

**Budopol Wrocław S.A.**

**RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ  
Z BADANIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2011**

## Spis treści

Strona

### 1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.1 Dane identyfikujące Spółkę	4
1.2 Organy i uchwały Spółki	6
1.3 Kontrole podatkowe	7
1.4 Zatrudnienie	7
1.5 Sprawozdanie finansowe za rok poprzedni	8
1.6 Przedmiot badania	8
1.7 Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego	9
1.8 Dostępność danych i oświadczenia Spółki	9

### 2. ANALIZA FINANSOWA

2.1 Ogólna analiza sprawozdania finansowego	11
2.2 Wybrane wskaźniki finansowe	13
2.3 Interpretacja wybranych wskaźników finansowych	15

### 3. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

3.1 Księgi rachunkowe i system kontroli wewnętrznej	18
3.2 Informacje o wybranych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej	19
3.3 Informacje o wybranych pozycjach jednostkowego rachunku zysków i	25
3.4 Pozostałe elementy sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności jednostki	26
3.5 Zdarzenia po dniu bilansowym	27
3.6 Wnioski z przeprowadzonego badania	27

## CZĘŚĆ OGÓLNA

## 1.1 Dane identyfikujące Spółkę

### 1.1.1 Firma, forma prawna, krajowy rejestr sądowy

Spółka jest zarejestrowana pod firmą:

**Budopol Wrocław S.A.**

w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, numer KRS 0000093832. Rejestracji dokonano dnia 25.02.2002. Przedłożono nam wyciąg z rejestru z dnia 26.01.2012 z ostatnim wpisem z dnia 12.10.2011.

Zgodnie z informacją Zarządu nie nastąpiły kolejne zdarzenia wymagające wpisu.

### 1.1.2 Siedziba Spółki

Siedzibą Spółki jest Wrocław, 53-149, ul. Raławicka 15/19.

### 1.1.3 Statut

Podstawą działalności Spółki jest Statut Spółki z dnia 17.11.1994, zawarty przed notariuszem Romualdem Borzemskim w kancelarii notarialnej we Wrocławiu, ul. Sądowa 2, pod sygnaturą akt Repertorium A 9117/94, z późniejszymi zmianami.

Okres działalności Spółki został ustalony na czas nieograniczony.

### 1.1.4 Numer statystyczny (REGON)

Urząd Statystyczny we Wrocławiu nadał Spółce statystyczny numer identyfikacyjny:

**930423002**

### 1.1.5 Numer identyfikacji podatkowej (NIP)

Urząd Skarbowy we Wrocławiu nadał Spółce numer identyfikacji podatkowej:

**899-10-20-923**

### 1.1.6 Przedmiot działalności jednostki

Zasadniczym przedmiotem działalności jednostki są:

- roboty budowlano-montażowe,
- działalność holdingów.

Rzeczywisty przedmiot działalności jest zgodny z zarejestrowanym przedmiotem działalności.

#### 1.1.7 Rok obrotowy

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

#### 1.1.8 Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki nie uległ w badanym okresie zmianom i wynosi PLN 52.000.000,00. Składa się z 52.000.000 udziałów o wartości nominalnej PLN 1,00 każdy.

Akcje w Spółce posiadają	ilość akcji	wartość nominalna akcji	%
Gant Development S.A.	17 153 800	17 153 800,00	32,99
Mirosław Motyka	25 000	25 000,00	0,05
Marzanna Adamska	94 050	94 050,00	0,18
IPO28 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV SUPPORT 2			
Spółka komandytowo-akcyjna	4 862 343	4 862 343,00	9,35
Pozostali	29 864 807	29 864 807,00	57,43
	52 000 000	52 000 000,00	100%

Po dniu bilansowym do dnia wydania opinii nie wystąpiły zmiany w strukturze Akcjonariuszy Spółki.

#### 1.1.9 Lista podmiotów powiązanych

Spółka Budopol Wrocław S.A. jest Jednostką Dominującą w Grupie Kapitałowej Budopol Wrocław S.A., w skład której wchodzi:

- Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - jednostka zależna,
- Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. - jednostka zależna,
- Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GRI S.K.A. - jednostka zależna,
- Zebud Budopol GW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. - jednostka zależna,
- Budopol Raclawicka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - jednostka zależna,
- Budopol Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.

Grupa Kapitałowa Budopol Wrocław S.A. jest ponadto członkiem Grupy Kapitałowej GANT DEVELOPMENT S.A.

