

GRUPA KAPITAŁOWA ROBYG S.A.

**RAPORT Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK ZAKOŃCZONY
DNIA 31 GRUDNIA 2013 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. L. 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. 2013.330 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 holdingów (PKD 74.15.Z);
- Wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 45.21.A).

Zakres działalności podmiotów zależnych i współzależnych 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 2013 roku kapitał podstawowy jednostki dominującej wynosił 26 052 tysięcy złotych. Kapitał własny Grupy na ten dzień wynosił 453 231 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 2013, struktura własności kapitału podstawowego jednostki dominującej była następująca:



*GRUPA KAPITAŁOWA ROBYG S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(w tysiącach złotych)*

Akcjonariusz	Liczba akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna akcji (w tys. złotych)	Udział w kapitale podstawowym
LBPOL William II S.A.R.L.	113 889 106	113 889 106	11 389	43.72%
Nanette Real Estate Group N.V.	66 075 821	66 075 821	6 607	25.36%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny and ING Dobrowolny Fundusz Emerytalny	19 388 584	19 388 584	1 939	7.44%
Pozostali	61 168 488	61 168 488	6 117	23.48%
Razem	260 521 999	260 521 999	26 052	100.00%

W 2013 roku miały miejsce następujące zmiany w strukturze akcjonariuszy posiadających przynajmniej 5% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

- W marcu 2013 roku, Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 933 500 akcji Spółki stanowiących wówczas 0,36% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 933 500 głosów i stanowiących 0,36% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W marcu 2013 roku, ROBYG B.V. (spółka zależna Nanette Real Estate Group N.V.) sprzedała 14 916 500 akcji Spółki stanowiących wówczas 5,77% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 14 916 500 głosów i stanowiących 5,77% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W marcu 2013 roku, ING Otwarty Fundusz Emerytalny i ING Dobrowolny Fundusz Emerytalny zawiadomiły Spółkę o nabyciu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie łącznie 10 000 000 akcji Spółki stanowiących wówczas 3,87% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 10 000 000 głosów i stanowiących 3,87% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W maju 2013 roku, ROBYG B.V. (spółka zależna Nanette Real Estate Group N.V.) sprzedała 8 000 000 akcji Spółki stanowiących wówczas 3,10% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 8 000 000 głosów i stanowiących 3,10% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W maju 2013 roku, ROBYG B.V. (spółka zależna Nanette Real Estate Group N.V.) sprzedała spółce Nanette Real Estate Group N.V. 8 120 896 akcji Spółki stanowiących wówczas 3,14% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 8 120 896 głosów i stanowiących 3,14% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- We wrześniu 2013 roku spółka Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 8 900 000 akcji Spółki stanowiących 3,42% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 8 900 000 głosów i stanowiących 3,42% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W październiku 2013 roku spółka Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 2 850 000 akcji Spółki stanowiących wówczas 1,09% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 2 850 000 głosów i stanowiących 1,09% ogólnej liczby głosów w Spółce.

- W grudniu 2013 roku spółka Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 320 337 akcji Spółki stanowiących wówczas 0,12% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 320 337 głosów i stanowiących 0,12% ogólnej liczby głosów w Spółce.

W dniu 28 lutego 2013 roku nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 25 793 550 złotych do kwoty 25 848 100 złotych poprzez emisję 545 500 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki w wartości nominalnej 0,10 złotych każda.

W dniu 26 lipca 2013 roku kapitał zakładowy Spółki podwyższono z kwoty 25 848 100 złotych do 26 052 199,90 złotych w drodze emisji 2 040 999 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 0,10 złotych każda.

