



CONTINUUM Consulting Group Poland Sp. z o.o.

AUDYT - KSIĘGOWOŚĆ - PODATKI - KADRY I PŁACE - DORADZTWO GOSPODARCZE

**OPINIA NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA**

dotycząca skonsolidowanego
sprawozdania finansowego

**Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A.
we Wrocławiu**

za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

Poznań, dnia 23 czerwca 2015.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

**dla Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu jednostki dominującej
Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A. z badania skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za rok obrotowy od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest spółka West Real Estate S.A. z siedzibą we Wrocławiu, na które składa się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2014 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **22 642 959,67 zł**,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. wykazujący stratę netto w kwocie **528 555,37 zł**,
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **2 657 164,74 zł**,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **646 249,95 zł**,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie zostało sporządzone metodą pełną.

Za sporządzenie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności grupy kapitałowej odpowiadają kierownik oraz organ nadzorczy jednostki dominującej.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności tego sprawozdania finansowego.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 poz. 330 z późniejszymi zmianami),
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostki powiązane zasad (polityki) rachunkowości i sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje West Real Estate S.A. jako jednostkę dominującą oraz jednostki zależne: Sylyx Business Consulting Sp. z o.o., Innovative Combustion Sp. z o.o., Wrocław City Center West Sp. z o.o., Rialto Sp. z o.o. oraz West Real Estate Sp. z o.o. Sprawozdania

finansowe żadnej z jednostek zależnych za rok obrotowy od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. nie zostały zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta.

West Real Estate S.A. posiada ponadto 100% udziałów w spółce Wasteco Sp. z o.o. Jednostka ta nie została objęta konsolidacją, ponieważ do dnia wydania niniejszej opinii Spółka nie otrzymała danych finansowych Wasteco Sp. z o.o. za rok 2014 ani za rok 2013.

Naszym zdaniem, przy uwzględnieniu kwestii wskazanych powyżej, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej grupy kapitałowej na dzień 31.12.2014 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.,
- sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi w powołanej wyżej ustawie, zasadami (polityką) rachunkowości oraz przepisami wydanego na jej podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczególnych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń sprawozdania finansowego jednostek powiązanych (Dz. U. nr 152 poz. 1729),
- jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi grupę kapitałową.

Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Bartosz Konrad Zawistowski

Continuum Consulting Group Poland Sp. z o.o.

*Kluczowy Biegły Rewident
Biegły Rewident nr 11894*

*ul. Wspólna 40
61-479 Poznań*

*Prezes Zarządu
Continuum Consulting Group Poland Sp. z o.o.*

*Wpisana na listę podmiotów uprawnionych
do badania sprawozdań finansowych
pod numerem 3644*

Poznań, dnia 23 czerwca 2015 r.

Raport uzupełniający opinię
z badania
skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A.
we Wrocławiu
za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

SPIS TREŚCI RAPORTU

A.	CZĘŚĆ OGÓLNA.....	6
B.	OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO-FINANSOWEJ.....	10
I.	ZMIANA I STRUKTURA GŁÓWNYCH POZYCJI BILANSOWYCH.....	10
II.	ZMIANA I STRUKTURA POZYCJI WYNIKOWYCH (WARIANT PORÓWNAWCZY)	12
III.	PODSTAWOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI	13
C.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	14
I.	POPRAWNOŚĆ PRZYJĘTYCH ZASAD KONSOLIDACJI I DOKUMENTACJI KONSOLIDACYJNEJ.....	14
II.	ELEMENTY SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	14
II.1.	<i>Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....</i>	<i>14</i>
II.2.	<i>Informacje o wybranych, istotnych pozycjach skonsolidowanego bilansu</i>	<i>14</i>
II.3.	<i>Informacje o wybranych pozycjach kształtujących skonsolidowany wynik działalności gospodarczej.....</i>	<i>14</i>
II.4.	<i>Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym</i>	<i>14</i>
II.5.	<i>Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.....</i>	<i>15</i>
II.6.	<i>Dodatkowe informacje i objaśnienia</i>	<i>15</i>
II.7.	<i>Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej w roku obrotowym</i>	<i>15</i>
D.	INFORMACJE O ISTOTNYCH NARUSZENIACH PRAWA.....	16
E.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSU.....	16
F.	PODSUMOWANIE BADANIA.....	16

