

**GRUPA KAPITAŁOWA WHITE STONE
DEVELOPMENT
WARSZAWA, UL. ŻARYNA 2B**

**SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK OBROTOWY 2015**

**WRAZ
Z OPINIĄ BIEGŁEGO REWIDENTA
I
RAPORTEM Z BADANIA**

SPIS TREŚCI

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.....	3
RAPORT Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ WHITE STONE DEVELOPMENT ZA ROK OBROTOWY 2015.....	5
I. INFORMACJE OGÓLNE	5
1. Dane identyfikujące badaną Spółkę Dominującą.....	5
2. Struktura Grupy Kapitałowej	5
3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie.....	6
4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki Dominującej	6
II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	7
III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE	8
1. Informacje na temat badanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	8
2. Dokumentacja konsolidacyjna	8
3. Kompletność i poprawność sporządzenia wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.....	9
IV. UWAGI KOŃCOWE.....	9

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY 2015

1. Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
2. Skonsolidowany bilans
3. Skonsolidowany rachunek zysków i strat
4. Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
5. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY 2015

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Wspólnika White Stone Development Sp. z o.o.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej White Stone Development (zwanej dalej „Grupą Kapitałową”), w której jednostką dominującą jest White Stone Development Sp. z o.o. (zwana dalej „Spółką Dominującą”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Żaryna 2B. Na sprawozdanie to składają się: wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym oraz skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest Zarząd Spółki Dominującej.

Zarząd Spółki Dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „Ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności skonsolidowanego sprawozdania finansowego z przyjętymi przez Grupę Kapitałową zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:


- rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółkę Dominującą oraz jednostki zależne zasad (polityki) rachunkowości i sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2015 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej oraz przepisami wydanego, na podstawie powołanej wyżej Ustawy o rachunkowości, rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Spółkę Dominującą oraz jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2015 jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.


Wojciech Kłys
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie
nr ewidencyjny 11775

W imieniu Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wpisanego na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR pod nr. ewidencyjnym 73:



Maciej Krason – Wiceprezes Zarządu Deloitte Polska Sp. z o.o. – komplementariusza Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Warszawa, 27 czerwca 2016 roku

**RAPORT Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ
WHITE STONE DEVELOPMENT
ZA ROK OBROTOWY 2015**

I. INFORMACJE OGÓLNE**1. Dane identyfikujące badaną Spółkę Dominującą**

Spółka Dominująca działa pod firmą White Stone Development Sp. z o.o. (dalej „Spółka Dominująca”). Siedzibą Spółki jest Warszawa, ul. Żaryna 2B.

Spółka Dominująca prowadzi działalność w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka Dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta St. Warszawy w Warszawie XIII, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000292881.

Spółka Dominująca działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych .

Kapitał zakładowy Spółki Dominującej według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosił 146.800.000 zł i dzielił się na 293.600 udziałów zwykłych o wartości nominalnej 500 zł każdy.

W skład Zarządu Spółki Dominującej na dzień wydania opinii wchodził:

- Tomasz Skórczyński – Prezes Zarządu,
- Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu.

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

2. Struktura Grupy Kapitałowej

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na dzień 31 grudnia 2015 roku objęte zostały następujące spółki:

- a) Spółka Dominująca – White Stone Development Sp. z o.o.

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Spółki Dominującej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku. W wyniku przeprowadzonego badania wydaliśmy w dniu 27 czerwca 2016 roku opinię bez zastrzeżeń.

- b) Spółki objęte konsolidacją metodą pełną:

Nazwa i siedziba Spółki	Udział w kapitale (w %)	Podmiot przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego i rodzaj wydanej opinii	Dzień bilansowy konsolidowanej jednostki
Syta 124 Sp. z o.o.	100%	sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta	31.12.2015
Zora Wilanów Sp. z o.o.	100%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., opinia bez zastrzeżeń	31.12.2015
Zora Wilanów 2 Sp. z o.o.	100%	sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta	31.12.2015
Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	100%	sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta	31.12.2015

Lesznowola Sp. z o.o.	100%	sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.	31.12.2015
Ornament Szczecin Sp. z o.o.	100%	sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.	31.12.2015
SPS Construction Sp. z o.o.	75%	Zespół Usług Finansowo – Księgowych BILANS – SERVIS Sp. z o.o., opinia bez zastrzeżeń	31.12.2015

W dniu 1 lipca 2015 roku Spółka White Stone Development Sp. z o.o. nabyła udziały w spółkach: SPS Construction Sp. z o.o.; SPS Klima Sp. z o.o.; Lesznowola Sp. z o.o.; Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.; Syta 124 Sp. z o.o.; Zora Wilanów Sp. z o.o.; Zora Wilanów 2 Sp. z o.o. za wkład niepieniężny. W dniu 2 listopada 2015 roku Spółka Dominująca sprzedała udziały w SPS Klima Sp. z o.o.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie

Wyboru podmiotu uprawnionego dokonało Zgromadzenie Wspólników Spółki Dominującej. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 2 marca 2016 roku, zawartej pomiędzy Spółką Dominującą a firmą Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie, al. Jana Pawła II 19, wpisaną na prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 73. W imieniu podmiotu uprawnionego badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Wojciecha Kłysa (nr ewidencyjny 11775) w siedzibie Spółki Dominującej w dniach od 18 do 29 kwietnia 2016 roku, od 9 do 12 maja 2016 roku oraz poza siedzibą Spółki Dominującej do dnia wydania niniejszej opinii.

