

**CONTINUUM Consulting Group Poland Sp. z o.o.**

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

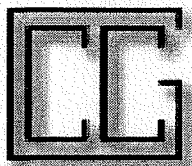
**OPINIA NIEZALEŻNEGO  
BIEGŁEGO REWIDENTA**

dotycząca sprawozdania finansowego

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

za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Poznań, dnia 23 maja 2014 r.



## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

**Dla Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu West Real Estate S.A.  
z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 01.01.2013r. do 31.12.2013 r.**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego West Real Estate S.A. we Wrocławiu, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2013 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 16 024 074,06 zł,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazujący zysk netto w kwocie 452 371,20 zł,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 452 371,20 zł,
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 139 648,69 zł,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie tego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności jednostki odpowiada kierownik jednostki.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie 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.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

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

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki na dzień 31.12.2013 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,
- sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi w powołanej wyżej ustawie zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki..

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



**Bartosz Konrad Zawistowski**

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

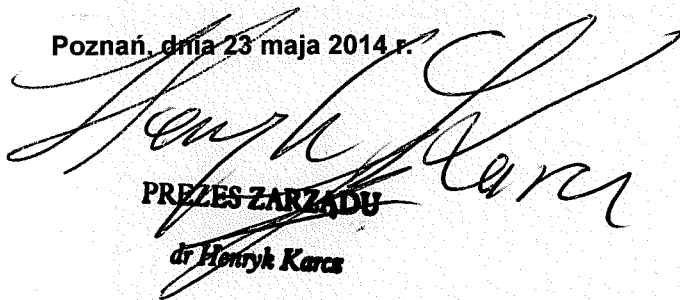
*Kluczowy Biegły Rewident  
Biegły Rewident nr 11894*

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

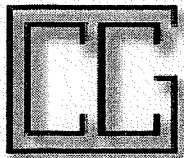
*ul. Wspólna 40  
61-479 Poznań*

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

**Poznań, dnia 23 maja 2014 r.**



**PREZES ZARZĄDU**  
**dr Henryk Karca**



**CONTINUUM Consulting Group Poland Sp. z o.o.**

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

**Raport uzupełniający opinię  
z badania sprawozdania finansowego**

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

**za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.**

**Poznań, dnia 23 maja 2014 r.**

## SPIS TREŚCI RAPORTU

|       |                                                                   |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------|----|
| A.    | CZĘŚĆ OGÓLNA .....                                                | 3  |
| B.    | OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO-FINANSOWEJ .....                         | 6  |
| I.    | ZMIANA I STRUKTURA GŁÓWNYCH POZYCJI BILANSOWYCH .....             | 6  |
| II.   | ZMIANA I STRUKTURA POZYCJI WYNIKOWYCH (WARIANT PORÓWNAWCZY) ..... | 7  |
| III.  | PODSTAWOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI ..... | 8  |
| C.    | CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA .....                                           | 9  |
| I.    | PRAWIDŁOWOŚĆ I RZETELNOŚĆ KSIĄG RACHUNKOWYCH .....                | 9  |
| II.   | ELEMENTY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....                           | 9  |
| II.1. | Wprowadzenie do sprawozdania finansowego .....                    | 9  |
| II.2. | Informacje o pozycjach bilansu .....                              | 9  |
| II.3. | Informacje o pozycjach kształtujących wynik finansowy .....       | 9  |
| II.4. | Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym .....             | 10 |
| II.5. | Rachunek przepływów pieniężnych .....                             | 10 |
| II.6. | Dodatkowe informacje i objaśnienia .....                          | 10 |
| II.7. | Sprawozdanie z działalności jednostki w roku obrotowym .....      | 10 |
| D.    | INFORMACJE O ISTOTNYCH NARUSZENIACH PRAWA .....                   | 11 |
| E.    | ZDARZENIA PO DACIE BILANSU .....                                  | 11 |
| F.    | PODSUMOWANIE BADANIA .....                                        | 11 |

## A. CZĘŚĆ OGÓLNA

### I. DANE IDENTYFIKUJĄCE BADANĄ JEDNOSTKĘ

- Badanie dotyczy West Real Estate S.A. we Wrocławiu powstałej z przekształcenia spółki Westrealestate Sp. z o.o. na podstawie aktu notarialnego o numerze Rep. A. 13537/2009 z dnia 27.11.2009 r. Jednostka powstała na czas nieokreślony. Ostatnia zmiana umowy miała miejsce 27.06.2012 r. aktem notarialnym o numerze Rep. A 4456/2012..