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKUJĄCE BADANĄ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ

- Badanie dotyczy Grupy Kapitałowej, której jednostką dominującą jest West Real Estate Spółka Akcyjna we Wrocławiu, powstałej na podstawie aktu notarialnego Rep. A. 13537/2009 z dnia 27.11.2009 roku. Jednostka dominująca powstała na czas nieokreślony. Ostatnia zmiana statutu miała miejsce 27.06.2012 roku aktem notarialnym o numerze Rep. A 4456/2012.

W dniu 10.12.2009 r. roku jednostka dominująca wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000344257.

Siedziba jednostki dominującej mieści się we Wrocławiu, przy ul. Przedświt 11/1.

Akcje jednostki dominującej znajdują się w publicznym obrocie, ostatnia notowana cena sprzedaży z dnia 22.05.2015 r. wynosi 1,25 zł.

- Na koniec badanego okresu Grupa posiada:

- kapitał zakładowy	10 000 000,00 zł,
- pozostałe kapitały własne	3 931 377,95 zł.

- Na dzień wydania opinii struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej przedstawia się następująco:

Akcjonariusze	Ilość akcji w szt.	Wartość nominalna	Udział w kapitale zakładowym
Elisabeth Pędzik	9 220 000	9 220 000,00 zł	92,20%
Pozostali	780 000	780 000,00 zł	7,80%
RAZEM	10 000 000	10 000 000,00 zł	100,00%

Seria akcji	Ilość akcji w szt.	Wartość nominalna jednej akcji	Wartość akcji	Rodzaj akcji
Seria A	925 000	1 zł	925 000,00 zł	Uprzywilejowane w zakresie prawa głosu (jedna akcja daje dwa głosy)
Seria B	925 000	1 zł	925 000,00 zł	Zwykłe
Seria C	650 000	1 zł	650 000,00 zł	Uprzywilejowane w zakresie prawa głosu (jedna akcja daje dwa głosy)
Seria D	2 000 000	1 zł	2 000 000,00 zł	Uprzywilejowane w zakresie prawa głosu (jedna akcja daje dwa głosy)
Seria E	1 000 000	1 zł	1 000 000,00 zł	Zwykłe
Seria F	500 000	1 zł	500 000,00 zł	Zwykłe
Seria G	4 000 000	1 zł	4 000 000, 00 zł	Zwykłe
RAZEM	10 000 000		10 000 000,00 zł	

Grupa Kapitałowa West Real Estate Spółka Akcyjna
Część ogólna

- Spółka West Real Estate S.A. jako jednostka dominująca wg stanu na koniec badanego okresu posiada następujące spółki zależne:

Nazwa Spółki	Bezpośredni i pośredni udział w kapitale	Bezpośredni i pośredni udział w prawach głosu
Sylyx Business Consulting Sp. z o.o.	100%	100%
Innovative Combustion Sp. z o.o.	100%	100%
Wrocław City Center West Sp. z o.o.	60%	60%
West Real Estate Sp. z o.o.	80%	80%
Wasteco Sp. z o.o.	100%	100%

- Zasadniczym przedmiotem działalności jednostki dominującej jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
- Jednostka dominująca:
 1. posiada nr statystyczny w systemie **REGON** - **160101435**
 2. przeważający rodzaj działalności posiada symbol **PKD** - **68.20.Z**
 3. jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) i posiada **NIP**: - **753-23-12-583**
- Na dzień wydania opinii organem kierującym jednostką jest Zarząd w składzie:

<i>Imię i Nazwisko</i>	<i>Funkcja</i>
Henryk Wojciech Karcz	Prezes Zarządu

- Księgi zarówno jednostki dominującej, jak i wszystkich konsolidowanych jednostek podporządkowanych prowadzi „Biuro Rachunkowe Małgorzata Tul”.
- Średnioroczne zatrudnienie w grupie kapitałowej wynosi 0 osób.