Zmiany kapitału podstawowego jednostki dominującej w roku obrotowym były następujące:

	Ilość akcji	Wartość nominalna akcji (w tysiącach złotych)
Stan na początek okresu	257 935 500	25 794
Podwyższenie	2 586 499	258
	-----	-----
Stan na koniec okresu	<u>260 521 999</u>	<u>26 052</u>

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 19 marca 2014 roku wchodził:

Zbigniew Wojciech Okoński	- Prezes Zarządu
Eyal Nahum Keltsh	- Wiceprezes Zarządu
Artur Ceglarsz	- 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 2013 roku w skład Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. wchodziły następujące jednostki zależne (bezpośrednio i pośrednio) oraz współkontrolowane:

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 Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k	31 grudnia 2013 roku
ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
ROBYG Park Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
ROBYG Morena Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
M3 ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (former name: ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.)	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku



*GRUPA KAPITAŁOWA ROBYG S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(w tysiącach złotych)*

Królewski Park Sp. z o.o.	konsolidacja proporcjonalna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	konsolidacja proporcjonalna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	konsolidacja proporcjonalna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
FORT Property Sp. z o.o.	konsolidacja proporcjonalna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
ROBYG Young City Sp. z o.o.	konsolidacja proporcjonalna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
ROBYG Construction Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
P-Administracja Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
Jagodno Estates Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
Buforowa Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	konsolidacja proporcjonalna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku



GRUPA KAPITAŁOWA ROBYG S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(w tysiącach złotych)

OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
ROBYG Property Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
ROBYG Woła Investment Sp. z o.o.	konsolidacja proporcjonalna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku
MZM Properties Sp. z o.o. w likwidacji	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2013 roku

(*) Na dzień 19 marca 2014 roku nie było wydanej opinii do sprawozdania jednostkowego spółki, ani nie było ono w trakcie badania.

Rodzaj zmian i wpływ wywołany zmianami w stosunku do roku ubiegłego w zakresie jednostek objętych konsolidacją został przedstawiony w nocie 1.2 zasad (polityki) rachunkowości oraz dodatkowych not objaśniających („informacja dodatkowa”) do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku.



3. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

3.1 Opinia biegłego rewidenta oraz badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej: 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 Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej: 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 Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej: 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 2013 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 19 marca 2014 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. L. Rydygiera 15, za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku, obejmującego skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 roku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 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. 2013.330 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 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej Grupy na dzień 31 grudnia 2013 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.



5. Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu Spółki na temat działalności Grupy w okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 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. - „rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”).”

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki przeprowadziliśmy w okresie od dnia 9 grudnia 2013 roku do dnia 19 marca 2014 roku, w tym w siedzibie jednostki dominującej od dnia 9 grudnia 2013 roku do dnia 20 grudnia 2013 roku oraz od dnia 17 lutego 2014 roku do dnia 17 marca 2014 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 19 marca 2014 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 2012 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 2012 roku opinię bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku zostało zatwierdzone przez Akcjonariuszy na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 23 kwietnia 2013 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, odpisem uchwały o zatwierdzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sprawozdaniem z działalności Grupy zostało złożone w dniu 9 maja 2014 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 2011 – 2013, wyliczone na podstawie danych finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych za lata zakończone dnia 31 grudnia 2012 roku i dnia 31 grudnia 2013 roku.

	2013	2012	2011
suma bilansowa	1 182 404	1 210 835	1 216 465
kapitał własny	453 231	522 902	545 245
wynik finansowy netto	28 763	24 985	28 146
rentowność majątku (%)	2,4%	2,1%	2,3%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{suma aktywów}}$			
rentowność kapitału własnego (%)	5,5%	4,6%	5,1%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny na początek okresu}}$			
rentowność netto sprzedaży (%)	5,9%	6,2%	17,5%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży}}$			
płynność – wskaźnik płynności I	2,1	1,9	2,4
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$			

GRUPA KAPITAŁOWA ROBYG S.A.
Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku
(w tysiącach złotych)

	2013	2012	2011
 płynność – wskaźnik płynności III	0,6	0,3	0,4
<u>środki pieniężne</u> <u>zobowiązania krótkoterminowe</u>			
szybkość obrotu należności	22 dni	11 dni	16 dni
<u>należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> <u>przychody ze sprzedaży</u>			
okres spłaty zobowiązań	43 dni	42 dni	85 dni
<u>zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> <u>koszt własny sprzedaży</u>			
szybkość obrotu zapasów	514 dni	787 dni	1 937 dni
<u>zapasy x 365 dni</u> <u>koszt własny sprzedaży</u>			
trwałość struktury finansowania (%)	68,2%	63,8%	69,8%
<u>(kapitał własny + rezerwy i zobowiązania długoterminowe) x 100</u> <u>suma pasywów</u>			
obciążenie majątku zobowiązaniami (%)	61,7%	56,8%	55,2%
<u>(suma pasywów – kapitał własny) x 100</u> <u>suma aktywów</u>			
wskaźnik inflacji:			
średnioroczny	0,90%	3,70%	4,3%
od grudnia do grudnia	0,70%	2,40%	4,6%

