

CONTINUUM Consulting Group Poland Sp. z o.o.

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

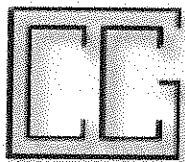
**OPINIA NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA**

dotycząca skonsolidowanego
sprawozdania finansowego

**Grupy Kapitałowej West Real Estate
Spółka Akcyjna
we Wrocławiu**

za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

Poznań, dnia 9 sierpnia 2013 r.



OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu jednostki dominującej
Grupy Kapitałowej West Real Estate Spółka Akcyjna z badania sprawozdania
finansowego

z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

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

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2012 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **15 267 318,85 zł**,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. wykazujący zysk netto w kwocie **1 013 005,60 zł**,
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **5 031 073,14 zł**,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **855 127,21 zł**,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie zostało sporządzone metodą pełną.

Za sporządzenie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności grupy kapitałowej odpowiada kierownik 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 2009 nr 152 poz. 1223 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

Grupa Kapitałowa West Real Estate Spółka Akcyjna

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. oraz West Real Estate Sp. z o.o. Sprawozdania finansowe żadnej z jednostek zależnych za rok obrotowy od 01.01 do 31.12.2012 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 2012.

W skonsolidowanym bilansie sporządzonym na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa Kapitałowa wykazuje środki pieniężne w gotówce w łącznej kwocie 2.767.256,31 zł. Nie obserwowaliśmy spisu z natury środków pieniężnych na dzień bilansowy żadnej z jednostek objętych konsolidacją, ponieważ umowa o badanie sprawozdania finansowego jednostki została zawarta po tym terminie.

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 31.12.2012 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 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

*Kluczowy Biegły Rewident
Biegły Rewident nr 11894*

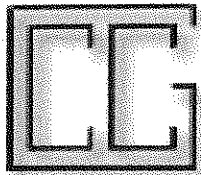
*Prezes Zarządu
Continuum Consulting Group Poland Sp. z o.o.*

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 9 sierpnia 2013 r.



CONTINUUM Consulting Group Poland Sp. z o.o.

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

**Raport uzupełniający opinię
z badania
skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej West Real Estate
Spółka Akcyjna
we Wrocławiu
za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.**

Poznań, dnia 9 sierpnia 2013 r.

SPIS TREŚCI RAPORTU

A.	CZEŚĆ OGÓLNA	3
B.	OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO-FINANSOWEJ	6
I.	ZMIANA I STRUKTURA GŁÓWNYCH POZYCJI BILANSOWYCH	6
II.	ZMIANA I STRUKTURA POZYCJI WYNIKOWYCH (WARIANT PORÓWNAWCZY)	8
III.	PODSTAWOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI	9
C.	CZEŚĆ SZCZEGÓŁOWA	10
I.	POPRAWNOŚĆ PRZYJĘTYCH ZASAD KONSOLIDACJI I DOKUMENTACJI KONSOLIDACYJNEJ	10
II.	ELEMENTY SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	10
II.1.	Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
II.2.	Informacje o wybranych, istotnych pozycjach skonsolidowanego bilansu	10
II.3.	Informacje o wybranych pozycjach kształtujących skonsolidowany wynik działalności gospodarczej	10
II.4.	Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	10
II.5.	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	10
II.6.	Dodatkowe informacje i objaśnienia	11
II.7.	Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej w roku obrotowym	11
D.	INFORMACJE O ISTOTNYCH NARUSZENIACH PRAWA	12
E.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	12
F.	PODSUMOWANIE BADANIA	12

Grupa Kapitałowa West Real Estate Spółka Akcyjna
Część ogólna

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKUJĄCE BADANĄ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ

- Badanie dotyczy Grupy Kapitałowej, której jednostką dominującą jest West Real Estate Spółki Akcyjnej 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 02.07.2013 r. wynosi 0,62 zł.

- Na koniec badanego okresu Grupa posiada:

- kapitał zakładowy	6 000 000,00 zł,
- pozostałe kapitały własne	8 012 227,48 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 Pedzik	9 220 000	1 zł	92,20%
Pozostali	780 000	1 zł	7,80%
RAZEM	10 000 000		100,00%

Od początku badanego roku do dnia badania nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego jednostki dominującej na skutek emisji nowych akcji. Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 18 o emisji nowych akcji w dniu 27 czerwca 2012 r. W dniu 18 października 2012 roku emitent dokonał przydziału 4 000 000 akcji zwykłych na okaziciela serii G. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane we właściwym Rejestrze Sądowym w dniu 28 marca 2013 r. Z tego też powodu na dzień bilansowy podwyższenie kapitału zakładowego zostało zaprezentowane w bilansie w pozycji kapitał zakładowy.