II. DANE IDENTYFIKUJĄCE ZBADANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

- Na badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy składają się sprawozdania jednostkowe Spółki dominującej oraz jednostek podporządkowanych sporządzone na dzień 31.12.2014 roku:

Spółka	Suma bilansowa na 31.12.2014 r.	Wynik netto za okres 01.01.- 31.12.2014 r.	Podmiot uprawniony do badania i rodzaj opinii	Metoda konsolidacji
West Real Estate S.A.	16 177 070,02	-509 416,81	Continuum Consulting Group Poland Sp. z o.o., Opinia bez zastrzeżeń	Jednostka dominująca
Sylyx Business Consulting Sp. z o.o.	191 860,68	-12 181,30	Niebadana	pełna
Innovative Combustion Sp. z o.o.	12 642,50	-6 170,80	Niebadana	pełna
Wrocław City Center West Sp. z o.o.	17 838 948,12	-18 868,78	Niebadana	pełna
West Real Estate Sp. z o.o.	1 570 826,05	7 328,81	Niebadana	pełna
Rialto Sp. z o.o.		57 041,93*	Niebadana	pełna

*wynik finansowy Rialto Sp. z o.o. za okres 01.01.2014-31.07.2014. W sierpniu 2014 roku Spółka zbyła 100% udziałów w Rialto Sp. z o.o.

- Powiązanie pomiędzy sprawozdaniami jednostkowymi, a sprawozdaniem skonsolidowanym

Grupa Kapitałowa West Real Estate Spółka Akcyjna
Część ogólna

przedstawia się następująco:

Spółka	Suma bilansowa	Wynik netto
Podmiot dominujący	16 177 070,02	-509 416,81
Podmioty zależne	19 614 277,35	27 149,86
RAZEM	35 791 347,37	-482 266,95
Korekty konsolidacyjne	-13 148 387,70	-46 288,42
Suma sprawozdania	22 642 959,67	-528 555,37

- Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe scharakteryzowane w opinii.
- Do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone zostało sprawozdanie z działalności Grupy kapitałowej w roku obrotowym od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

III. INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM JEDNOSTKI ZA POPRZEDNI ROK OBROTOWY

- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy, tj. za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r., zostało przeprowadzone przez Continuum Consulting Group Poland Sp. z o.o. i uzyskało opinię z zastrzeżeniem o następującej treści:

„Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje West Real Estate S.A. jako jednostkę dominującą oraz jednostki zależne: Sylyx Business Consulting Sp. z o.o., Innovative Combustion Sp. z o.o., Krajowy System Zarządzania Energią Sp. z o.o., Rialto Sp. z o.o. oraz West Real Estate Sp. z o.o. Sprawozdania finansowe żadnej z jednostek zależnych za rok obrotowy od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. nie zostały zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta.

West Real Estate S.A. posiada ponadto 100% udziałów w spółce Wasteco Sp. z o.o. Jednostka ta nie została objęta konsolidacją, ponieważ do dnia wydania niniejszej opinii Spółka nie otrzymała danych finansowych Wasteco Sp. z o.o. za rok 2013.”.

- Sprawozdanie finansowe jednostki dominującej za 2013 r. zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w dniu 27.06.2013 r., na którym postanowiono zysk netto za ubiegły rok obrotowy w kwocie 452 371,20 zł przeznaczyć na kapitał zapasowy.

IV. DANE IDENTYFIKUJĄCE PODMIOT UPRAWNIONY PRZEPROWADZAJĄCY BADANIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

- Uchwałą Rady Nadzorczej jednostki dominującej z dnia r. Spółka Continuum Consulting Group Poland Sp. z o.o. została powołana do zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2014 r., umowa o badanie została zawarta dnia 16.09.2013 r.
- Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, Continuum Consulting Group Poland Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu przy ulicy Wspólnej 40, jest wpisany na listę pod numerem 3644, a w jego imieniu badanie przeprowadził Bartosz Konrad Zawistowski, wpisany do rejestru i na listę biegłych rewidentów wykonujących zawód biegłego rewidenta pod numerem 11894.
- Zarówno podmiot uprawniony, jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie biegły rewident oraz osoby uczestniczące w badaniu nie będące biegłymi rewidentami stwierdzają, że pozostają niezależni od badanej jednostki, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. nr 77, poz. 649 z 2009 r. z późn. zm.).
- Badanie przeprowadzono w okresie od 16.09.2013 r. do 23.05.2013 r.