4.2 Komentarz

Przedstawione wskaźniki wskazują na następujące trendy:

- Wskaźnik rentowności majątku spadł z poziomu 2,3% w 2011 roku do poziomu 2,1% w roku 2012, a następnie wzrósł do poziomu 2,4% w 2013 roku;
- Wskaźnik rentowności kapitału własnego spadł z poziomu 5,1% w 2011 roku do poziomu 4,6% w 2012 roku, a następnie wzrósł do poziomu 5,5% w 2013 roku;
- Wskaźnik rentowności netto sprzedaży spadł z poziomu 17,5% w 2011 roku do poziomu 6,2% w 2012 roku oraz do poziomu 5,9% w 2013 roku;
- Wskaźnik płynności I spadł z poziomu 2,4 w 2011 roku do poziomu 1,9 w 2012 roku, a następnie wzrósł do poziomu 2,1 w 2013 roku;
- Wskaźnik płynności III spadł z poziomu 0,4 w 2011 roku do poziomu 0,3 w 2012 roku, a następnie wzrósł do poziomu 0,6 w 2013 roku;
- Szybkość obrotu należności spadła z 16 dni w 2011 roku do 11 dni w roku 2012, a następnie wzrosła do 22 dni w 2013 roku;
- Okres spłaty zobowiązań uległ skróceniu z 85 dni w 2011 roku do 42 dni w 2012 roku oraz do 43 dni w 2013 roku;
- Szybkość obrotu zapasów spadła z 1 937 dni w 2011 roku do 787 dni w 2012 roku oraz do 514 dni w 2013 roku;
- Wskaźnik trwałości struktury finansowania spadł z poziomu 69,8% w 2011 roku do poziomu 63,8% w 2012 roku, a następnie wzrósł do poziomu 68,2% w 2013 roku;
- Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami wzrósł z poziomu 55,2% w 2011 roku do poziomu 56,8% w 2012 roku oraz do poziomu 61,7% w 2013 roku.

4.3 Kontynuacja działalności

Podczas naszego badania 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 2013 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 2013 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 2013 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez te jednostki.



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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 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 2013 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 nocie 8.6 i 17.1 informacji dodatkowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku.

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 2013 roku wynosiły 34 702 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 Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku.

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 2013 roku i obejmują dane finansowe za okres sprawozdawczy od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 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 udziałów w ROBYG Osiedle Królewskie sp. z o.o. oraz w Królewski Park 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 2013 roku.

7. Ślusność 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 2013 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 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 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. 2009.33.259 z późn. zm.).

10. Zgodność z prawem

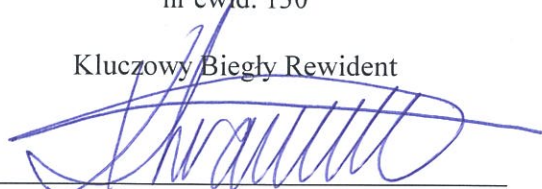
Uzyskaliśmy pisemne potwierdzenie od Zarządu jednostki dominującej, iż w roku sprawozdawczym nie zostały naruszone przepisy prawa, a także postanowienia statutów/umów jednostek Grupy mające wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

11. Wykorzystanie pracy specjalistów

W trakcie naszego badania korzystaliśmy z wyników prac niezależnych rzeczoznawców majątkowych w zakresie wycen nieruchomości.

w imieniu
Ernst & Young Audyt Polska spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
(dawniej: Ernst & Young Audit sp. z o.o.)
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr ewid. 130

Kluczowy Biegły Rewident



Katarzyna Twarowska
biegły rewident
nr 11738

Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
spółka komandytowa
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa

Warszawa, dnia 19 marca 2014 roku