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	

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

Grupa Kapitałowa West Real Estate Spółka Akcyjna
Część ogólna

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%
Krajowy System Zarządzania Energią 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 zarządzanie nieruchomościami.
- Jednostka dominująca:
 - posiada nr statystyczny w systemie **REGON** - **160101435**
 - przeważający rodzaj działalności posiada symbol **PKD** - **68.20.Z**
 - 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:

Imię i Nazwisko	Funkcja
Henryk Karcz	Prezes Zarządu

Do dnia 17.01.2013 r. funkcje Prezesa Zarządu jednostki dominującej pełniła Ewa Maj

- Księgi zarówno jednostki dominującej, jak i wszystkich konsolidowanych jednostek podporządkowanych prowadzi biuro rachunkowe Małgorzata Tul.
- Średnioroczne zatrudnienie w grupie kapitałowej wynosi 1 osobę.

II. DANE IDENTYFIKUJĄCE ZBADANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

- Na badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy składają się sprawozdania jednostkowe Spółki dominującej oraz jednostek podporządkowanych sporządzone na dzień 31.12.2012 roku:

Spółka	Suma bilansowa na 31.12.2012 r.	Wynik netto za okres 01.01.- 31.12.2012 r.	Podmiot uprawniony do badania i rodzaj opinii	Metoda konsolidacji
West Real Estate S.A.	15 118 094,38	1 029 786,66	Continuum Consulting Group Poland Sp. z o.o., Opinia z zastrzeżeniami	Jednostka dominująca
Sylyx Business Consulting Sp. z o.o.	184 941,98	4 276,70	niebadana	pełna
Innovative Combustion Sp. z o.o.	5 369,30	-4 630,70	niebadana	pełna
Krajowy System Zarządzania Energią Sp. z o.o.	8 934,90	-1 065,10	niebadana	pełna
West Real Estate Sp. z o.o.	5 995 978,29	-21 517,80	niebadana	pełna

Grupa Kapitałowa West Real Estate Spółka Akcyjna
Część ogólna

- Powiązanie pomiędzy sprawozdaniami jednostkowymi, a sprawozdaniem skonsolidowanym przedstawia się następująco:

Spółka	Suma bilansowa	Wynik netto
Podmiot dominujący	15 118 094,38	1 029 786,66
Podmioty zależne	6 195 224,47	- 22 936,90
RAZEM	21 313 318,85	1 006 849,76
Korekty konsolidacyjne	- 6 046 000,00	6 155,84
Suma sprawozdania	15 267 318,85	1 013 005,60

- Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe scharakteryzowane w opinii.
- Do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone zostało sprawozdanie z działalności Grupy kapitałowej w roku obrotowym od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

III. INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM JEDNOSTKI ZA POPRZEDNI ROK OBROTOWY

- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy, tj. za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r., zostało przeprowadzone przez Rachunkowość-Audyt-Finanse „Bilans Sp. z o.o.” i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.
- Sprawozdanie finansowe jednostki dominującej za 2011 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 27.06.2012 r., które postanowiło zysk netto za ubiegły rok obrotowy w kwocie 844 831,19 przeznaczyć na kapitał zapasowy.

IV. DANE IDENTYFIKUJĄCE PODMIOT UPRAWNIONY PRZEPROWADZAJĄCY BADANIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

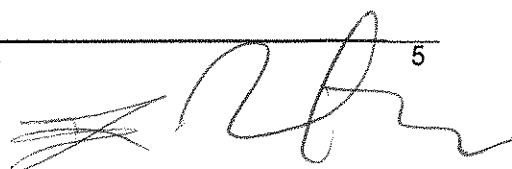
- Uchwałą Rady Nadzorczej jednostki dominującej z dnia 21.06.2013 r. Spółka Continuum Consulting Group Poland Sp. z o.o. została powołana do zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2012 r., umowa o badanie została zawarta dnia 26.07.2012 r.
- Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, Continuum Consulting Group Poland Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu przy ulicy Antoniego Kosińskiego 16/25, 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 wszystkich jednostek wchodzących w skład badanej grupy kapitałowej, w rozumieniu art. 66 ust. 2 ustawy o rachunkowości.
- Badanie przeprowadzono w okresie od 26.07.2013 r. do 09.08.2013 r.