## 1.2 Organy i uchwały Spółki

### 1.2.1 Zarząd i przedstawicielstwo

W badanym okresie Zarząd sprawowali:

Pan Mirosław Motyka	-	Prezes Zarządu
Pan Andrzej Kostrzewa	-	Wiceprezes Zarządu
Pani Marzanna Adamska	-	Członek Zarządu

Do reprezentowania spraw, składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki upoważnieni są: dwóch Członków Zarządu działających łącznie.

Po dniu bilansowym do dnia wydania opinii nie wystąpiły zmiany w Zarządzie Spółki.

### 1.2.2 Rada Nadzorcza

W okresie od 01.01.2011 r. do 30.03.2011 r. w Radzie Nadzorczej zasiadali:

Pan Janusz Konopka	-	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Pan Grzegorz Antkowiak	-	Członek Rady Nadzorczej
Pan Zbigniew Walas	-	Członek Rady Nadzorczej
Pani Luiza Berg	-	Członek Rady Nadzorczej
Pan Henryk Jukowski	-	Członek Rady Nadzorczej
Pan Henryk Feliks	-	Członek Rady Nadzorczej

W dniu 30 marca 2011 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwały w sprawie powołania Rady Nadzorczej na okres 3-letniej wspólnej kadencji (uchwały nr od 8a do 8g), w skład której wchodzi następujące osoby nadzorujące: Janusz Konopka, Luiza Berg, Henryk Jukowski, Zbigniew Walas, Henryk Feliks, Mirosław Kadłubowski, Adam Michalski.

W dniu 3 października 2011 r. Pan Henryk Feliks złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej.

### 1.2.3 Prokura

W badanym okresie nie udzielono prokury.



#### 1.2.4 Zgromadzenie Akcjonariuszy

Akcjonariusze podjęli m.in. następujące uchwały:

dnia 30.03.2011

- w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010,
- w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010,
- w sprawie sposobu podziału zysku za rok obrotowy od 01 stycznia do 31 grudnia 2010,
- w sprawie udzielenia Członkom Zarządu, tj. Panu Mirosławowi Motyce, Panu Andrzejowi Kostrzewie, Pani Marzannie Adamskiej absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2010 za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010,
- w sprawie udzielenia Członkowi Zarządu Panu Robertowi Cembrzyńskiemu absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2010 za okres od 01.01.2010 do 30.06.2010,
- w sprawie udzielenia Członkom Rady Nadzorczej, tj. Panu Januszowi Konopce, Panu Grzegorzowi Antkowiakowi, Panu Zbigniewowi Walasowi, Pani Luizie Berg, Panu Henrykowi Jukowskiemu absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2010 za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010,
- w sprawie udzielenia Członkowi Rady Nadzorczej Panu Henrykowi Feliksowi absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2010 za okres od 26.04.2010 do 31.12.2010,
- w sprawie zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Budopol Wrocław S.A. za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010,
- w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Spółkę umów holdingowych z Budopol Zebud Sp. z o.o.,
- w sprawie powołania Członków Rady Nadzorczej, tj. Pana Janusza Konopkę, Panią Luizę Berg, Pana Henryka Jukowskiego, Pana Zbigniewa Walasa, Pana Henryka Feliksa, Pana Mirosława Kadłubowskiego, Pana Adama Michalskiego.

#### 1.3 Kontrole podatkowe

W badanym okresie Spółka nie podlegała kontrolom podatkowym.

#### 1.4 Zatrudnienie

Spółka zatrudniała w roku 2011 średnio 69 pracowników (w roku ubiegłym 83 pracowników).

### 1.5 Sprawozdanie finansowe za rok poprzedni

Sprawozdanie finansowe za rok 2010 zostało zbadane przez ECA Seredyński i Partnerzy Sp. z o.o. O zbadanym sprawozdaniu wydano opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 30.03.2011.

Zweryfikowane sprawozdanie finansowe złożono w Urzędzie Skarbowym dnia 11.04.2011 i Sądzie Rejonowym dnia 05.04.2011.

Sprawozdanie finansowe zostało ogłoszone w Monitorze Polskim B nr 1293 z dnia 04.08.2011.

### 1.6 Przedmiot badania

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011, na które składa się:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2011 roku, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą PLN 83.621.317,31;
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2011 do 31.12.2011 wykazujący zysk netto w wysokości PLN 1.415.896,72;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011 wykazujące całkowite dochody ogółem w kwocie PLN 8.326.020,19;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2011 do 31.12.2011, wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę PLN 8.515.755,24;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2011 do 31.12.2011, wykazujące spadek stanu środków pieniężnych o kwotę PLN 185.198,02;
- dodatkowe noty objaśniające.



