959 200 zł Dotychczasowa wartość nominalna każdej akcji Spółki wynosiła 0,43 zł po obniżeniu kapitału zakładowego wartość nominalna każdej akcji wynosi 0,40 zł.

Zgodnie z uchwałą Zarządu KDPW z dnia 25.07.2016 r. w związku z obniżeniem wartości nominalnej wszystkich akcji Spółki z dotychczasowej wartości 0,40 zł każda do wartości 0,10 zł każda z dniem 29.07.2016 r. dotychczasowe 9 898 000 akcji. o wartości 0,40 zł każda, uległo podziałowi na 39 592 000 akcji o wartości 0,10 zł każda.

Na mocy uchwały z dnia 31.08.2016 r. Zarząd RESBUD S.A. postanowił o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 3 959 200,00 zł do kwoty 4 355 000,00 zł to jest o kwotę 395 800,00 zł w drodze emisji 3 958 000 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,10 złotych każda akcja.

Dnia 14.12.2016 r. Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XIV Wydział KRS dokonał rejestracji zmian Statutu Spółki wynikających z treści uchwały nr 5 NWZ Spółki z dnia 17.11.2016 r. w sprawie połączenia (scalenia) akcji Spółki. Zgodnie z treścią Uchwały nr 5 NWZ z dnia 17.11.2016 r. dokonano scalenia dotychczasowych 43 550 000 akcji Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł. każda, które zastąpione zostały 8 710 000 akcjami o wartości nominalnej 0,50 zł każda. W wyniku powyższego scalenia, kapitał zakładowy Spółki nie uległ zmianie.

Badana Spółka wg stanu na koniec badanego okresu:

- jest Spółką notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie i nie jest Spółką zależną w stosunku do Spółki DAMF INVEST S.A. - w stosunku do której Spółka była zależna na koniec roku 2015 r.
- jest Spółką powiązaną osobowo poprzez Prezesa Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej z wieloma jednostkami, w tym m.in.: Elkop S.A., DAMF INWESTYCJE S.A. (dawniej Fly.pl), FON S.A., Atlantis S.A., Investment Friends Capital S.A., Investment Friends S.A., IFERIA S.A., Office Center Sp. z o.o.

#### **1.1.5. Kierownik jednostki**

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd.

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2016 r. wchodził:

- Anna Kajkowska – Prezes Zarządu.

W badanym okresie oraz do dnia wydania opinii nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu.



## 1.2. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

### 1.2.1. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta

Imię i nazwisko: Marcin Grzywacz  
Numer w rejestrze: 11769

### 1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania

Firma: Marcin Grzywacz Audyt Doradztwo Szkolenia  
Siedziba: Warszawa  
Adres: ul. Domaniewska 35/89, 02-672 Warszawa  
Numer rejestru: REGON: 146897770  
Rejestr: CEIDG  
Kapitał zakładowy: Nie dotyczy.  
Numer NIP: 796 239 74 64

Marcin Grzywacz Audyt Doradztwo Szkolenia jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3872.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 29 listopada 2016 r. Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych został dokonany przez Radę Nadzorczą uchwałą z dnia 16 listopada 2016 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego – uchwała nr 1/16/11/2016.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w biurze rachunkowym, z którego usług Spółka korzysta, w okresie od 20 lutego 2017 r. do 23 lutego 2017 r. oraz w biurze podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych w okresie od 24 lutego 2017 r. do dnia wydania opinii z badania z przerwami.

Kluczowy biegły rewident oraz Marcin Grzywacz Audyt Doradztwo Szkolenia spełniają wymóg niezależności od badanej Spółki w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77 poz. 649 z późniejszymi zmianami).

## 1.3. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe Atlantis S.A. sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez Ground Frost Euroin Audyt Sp. z o.o. siedzibą w Warszawie przy ul. Targowej 20A (nr w rejestrze podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych: 68) i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń. Opinia została wydana w dniu 10 marca 2016 r. przez biegłego rewidenta p. Marcina Grzywacza.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 29 kwietnia 2016 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które postanowiło, że strata Spółki za poprzedni rok obrotowy, w kwocie 5 887,2 tysiąca złotych zostanie pokryta z zysków lat przyszłych.