V. OŚWIADCZENIA JEDNOSTKI I DOSTĘPNOŚĆ DANYCH

- Zarząd Spółki dominującej w dniu 30.07.2013 r. złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych istniejących na dzień 31.12.2012 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

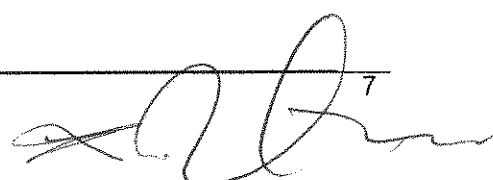
- Analiza przedstawiona poniżej obejmuje trzy ostatnie okresy sprawozdawcze:
 - od 01.01.2010 do 31.12.2010 r.,
 - od 01.01.2011 do 31.12.2011 r.,
 - od 01.01.2012 do 31.12.2012 r..
- W okresie objętym analizą nie wystąpiły istotne zmiany mające znaczenie dla odczytywania informacji zawartych w sprawozdaniach 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:
 - w odniesieniu do pozycji bilansowych – w stosunku do sumy bilansowej;
 - w odniesieniu do pozycji przychodowych rachunku zysków i strat – w stosunku do wartości przychodów ogółem;
 - w odniesieniu do pozycji kosztowych rachunku zysków i strat – w stosunku do wartości kosztów ogółem,
 - 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 % (BZ - BO) BO
		31.12.2010 r.	31.12.2011 r. (BO)	31.12.2012 r. (BZ)	2010 r.	2011 r.	2012 r.	
A.	AKTYWA TRWAŁE	6 602,08	7 450,74	10 400,13	72,4%	72,4%	68,1%	39,6%
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	2 162,58	2 861,18	6 414,62	23,7%	27,8%	42,0%	124,2%
IV.	Należności długoterminowe	4 200,00	4 188,93	2 024,13	46,1%	40,7%	13,3%	-51,7%
V.	Inwestycje długoterminowe	225,00	15,00	15,00	2,5%	0,1%	0,1%	0,0%
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14,50	385,63	1 946,37	0,2%	3,7%	12,7%	404,7%
B.	AKTYWA OBROTOWE	2 517,68	2 833,29	4 867,19	27,6%	27,6%	31,9%	71,8%
I.	Zapasy	0,00	42,15	59,00	0,0%	0,4%	0,4%	40,0%
II.	Należności krótkoterminowe	450,63	517,84	1 473,25	4,9%	5,0%	9,6%	184,5%
III.	Inwestycje krótkoterminowe	1 570,77	1 912,13	2 767,26	17,2%	18,6%	18,1%	44,7%
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	496,28	361,18	567,68	5,4%	3,5%	3,7%	57,2%
	AKTYWA RAZEM	9 119,75	10 284,03	15 267,32	100,0%	100,0%	100,0%	48,5%

Grupa Kapitałowa West Real Estate Spółka Akcyjna
Ocena sytuacji majątkowo - finansowej

	PASYWA	Stan na			Struktura w %			Zmiana w %
		31.12.2010 r.	31.12.2011 r. (BO)	31.12.2012 r. (BZ)	2010 r.	2011 r.	2012 r.	(BZ - BO) BO
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	8 701,92	8 981,15	14 012,23	95,4%	87,3%	91,8%	56,0%
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	6 000,00	6 000,00	6 000,00	65,8%	58,3%	39,3%	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	2 000,00	2 130,10	3 005,19	21,9%	20,7%	19,7%	41,1%
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	4,50	4 000,00	0,0%	0,0%	26,2%	88788,9%
VII.	Różnice kursowe z przelicz.	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
VIII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-3,15	-33,73	-5,97	0,0%	-0,3%	0,0%	-82,3%
IX.	Zysk (strata) netto	705,07	880,28	1 013,01	7,7%	8,6%	6,6%	15,1%
B.	Kapitał mniejszości	0,00	0,00	117,01	0,0%	0,0%	0,8%	x
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	417,83	1 302,87	1 138,08	4,6%	12,7%	7,5%	-12,6%
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	80,17	159,76	0,0%	0,8%	1,0%	99,3%
II.	Zobowiązania długoterminowe	0,00	480,22	0,00	0,0%	4,7%	0,0%	-100,0%
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	417,83	742,48	978,32	4,6%	7,2%	6,4%	31,8%
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
	PASYWA RAZEM	9 119,75	10 284,03	15 267,32	100,0%	100,0%	100,0%	48,5%



Grupa Kapitałowa West Real Estate Spółka Akcyjna
Ocena sytuacji majątkowo - finansowej