V. OŚWIADCZENIA JEDNOSTKI I DOSTĘPNOŚĆ DANYCH

- Zarząd Spółki dominującej w dniu 23.05.2013 r. złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych istniejących na dzień 31.12.2014 r. oraz nie zaistnieniu do dnia złożenia oświadczenia zdarzeń wpływających w sposób istotny na wielkość danych wykazywanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany.
- W trakcie badania sprawozdania finansowego jednostka dominująca udostępniła wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i sporządzenia raportu.

VI. POZOSTAŁE INFORMACJE

- Nie stanowiło bezpośredniego przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściganiu, jak również nieprawidłowości jakie wystąpiły poza systemem rachunkowości.
- Nie zidentyfikowano istotnego zagrożenia kontynuacji działalności przez grupę kapitałową w możliwej do przewidzenia przyszłości.

B. OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO-FINANSOWEJ

- Analiza przedstawiona poniżej obejmuje trzy ostatnie okresy sprawozdawcze:
 - o od 01.01.2012 r. do 31.12.2012r.,
 - o od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,
 - o od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.
- W okresie objętym analizą nie wystąpiły istotne zmiany mające znaczenie dla odczytywania informacji zawartych w sprawozdaniach finansowych.
- Wszystkie dane prezentowane w tabelach są wyrażone w tys. zł., zaś użyte w nich symbole mają następujące znaczenie:
 - BZ - bilans zamknięcia
 - BO - bilans otwarcia
 - OU - okres ubiegły
 - OB - okres bieżący
- Zaprezentowane wartości w tabeli - w kolumnie „Zmiana” odnoszą się do wartości wyrażonych w zł.
- Struktura poszczególnych pozycji w przedstawionych dalej tabelach liczona jest w następujący sposób:
 - o w odniesieniu do pozycji bilansowych – w stosunku do sumy bilansowej;
 - o w odniesieniu do pozycji przychodowych rachunku zysków i strat – w stosunku do wartości przychodów ogółem;
 - o w odniesieniu do pozycji kosztowych rachunku zysków i strat – w stosunku do wartości kosztów ogółem,
 - o w odniesieniu do pozycji wynikowych na poszczególnych poziomach oraz do obciążeń wyniku – w stosunku do wyniku netto.

I. ZMIANA I STRUKTURA GŁÓWNYCH POZYCJI BILANSOWYCH

	AKTYWA	Stan na			Struktura w %			Zmiana w %
		31.12.2012 r.	31.12.2013 r. (BO)	31.12.2014 r. (BZ)	2012 r.	2013 r.	2014 r.	(BZ - BO) BO
A.	AKTYWA TRWAŁE	10 400,13	16 738,35	16 911,49	68,1%	75,9%	74,7%	1,0%
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
II.	Wartość firmy jedn. podporz.	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	6 414,62	16 697,44	16 628,28	42,0%	75,7%	73,4%	-0,4%
IV.	Należności długoterminowe	2 024,13	0,00	0,00	13,3%	0,0%	0,0%	x
V.	Inwestycje długoterminowe	15,00	15,00	15,00	0,1%	0,1%	0,1%	0,0%
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 946,37	25,90	268,22	12,7%	0,1%	1,2%	935,5%
B.	AKTYWA OBROTOWE	4 867,19	5 306,38	5 731,47	31,9%	24,1%	25,3%	8,0%
I.	Zapasy	59,00	59,00	29,50	0,4%	0,3%	0,1%	-50,0%
II.	Należności krótkoterminowe	1 473,25	2 268,45	3 382,90	9,6%	10,3%	14,9%	49,1%
III.	Inwestycje krótkoterminowe	2 767,26	2 954,95	2 308,70	18,1%	13,4%	10,2%	-21,9%
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	567,68	23,98	10,36	3,7%	0,1%	0,0%	-56,8%
	AKTYWA RAZEM	15 267,32	22 044,73	22 642,96	100,0%	100,0%	100,0%	2,7%

