

GRUPA KAPITAŁOWA ROBYG S.A.

**RAPORT Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU**

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Informacje ogólne

Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej (zwanej dalej „Grupą” lub „Grupą Kapitałową”) jest ROBYG S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”).

Jednostka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 14 marca 2007 roku. Siedziba jednostki dominującej mieści się w Warszawie, ul. Rydygiera 15.

Jednostka dominująca jest emitentem papierów wartościowych, o których mowa w art. 4 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej z dnia 19 lipca 2002 r. nr 1606/2002/WE w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości (Dz. Urz. WE L 243 z 11 września 2002 roku, str. 1; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 13, t. 29, str. 609) i na podstawie art. 55.5 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. nr 152 z 2009 roku poz. 1223, z późn. zm. – „ustawa o rachunkowości”) sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE.

W dniu 11 maja 2007 roku jednostka dominująca została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000280398.

Jednostka dominująca posiada numer NIP: 5252392367 nadany w dniu 28 maja 2007 roku oraz symbol REGON: 140900353 nadany w dniu 22 czerwca 2007 roku.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej jest:

- działalność holdingowa
- wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Zakres działalności podmiotów zależnych, współzależnych i stowarzyszonych obejmuje następujące rodzaje działalności:

- działalność deweloperska i sprzedaż mieszkań we własnym imieniu;
- organizowanie procesu sprzedaży mieszkań zbudowanych przez spółki Grupy;
- zarządzanie projektami i usługi pomocnicze;
- działalność budowlana.

W dniu 31 grudnia 2012 roku kapitał podstawowy jednostki dominującej wynosił 25 794 tysięcy złotych. Kapitał własny Grupy na ten dzień wynosił 522 902 tysięcy złotych.

Zgodnie z informacją przedstawioną przez Zarząd Spółki w nocy 23 zasad (polityki) rachunkowości oraz dodatkowych not objaśniających do zbadanego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012, struktura własności kapitału podstawowego jednostki dominującej była następująca:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna akcji (tys. zł)	Udział w kapitale podstawowym
ROBYG B.V.	31 037 396	31 037 396	3 104	12,03%
Nanette Real Estate Group N.V.	70 958 762	70 958 762	7 096	27,51%
LBPOL William II S.A.R.L.	113 889 106	113 889 106	11 389	44,15%
Pozostali	42 050 236	42 050 236	4 205	16,31%
Razem	257 935 500	257 935 500	25 794	100,00%

W roku obrotowym oraz po dacie bilansowej do daty opinii miały miejsce następujące zmiany w strukturze własnościowej kapitału podstawowego Spółki (w ramach akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy):

- W czerwcu 2012 roku, spółka Nanette Real Estate Group N.V. nabyła na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie łącznie 77 700 akcji Spółki stanowiących 0,03% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 77 700 głosów i stanowiących 0,03% ogólnej liczby głosów w Spółce,
- 20 grudnia 2012 roku LBPOL William II S.A.R.L. nabyła od Nanette Real Estate Group N.V. łącznie 12 896 775 akcji Spółki stanowiących 5% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 12 896 775 głosów i stanowiących 5% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Zmiany kapitału podstawowego Spółki w roku obrotowym były następujące:

	Ilość akcji	Wartość nominalna akcji
Stan na początek okresu	257 390 000	25 739
Podwyższenie kapitału	545 500	55
Stan na koniec okresu	257 935 500	25 794

W skład Zarządu Spółki na dzień 13 marca 2013 roku wchodził:

Zbigniew Wojciech Okoński	- Prezes Zarządu
Eyal Keltsh	- Wiceprezes Zarządu
Artur Ceglarz	- Wiceprezes Zarządu

W okresie sprawozdawczym oraz od dnia bilansowego do daty opinii nie było zmian w składzie Zarządu Spółki.

