

**ROBYG SPÓŁKA AKCYJNA**

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

## I. CZĘŚĆ OGÓLNA

### 1. Informacje ogólne

ROBYG Spółka Akcyjna („Spółka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 14 marca 2007 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, ul. Rydygiera 15.

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

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

Spółka jest jednostką dominującą grupy kapitałowej ROBYG S.A.. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi oraz wykaz spółek, w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki zostały zamieszczone w nocie 5 i 27 zasad (polityki) rachunkowości oraz dodatkowych not objaśniających („informacja dodatkowa”) do zbadanego sprawozdania finansowego za okres za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- Działalność holdingów (PKD 74.15.Z);
- Wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 45.21.A).

W dniu 31 grudnia 2012 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 25 794 tysięcy złotych. Kapitał własny Spółki na ten dzień wynosił 522 988 tysięcy złotych.

Zgodnie z informacją przedstawioną przez Zarząd Spółki w nocie 22 zasad (polityki) rachunkowości oraz dodatkowych not objaśniających („informacja dodatkowa”) do zbadanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012, struktura własności kapitału podstawowego Spółki 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	3 103	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	4 206	16,31%
<b>Razem</b>	<b>257 935 500</b>	<b>257 935 500</b>	<b>25 794</b>	<b>100,00%</b>

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 Giełdzie 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	<u>257 935 500</u>	<u>25 794</u>

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. Sprawozdanie finansowe

### 2.1 Opinia biegłego rewidenta oraz badanie 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 sprawozdania finansowego Spółki.

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 sprawozdaniu finansowym.

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

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

1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku ROBYG S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. Rydygiera 15, obejmującego sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 roku, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie z przepływów pieniężnych, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku, zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające („załączone sprawozdanie finansowe”).
2. Za rzetelność i jasność załączonego sprawozdania finansowego, jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz za prawidłowość ksiąg rachunkowych odpowiada Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby załączone sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Spółki 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 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 Spółki oraz czy księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są prowadzone, we wszystkich istotnych aspektach, w sposób prawidłowy.
3. Badanie załączonego 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 sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę poprawności przyjętych i stosowanych przez Zarząd zasad rachunkowości i znaczących szacunków dokonanych przez Zarząd, jak i ogólnej prezentacji załączonego sprawozdania finansowego. Uważamy, że przeprowadzone przez nas badanie dostarczyło nam wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o załączonym sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całość.

4. Naszym zdaniem załączone 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 Spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku;
- sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych;
- jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych oraz postanowieniami statutu Spółki.

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu na temat działalności Spółki w okresie od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku oraz zasad sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego 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. - „rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”).

Badanie 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.

## 2.2 Oświadczenia otrzymane i dostępność danych

Zarząd potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność i jasność sprawozdania finansowego jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz oświadczył, iż udostępnił nam wszystkie dane finansowe, księgi rachunkowe i inne wymagane dokumenty oraz udzielił niezbędnych wyjaśnień. Otrzymaliśmy również pisemne oświadczenie z dnia 13 marca 2013 roku Zarządu Spółki o:

- kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych,
- wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych w sprawozdaniu finansowym, oraz
- ujawnieniu w 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 Spółki i objęły wszelkie zdarzenia mogące mieć wpływ na sprawozdanie finansowe.

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

### 2.3 Informacje o sprawozdaniu finansowym Spółki za poprzedni rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe Spółki, 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. Działający w imieniu podmiotu uprawnionego kluczowy biegły rewident wydał o tym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku zostało zatwierdzone na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 31 maja 2012 roku, na którym akcjonariusze podjęli uchwałę, że zysk netto za rok 2011 zostanie podzielony w następujący sposób:

dywidendy dla akcjonariuszy	25 175
kapitał zapasowy	2 189
	-----
	27 364
	=====

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku wraz opinią biegłego rewidenta, odpisem uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, odpisem uchwały o podziale zysku, sprawozdaniem z działalności Spółki zostały złożone w dniu 14 czerwca 2012 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2011 roku, rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie z przepływów pieniężnych, 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.

Zatwierdzony bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2011 roku został prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2012 roku.

### 3. Sytuacja finansowa

#### 3.1 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Spółki 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
<b>suma bilansowa</b>	729 607	694 925	632 507
<b>kapitał własny</b>	522 988	532 791	519 994
<b>wynik finansowy netto</b>	18 718	27 364	19 485
 <b>rentowność majątku (%)</b>	 2,6%	 3,9%	 3,1%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{suma aktywów}}$			
 <b>rentowność kapitału własnego (%)</b>	 3,5%	 5,3%	 5,1%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny na początek okresu}}$			
 <b>rentowność netto sprzedaży (%)</b>	 21,0%	 28,1%	 33,8%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody z podstawowej działalności operacyjnej}}$			
 <b>płynność – wskaźnik płynności I</b>	 2,9	 7,3	 13,9
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$			
 <b>płynność – wskaźnik płynności III</b>	 0,4	 3,1	 10,7
$\frac{\text{środki pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$			
 <b>szybkość obrotu należności</b>	 9 dni	 18 dni	 70 dni
$\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody z podstawowej działalności operacyjnej}}$			

