



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

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

GRUPA KAPITAŁOWA
White Stone Development
w której jednostką dominującą jest
White Stone Development Sp. z o.o.
Ul. Żaryna 2B
02-593 Warszawa

Opinia
niezależnego biegłego rewidenta
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy
od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN., NIP 108-000-42-12. Biura regionalne BDO: Katowice 40-007, ul. Uniwersytecka 13, tel: +48 32 661 06 00, katowice@bdo.pl; Kraków 31-548, Al. Pokoju 1, tel: +48 12 378 69 00, krakow@bdo.pl; Poznań 60-650, ul. Piątkowska 165, tel: +48 61 622 57 00, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

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



OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla Zgromadzenia Wspólników White Stone Development Sp. z o.o.

Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej White Stone Development („Grupa”), w której jednostką dominującą jest White Stone Development Sp. z o.o. („jednostka dominująca”), z siedzibą w Warszawie, ul. Żaryna 2B, na które składa się: wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Odpowiedzialność Zarządu jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2016 r. poz. 1047 z późn. zm.), zwaną dalej „ustawą o rachunkowości”, wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd jednostki dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości Zarząd jednostki dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

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

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

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego 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 dominującą skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki dominującej.

Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd jednostki dominującej wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.



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

Opinia

Naszym zdaniem załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku, jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2016 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności Grupy

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd jednostki dominującej. Ponadto, Zarząd jednostki dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Grupy spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

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

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności Grupy.

Warszawa, 28 czerwca 2017 roku

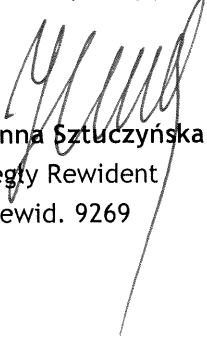
BDO Sp. z o.o.

ul. Postępu 12

02-676 Warszawa

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie:



Hanna Sztuczyńska
Biegły Rewident
nr ewid. 9269



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

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

Raport
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
GRUPY KAPITAŁOWEJ
White Stone Development
za rok obrotowy
od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN., NIP 108-000-42-12. Biura regionalne BDO: Katowice 40-007, ul. Uniwersytecka 13, tel: +48 32 661 06 00, katowice@bdo.pl; Kraków 31-548, Al. Pokoju 1, tel: +48 12 378 69 00, krakow@bdo.pl; Poznań 60-650, ul. Piątkowska 165, tel: +48 61 622 57 00, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

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

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące jednostkę dominującą

Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej White Stone Development („Grupa”) jest White Stone Development Sp. z o.o. („jednostka dominująca”, „Spółka”).

Siedzibą Spółki jest 02-593 Warszawa, ul. Żaryna 2B.

Zgodnie z Umową Spółki podstawowym przedmiotem działalności jest:

- obsługa nieruchomości,
- działalność rachunkowo - księgową, z wyłączeniem doradztwa podatkowego,
- badanie rynku i opinii publicznej,
- doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- reklama,
- rekrutacja i udostępnianie pracowników,
- działalność w zakresie architektury i inżynierii,
- budownictwo,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- roboty budowlane specjalistyczne,
- działalność wspomagająca usługi finansowe,
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- działalność w zakresie architektury i inżynierii, badania i analizy techniczne.

Spółka działa na podstawie:

- umowy Spółki sporządzonej w formie aktu notarialnego dnia 7 listopada 2007 roku (Rep. A nr 13460/2007) wraz z późniejszymi zmianami,
- Kodeksu spółek handlowych.

Dnia 20 listopada 2007 roku Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Sekcja Rejestrowa pod numerem KRS 0000292881.

Spółka ma nadany numer identyfikacji podatkowej NIP: 1080004146 oraz numer REGON: 141210596.