### 1.7 Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego

Badanie zostało przeprowadzone przez ECA Seredyński i Partnerzy Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Supniewskiego 11, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3115.

Podstawą przeprowadzenia badania jest umowa zawarta w dniu 10.06.2011 z Zarządem Budopol Wrocław S.A. Biegły rewident został wybrany na audytora Budopol Wrocław S.A. uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 31.05.2011.

Biegłym rewidentem reprezentującym podmiot uprawniony oraz kierującym badaniem jest Piotr Woźniak, numer ewidencyjny 11625.

Oświadczamy, iż zarówno podmiot uprawniony ECA Seredyński i Partnerzy Sp. z o.o. jak i biegły rewident spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o tym sprawozdaniu. Fakt bezstronności został potwierdzony pisemnie.

Badanie przeprowadzono w miesiącu listopadzie 2011 i lutym 2012 i zakończono w dniu 14.03.2012.

### 1.8 Dostępność danych i oświadczenia Spółki

Nie stwierdzono ograniczeń zakresu badania.

Badający uzyskali wszelkie żądane informacje i wyjaśnienia.

Dnia 14.03.2012 Zarząd Spółki potwierdził pisemnie kompletność sporządzonego sprawozdania finansowego oraz wykazanie wszelkich zobowiązań warunkowych oraz poinformował o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dacie 31.12.2011 do dnia złożenia oświadczenia.

## ANALIZA FINANSOWA

## 2. ANALIZA FINANSOWA

### 2.1 Ogólna analiza sprawozdania finansowego

	31.12.2011 TPLN	%	31.12.2010 TPLN	%	31.12.2009 TPLN	%
<b>Aktywa</b>						
Wartości niematerialne	136,6	0,2	90,0	0,1	117,4	0,2
Rzeczowe aktywa trwałe	547,4	0,7	744,9	1,0	985,0	1,2
Inwestycje długoterminowe	63 253,1	75,6	46 195,1	62,8	1 703,8	2,3
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	335,9	0,4	1 100,7	1,5	1 496,6	2,0
<b>Aktywa trwałe</b>	64 273,0	76,9	48 130,7	65,4	4 302,8	5,7
Zapasy	29,8	0,0	356,8	0,5	523,8	0,7
Należności krótkoterminowe	11 785,4	14,1	14 508,1	19,7	20 727,1	27,7
Inwestycje krótkoterminowe	7 379,3	8,8	10 448,5	14,2	48 813,8	65,2
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	153,8	0,2	147,7	0,2	487,6	0,7
<b>Aktywa obrotowe</b>	19 348,3	23,1	25 461,1	34,6	70 552,3	94,3
<b>Aktywa</b>	<b>83 621,3</b>	<b>100,0</b>	<b>73 591,8</b>	<b>100,0</b>	<b>74 855,1</b>	<b>100,0</b>
	31.12.2011 TPLN	%	31.12.2010 TPLN	%	31.12.2009 TPLN	%
<b>Pasywa</b>						
Kapitał podstawowy	52 000,0	62,2	52 000,0	70,7	52 000,0	69,5
Zysk netto	1 415,8	1,6	1 832,0	2,5	3 508,0	4,7
Pozostałe kapitały	10 184,1	12,2	1 252,2	1,7	-5 248,7	-7,0
<b>Kapitał własny</b>	63 599,9	76,0	55 084,2	74,9	50 259,3	67,2
Rezerwy na zobowiązania	3 497,4	4,2	1 677,6	2,3	747,6	1,0
Zobowiązania krótkoterminowe	16 524,0	19,8	14 503,3	19,6	19 487,8	26,0
Rozliczenia międzyokresowe	0,0	0,0	2 326,7	3,2	4 360,4	5,8
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	20 021,4	24,0	18 507,6	25,1	24 595,8	32,8
<b>Pasywa</b>	<b>83 621,3</b>	<b>100,0</b>	<b>73 591,8</b>	<b>100,0</b>	<b>74 855,1</b>	<b>100,0</b>