2. Skład Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2012 roku w skład Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. wchodziły następujące jednostki zależne (bezpośrednio i pośrednio):

nazwa jednostki	metoda konsolidacji	rodzaj opinii o sprawozdaniu finansowym	podmiot uprawniony, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego	dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
ROBYG S.A.	konsolidacja pełna	Bez zastrzeżeń	Ernst&Young Audit sp. z o. o.	31 grudnia 2012 roku
ROBYG Development I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (poprzednio: ROBYG Development Sp. z o.o.)	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
ROBYG Park Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
ROBYG Morena Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
ROBYG Marina Tower Sp z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o. Sp. k. (poprzednio: ROBYG Wilanów II Sp. z o.o.)	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
ROBYG Development I Sp. z o.o. (poprzednio: ROBYG Sp. z o.o.)	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o. o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
ROBYG Construction Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku

ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
P-Administracja Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
Jagodno Estates Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
Buforowa Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
OVERKAM 7 QUBE Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
MZM Properties Sp. z o.o. w likwidacji	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	konsolidacja proporcjonalna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	konsolidacja proporcjonalna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku

FORT Property Sp. z o.o.	konsolidacja proporcjonalna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku
ROBYG Young City Sp. z o.o.	konsolidacja proporcjonalna	brak (*)	-	31 grudnia 2012 roku

(*) na dzień 13 marca 2013 roku nie było wydanej opinii do sprawozdania finansowego spółki, ani nie było ono w trakcie badania;

3. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

3.1 Opinia biegłego rewidenta oraz badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Ernst & Young Audit sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1 jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę pod numerem 130.

Ernst & Young Audit sp. z o.o. w dniu 10 sierpnia 2012 roku została wybrana przez Radę Nadzorczą do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

Ernst & Young Audit sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident spełniają, 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. z 2009 roku, nr 77, poz. 649, z późn. zm.), warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 10 sierpnia 2012 roku z Zarządem jednostki dominującej przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania. Przeprowadzone w trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego procedury były zaprojektowane tak, aby umożliwić wydanie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całość. Nasze procedury nie obejmowały uzupełniających informacji, które nie mają wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe traktowane jako całość.

Na podstawie naszego badania, z dniem 13 marca 2013 roku wydaliśmy opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń o następującej treści:

„Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy ROBYG S.A.

1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej ROBYG S.A. („Grupy”), w której jednostką dominującą jest ROBYG S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. Rydygiera 15, za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku, obejmującego skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów

pieniężnych, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku oraz zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające („załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

2. Za rzetelność i jasność załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz za prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej odpowiada Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. nr 152 z 2009 roku poz. 1223, z późn. zm. – „ustawa o rachunkowości”). Naszym zadaniem było zbadanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz wyrażenie, na podstawie badania, opinii o tym czy jest ono we wszystkich istotnych aspektach zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy.
3. Badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:
 - rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
 - krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, czy sprawozdanie to nie zawiera istotnych nieprawidłowości. W szczególności, badanie obejmowało sprawdzenie – w dużej mierze metodą wrywkową – dokumentacji, z której wynikają kwoty i informacje zawarte w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę poprawności przyjętych i stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości i znaczących szacunków dokonanych przez Zarząd Spółki, jak i ogólnej prezentacji załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Uważamy, że przeprowadzone przez nas badanie dostarczyło nam wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całość.
4. Naszym zdaniem załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:
 - przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny wyniku finansowego działalności gospodarczej za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej Grupy na dzień 31 grudnia 2012 roku;
 - sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE;
 - jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych.

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu Spółki na temat działalności Grupy w okresie od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku oraz zasad sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są

JD

z nim zgodne. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają odpowiednie postanowienia 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. nr 33, poz. 259, z późn. zm. - „rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”).

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki przeprowadziliśmy w okresie od 10 grudnia 2012 roku do 14 grudnia 2012 roku oraz od 18 stycznia 2013 roku do 13 marca 2013 roku, w tym w siedzibie Spółki od 10 grudnia 2012 roku do 14 grudnia 2012 roku oraz od 18 stycznia 2013 roku do 11 marca 2013 roku.

3.2 Oświadczenia otrzymane i dostępność danych

Zarząd jednostki dominującej potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność i jasność sprawozdania finansowego jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej. Oświadczył on, iż udostępnił nam wszystkie sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, dokumentację konsolidacyjną oraz pozostałe wymagane dokumenty oraz udzielił niezbędnych wyjaśnień. Otrzymaliśmy również pisemne oświadczenie z dnia 13 marca 2013 roku Zarządu jednostki dominującej o:

- kompletnym ujęciu informacji w dokumentacji konsolidacyjnej,
- wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, oraz
- ujawnieniu w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wszelkich istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia.