Kapitał zakładowy na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosił 171.600 tys. zł i dzielił się na 343.200 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

W roku 2016 oraz do dnia zakończenia badania nie nastąpiły zmiany kapitału zakładowego.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku udziałowcy Spółki, zgodnie z informacją uzyskaną od Zarządu Spółki, przedstawiali się następująco:

Udziałowiec	Liczba udziałów	% głosów na Zgromadzeniu Wspólników
Alphington Limited	343.200	100,0%

Funkcję kierownika Spółki sprawuje Zarząd.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku członkami Zarządu byli:

- Tomasz Skórczyński - Prezes Zarządu
- Katarzyna Szyborska - Członek Zarządu

W badanym okresie i do dnia zakończenia badania skład Zarządu nie uległ zmianie.

2. Skład Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej White Stone Development na dzień 31 grudnia 2016 roku wchodziły następujące jednostki zależne (w kolejności alfabetycznej):

Spółka	Podmiot uprawniony do badania	Rodzaj opinii
ABC SPV Sp. z o.o.	<i>nie podlegała obowiązkowi badania</i>	<i>nie dotyczy</i>
Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	<i>nie podlegała obowiązkowi badania</i>	<i>nie dotyczy</i>
Lesznowola Sp. z o.o.	<i>nie podlegała obowiązkowi badania</i>	<i>nie dotyczy</i>
Lesznowola SPV Sp. z o.o.	<i>nie podlegała obowiązkowi badania</i>	<i>nie dotyczy</i>
Lesznowola SPV 2 Sp. z o.o.	<i>nie podlegała obowiązkowi badania</i>	<i>nie dotyczy</i>
Lesznowola SPV 3 Sp. z o.o.	<i>nie podlegała obowiązkowi badania</i>	<i>nie dotyczy</i>
Ornament Szczecin Sp. z o.o.	<i>BDO Sp. z o.o.</i>	<i>bez zastrzeżeń</i>
Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o.	<i>nie podlegała obowiązkowi badania</i>	<i>nie dotyczy</i>
SPS Construction Sp. z o.o.	<i>Zespół Usług Finansowo-Księgowych Bilans Servis Sp.z o.o.</i>	<i>bez zastrzeżeń</i>
Syta 124 Sp. z o.o.	<i>nie podlegała obowiązkowi badania</i>	<i>nie dotyczy</i>
Zora Wilanów Sp. z o.o.	<i>BDO Sp. z o.o.</i>	<i>bez zastrzeżeń</i>
Zora Wilanów 2 Sp. z o.o.	<i>nie podlegała obowiązkowi badania</i>	<i>nie dotyczy</i>

Wszystkie jednostki konsolidowane miały ten sam dzień bilansowy co jednostka dominująca.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej White Stone Development Sp. z o.o. za 2016 rok zostało przeprowadzone przez BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Postępu 12, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3355.

Wyboru biegłego rewidenta dokonało Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników jednostki dominującej na podstawie uchwały nr 2 z dnia 30 grudnia 2016 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie z dnia 28 lutego 2017 roku, pod kierunkiem kluczowego biegłego rewidenta Hanny Sztuczyńskiej (nr ewidencyjny 9269). Badanie przeprowadzono w siedzibie Spółki, od dnia 8 maja 2017 roku, z przerwami, do daty wydania opinii.

Oświadczamy, że BDO Sp. z o.o., jej zarząd oraz biegły rewident wraz z zespołem badającym opisane sprawozdanie finansowe spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu finansowym - zgodnie z rozdziałem 6 Ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1089).

Zarząd jednostki dominującej złożył wszystkie żądane przez biegłego rewidenta oświadczenia, wyjaśnienia i informacje niezbędne do przeprowadzenia badania.

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

4. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą sporządzenia sprawozdania skonsolidowanego było skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, które zostało zbadane przez Deloitte Polska Sp. z o.o. Sp. K. i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2015 roku zostało zatwierdzone uchwałą nr 5 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 27 czerwca 2016 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2015 rok złożono w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 11 lipca 2016 roku.

II. ANALIZA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości ze skonsolidowanego bilansu, rachunku zysków i strat oraz podstawowe wskaźniki finansowe, w porównaniu do analogicznych wielkości za rok ubiegły (w tys. zł).