**Zmiany w rachunku zysków i strat w cenach bieżących**

	2011 TPLN	2011/2010 %	2010 TPLN	2010/2009 %	2009 TPLN
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	21 462,0	-68,9	68 940,5	-0,3	69 174,4
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	23 268,9	-63,0	62 836,2	-0,6	63 210,6
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>-1 806,9</b>	<b>-129,6</b>	<b>6 104,3</b>	<b>2,4</b>	<b>63 210,6</b>
Koszty ogólnego zarządu	1 205,0	-74,9	4 799,1	3,8	4 624,5
<b>Wynik ze sprzedaży</b>	<b>-3 011,9</b>	<b>-330,8</b>	<b>1 305,2</b>	<b>-2,6</b>	<b>1 339,3</b>
Pozostałe przychody operacyjne	590,5	-18,5	724,7	100,9	360,8
Pozostałe koszty operacyjne	456,2	-38,7	744,1	-43,7	1 322,0
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>	<b>-2 877,6</b>	<b>-323,8</b>	<b>1 285,8</b>	<b>240,1</b>	<b>378,1</b>
Przychody finansowe	5 607,6	24,7	4 497,3	10,8	4 059,3
Koszty finansowe	600,2	-83,4	3 622,0	2 828,1	123,7
<b>Wynik brutto</b>	<b>2 129,8</b>	<b>-1,4</b>	<b>2 161,1</b>	<b>-49,9</b>	<b>4 313,7</b>
Podatek dochodowy	713,9	117,0	329,1	-59,2	805,7
<b>Wynik netto</b>	<b>1 415,9</b>	<b>-22,7</b>	<b>1 832,0</b>	<b>-47,8</b>	<b>3 508,0</b>

## 2.2 Wybrane wskaźniki finansowe

		2011	2010	2009
Suma bilansowa	TPLN	83 621,3	73 591,8	74 855,1
Wynik finansowy netto	TPLN	1 415,8	1 832,0	3 508,0

### WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

#### Rentowność majątku ROA

$\frac{\text{Wynik finansowy netto}}{\text{Suma aktywów (stan średni)}}$	%	1,8	2,5	4,8
--------------------------------------------------------------------------	---	-----	-----	-----

#### Rentowność sprzedaży netto

$\frac{\text{Wynik finansowy netto}}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$	%	6,6	2,7	5,1
----------------------------------------------------------------------	---	-----	-----	-----

#### Rentowność sprzedaży brutto

$\frac{\text{Wynik ze sprzedaży}}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$	%	-14,0	1,9	1,9
-------------------------------------------------------------------	---	-------	-----	-----

#### Rentowność kapitału własnego ROE

$\frac{\text{Wynik finansowy netto}}{\text{Kapitał własny (stan średni)}}$	%	2,4	3,5	7,2
----------------------------------------------------------------------------	---	-----	-----	-----

### WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

#### Płynność I stopnia

$\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania bieżące*}}$		1,1	1,4	2,9
---------------------------------------------------------------	--	-----	-----	-----

#### Płynność II stopnia

$\frac{\text{Aktywa obrotowe - Zapasy}}{\text{Zobowiązania bieżące*}}$		1,1	1,4	2,9
------------------------------------------------------------------------	--	-----	-----	-----

#### Płynność III stopnia

$\frac{\text{Inwestycje krótkoterminowe}}{\text{Zobowiązania bieżące*}}$		0,4	0,6	2,0
--------------------------------------------------------------------------	--	-----	-----	-----

\*Zobowiązania bieżące = zobowiązania krótkoterminowe + RMP + rezerwy krótkoterminowe

		2011	2010	2009
<b>WSKAŹNIKI AKTYWNOŚCI</b>				
<b>Szybkość obrotu należnościami</b>				
$\frac{\text{Należności z dostaw i usług (stan średni)}}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$	dni	190	86	85
<b>Szybkość obrotu zapasami</b>				
$\frac{\text{Zapasy (stan średni)}}{\text{Koszty działalności operacyjnej}}$	dni	3	3	2
<b>WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA</b>				
<b>Ogólny poziom zadłużenia</b>				
$\frac{\text{Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{Suma pasywów}}$	%	23,94	25,15	32,86
<b>Szybkość obrotu zobowiązaniami</b>				
$\frac{\text{Zobowiązania z dostaw i usług (stan średni)}}{\text{Koszty działalności operacyjnej}}$	dni	167	90	100
<b>Trwałość struktury finansowania</b>				
$\frac{\text{Kapitał własny + Rezerwy i zobowiązania długoterminowe}}{\text{Suma pasywów}}$	%	81,40	81,80	67,18
<b>INNE WSKAŹNIKI</b>				
<b>Efektywna stopa podatku dochodowego</b>				
$\frac{\text{Podatek dochodowy}}{\text{Wynik brutto}}$	%	33,52	15,23	18,68
<b>EBIT (zysk operacyjny)</b>		-2 877 643,52	1 285 810,54	378 065,37
<b>EBITDA (zysk operacyjny przed amortyzacją)</b>		-2 604 428,68	1 634 068,78	846 332,49
<b>EAT (wynik finansowy)</b>		1 415 896,72	1 832 038,11	3 508 008,54



### 2.3 Interpretacja wybranych wskaźników finansowych

Analiza została przeprowadzona w cenach bieżących, z uwzględnieniem danych z kolejnych trzech lat obrotowych.