Grupa Kapitałowa West Real Estate S.A.
Ocena sytuacji majątkowo - finansowej

	PASYWA	Stan na			Struktura w %			Zmiana w %
		31.12.2012 r.	31.12.2013 r. (BO)	31.12.2014 r. (BZ)	2012 r.	2013r.	2014 r.	$\frac{(BZ - BO)}{BO}$
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	14 012,23	16 480,01	13 828,94	91,8%	74,8%	61,1%	-16,1%
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	6 000,00	10 000,00	10 000,00	39,3%	45,4%	44,2%	0,0%
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (-)	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
III.	Udziały (akcje) własne (-)	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	3 005,19	6 256,72	4 431,95	19,7%	28,4%	19,6%	-29,2%
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	4 000,00	0,00	0,00	26,2%	0,0%	0,0%	x
VII.	Różnice kursowe z przelicz.	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
VIII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-5,97	-24,39	-74,45	0,0%	-0,1%	-0,3%	205,2%
IX.	Zysk (strata) netto	1 013,01	247,67	-528,56	6,6%	1,1%	-2,3%	-313,4%
B.	Kapitał mniejszości	117,01	108,54	102,44	0,8%	0,5%	0,5%	-5,6%
C.	Ujemna wartość firmy jednos.podporz.	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	1 138,08	5 456,19	8 711,58	7,5%	24,8%	38,5%	59,7%
I.	Rezerwy na zobowiązania	159,76	65,35	0,00	1,0%	0,3%	0,0%	-100,0%
II.	Zobowiązania długoterminowe	0,00	3 803,92	0,00	0,0%	17,3%	0,0%	-100,0%
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	978,32	1 264,02	7 882,09	6,4%	5,7%	34,8%	523,6%
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	322,90	829,49	0,0%	1,5%	3,7%	156,9%
	PASYWA RAZEM	15 267,32	22 044,73	22 642,96	100,0%	100,0%	100,0%	2,7%

Grupa Kapitałowa West Real Estate S.A.
Ocena sytuacji majątkowo - finansowej

II. ZMIANA I STRUKTURA POZYCJI WYNIKOWYCH (WARIANT PORÓWNAWCZY)

poz.	Wyszczególnienie	za okres			struktura w %			Zmiana w %
		01.01. - 31.12. 2012 r.	01.01. - 31.12. 2013 r. (OU)	01.01. - 31.12. 2014 r. (OB)	2012 r.	2013 r.	2014 r.	(OB-OU) OU
A.	Przychody netto ze sprzedaży	1 596,04	1 370,54	93,50	76,5%	55,2%	4,5%	-93,2%
B.	Koszty działalności operacyjnej	743,35	788,91	217,61	90,5%	37,6%	7,5%	-72,4%
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	852,69	581,63	-124,11	84,2%	234,8%	23,5%	-121,3%
D.	Pozostałe przychody operacyjne	76,94	214,32	580,90	3,7%	8,6%	27,7%	171,0%
E.	Pozostałe koszty operacyjne	22,75	464,94	2 304,00	2,8%	22,2%	79,6%	395,5%
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	906,87	331,02	-1 847,20	89,5%	133,7%	349,5%	-658,0%
G.	Przychody finansowe	413,06	899,81	1 421,71	19,8%	36,2%	67,8%	58,0%
H.	Koszty finansowe	55,29	844,50	372,65	6,7%	40,2%	12,9%	-55,9%
I.	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
J	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	1 264,65	386,33	-798,14	124,8%	156,0%	151,0%	-306,6%
I.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
II.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
K.	Odpis wartości firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
L.	Odpis ujemnej wartości firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
Ł	Zysk (strata) brutto (I+/-J)	1 264,65	386,33	-798,14	124,8%	156,0%	151,0%	-306,6%
M.	Podatek dochodowy	179,68	74,83	40,18	17,7%	30,2%	-7,6%	-46,3%
N.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	78,11	72,30	-307,66	7,7%	29,2%	58,2%	-525,6%
O.	Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
P.	(Zyski) straty mniejszości	-6,16	-8,47	-2,10	-0,6%	-3,4%	0,4%	-75,2%
R	Zysk (strata) netto (K-L-M)	1 013,01	247,67	-528,56	100,0%	100,0%	100,0%	-313,4%

III. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI

Wyszczególnienie		j.m.	2012 r.	2013 r.	2014 r.
<i>Podstawowe wielkości i wskaźniki struktury</i>					
Suma bilansowa		tys. zł.	15 267,32	22 044,73	22 642,96
Wynik netto (+/-)		tys. zł.	1 013,01	247,67	-528,56
Przychody ze sprzedaży	przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	tys. zł.	1 596,04	1 370,54	93,50
Kapitał stały	kapitał własny + rezerwy dł. + zobowiązania dł. + RM dł.	tys. zł.	14 171,99	20 349,28	14 451,78
Wskaźnik struktury aktywów	(aktywa trwałe / aktywa obrotowe) *100	%	213,7	315,4	295,1
Wskaźnik struktury pasywów (źródeł finansowania)	(kapitał własny / kapitał obcy) *100	%	1 231,2	302,0	158,7
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	(kapitał własny / aktywa trwałe) *100	%	134,7	98,5	81,8
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem stałym	(kapitał stały / aktywa trwałe) *100	%	136,3	121,6	85,5
<i>Wskaźniki płynności</i>					
Wskaźnik płynności I	(aktywa obrotowe / bieżące zobowiązania)		5,0	4,2	0,7
Wskaźnik płynności II	((aktywa obrotowe - zapasy) / bieżące zobowiązania)		4,9	4,2	0,7
Wskaźnik płynności III	(środki pieniężne i inne aktywa pieniężne) / bieżące zobowiązania)		2,8	2,3	0,3
<i>Wskaźniki rentowności</i>					
Rentowność aktywów (ROA)	(wynik netto / przeciętny stan aktywów) *100	%	7,9	1,3	-2,4
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	(wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100	%	8,8	1,6	-3,5
Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów	(wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży) *100	%	53,4	42,4	-132,7
<i>Wskaźniki zadłużenia</i>					
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100 (bez ZFŚS)	%	6,4	23,0	34,8
Wskaźnik rotacji środków trwałych	przychody ze sprzedaży / średni stan środków trwałych		1,0	0,5	0,0
Wskaźnik rotacji aktywów obrotowych	przychody ze sprzedaży / średni stan aktywów obrotowych		0,4	0,3	0,0
Szybkość obrotu zapasów	(przec. zapasy*t) / koszty działalności operacyjnej	ilość dni	24,8	27,3	74,2
Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług	(przec. należności z tyt. dostaw, robót i usług*t) / przychody ze sprzedaży	ilość dni	154,1	386,6	3 248,0
Szybkość obrotu zobowiązań z tyt. dostaw i usług	(przec. zobowiązania z tyt. dostaw, robót i usług*t) / koszty działalności operacyjnej	ilość dni	152,7	159,1	884,2



C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

I. POPRAWNOŚĆ PRZYJĘTYCH ZASAD KONSOLIDACJI I DOKUMENTACJI KONSOLIDACYJNEJ

- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest sporządzone metodą pełną na podstawie sprawozdania jednostkowego spółki dominującej West Real Estate S.A. oraz sprawozdania jednostkowego spółek zależnych Sylyx Business Consulting Sp. z o. o., Innovative Combustion Sp. z o. o., Wrocław City Center West Sp. z o.o., West Real Estate Sp. z o.o. i Rialto Sp. z o.o.
- Spółka Wasteco Sp. z o.o. nie została objęta konsolidacją, z uwagi na fakt, że do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie uzyskano od niej danych finansowych za rok 2013 ani za rok 2014.
- Zapewniono, w istotnym zakresie, jednolitość zasad wyceny i zasad sporządzania sprawozdań finansowych spółek Grupy Kapitałowej.
- Zarząd Spółki dominującej w sposób poprawny ustalił zasady konsolidacji.
- Dokumentacja konsolidacyjna zawiera komplet sprawozdań spółek podlegających konsolidacji oraz opinie i raporty z badania tych spółek.
- Dokumentacja konsolidacyjna zawiera zestaw informacji dodatkowych sporządzonych przez poszczególne spółki na potrzeby konsolidacji. Informacje te są uzgodnione pomiędzy spółkami i potwierdzone przez biegłego badającego skonsolidowane sprawozdanie Grupy.