Sprawozdanie finansowe stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych złożone w Urzędzie Skarbowym w dniu 12 maja 2016 r. oraz złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13 maja 2016 r.

#### **1.4. Zakres prac i odpowiedzialności**

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz Rady Nadzorczej Spółki Resbud Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku i dotyczy sprawozdania finansowego, na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 r., rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. oraz informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Badana jednostka sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, na podstawie Uchwały nr 23/2011 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 18.05.2011 r.

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 późniejszymi zmianami. 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. Zniekształcenia mogą powstać na skutek błędu lub oszustwa. Zniekształcenia są uważane za istotne, jeśli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie sprawozdania finansowego.

Na zakres naszego badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Zgodnie z powyższymi standardami badania koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz skorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu treści opinii.

Na podstawie naszego zawodowego osądu ustaliliśmy i udokumentowaliśmy progi ilościowe istotności, w tym ogólną istotność w odniesieniu do sprawozdania finansowego jako całości. Progi te, wraz z czynnikami jakościowymi wpłynęły na określenie zakresu naszego badania oraz na rodzaj, czas i zasięg procedur badania, a także na ocenę wpływu zniekształceń, zarówno indywidualnie, jaki i łącznie na sprawozdanie finansowe jako całość. W związku z powyższym wszystkie stwierdzenia zawarte w opinii niezależnego biegłego rewidenta wyrażane są z uwzględnieniem poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i osądem biegłego rewidenta.

Zarząd Spółki 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.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii w sprawozdaniu biegłego rewidenta oraz sporządzenie niniejszego raportu z badania, odnośnie tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Zarząd Spółki złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niezaistnieniu zdarzeń wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd Spółki złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie podmiotu Marcin Grzywacz Audyt Doradztwo Szkolenia.

## 2. Część analityczna raportu

### 2.1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

	31.12.2016	Struktura %	31.12.2015	Struktura %
<b>AKTYWA</b>				
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>1 943</b>	<b>39,0%</b>	<b>2 086</b>	<b>49,8%</b>
Wartości niematerialne i prawne	14	0,3%	22	0,4%
Rzeczowe aktywa trwałe	3	0,1%	9	0,2%
Nieruchomości inwestycyjne	1 859	37,3%	1 938	46,3%
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	48	1,0%	117	2,3%
Należności długoterminowe	19	0,4%	0	0,0%
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>3 041</b>	<b>61,0%</b>	<b>2 100</b>	<b>50,2%</b>
Zapasy	0	0,0%	0	0,0%
Należności krótkoterminowe	1 859	37,3%	1 403	33,5%
Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 002	20,1%	330	7,9%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	147	2,9%	332	7,9%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	33	0,7%	35	0,8%
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>4 984</b>	<b>100,0%</b>	<b>4 186</b>	<b>100,0%</b>

	31.12.2016	Struktura %	31.12.2015	Struktura %
<b>PASYWA</b>				
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>3 928</b>	<b>78,8%</b>	<b>2 176</b>	<b>52,0%</b>
Kapitał (fundusz) podstawowy	4 355	87,4%	4 256	101,7%
Kapitał zapasowy	825	16,6%	152	3,6%
Kapitał rezerwyowy	297	6,0%	0	0,0%
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	1 815	36,4%	1 815	43,4%
Zyski zatrzymane/ niepodzielony wynik finansowy	-3 364	-67,5%	-4 047	-96,7%
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>1 056</b>	<b>21,2%</b>	<b>2 010</b>	<b>48,0%</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0,0%	117	2,8%
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	0	0,0%	346	8,3%
Rezerwy na zobowiązania	0	0,0%	206	4,9%
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	555	11,1%	260	6,2%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	501	10,1%	1 081	25,8%
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>4 984</b>	<b>100,0%</b>	<b>4 186</b>	<b>100,0%</b>