W oświadczeniu potwierdzono, że przekazane nam informacje były rzetelne i prawdziwe zgodnie z przekonaniem i najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej i objęły wszelkie zdarzenia mogące mieć wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Jednocześnie oświadczamy, że w trakcie badania sprawozdania finansowego nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania.

3.3 Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za poprzedni rok obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku zostało zbadane przez Jarosława Dac, kluczowego biegłego rewidenta nr 10138, działającego w imieniu Ernst & Young Audit sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1, będącej podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę pod numerem 130. Działający w imieniu podmiotu uprawnionego kluczowy biegły rewident wydał o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku opinię bez zastrzeżeń. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku zostało zatwierdzone przez Akcjonariuszy na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 31 maja 2012 roku.

Skonsolidowany sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2011 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, odpisem uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, w dniu 4 grudnia 2012 roku zostały ogłoszone w Monitorze Polskim B numer 3202.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, odpisem uchwały o zatwierdzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sprawozdaniem z działalności Grupy zostało złożone w dniu 14 czerwca 2012 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

4. Sytuacja finansowa

4.1 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Grupy w latach 2010 – 2012, wyliczone na podstawie danych finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych za lata zakończone dnia 31 grudnia 2011 roku i dnia 31 grudnia 2012 roku.

	2012	2011	2010
suma bilansowa	1 210 835	1 216 465	1 046 466
kapitał własny	522 902	545 245	549 042
wynik finansowy netto	24 985	28 146	35 714
rentowność majątku (%)	2,1%	2,3%	3,4%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{suma aktywów}}$			
rentowność kapitału własnego (%)	4,6%	5,1%	12,0%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny na początek okresu}}$			
rentowność netto sprzedaży (%)	6,2%	17,5%	12,5%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży}}$			
płynność – wskaźnik płynności I	1,9	2,4	4,8
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$			
płynność – wskaźnik płynności III	0,3	0,4	1,3
$\frac{\text{środki pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$			
szybkość obrotu należności	11 dni	16 dni	4 dni
$\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$			

	2012	2011	2010
okres spłaty zobowiązań	42 dni	85 dni	36 dni
zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 dni			
Koszt własny sprzedaży			
szybkość obrotu zapasów	787 dni	1 937 dni	836 dni
zapasy x 365 dni			
Koszt własny sprzedaży			
trwałość struktury finansowania (%)	63,8%	69,8%	85,9%
(kapitał własny + rezerwy i zobowiązania długoterminowe) x 100			
suma pasywów			
obciążenie majątku zobowiązaniami (%)	56,8%	55,2%	47,5%
(suma pasywów – kapitał własny) x 100			
suma aktywów			
wskaźnik inflacji:			
średnioroczny	3,7%	4,3%	2,6%
od grudnia do grudnia	2,4%	4,6%	3,1%

4.2 Komentarz

Przedstawione wskaźniki wskazują na następujące trendy:

- Wskaźnik rentowności majątku spadł z 3,4% w 2010 roku do 2,3% w roku 2011, oraz 2,1% w 2012 roku;
- Wskaźnik rentowności kapitału własnego spadł z 12,0% w 2010 roku do 5,1% w roku 2011 oraz 4,6% w 2012 roku;
- Wskaźnik rentowności netto sprzedaży wzrósł z 12,5% w 2010 roku do 17,5% w roku 2011, a następnie spadł do poziomu 6,2% w roku 2012;
- Wskaźnik płynności I spadł z poziomu 4,8 w 2010 roku do 2,4 w roku 2011 oraz 1,9 w 2012 roku;
- Wskaźnik płynności III spadł z poziomu 1,3 w 2010 roku do 0,4 w roku 2011 oraz 0,3 w 2012 roku;
- Szybkość obrotu należności wzrosła z 4 dni w 2010 roku do 16 dni w roku 2011, a następnie spadła do 11 dni w 2012 roku.
- Okres spłaty zobowiązań wzrósł z 36 dni w 2010 roku do 85 dni w roku 2011, a następnie spadł do 42 dni w 2012 roku;

- Szybkość obrotu zapasów wzrosła z 836 dni w 2010 roku do 1 937 dni w roku 2011, a następnie spadła do 787 dni w 2012 roku;
- Wskaźnik trwałości struktury finansowania spadł z 85,9% w 2010 roku do 69,8% w 2011 roku oraz do 63,8 w 2012 roku.
- Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami wzrósł z 47,5% w 2010 roku do 55,2% w roku 2011 oraz do 56,8% w 2012 roku.