W ramach analizy strukturalnej stwierdzić można, iż główną pozycję aktywów stanowią inwestycje długoterminowe, których udział w aktywach ogółem wzrósł z poziomu 62,8% w roku poprzednim do poziomu 75,6% w roku badanym. Wzrost wartości inwestycji długoterminowych wynika z nabycia przez Spółkę 151 Certyfikatów Inwestycyjnych, wyemitowanych przez Budopol Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, zakupionych za łączną kwotę PLN 16.631.636,53 w drodze transakcji z dn. 4.03.2011 oraz transakcji z dn. 30.03.2011. Wzrost wartości inwestycji długoterminowych jest również efektem aktualizacji na dzień 31.12.2011 wyceny posiadanych przez Spółkę Certyfikatów Inwestycyjnych, która wyniosła PLN 8.531.016,47 i została odniesiona na kapitał z aktualizacji wyceny. Zmniejszeniu uległ natomiast udział inwestycji krótkoterminowych w aktywach ogółem z poziomu 14,2% w roku poprzednim do poziomu 8,8% w roku badanym. Spadek wartości inwestycji krótkoterminowych w stosunku do roku ubiegłego wynika z faktu, iż w roku badanym przypadał termin wymagalności posiadanych przez Spółkę weksli. Struktura finansowania działalności Spółki nie uległa w badanym okresie istotnym zmianom.

Analizując pozycje rachunku zysków i strat widoczny jest znaczący spadek zarówno przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów (spadek o 68,9%), jak i kosztów sprzedanych produktów, towarów i materiałów (spadek o 63%). W efekcie wyższej wartości kosztów nad przychodami ze sprzedaży, Spółka osiągnęła w badanym okresie ujemną marżę na sprzedaży produktów. Zmiany te wynikają z przyjętej przez Grupę Kapitałową polityki, zgodnie z którą Budopol Wrocław S.A. zakończyła w 2011 r. realizację ostatnich kontraktów budowlanych, a jej obecna działalność koncentruje się przede wszystkim na obsłudze holdingowej spółek zależnych oraz pozyskiwaniu nowych kontraktów, natomiast nowe zadania inwestycyjne przekazywane są spółkom celowym należącym do Grupy.

Ujemny wynik ze sprzedaży korygowany jest przez zysk osiągnięty na pozostałej działalności operacyjnej i zysk osiągnięty na działalności finansowej. Zysk osiągnięty na działalności finansowej wynika przede wszystkim z dwóch transakcji przeprowadzonych w dn. 30.12.2011 z Budopol Fundusz Inwestycyjny Zamknięty: umorzenia 71 Certyfikatów Inwestycyjnych serii B za łączną cenę PLN 9.061.061,18, których koszt nabycia wynosił PLN 7.110.650,00 oraz sprzedaży 185 udziałów w spółce Budopol Raclawicka Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej PLN 92.500,00 za cenę wynoszącą PLN 2.884.150,00.

Uzyskane wyniki z poszczególnych rodzajów działalności wykazane w rachunku zysków i strat za badany okres:

	PLN
wynik z działalności operacyjnej	-3 011 869,17
wynik z działalności pozostałej operacyjnej	134 225,65
wynik z działalności finansowej	5 007 486,24
podatek dochodowy - część bieżąca	18 920,00
podatek dochodowy - część odroczone	695 026,00
wpłynęły na wynik finansowy netto w kwocie	1 415 896,72

Wskaźniki rentowności uległy istotnym zmianom w stosunku do roku ubiegłego. W związku z poniesioną na sprzedaży stratą, wskaźnik rentowności sprzedaży brutto przyjął wartość ujemną. Pogorszeniu uległy także wskaźniki rentowności majątku ROA oraz rentowności kapitału własnego ROE. Jednocześnie na skutek obniżenia poziomu przychodów ze sprzedaży znacznej poprawie uległ wskaźnik rentowności sprzedaży netto.

Wskaźniki płynności uległy obniżeniu w stosunku do roku ubiegłego, jednak nadal kształtują się na poziomie uznawanym za optymalny.

Zmianie uległy również wskaźniki rotacji należności i zobowiązań. Cykl obrotu należnościami wydłużył się o 104 dni, a przeciętny okres spłaty zobowiązań o 77 dni.

## CZEŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

### 3. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

#### 3.1 Prowadzenie ksiąg rachunkowych i kontrola wewnętrzna

Spółka posiada opracowaną politykę rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd, wprowadzoną z dniem 27.03.2006. Polityka rachunkowości uwzględnia charakter prowadzonej działalności i jest stosowana w sposób ciągły.

Zapisy w księgach dokonywane są w sposób trwały. Sposób ewidencji zdarzeń gospodarczych w księgach rachunkowych pozwala na identyfikację daty dokonania operacji gospodarczej, dokumentu źródłowego, a także kwoty oraz oznaczenia kont księgowych, na których dana operacja została ujęta. Zapisy w księgach rachunkowych są kompletne, prawidłowe i odpowiednio powiązane z fakturami bądź innymi dokumentami źródłowymi.

Księgi rachunkowe prowadzone są w sposób rzetelny, bezbłędny i sprawdzalny, przy zastosowaniu komputerowego systemu finansowo - księgowego Microsoft Business Solutions-Navision. Stosowane przez Spółkę metody zabezpieczenia dostępu do danych i system ich przetwarzania są wystarczające.

Księgi są prowadzone i przechowywane w siedzibie Spółki z zachowaniem przepisów rozdziału 8 ustawy.

Stwierdzono, że kontrola wewnętrzna zapewnia identyfikację i zapis operacji gospodarczych, jednoznaczne ich zaklasyfikowanie, prawidłowe udokumentowanie, poprawne wykazanie danych w sprawozdaniu finansowym i zaliczenie operacji do właściwych okresów.

Badanie systemu kontroli wewnętrznej było przeprowadzone w takim zakresie, w jakim wiąże się ona ze sprawozdaniem finansowym i dotyczyło kontroli wewnętrznej w zakresie:

- zakupu i jego rozliczenia oraz związanych z tym faktur,
- sprzedaży i jej rozliczenia oraz związanych z tym faktur,
- przychodów i rozchodów środków pieniężnych,
- systemu naliczania i wypłaty wynagrodzeń za pracę.

Nie miało ono na celu ujawnienia wszystkich ewentualnych nieprawidłowości tego systemu. Przeprowadzone badanie nie ujawniło znaczących nieprawidłowości w działaniu systemu kontroli wewnętrznej.

### 3.2 Informacje o wybranych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej

#### 3.2.1 Rzeczowe aktywa trwałe

Ostatnia inwentaryzacja majątku trwałego odbyła się w dniach od 02.01.2012 do 12.01.2012 wg stanu na dzień 31.12.2011. Ustawowa częstotliwość przeprowadzania inwentaryzacji została zachowana.

Zestawienie:

Pozycja	Wartość brutto na 31.12.2011 PLN	% zużycia	Zwiększenia w roku badanym PLN	Zmniejszenia w roku badanym PLN
urządzenia techniczne i maszyny	624 099,76	48,3%	139 462,09	65 554,00
środki transportu	427 214,63	56,8%	0,00	122 868,85
inne środki trwałe	87 417,93	53,9%	37 035,25	393 294,71

Prawo Spółki do dysponowania rzeczowymi aktywami trwałymi jest nieograniczone.

#### 3.2.2 Inwestycje długoterminowe

Zestawienie:

	PLN
Certyfikaty Budopol Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	63 044 568,23
Udziały w Budopol Raclawicka Sp. z o.o.	107 500,00
Udziały w Budopol GW Sp. z o.o.	101 000,00
	63 253 068,23

#### 3.2.3 Krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych

Należności z tytułu dostaw i usług potwierdzono na dzień 31.12.2011 w 100%.

Na dzień badania saldo należności z tytułu dostaw i usług zostało rozliczone w 30%.

Struktura wiekowa należności:

	PLN
Należności nieprzeterminowane	4 397 214,73
Kaucje i zabezpieczenia	2 675 279,10
Należności przeterminowane	673 342,71
do 90 dni	673 342,71
	7 745 836,54



### 3.2.4 Krótkoterminowe inne należności od jednostek powiązanych

W pozycji wykazano należność od Budopol Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z tytułu sprzedaży 185 udziałów w spółce Budopol Raławicka Sp. z o.o. (należność w łącznej kwocie PLN 2.884.150,00) i z tytułu nierozliczonej kwoty dotyczącej wykupu 71 Certyfikatów Inwestycyjnych serii B (należność w łącznej kwocie PLN 57.902,97).

Inne należności zostały udokumentowane umowami.