	31.12.2016	% sumy bilansowej	31.12.2015	% sumy bilansowej
AKTYWA				
Aktywa trwałe	60 481	15,0	63 074	18,1
Aktywa obrotowe	342 274	85,0	284 770	81,9
Aktywa razem	402 755	100,0	347 843	100,0
PASYWA				
Kapitał własny	171 534	42,6	168 979	48,6
Kapitały mniejszości	11 934	3,0	11 514	3,3
Ujemna wartość firmy jednostek zależnych	30 818	7,7	33 792	9,7
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	188 469	46,8	133 558	38,4
Pasywa razem	402 755	100,0	347 843	100,0
Wyszczególnienie	1.01.2016- 31.12.2016	% przychodów	1.01.2015- 31.12.2015	% przychodów
Przychody ze sprzedaży	149 426	100,0	85 127	100,0
Koszty działalności operacyjnej	150 805	100,9	94 384	110,9
Wynik ze sprzedaży	(1 379)	(0,9)	(9 257)	(10,9)
Wynik finansowy brutto	5 852	3,9	(17 607)	(20,7)
Podatek dochodowy	2 378	1,6	(5 162)	(6,1)
Zyski (straty) mniejszości	920	0,6	(2 137)	(1,4)
Wynik finansowy netto	2 554	1,7	(10 308)	(12,1)
	2016		2015	
Rentowność sprzedaży brutto	-0,9%		-10,9%	
Rentowność sprzedaży netto	1,7%		-12,1%	
Rentowność majątku	0,6%		-3,0%	
Wskaźnik zadłużenia	46,8%		38,4%	
Wskaźnik płynności I	4,8		9,7	
Wskaźnik płynności II	1,7		2,6	

Komentarz:

- W strukturze aktywów dominują aktywa obrotowe stanowiące 85,0% sumy bilansowej na koniec 2016 roku.
- Głównym źródłem finansowania majątku są zobowiązania, które stanowią 46,8% sumy bilansowej na 31 grudnia 2016 roku.
- Rentowność sprzedaży brutto poprawiła się w 2016 roku i wyniosła -0,9%, w porównaniu do -10,9% w 2015 roku.
- Rentowności sprzedaży netto osiągnęła poziom 1,7% w 2016 roku, podczas gdy w 2015 roku wyniosła -12,1%.
- Rentowność majątku wzrosła do poziomu 0,6% za 2016 rok, w porównaniu do -3,0% za 2015 rok.
- Wskaźnik zadłużenia wyniósł 46,8% na koniec 2016 roku, w roku ubiegłym wynosił 38,4%.
- Wskaźnik płynności I i II spadł i osiągnął poziom odpowiednio 4,8 i 1,7 na koniec 2016 roku.

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

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Podstawa sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej White Stone Development Sp. z o.o. zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz zgodnie z wymogami 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 (Dz. U. 2009, nr 169, poz. 1327 z późn. zm.).

2. Kompletność i poprawność dokumentacji konsolidacyjnej

Dokumentacja konsolidacyjna została sporządzona zgodnie z wymogami przywołanego wyżej rozporządzenia.

Podczas badania nie stwierdziliśmy mogących mieć istotny wpływ na zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe nieprawidłowości dokumentacji konsolidacyjnej, które nie zostałyby usunięte, w tym w zakresie spełnienia warunków, jakim powinna odpowiadać dokumentacja konsolidacyjna.

3. Zasady i metody wyceny aktywów i zobowiązań oraz kapitałów własnych

Podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy stosują jednolite zasady rachunkowości i metody wyceny poszczególnych pozycji aktywów i pasywów.

4. Charakterystyka składników skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Struktura aktywów, zobowiązań i kapitałów własnych Grupy została przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy kończący się dnia 31 grudnia 2016 roku.

5. Informacja dodatkowa

Informacje zawarte we wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego i informacje dodatkowe zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo.

6. Sprawozdanie z działalności Grupy

Zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości Zarząd jednostki dominującej sporządził sprawozdanie z działalności Grupy.

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

7. Oświadczenie kierownictwa jednostki dominującej


Zarząd jednostki dominującej złożył pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o wszystkich istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym.

Warszawa, 28 czerwca 2017 roku

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

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie:



Hanna Sztuczynska
Biegły Rewident
nr ewid. 9269