W dniu 10.12.2009 r. Spółka wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000344257.

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

Akcje Spółki znajdują się w publicznym obrocie, ostatnia notowana cena sprzedaży z dnia 16.05.2014 r. wyniosła 1,25 zł

- Na koniec badanego okresu Jednostka posiada:

- kapitał zakładowy
- pozostałe kapitały własne

10 000 000,00 zł,

14 034 976,17 zł.

Na dzień 31.12.2013 r. struktura własności kapitału zakładowego Spółki przedstawia się następująco:

| Akcjonariusze    | Ilość akcji 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%                        |
| <b>RAZEM</b>     | <b>10 000 000</b> | <b>100,00%</b>    | <b>100%</b>                  |

| 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                                                              |
| <b>RAZEM</b> | <b>10 000 000</b>  |                                | <b>10 000 000,00 zł</b> |                                                                     |

- Badana Spółka wg stanu na koniec badanego okresu:
  - nie jest spółką zależną od innego podmiotu;
  - nie jest spółką stowarzyszoną z innym podmiotem;
  - jest spółką dominującą dla innych podmiotów:
    - Sylyx Business Consulting Sp. z o. o. – 100% udziałów w kapitale zakładowym,
    - Innovative Combustion Sp. z o. o. – 100% udziałów w kapitale zakładowym,
    - Krajowy System Zarządzania Energią Sp. z o.o. – 60% udziałów w kapitale zakładowym,
    - West Real Estate Sp. z o.o. – 80% udziałów w kapitale zakładowym,
    - Wasteco Sp. z o.o. – 100% udziałów w kapitale zakładowym,
  - nie jest znaczącym inwestorem dla innego podmiotu.
- Zasadniczym przedmiotem działalności badanej Jednostki jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

**West Real Estate S.A.**  
**Część ogólna**

- Badana Spółka:
  - 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 nadany przez Urząd Skarbowy we Wrocławiu **NIP 753-23-12-583**.
- Na dzień wydania opinii organem kierującym Spółką jest Zarząd w składzie:

| <i><b>Imię i Nazwisko</b></i> | <i><b>Funkcja</b></i> |
|-------------------------------|-----------------------|
| Henryk Karcz                  | Prezes Zarządu        |

- Na dzień wydania opinii organem nadzorczym jest Rada Nadzorcza w składzie:

| <i><b>Imię i Nazwisko</b></i> |
|-------------------------------|
| Elisabeth Pędzik              |
| Wanda Pawlikowska             |
| Małgorzata Tul                |
| Jarosław Gębuś                |
| Nadja Pędzik                  |

Do dnia 17.01.2013 r. funkcję Prezesa Zarządu pełniła Ewa Maj.

- Za prowadzenie ksiąg rachunkowych i sporządzenie sprawozdania finansowego odpowiedzialne jest „Biuro Rachunkowe Małgorzata Tul” z siedzibą w Opolu.
- Spółka nie zatrudnia żadnych osób.

## **II. DANE IDENTYFIKUJĄCE ZBADANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

- Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe scharakteryzowane w opinii.
- Do sprawozdania finansowego załączone zostało sprawozdanie z działalności Spółki w roku obrotowym od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

## **III. INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM JEDNOSTKI ZA POPRZEDNI ROK OBROTOWY**

Badanie sprawozdania finansowego 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. z siedzibą w Poznaniu i uzyskało opinię z zastrzeżeniem o następującej treści:

„W bilansie sporządzonym na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka wykazuje środki pieniężne w gotówce w łącznej kwocie 621 602,22 zł. Nie obserwowaliśmy spisu z natury środków pieniężnych na dzień bilansowy, ponieważ umowa o badanie sprawozdania finansowego jednostki została zawarta po tym terminie”.