### 3.2.5 Krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług od jednostek pozostałych

Należności z tytułu dostaw i usług potwierdzono na dzień 31.12.2011 w 99%.

Na dzień badania saldo należności z tytułu dostaw i usług zostało rozliczone w 15%.

Dla należności o podwyższonym ryzyku zostały utworzone odpowiednie odpisy aktualizujące, które pomniejszyły stan należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Struktura wiekowa należności:

	PLN
Należności nieprzeterminowane	114 595,71
Kaucje i zabezpieczenia	829 892,48
Należności przeterminowane	229 584,08
do 90 dni	431,69
od 181 do 360 dni	185 671,15
ponad 360 dni	43 481,24
Odpisy aktualizujące	-229 152,39
	944 919,88



### 3.2.6 Należności z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń

W pozycji wykazano należności budżetowe z tytułu podatku od towarów i usług w łącznej kwocie PLN 152.547,82.

### 3.2.7 Inwestycje krótkoterminowe

Zestawienie:	PLN
Obligacje	6 689 239,61
Udzielona pożyczka wraz z naliczonymi odsetkami	589 518,36
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	98 788,53
Środki pieniężne w kasie	1 791,54
	7 379 338,04

Udzielona pożyczka została udokumentowana umową i potwierdzeniem salda.

Środki pieniężne w kasie potwierdzone są protokołem spisu z natury przeprowadzonym w dniu bilansowym.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych potwierdzone są potwierdzeniami sald bankowych na dzień bilansowy.

### 3.2.8 Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Zestawienie:	PLN
Ubezpieczenia majątkowe i inne	46 740,50
Gwarancje ubezpieczeniowe	30 117,32
Pozostałe	76 985,42
	153 843,24

### 3.2.9 Kapitał własny

Szczegółowe informacje dotyczące kapitału podstawowego zawarto w części ogólnej raportu w rozdziale 1.1.8

Kapitał zapasowy na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosi PLN 187.571,27. Kapitał zapasowy powstał z części zysku za rok 2010 na podstawie uchwały Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 30.03.2011.

Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny powstał w wyniku przeszacowania aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży i na dzień bilansowy wynosi PLN 9.621.297,87.

W kapitałach rezerwowych zostały ujęte koszty z tytułu transakcji płatności w formie akcji w wysokości PLN 189.735,05 za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2011. Pozostałe kapitały rezerwowe na dzień 31.12.2011 wynoszą łącznie PLN 375.195,32.

Wynik finansowy wynosi PLN 1.415.896,72.

### 3.2.10 Rezerwy na zobowiązania

Zestawienie:

	PLN
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 396 032,00
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	888 075,00
Rezerwa na pozostałe zobowiązania	103 428,00
Rezerwa na odsetki od zobowiązań	63 119,63
Rezerwa na świadczenia emerytalne	24 309,00
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	22 421,77
	<b>3 497 385,40</b>

Według naszego rozeznania oraz zgodnie z udzielonymi nam przez Zarząd Spółki wyjaśnieniami utworzone w badanym okresie rezerwy w pełni zabezpieczają Spółkę przed ryzykiem mającym swoje źródła w okresie sprawozdawczym.

### 3.2.11 Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec jednostek powiązanych

Zobowiązania potwierdzono na dzień 31.12.2010 w 100%.

Do dnia badania saldo zostało rozliczone w 80%.

Struktura czasowa zobowiązań:

	PLN
Zobowiązania nieprzeterminowane	180 929,51
Kaucje i zabezpieczenia	27 647,17
Zobowiązania przeterminowane	82,98
do 90 dni	82,98
Zobowiązania ogółem	208 659,66

### 3.2.12 Inne krótkoterminowe zobowiązania wobec jednostek powiązanych

W pozycji wykazano zobowiązanie w kwocie PLN 8.504.297,26 z tytułu wyemitowanych przez Spółkę weksli własnych serii Ai nr 1, Aj nr 1, Ak nr 1.

Pozostałe zobowiązania wycenione zostały w kwocie wymagalnej zapłaty.

### 3.2.13 Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec jednostek pozostałych

Do dnia badania saldo zostało rozliczone w 34%.