II. ELEMENTY SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

II.1. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego spełnia wymagania zawarte w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. (Dz.U. nr 152, poz. 1729) w szczególności w zakresie:

- wskazania, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości,
- omówienia przyjętych w Grupie zasad rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego, zgodnych z zasadami rachunkowości jednostki dominującej.

II.2. INFORMACJE O WYBRANYCH, ISTOTNYCH POZYCJACH SKONSOLIDOWANEGO BILANSU

Szczegółowe informacje liczbowe oraz opisowe do poszczególnych pozycji bilansu zostały zaprezentowane w informacji dodatkowej i notach objaśniających stanowiących jej zintegrowaną część. Nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości w wycenie i prezentacji pozycji bilansowych.

II.3. INFORMACJE O WYBRANYCH POZYCJACH KSZTAŁTUJĄCYCH SKONSOLIDOWANY WYNIK DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Pozycje kształtujące wynik finansowy Spółka ujęła kompletnie i prawidłowo w istotnych kwestiach w odniesieniu do całości skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Struktura przychodów i kosztów została prawidłowo przedstawiona w notach objaśniających do sprawozdania finansowego.

II.4. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym sporządzono stosownie do wzoru określonego przez załącznik Nr 5 do rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku (Dz. U. nr 152, poz. 1729). Zmiany te są zgodne z przepisami prawa, elementami sprawozdania finansowego oraz dokumentacją konsolidacyjną.

II.5. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych prawidłowo sporządzono stosownie do wymaganego zakresu informacji określonych przez załącznik Nr 4 do rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku (Dz. U. nr 152, poz. 1729) – metodą pośrednią, poprzez sumowanie odpowiednich pozycji rachunków przepływów pieniężnych jednostek objętych metodą konsolidacji pełnej oraz dokonanie korekt konsolidacyjnych tych sum.

II.6. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Dane zawarte w dodatkowych informacjach i objaśnieniach zostały przedstawione przez Grupę, w istotnych aspektach, zgodnie z wymaganiami zawartymi w załączniku nr 6 do rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku (Dz. U. nr 152, poz. 1729).

II.7. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W ROKU OBROTOWYM

Zarząd jednostki dominującej sporządził pisemne sprawozdanie z działalności Grupy, którego informacje finansowe są zgodne z danymi opiniowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sprawozdanie to zawiera informacje wynikające z art. 49 ustawy o rachunkowości.

D. INFORMACJE O ISTOTNYCH NARUSZENIACH PRAWA

W wyniku zastosowanych procedur badania uzyskano potwierdzenie, iż w okresie badanym nie zostały w Spółce dominującej ani w jednostkach zależnych naruszone przepisy prawa, a także statutu Spółki.

E. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Nie wystąpiły żadne istotne operacje gospodarcze, udokumentowane po zakończeniu roku obrotowego, a dotyczące badanego okresu.

F. PODSUMOWANIE BADANIA

1. Firma Continuum Consulting Group Poland Sp. z o.o. nie sporządzała w 2014 roku raportów częściowych dla West Real Estate S.A., natomiast umowa o badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie zawiera dodatkowych zagadnień, które wymagałyby sporządzenia odrębnego sprawozdania.
2. W trakcie badania nie korzystaliśmy z wyników prac żadnych niezależnych specjalistów.
3. Ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego zawiera opinia stanowiąca odrębny dokument.
4. Niniejszy raport zawiera 13 stron kolejno numerowanych, parafowanych przez biegłego rewidenta.

Bartosz Konrad Zawistowski

*Kluczowy Biegły Rewident
Biegły Rewident nr 11894*

*Prezes Zarządu
Continuum Consulting Group Poland Sp. z o.o.*

Continuum Consulting Group Poland Sp. z o.o.

*ul. Wspólna 40
61-479 Poznań*

*Wpisana na listę podmiotów uprawnionych
do badania sprawozdań finansowych
pod numerem 3644*

Poznań, dnia 23 czerwca 2015r.