

Raport

z badania sprawozdania finansowego

Dolnośląskie Centrum Deweloperskie Spółka Akcyjna

z siedzibą w 53-149 Wrocław, ul. Raclawicka 15-19/705

za rok obrotowy 01.01.2016 - 31.12.2016

A

A. Część ogólna

1. Spółka działa na podstawie statutu sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 04.10.2010r. Repetytorium A nr 4269/2010. Spółka powstała z przekształcenia Terra Spółka z o.o. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki w dniu 04.10.2010 r. Ostatnia zmiana w statucie nastąpiła w dniu 11.07.2016r. Rep. nr 1138/2016, uchwałą nr 16/2016 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zmieniono nazwę z HydroPhi Technologies Europe Spółka Akcyjna na Dolnośląskie Centrum Developerskie Spółka Akcyjna Jednostkę zawiązano na czas nieokreślony.
2. Ponadto Spółka posiada następujące dokumenty legalizujące jej działalność:
 - a) aktualny wpis do rejestru przedsiębiorców pod numerem 0000368347 z dnia 20.10.2010 r., w Krajowym Rejestrze Sądowym Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego,
 - b) numer identyfikacji podatkowej NIP 5213507866,
 - c) numer identyfikacyjny Regon 141637930.
3. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki, wynikającym ze statutu i wpisu do właściwego rejestru jest:

64, 20, Z, Działalność holdingów finansowych
72, 1 Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie nauk przyrodniczych i technicznych
W dniu 11.07.2016r, akt notarialny Rep. nr 1138/2016, uchwałą nr 1/2016 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie zmiany statutu Spółki dodano m.in.
41,10,Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
45.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, roboty ziemne
4. Według stanu na dzień bilansowy występowały powiązania kapitałowe z HydroPhi Technologies Europe Sp. z o.o.
5. Organy Spółki przedstawiają się następująco:
 - a) Zarząd powołany przez Radę Nadzorczą:

Prezes Zarządu

Pan Wojciech Miszczak

Rada Nadzorcza uchwałą nr 02/07/2016 z dnia 21.07.2016r. postanowiła odwołać Pana Edwarda Misek z funkcji Prezesa Zarządu, uchwałą nr 03/07/2016 z dnia 31.07.2016r. odwołać Pana Rogera Slotkin z funkcji Członka Zarządu. W dniu 21.07.2016r. Rada Nadzorcza uchwałą nr 04/07/2016 postanowiła powołać Pana Wojciecha Miszczak na funkcję Prezesa Zarządu.

b) Rada nadzorcza w składzie:

Członek RN

Pan Andrzej Kuchta

Członek RN	Pani Marzenna Szymczak - Błahut
Członek RN	Pan Jacek Szymczak
Członek RN	Pan Mariusz Andrzej Pielacha
Członek RN	Pan Jan Bodeński

Dnia 11.07.2016 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwałami od 17 do 21, odwołało ze składu Rady Nadzorczej Panią Natalya Rudman, Panią Felicję Wójciak, Pana Grzegorza Wójciak, Pana Mieczysława Wójciak i Pana Davida Waldman, uchwałami od 22 do 26, powołało do składu Rady Nadzorczej Pana Andrzeja Kuchta, Panią Marzennę Szymczak Błahut, Pana Jacka Halusiak, Pana Mariusza Pielacha i Pana Michała Żurowskiego. Dnia 05.12.2016 r Pan Jacek Halusiak i Pan Michał Żurowski zrezygnowali z członkowska w Radzie Nadzorczej. Rada Nadzorcza postanowiła w dniu 30.12.2016r. powołać tymczasowo do czasu Walnego Zgromadzenia na członków RN Pana Jacka Szymczaka i Pana Jana Bodeńskiego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki odbyło się 16.02.2017r.

6. Kapitał podstawowy 5 157 170,00 zł, dzieli się na 51 571 700 równych i niepodzielnych akcji. Akcje te posiadają:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych udziałów / akcji	Liczba głosów	Procentowy udział w kapitale podstawowym
Pan Wiktor Kuchta	41 390 090,00	0,00	80,26%
Pozostali	10 181 610,00	0,00	19,74%
Razem	51 571 700,00	0,00	100,00%

7. Uchwałą nr 1/2017 Rady Nadzorczej z dnia 28.03.2017r. 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 AURUS Kancelaria Biegłych Rewidentów Sp. z o.o. z siedzibą w 30-218 Kraków, ul. Królowej Jadwigi 246/3 wpisany pod numerem 4037 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Badanie przeprowadzano zgodnie z umową z dnia 06.04.2017r.
8. Zarówno podmiot audytorski, jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu kluczowy biegły rewident Anna Kaczmarczyk (nr rej. 12761) oświadczają, że pozostają niezależni od badanej Spółki, 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).

9. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający było zbadane przez podmiot audytorski AURUS Kancelaria Biegłych Rewidentów Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie i otrzymało opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez ZZW w dniu 11.07.2017r.

Strata bilansowa poniesiona w tymże roku w kwocie 176 840,13 zł zostanie pokryta z zysków lat przyszłych.

10. 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 dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru w dniu 12.12.2016r..
- stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy z 15.02.1992r. złożone w Urzędzie Skarbowym w dniu .17.08.2016r.

11. Zbadane sprawozdanie finansowe za bieżący rok obrotowy, podpisane zgodnie z art. 52. ust. 2 ustawy o rachunkowości przez kierownika Spółki 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
6 261 362,48 zł
 - c) rachunku zysków i strat wykazującego za rok obrotowy wynik finansowy (+)
13 245,18 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 Spółki w roku obrotowym.

12. Zgodnie z art. 67 ustawy o rachunkowości Spółka 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.

13. 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) niezastnienia innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na informacje ilościowe i jakościowe wynikające ze sprawozdania finansowego.

14. 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.

1. Analiza bilansu

Aktywa, dane w tys. zł:

Lp	Wyszczególnienie	2016		2015		Zmiana stanu	
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%
						2016/2015	
1	2	3	4	5	6	9	10
A.	Aktywa trwałe	3 505,3	56,0	3 502,6	56,4	2,7	100,1
I.	Wartości niematerialne i prawne						
II.	Rzeczowe aktywa trwałe						
III.	Należności długoterminowe						
IV.	Inwestycje długoterminowe	3 500,0	55,9	3 500,0	56,4		100,0
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5,3	0,1	2,6	0,0	2,7	201,5
B.	Aktywa obrotowe	2 756,0	44,0	2 704,9	43,6	51,2	101,9
I.	Zapasy						
II.	Należności krótkoterminowe	2 740,8	43,8	2 672,8	43,1	68,0	102,5
III.	Inwestycje krótkoterminowe	15,3	0,2	32,1	0,5	(16,8)	47,6
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o						
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy						
D.	Udziały (akcje) własne						
	Aktywa razem	6 261,4	100,0	6 207,5	100,0	53,8	100,9



Pasywa, dane w tys. zł:

Lp	Wyszczególnienie	2016		2015		Zmiana stanu	
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%
		2016/2015					
1	2	3	4	5	6	9	10
A.	Kapitał (fundusz) własny	6 196,2	99,0	6 183,0	99,6	13,2	100,2
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	5 157,2	82,4	5 157,2	83,1		100,0
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	2 640,8	42,2	2 640,8	42,5		100,0
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny						
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	136,8	2,2	136,8	2,2		100,0
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	(1 751,8)	(28,0)	(1 574,9)	(25,4)	(176,8)	111,2
VI.	Zysk (strata) netto	13,2	0,2	(176,8)	(2,8)	190,1	(7,5)
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)						
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	65,1	1,0	24,5	0,4	40,6	265,5
I.	Rezerwy na zobowiązania	11,3	0,2	7,7	0,1	3,5	145,5
II.	Zobowiązania długoterminowe						
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	53,9	0,9	16,8	0,3	37,1	320,8
IV.	Rozliczenia międzyokresowe						
Pasywa razem		6 261,4	100,0	6 207,5	100,0	53,8	100,9

W ramach analizy strukturalnej bilansu należy stwierdzić, iż główną pozycję aktywów stanowią inwestycje długoterminowe o wartości 3 500 000 zł, co stanowi 55,9% sumy bilansowej, w związku z nabyciem 100% udziałów HydroPhi Technologies Europe Sp, z o.o.

Drugą pod względem wielkości aktywów są należności krótkoterminowe, które stanowią odpowiednio 43,8%. W tym należność 2 667 242,70 zł od Equimaxx LLC tytułem umowy inwestycyjnej zakupu obligacji Equimax.