- Sprawozdanie finansowe za okres obrotowy od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w dniu 30.08.2013 r., na którym postanowiono zysk netto za ubiegły rok obrotowy w kwocie 1 029 786,66 zł przeznaczyć na kapitał zapasowy.
- Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za 2012 r. zostało złożone w:
  - Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 12.09.2013r.,
  - Urzędzie Skarbowym we Wrocławiu
- Na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2012 r. prawidłowo otwarto księgi rachunkowe badanego okresu. Stosownie do art. 5 ust. 1 ustawy o rachunkowości wykazane w księgach rachunkowych na dzień ich zamknięcia stany aktywów i pasywów ujęto w tej samej wysokości, w otwartych na następny rok obrotowy księgach rachunkowych.

**IV. DANE IDENTYFIKUJĄCE PODMIOT UPRAWNIONY PRZEPROWADZAJĄCY BADANIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

- Uchwałą z dnia 15.09.2013 r. Spółka Continuum Consulting Group Poland Sp. z o.o. została powołana do zbadania sprawozdania finansowego za 2013 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 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. 66 ust. 2 ustawy o rachunkowości.
- Badanie przeprowadzono w okresie od 16.09.2013 r. do 23.05.2014 r.

**V. OŚWIADCZENIA JEDNOSTKI I DOSTĘPNOŚĆ DANYCH**

- Zarząd Spółki w dniu 23 maja 2014 r. złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych istniejących na dzień 31.12.2013 r. oraz nie zaistnieniu do dnia złożenia oświadczenia zdarzeń wpływających w sposób istotny na wielkość danych wykazywanych w sprawozdaniu finansowym za rok badany.
- W trakcie badania sprawozdania finansowego Spółka 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.
- Na dzień wydania niniejszego raportu nie zidentyfikowano istotnego ryzyka istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości, w tym w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym.

## **B. OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO-FINANSOWEJ**

- Analiza przedstawiona poniżej obejmuje trzy ostatnie okresy sprawozdawcze:
  - od 01.01.2011 do 31.12.2011 r.,
  - od 01.01.2012 do 31.12.2012 r.,
  - od 01.01.2013 do 31.12.2013 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.
- Poniższa analiza sporządzona została na podstawie danych zgodnych ze Sprawozdaniem Finansowym.

## **I. ZMIANA I STRUKTURA GŁÓWNYCH POZYCJI BILANSOWYCH**

| AKTYWA              |                                            | Stan na          |                  |                  | Struktura w % |               |               | Zmiana w %      |
|---------------------|--------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
|                     |                                            | 31.12.2011       | 31.12.2012       | 31.12.2013       | 2011          | 2012          | 2013          | (BZ - BO)<br>BO |
| <b>A.</b>           | <b>AKTYWA TRWAŁE</b>                       | <b>7 507,49</b>  | <b>7 000,59</b>  | <b>10 580,84</b> | <b>74,9%</b>  | <b>46,3%</b>  | <b>66,0%</b>  | <b>51,1%</b>    |
| I.                  | Wartości niematerialne i prawne            | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | x               |
| II.                 | Rzeczowe aktywa trwałe                     | 2 712,43         | 2 369,08         | 2 242,94         | 27,1%         | 15,7%         | 14,0%         | -5,3%           |
| III.                | Należności długoterminowe                  | 4 188,93         | 2 024,13         | 0,00             | 41,8%         | 13,4%         | 0,0%          | -100,0%         |
| IV.                 | Inwestycje długoterminowe                  | 220,50           | 661,00           | 8 312,00         | 2,2%          | 4,4%          | 51,9%         | 1157,5%         |
| V.                  | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe  | 385,63           | 1 946,37         | 25,90            | 3,8%          | 12,9%         | 0,2%          | -98,7%          |
| <b>B.</b>           | <b>AKTYWA OBROTOWE</b>                     | <b>2 517,18</b>  | <b>8 117,50</b>  | <b>5 443,23</b>  | <b>25,1%</b>  | <b>53,7%</b>  | <b>34,0%</b>  | <b>-32,9%</b>   |
| I.                  | Zapasy                                     | 0,00             | 59,00            | 59,00            | 0,0%          | 0,4%          | 0,4%          | 0,0%            |
| II.                 | Należności krótkoterminowe                 | 444,64           | 1 469,22         | 2 080,60         | 4,4%          | 9,7%          | 13,0%         | 41,6%           |
| III.                | Inwestycje krótkoterminowe                 | 1 710,45         | 6 021,60         | 3 161,25         | 17,1%         | 39,8%         | 19,7%         | -47,5%          |
| IV.                 | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 362,09           | 567,68           | 142,38           | 3,6%          | 3,8%          | 0,9%          | -74,9%          |
| <b>AKTYWA RAZEM</b> |                                            | <b>10 024,67</b> | <b>15 118,09</b> | <b>16 024,07</b> | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> | <b>6,0%</b>     |