JO

	2012	2011	2010
<b>okres spłaty zobowiązań</b>	13 dni	55 dni	14 dni
$\frac{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszt własny podstawowej działalności operacyjnej}}$			
<b>trwałość struktury finansowania (%)</b>	84,6%	97,1%	98,2%
$\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy i zobowiązania długoterminowe}) \times 100}{\text{suma pasywów}}$			
<b>obciążenie majątku zobowiązaniami (%)</b>	28,3%	23,3%	17,8%
$\frac{(\text{suma pasywów} - \text{kapitał własny}) \times 100}{\text{suma aktywów}}$			
<b>wskaźnik inflacji:</b>			
Średnioroczny	3,7%	4,3%	2,6%
od grudnia do grudnia	2,4%	4,6%	3,1%

### 3.2 Komentarz

Przedstawione wskaźniki wskazują na następujące trendy:

- Rentowność majątku zmniejszyła się do poziomu 2,6% w 2012 roku w porównaniu do poziomu 3,9% w roku 2011 oraz 3,1% w 2010 roku;
- Rentowność kapitału własnego spadła do poziomu 3,5% w 2012 roku w porównaniu do poziomu 5,3% w 2011 roku oraz 5,1% w 2010 roku;
- Rentowność netto sprzedaży spadła do poziomu 21,0% w 2012 roku w porównaniu do poziomu 28,1% w roku 2011 oraz 33,8% w 2010 roku;
- Wskaźnik płynności I zmniejszył się do poziomu 2,9 w 2012 roku w porównaniu do 7,3 w roku 2011 oraz 13,9 w 2010 roku;
- Wskaźnik płynności III zmniejszył się do poziomu 0,44 w 2012 roku w porównaniu do 3,1 w roku 2011 oraz 10,7 w 2010 roku;
- Szybkość obrotu należności spadła z 70 dni w 2010 roku do 18 dni w roku 2011, a następnie do 9 dni w 2012 roku;
- Okres spłaty zobowiązań wzrósł z 14 dni w 2010 roku do 55 dni w roku 2011, a następnie spadł do 13 dni w 2012 roku;
- Wskaźnik trwałości struktury finansowania spadł z poziomu 98,2% w 2010 roku do 97,1% w roku 2011, a następnie do 84,6% w 2012 roku;
- Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami wzrósł z poziomu 17,8% w 2010 roku do 23,3% w roku 2011 oraz 28,3% w 2012 roku.

### 3.3 Kontynuacja działalności

Podczas naszego badania nic nie zwróciło naszej uwagi, co powodowałoby nasze przekonanie, że Spółka 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 7 informacji dodatkowej do zbadanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku Zarząd wskazał, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2012 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

## **II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA**

### **1. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości**

Księgowość Spółki prowadzona jest przy wykorzystaniu systemu komputerowego Symfonia w siedzibie Spółki przez ROBYG Zarządzanie Sp. z o. o.. Spółka posiada aktualną dokumentację, o której mowa w art. 10 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. nr 152 z 2009 roku poz. 1223, z późn. zm. – „ustawa o rachunkowości”), w tym również zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółki.

W trakcie naszego badania nie stwierdziliśmy istotnych nieprawidłowości ksiąg rachunkowych, które mogłyby mieć istotny wpływ na zbadane sprawozdanie finansowe, a które nie zostałyby usunięte, w tym dotyczących:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości,
- rzetelności ksiąg rachunkowych, bezbłędności ksiąg rachunkowych oraz powiązania zapisów w ramach ksiąg rachunkowych,
- udokumentowania operacji gospodarczych,
- prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na podstawie sald zatwierdzonego bilansu za okres poprzedni,
- powiązania zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym,
- spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

### **2. Aktywa, zobowiązania i kapitały własne oraz pozycje kształtujące wynik działalności Spółki**

Struktura aktywów i zobowiązań bilansu Spółki, kapitałów własnych Spółki jak również pozycji kształtujących wynik działalności, została przedstawiona w zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

Inwentaryzacja aktywów i zobowiązań została przeprowadzona zgodnie z ustawą o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne zostały rozliczone i ujęte w księgach rachunkowych 2012 roku

### **3. Informacja dodatkowa**

Informacja dodatkowa w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku sporządzona została, we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE.

### **4. Sprawozdanie z działalności spółki**

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

JD

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.).

## 5. Zgodność z prawem

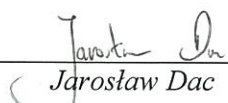
Uzyskaliśmy pisemne potwierdzenie od Zarządu, iż w roku sprawozdawczym nie zostały naruszone przepisy prawa, a także postanowienia statutu Spółki mające wpływ na sprawozdanie finansowe.

## 6. Wykorzystanie pracy specjalistów

W trakcie naszego badania nie korzystaliśmy z wyników prac niezależnych specjalistów.

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