Dane w tys. PLN

## 2.2. Rachunek zysków i strat

Opis	01.01.2016 - 31.12.2016	% przychodów ze sprzedaży	01.01.2015 - 31.12.2015	% przychodów ze sprzedaży
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	198	100,0%	350	100,0%
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	178	89,9%	360	102,9%
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>20</b>	<b>10,1%</b>	<b>10</b>	<b>-2,9%</b>
Koszty sprzedaży	-	0,0%	-	0,0%
Koszty ogólnego zarządu	560	282,8%	510	145,7%
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>- 540</b>	<b>-272,7%</b>	<b>- 520</b>	<b>-148,6%</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>1 161</b>	<b>586,4%</b>	<b>186</b>	<b>53,1%</b>
Pozostałe przychody operacyjne	1 161	586,4%	186	53,1%
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>394</b>	<b>199,0%</b>	<b>270</b>	<b>77,1%</b>
Pozostałe koszty operacyjne	394	112,6%	270	77,1%
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>227</b>	<b>114,6%</b>	<b>- 604</b>	<b>-172,6%</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>978</b>	<b>493,9%</b>	<b>1 576</b>	<b>450,3%</b>
<b>Koszty finansowe</b>	<b>372</b>	<b>187,9%</b>	<b>7 665</b>	<b>2190,0%</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>833</b>	<b>420,7%</b>	<b>- 6 693</b>	<b>-1912,3%</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>- 48</b>	<b>-13,7%</b>	<b>- 806</b>	<b>-230,3%</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>881</b>	<b>444,9%</b>	<b>- 5 887</b>	<b>-1682,0%</b>

Dane w tys. PLN

### 2.3. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Opis	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
<b>Zysk strata netto</b>	<b>881</b>	<b>- 5 887</b>
Inne całkowite dochody	-	-
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>881</b>	<b>- 5 887</b>

Dane w tys. PLN

### 2.4. Wybrane wskaźniki finansowe

	2016	2015	2014
<b>1. Rentowność sprzedaży netto</b>			
$\frac{\text{zysk netto}}{\text{przychody netto}} \times 100\%$	444,9%	wartość ujemna	11,0%
<b>2. Rentowność kapitału własnego</b>			
$\frac{\text{zysk netto}}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}} \times 100\%$	28,9%	wartość ujemna	3,5%
<b>3. Stopa zadłużenia</b>			
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{suma pasywów}} \times 100\%$	21,2%	48,0%	39,7%
<b>4. Wskaźnik płynności</b>			
$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe w tym rozliczenia międzyokresowe}}$	2,9	1,4	3,3

Przedstawione powyżej wskaźniki wyliczono na podstawie sprawozdania finansowego w wersji podpisanej przez Spółkę do której wydana została opinia niezależnego biegłego rewidenta wraz z niniejszym raportem z badania. Celem badania nie było przedstawienie Spółki w kontekście wyników działalności i osiągniętych wskaźników. Szczegółowa interpretacja wskaźników wymaga pogłębionej analizy działalności Spółki i jej uwarunkowań.

**Informacja o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego:**

Inwestycje długoterminowe w nieruchomości

Nieruchomości inwestycyjne to najistotniejsza pozycja aktywów w Spółce. Spółka wykazuje to posiadaną nieruchomość inwestycyjną, która zgodnie z zasadami polityki rachunkowości wyceniana jest w koszcie historycznym i pomniejszana o odpisy amortyzacyjne oraz potencjalnie z tytułu utraty wartości – gdyby takie wystąpiły. Na podstawie otrzymanego operatu szacunkowego przygotowanego przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 20 lutego 2017 r., wartość godziwa tej nieruchomości znacząco przekracza jej wartość księgową.

Pozostałe przychody operacyjne oraz pozostałe przychody finansowe

Jednostka wykazała w bieżącym roku zysk netto. Zysk ten wynika głównie z faktu, iż w roku 2016 (pod koniec roku obrotowego) zakończona została jedna z prowadzonych przez Spółkę spraw spornych, związana z należnościami Spółki, które były w latach poprzednich objęte 100% odpisem aktualizującym. Należności te powstały kilka lat wstecz i dotyczyły prowadzonej przez Spółkę w okresach wcześniejszych działalności o charakterze budowlanym. Przelew zasądzonej kwoty wpłynął na rachunek Spółki w wysokości 1 532,5 tys. zł, w tym 806,8 tys. zł należności głównej oraz 725,7 tys. zł odsetek. Odsetki z zasądzanego wyroku zostały ujęte wg zasady memoriałowej w przychodach finansowych Spółki w roku 2016. Cała otrzymana kwota w wysokości 1 532,5 tys. zł jest na dzień 31 grudnia 2016 r. wykazana w aktywach w należnościach krótkoterminowych. Powyższe zdarzenie jest główną przyczyną dzięki której w roku 2016 Spółka osiągnęła zysk netto.