4.3 Kontynuacja działalności

Podczas naszego badania nic nie zwróciło naszej uwagi, co powodowałoby nasze przekonanie, że jednostka dominująca nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia 31 grudnia 2012 roku na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

W nocy 5 informacji dodatkowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku Zarząd jednostki dominującej wskazał, że będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdania finansowe jednostek Grupy zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez te jednostki przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2012 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez te jednostki, z wyjątkiem spółki MZM Properties Sp. z o.o. w likwidacji, wobec której Grupa rozpoczęła procedurę likwidacyjną, ze skutkiem od dnia 1 października 2012 roku.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. Kompletność i poprawność dokumentacji konsolidacyjnej

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 (a w szczególności obejmujących wyłączenia dotyczące korekt konsolidacyjnych).

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

Zasady (politykę) rachunkowości Grupy oraz wykazywania danych przedstawiono w nocie 8 informacji dodatkowej w sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

3. Charakterystyka składników skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Struktura aktywów, zobowiązań i kapitałów własnych Grupy została przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

3.1 Wartość firmy z konsolidacji oraz sposób dokonywania odpisów

Sposób ustalenia wartości firmy z konsolidacji, zasady oceny utraty wartości oraz dokonane odpisy z tytułu utraty wartości za rok obrotowy i do dnia bilansowego przedstawiono w notach 8.6 i 17.1 informacji dodatkowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

3.2 Kapitał własny, w tym udziały niekontrolujące

Wykazany stan kapitałów własnych, w tym udziałów niekontrolujących jest zgodny z dokumentacją konsolidacyjną i odpowiednimi dokumentami prawnymi. Udziały niekontrolujące na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosiły 111 689 tysięcy złotych. Udziały niekontrolujące zostały ustalone prawidłowo i są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

Dane dotyczące kapitałów własnych przedstawiono w nocie 23 informacji dodatkowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

3.3 Rok obrotowy

Sprawozdania finansowe, będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, wszystkich jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zostały sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 roku i obejmują dane finansowe za okres sprawozdawczy od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku.

4. Wyłączenia konsolidacyjne

4.1 Wyłączenia wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją

Dokonane wyłączenia wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

4.2 Wyłączenia wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend

Dokonane wyłączenia wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

5. Sprzedaż całości lub części udziałów (akcji) w jednostce podporządkowanej

Skutki sprzedaży części udziałów w FORT Property Sp. z o.o. zostały wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy zgodnie z odpowiednimi dokumentami prawnymi i z dokumentacją konsolidacyjną.

6. Pozycje kształtujące wynik działalności grupy

Charakterystyka pozycji kształtujących wynik działalności Grupy została przedstawiona w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

7. Słuszność odstępstw od zasad konsolidacji i stosowania metody praw własności określonych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE

W procesie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca odstępstwa od zasad konsolidacji i stosowania metody praw własności.

8. Informacja dodatkowa

Informacja dodatkowa w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku sporządzona została, we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

9. Sprawozdanie z działalności grupy

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu Spółki na temat działalności Grupy w okresie od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku oraz zasad sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że

informacje pochodzące z załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają odpowiednie postanowienia 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. nr 33, poz. 259, z późn. zm.).

10. Zgodność z prawem

Uzyskaliśmy pisemne potwierdzenie od Zarządu jednostki dominującej, iż w roku sprawozdawczym nie zostały naruszone przepisy prawa, a także postanowienia statutów/umów jednostek Grupy mające wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

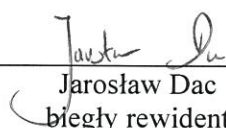
11. Wykorzystanie pracy specjalistów

W trakcie naszego badania korzystaliśmy z wyników prac następujących niezależnych specjalistów:

- w zakresie wyceny nieruchomości – REAS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa.

w imieniu
Ernst & Young Audit sp. z o.o.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr ewid. 130

Kluczowy Biegły Rewident


Jarosław Dac
biegły rewident
nr 10138

ERNST & YOUNG
AUDIT sp. z o.o.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa

Warszawa, dnia 13 marca 2013 roku