II. ZMIANA I STRUKTURA POZYCJI WYNIKOWYCH (WARIANT PORÓWNAWCZY)

poz.	Wyszczególnienie	za okres			struktura w %			Zmiana w %
		01.01. - 31.12. 2010 r.	01.01. - 31.12. 2011 r. (OU)	01.01. - 31.12. 2012 r. (OB)	2010 r.	2011 r.	2012 r.	(OB-OU) OU
A.	Przychody netto ze sprzedaży	89,84	24 201,21	1 596,04	9,1%	98,3%	76,5%	-93,4%
B.	Koszty działalności operacyjnej	119,30	23 375,26	743,35	97,6%	99,4%	90,5%	-96,8%
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-29,46	825,94	852,69	-4,2%	93,8%	84,2%	3,2%
D.	Pozostałe przychody operacyjne	4,09	4,10	76,94	0,4%	0,0%	3,7%	1776,7%
E.	Pozostałe koszty operacyjne	2,21	99,37	22,75	1,8%	0,4%	2,8%	-77,1%
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-27,58	730,67	906,87	-3,9%	83,0%	89,5%	24,1%
G.	Przychody finansowe	895,57	421,94	413,06	90,5%	1,7%	19,8%	-2,1%
H.	Koszty finansowe	0,72	50,80	55,29	0,6%	0,2%	6,7%	8,8%
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)	867,27	1 101,82	1 264,65	123,0%	125,2%	124,8%	14,8%
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)	867,27	1 101,82	1 264,65	123,0%	125,2%	124,8%	14,8%
M.	Podatek dochodowy	176,30	129,54	179,68	25,0%	14,7%	17,7%	38,7%
N.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-14,10	92,00	78,11	-2,0%	10,5%	7,7%	-15,1%
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	0,00	0,00	-6,16	0,0%	0,0%	-0,6%	x
R.	Zysk (strata) netto (K-L-M)	705,07	880,28	1 013,01	100,0%	100,0%	100,0%	15,1%

III. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI

Wyszczególnienie	j.m.	2010 r.	2011 r.	2012 r.
Podstawowe wielkości i wskaźniki struktury				
Suma bilansowa	tys. zł.	9 119,75	10 284,03	15 267,32
Wynik netto (+/-)	tys. zł.	705,07	880,28	1 013,01
Przychody ze sprzedaży	tys. zł.	89,84	24 201,21	1 596,04
Kapitał stały	tys. zł.	8 701,92	9 541,55	14 171,99
Wskaźnik struktury aktywów	%	262,2	263,0	213,7
Wskaźnik struktury pasywów (źródło finansowania)	%	2 082,6	689,3	1 231,2
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	%	131,8	120,5	134,7
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem stałym	%	131,8	128,1	136,3
Wskaźniki płynności				
Wskaźnik płynności I		6,0	3,8	5,0
Wskaźnik płynności II		6,0	3,8	4,9
Wskaźnik płynności III		3,8	2,6	2,8
Wskaźniki rentowności				
Rentowność aktywów (ROA)	%	7,7	9,1	7,9
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	%	8,1	10,0	8,8
Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów	%	-32,8	3,4	53,4
Wskaźniki zadłużenia				
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	%	4,6	11,9	6,4
Wskaźnik rotacji środków trwałych		0,1	14,8	1,0
Wskaźnik rotacji aktywów obrotowych		0,0	9,0	0,4
Szybkość obrotu zapasów	ilość dni	0,0	0,3	24,8
Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług	ilość dni	22,3	0,9	154,1
Szybkość obrotu zobowiązań z tyt. dostaw i usług	ilość dni	0,0	4,8	152,7

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., Krajowy System Zarządzania Energią Sp. z o.o., West Real Estate 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 2012.
- 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

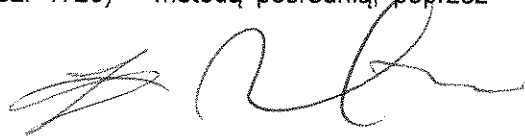
Pozycje kształtujące wynik finansowy Spółka ujęła kompletnie i prawidłowo w istotnych kwestiach w odniesieniu do całości skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Struktura przychodów i kosztów została prawidłowo przedstawiona w notach objaśniających do sprawozdania finansowego.

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



Grupa Kapitałowa West Real Estate Spółka Akcyjna
Część szczegółowa

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.

 11

D. INFORMACJE O ISTOTNYCH NARUSZENIACH PRAWA

Za wyjątkiem nie dotrzymania ustawowych terminów dotyczących sprawozdawczości finansowej za rok 2012, 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 2012 roku raportów cząstkowych dla West Real Estate Spółka Akcyjna., 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 12 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 9 sierpnia 2013 r.