## **2.5. Interpretacja wskaźników**

### **Wskaźnik rentowność sprzedaży netto oraz wskaźnik rentowności kapitału własnego**

Rentowność sprzedaży netto oraz rentowność kapitału własnego przyjmują wartości dodatnie, która są znaczące. Wartość wskaźników wynika jednak z jednorazowego zdarzenia, które zostało opisane w paragrafie powyżej. Zdarzenie to nie jest związane z prowadzoną aktualnie działalnością Spółki, ale z zakończeniem jednej z prowadzonych spraw spornych dzięki której Spółka odzyskała swoją należność.

### **Wskaźnik stopa zadłużenia**

Wskaźnik stopa zadłużenia uległ znaczącej poprawie i pozostaje na niskim i bezpiecznym poziomie. Spółka głównie finansuje się kapitałami własnymi. Poprawa wskaźnika związana jest głównie z rozpoznaniem istotnego w skali działania Spółki zysku netto, który poprawił strukturę finansowania Spółki po stronie pasywów.

### **Wskaźnik płynności**

Wskaźnik płynności utrzymuje się na wysokim poziomie i w roku 2016 uległ znaczącej poprawie. Poprawa wskaźnika związana jest głównie z rozpoznaniem istotnego w skali działania Spółki zysku netto związanego z odwróceniem odpisów aktualizujących na należności w kwocie 806,8 tys. zł oraz rozpoznaniu odsetek zasądzonych od tej kwoty w wysokości 725,7 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2016 r. aktywa obrotowe Spółki znacząco przekraczają jej zobowiązania krótkoterminowe.

### **3. Część szczegółowa raportu**

#### **3.1. Prawdliwość stosowanego systemu rachunkowości**

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości, zgodną we wszystkich istotnych aspektach z wymaganiami art. 10 Ustawy o rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy wyrywkowego sprawdzenia prawidłowości działania systemu rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonych prac nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących systemu rachunkowości, które nie zostałyby usunięte, a mogły mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe, w tym dotyczących:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości,
- udokumentowania operacji gospodarczych,
- rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych oraz powiązania zapisów w ramach ksiąg rachunkowych,
- powiązania zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym,
- zasadności stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

Dokonana ocena prawidłowości funkcjonowania systemu rachunkowości w połączeniu z badaniem wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego daje podstawę do wyrażenia ogólnej, całościowej opinii o tym sprawozdaniu. Nie było celem naszego badania wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tego systemu rachunkowości.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację składników majątkowych w zakresie i terminach określonych w art. 26 ustawy o rachunkowości w zakresie niezbędnym do potwierdzenia kwot prezentowanych składników majątkowych. Różnice inwentaryzacyjne ujęto i rozliczono w księgach badanego okresu.

#### **3.2. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego**

Dane zawarte we informacjach dodatkowych, obejmujących informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające, w sposób prawidłowy i kompletny opisują istotne pozycje sprawozdawcze oraz jasno prezentują pozostałe istotne informacje wymagane przez Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

#### **3.3. Sprawozdanie z działalności Spółki**

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Resbud S.A. sporządzonym za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2016 r. poz. 860) i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Dokonaliśmy sprawdzenia tego sprawozdania w zakresie ujawnionych w nim informacji, których bezpośrednim źródłem jest zbadane sprawozdanie finansowe. Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

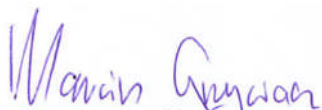


**3.4. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta**

W oparciu o przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień 31 grudnia 2016 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.

**3.5. Informacje o istotnych naruszeniach prawa**

W trakcie badania nie stwierdzono naruszenia prawa, wpływającego na sprawozdanie finansowe, a także naruszenia postanowień statutu Spółki.



**Marcin Grzywacz**

Biegły rewident nr 11769

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu Marcin Grzywacz Audyt Doradztwo Szkolenia  
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 3872

ul. Domaniewska 35/89  
02-672 Warszawa

13 marca 2017 r.  
Warszawa