Do finansowania działalności Spółka wykorzystuje głównie kapitały własne, które wynoszą 6 196 246,77.zł i stanowią 99% sumy bilansowej.

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

Lp	Wyszczególnienie	2016 rok		2015 rok		Zmiana stanu	
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	2016/2015	
						9	10
A. Działalność podstawowa							
1.	Przychody netto ze sprzedaży						
2.	Koszt własny sprzedaży	104,2	79,6	111,7	54,4	(7,4)	93,3
3.	Wynik na sprzedaży	(104,2)		(111,7)		7,4	93,3
B. Pozostała działalność operacyjna							
1.	Pozostałe przychody operacyjne	141,3	99,9	0,0	0,0	141,3	
2.	Pozostałe koszty operacyjne	20,2	15,4	1,6	0,8	18,6	
3.	Wynik na działalności operacyjnej	121,2		(1,6)		122,8	
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	17,0		(113,2)		130,2	
D. Działalność finansowa							
1.	Przychody finansowe	0,1	0,1	14,1	100,0	(14,0)	0,8
2.	Koszty finansowe	6,5	5,0	92,1	44,8	(85,6)	7,0
3.	Wynik na działalności finansowej	(6,4)		(78,0)		71,6	8,2
E.	Zysk (strata) brutto (C+D3)	10,6		(191,2)		201,8	(5,5)
F.	Obowiązkowe obciążenia-razem	(2,7)		(14,4)		11,7	18,5
G.	Zysk (strata) netto (E-F)	13,2		(176,8)		190,1	(7,5)

Przychody ogółem	141,4	100,0	14,1	100,0	127,3
------------------	-------	-------	------	-------	-------

Koszty ogółem	130,9	100,0	205,3	100,0	(74,5)	63,7
---------------	-------	-------	-------	-------	--------	------

Analiza rachunku zysków i strat wskazuje na 54,4% udział kosztów operacyjnych w kosztach ogółem. Pozostałe przychody operacyjne stanowią głównie wierzytelności z tytułu przejęcia długu na kwotę 137 103,50 zł. Pozostałe koszty operacyjne to głównie odpis aktualizujący należności z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek o wartości 19 630,15 zł.

W segmencie działalności finansowej Spółka poniosła stratę w wysokości 6 377,02 zł.

Powyższe zmiany wpłynęły na ukształtowanie się wyniku finansowego netto na poziomie 13 245,18 zł, w roku ubiegłym Spółka poniosła stratę netto.

3. Analiza wskaźnikowa

3.1. Wskaźniki rentowności.

Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2016	2015
Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	5-8	procent	0,21%	-2,85%
przychody ogółem				
Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny} \times 100}$	15-26	procent	0,21%	-2,86%

Wskaźniki rentowności w badanym roku przyjęły wartości dodatnie.

Niski poziom wskaźnika rentowności majątku świadczy o złej kondycji finansowej jednostki. Zaangażowany majątek nie przynosi spodziewanych korzyści ekonomicznych.

Niski poziom wskaźnika rentowności kapitału własnego świadczy o małej zdolności Spółki do wypracowania zysku z zainwestowanego kapitału.

3.2. Wskaźniki płynności finansowej.

Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2016	2015
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia <u>aktywa obrotowe - należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc</u> zobowiązania krótkoterm. - zobow. krótkoterm. powyżej 12 mc	1,2 - 2,0	krotność	44,91	130,10
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia <u>aktywa obrot. - zapasy - kr. term. RMK czynne - należ. z tyt. dost. i usl. pow. 12 mc</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc	1,0	krotność	44,91	130,10
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia <u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc	0,1-0,2	krotność	0,25	1,54

4. Zdolność Spółki do kontynuowania działalności w roku następnym po badanym (w niezmiennym istotnie zakresie).

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno – finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego i zdarzeń gospodarczych jakie nastąpiły po dniu bilansowym (rozszerzenie działalności operacyjnej o działalność deweloperską) stwierdza się, że mimo występujących odchyłeń – aktualna sytuacja Spółki nie upoważnia do eksponowania poważnego zagrożenia dla kontynuacji jej działalności w roku następnym po roku badanym.

Odnosić należy przy tym fakt, że Spółka poinformowała we Wprowadzeniu do sprawozdania finansowego o swej zdolności do kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

C. Część szczegółowa

1. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości.