Struktura czasowa zobowiązań:

	PLN
Zobowiązania nieprzeterminowane	2 646 294,55
Zobowiązania przeterminowane	139 569,03
do 90 dni	84 316,97
od 91 do 180 dni	12 374,78
od 181 do 360 dni	42 235,55
ponad 360 dni	641,73
Kaucje i zabezpieczenia	4 416 272,91
W tym kaucje i zabezpieczenia przeterminowane	708 557,67
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług ogółem	7 202 136,49

### 3.2.14 Zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń

Zestawienie:

	PLN
Zobowiązanie z tytułu podatku od towarów i usług	325 441,87
Zobowiązania wobec Zakładu Ubezpieczeń Społecznych	132 140,85
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych	58 617,00
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	12 923,00
Rozrachunki z Państwowym Funduszem Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych	5 365,00
Należny podatek od towarów i usług do rozliczenia w następnym okresie	1 364,48
	535 852,20

### 3.3 Informacje o wybranych pozycjach jednostkowego rachunku zysków i strat

Przychody i koszty zostały ujęte kompletnie i wynikają z prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Kwalifikacja kosztów do odpowiednich pozycji układu kalkulacyjnego jest prawidłowa.

Główną pozycją pozostałych przychodów operacyjnych jest zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych w kwocie PLN 118.395,22 oraz przychody z rozwiązanych rezerw w kwocie PLN 109.599,54, natomiast pozostałych kosztów operacyjnych - koszty z tytułu aktualizacji wartości należności w kwocie PLN 185.671,15 oraz koszty z tytułu spisania należności nieściągalnych w kwocie PLN 103.611,54.

Przychody finansowe dotyczą przede wszystkim zysku ze zbycia inwestycji w łącznej kwocie PLN 4.742.061,18 (w związku z umorzeniem Certyfikatów Inwestycyjnych oraz sprzedażą 185 udziałów w spółce Budopol Raławicka Sp. z o.o.), natomiast koszty finansowe - kosztów z tytułu dyskonta weksli w łącznej kwocie PLN 458.622,38.

Zarówno kalkulacja podatku dochodowego od osób prawnych jak i rezerwa oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego znajdują się w dodatkowych notach objaśniających.

### **3.4 Pozostałe elementy sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności jednostki**

#### **Sprawozdanie z całkowitych dochodów**

Sprawozdanie z całkowitych dochodów zostało sporządzone prawidłowo, zgodnie z postanowieniami Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. Stwierdzono jego powiązanie ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej, jednostkowym rachunkiem zysków i strat oraz księgami rachunkowymi.

#### **Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym zostało sporządzone prawidłowo, zgodnie z postanowieniami Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. Stwierdzono jego powiązanie z innymi elementami sprawozdania finansowego oraz księgami rachunkowymi.

#### **Sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych zostało sporządzone prawidłowo, zgodnie z postanowieniami Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. Stwierdzono jego powiązanie z innymi elementami sprawozdania finansowego oraz księgami rachunkowymi.

#### **Dodatkowe noty objaśniające**

Informacje dodatkowe o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości oraz inne informacje objaśniające stanowiące integralną składową część sprawozdania finansowego zostały opracowane zgodnie z postanowieniami Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

#### **Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki**

Sprawozdanie z działalności w roku obrotowym zawiera dane zgodne z danymi sprawozdania finansowego oraz obejmuje informacje zgodne z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości.



### 3.5 Zdarzenia po dniu bilansowym

Nie stwierdzono zdarzeń po dniu bilansowym mających istotny wpływ na sumę bilansową lub wysokość wyniku finansowego za rok badany.

### 3.6 Wnioski z przeprowadzonego badania

Na podstawie przeprowadzonego badania ksiąg rachunkowych firmy Budopol Wrocław S.A., z siedzibą we Wrocławiu, stwierdza się, że:

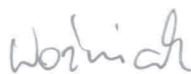
1. sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2011 zostało sporządzone prawidłowo, dane zawarte w sprawozdaniu finansowym są zgodne z odpowiednimi saldami i obrotami w księgach rachunkowych,
2. została zachowana zasada ciągłości bilansowej,
3. sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez upoważnione osoby,
4. nie wystąpiły zjawiska i zdarzenia wskazujące na naruszenie obowiązującego prawa.

Wynik badania sprawozdania finansowego firmy Budopol Wrocław S.A. za rok obrotowy 2011 biegły rewident przedstawił w swojej opinii.

Wydano opinię bez zastrzeżeń.

Raport zawiera 27 stron podpisanych przez biegłego rewidenta.

Kraków, 14.03.2012



.....  
Piotr Woźniak  
Kluczowy Biegły rewident  
Nr ewidencyjny 11625  
przeprowadzający badanie w imieniu  
ECA Seredyński i Partnerzy Sp. z o.o.  
Nr 3115

ECA Seredyński i Partnerzy Sp. z o.o.