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie potwierdzają, iż są uprawnieni do badania sprawozdań finansowych oraz spełniają warunki określone w art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 r. nr 77, poz. 649 z późniejszymi zmianami) do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej.

4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki Dominującej

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu naszego badania.

Podmiotowi uprawnionemu i kluczowemu biegłemu rewidentowi w trakcie badania udostępniono żądane dokumenty i dane, jak również udzielono wyczerpujących informacji i wyjaśnień, co między innymi zostało potwierdzone pisemnym oświadczeniem Zarządu Spółki Dominującej z dnia 27 czerwca 2016 roku.

II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Poniżej zaprezentowane są podstawowe wielkości ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego bilansu oraz wskaźniki finansowe opisujące wynik finansowy Grupy Kapitałowej, jej sytuację finansową i majątkową.

Podstawowe dane finansowe pochodzące ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat (w tys. zł)

Przychody ze sprzedaży	85.127
Koszty działalności operacyjnej	(94.384)
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	(17.606)
Zysk (strata) netto	(10.308)

Podstawowe dane finansowe pochodzące ze skonsolidowanego bilansu (w tys. zł)

Zapasy	207.300
Należności z tytułu dostaw i usług	25.895
Aktywa obrotowe	284.770
Suma aktywów	347.843
Kapitał (fundusz) własny	202.771
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym krótkoterminowe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe bierne)	37.298
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	26.713
Suma zobowiązań i rezerw na zobowiązania	133.558

Wskaźniki efektywności

– wskaźnik rotacji majątku	0,27
– wskaźnik rotacji należności w dniach	56
– wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	52

Kapitał obrotowy netto

– stopa zadłużenia	38%
– kapitał obrotowy netto (w tys. zł)	247.471

III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

1. Informacje na temat badanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 roku i obejmuje:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 347.843.276,81 zł,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujący stratę netto w kwocie 10.307.645,75 zł,
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 204.188.823,54 zł,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 34.073.594,19 zł,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Badanie objęło okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku i polegało głównie na:

- badaniu prawidłowości i rzetelności przygotowanego przez Zarząd Spółki Dominującej skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- badaniu dokumentacji konsolidacyjnej,
- ocenie prawidłowości zastosowanych w trakcie konsolidacji metod i procedur konsolidacyjnych,
- przeglądzie sporządzonych przez innych biegłych rewidentów opinii i raportów z badania sprawozdań finansowych spółek zależnych i stowarzyszonych, podlegających konsolidacji.

2. Dokumentacja konsolidacyjna

Spółka Dominująca przedstawiła dokumentację konsolidacyjną obejmującą:

- sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym,
- sprawozdania finansowe jednostek podporządkowanych dostosowane do zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy konsolidacji,
- sprawozdania finansowe jednostek podporządkowanych przeliczane na walutę polską,
- korekty i wyłączenia dokonywane w celu konsolidacji, niezbędne do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- obliczenia wartości godziwej aktywów netto jednostek podporządkowanych,
- obliczenia kapitałów mniejszości.

Konsolidacja sprawozdań Grupy Kapitałowej, w odniesieniu do jednostek zależnych, została przeprowadzona metodą pełną przez sumowanie w pełnej wysokości wszystkich odpowiednich pozycji sprawozdań finansowych Spółki Dominującej i jednostek zależnych objętych konsolidacją.

Spółka Dominująca sporządzająca sprawozdanie skonsolidowane nie stosowała istotnych uproszczeń i odstępstw od przyjętych zasad konsolidacji w stosunku do kontrolowanych jednostek.

3. Kompletność i poprawność sporządzenia wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej

Spółka Dominująca potwierdziła kontynuację działalności przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Istotne zasady wyceny aktywów i pasywów, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opisane we wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.


Spółka Dominująca sporządziła dodatkowe informacje i objaśnienia w postaci not tabelarycznych do poszczególnych pozycji skonsolidowanego bilansu i rachunku zysków i strat oraz opisów słownych.

Zarząd sporządził i załączył do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2015. Sprawozdanie z działalności zawiera informacje określone w artykule 49 Ustawy o rachunkowości. Dokonaliśmy sprawdzenia tego sprawozdania w zakresie ujawnionych w nim informacji, których bezpośrednim źródłem jest zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

IV. UWAGI KOŃCOWE

Oświadczenia Zarządu

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz kluczowy biegły rewident otrzymali od Zarządu Spółki Dominującej pisemne oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż Grupa Kapitałowa przestrzegała przepisów prawa.


Wojciech Kłys
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie
nr ewidencyjny 11775

W imieniu Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wpisanego na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR pod nr. ewidencyjnym 73:



Maciej Krason – Wiceprezes Zarządu Deloitte Polska Sp. z o.o. – komplementariusza Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Warszawa, 27 czerwca 2016 roku