1.1. Księgowość Spółki.

Księgowość funkcjonuje na podstawie przyjętych przez jednostkę zasad zwanych „Polityką Rachunkowości”. W opracowaniu tym ujęto wybrane przez jednostkę alternatywne rozwiązania, wynikające z art. 10 ustawy o rachunkowości.

1.2. W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości:

- a) Spółka 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 Spółki, przy wykorzystaniu systemu komputerowego Symfonia Finanse i Księgowość. Zmiana systemu komputerowego nie miała

wpływu na zasady pomiaru wyniku finansowego,

- 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) Spółka przechowuje zbiory danych na magnetycznych dyskach twardej, 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 Spółki, 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 Spółki jest rok kalendarzowy, a okresem sprawozdawczym miesiąc.

2. Inwentaryzacja aktywów i pasywów

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

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. Pozostałe zagadnienia.

3.1. 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 **(2 580,13) zł**.

3.2. Zestawienie zmian w kapitale własnym w roku obrotowym.

Spółka kompletnie i wiarygodnie ujęła pozycje kształtujące wzrost kapitału własnego o **13 245,18 zł**, zgodnie z bilansem i księgami rachunkowymi oraz postanowieniami art. 48a ustawy o rachunkowości.

3.3. Informacja dodatkowa.

Informacja dodatkowa obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Informacja dodatkowa zawiera niezbędny zakres danych liczbowych i słownych. Informację dodatkową sporządzono w pełnej zgodności z bilansem, rachunkiem zysków

i strat i księgami rachunkowymi. Zakres tematyczny jest zgodny z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości.

3.4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki.

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.

3.5. Zdarzenia po dacie bilansu.

Biegły rewident stwierdza, że między dniem bilansowym 31.12.2016 r., 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 26.05.2017r.

3.6. Transakcje z Spółkami powiązаныmi.

Wystąpiły transakcje z HydroPhi Technologies Europe Sp. z o.o.

4. Podsumowanie.

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

Raport zawiera 11 stron kolejno numerowanych i opatrzonych podpisem biegłego rewidenta.

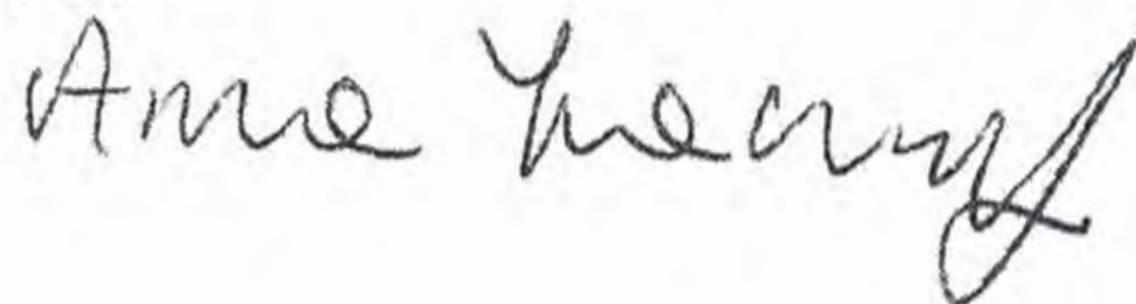
Integralną część raportu stanowią załączniki:

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 Spółki w roku obrotowym.

Kluczowy biegły rewident:

Anna Kaczmarczyk

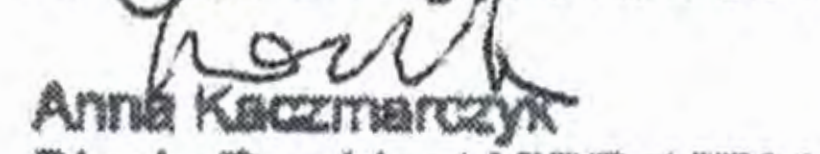
nr rej 12761



**Nazwa i numer podmiotu
uprawnionego oraz podpis osoby
reprezentującej podmiot**

AURUS

Kancelaria Biegłych Rewidentów sp. z o.o.


Anna Kaczmarczyk
Biegły Rewident KIBR 12761
Prezes Zarządu

 **AURUS**

Kancelaria Biegłych Rewidentów
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Królowej Jadwigi 246; 30-218 Kraków
NIP: 679-311-53-03; REGON 362331670

Kraków, 31 maj 2017r.