**West Real Estate S.A.**  
**Ocena sytuacji majątkowo - finansowej**

| PASYWA              |                                                   | Stan na          |                  |                  | Struktura w % |               |               | Zmiana w %      |
|---------------------|---------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
|                     |                                                   | 31.12.2011       | 31.12.2012       | 31.12.2013       | 2011          | 2012          | 2013          | (BZ - BO)<br>BO |
| <b>A.</b>           | <b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>                   | <b>8 974,94</b>  | <b>14 034,98</b> | <b>14 487,35</b> | <b>89,5%</b>  | <b>92,8%</b>  | <b>90,4%</b>  | <b>3,2%</b>     |
| I.                  | Kapitał (fundusz) podstawowy                      | 6 000,00         | 6 000,00         | 10 000,00        | 59,9%         | 39,7%         | 62,4%         | 66,7%           |
| 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                        | 2 130,10         | 3 005,19         | 4 034,98         | 21,2%         | 19,9%         | 25,2%         | 34,3%           |
| V.                  | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny           | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | x               |
| VI.                 | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:   | 0,00             | 4 000,00         | 0,00             | 0,0%          | 26,5%         | 0,0%          | -100,0%         |
|                     | - kapitał rezerwowy z dopłat wspólników           | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | x               |
| VII.                | Należne dopłaty na poczet kapitału rezerwowego(-) | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | x               |
| VIII.               | Zysk (strata) z lat ubiegłych                     | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | x               |
| IX.                 | Zysk (strata) netto                               | 844,83           | 1 029,79         | 452,37           | 8,4%          | 6,8%          | 2,8%          | -56,1%          |
| X.                  | Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego(-)   | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | x               |
| <b>B.</b>           | <b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>     | <b>1 049,73</b>  | <b>1 083,12</b>  | <b>1 536,73</b>  | <b>10,5%</b>  | <b>7,2%</b>   | <b>9,6%</b>   | <b>41,9%</b>    |
| I.                  | Rezerwy na zobowiązania                           | 80,17            | 159,76           | 65,35            | 0,8%          | 1,1%          | 0,4%          | -59,1%          |
| II.                 | Zobowiązania długoterminowe                       | 480,22           | 0,00             | 0,00             | 4,8%          | 0,0%          | 0,0%          | x               |
| III.                | Zobowiązania krótkoterminowe                      | 489,34           | 923,36           | 1 148,48         | 4,9%          | 6,1%          | 7,2%          | 24,4%           |
| IV.                 | Rozliczenia międzyokresowe                        | 0,00             | 0,00             | 322,90           | 0,0%          | 0,0%          | 2,0%          | x               |
| <b>PASYWA RAZEM</b> |                                                   | <b>10 024,67</b> | <b>15 118,09</b> | <b>16 024,07</b> | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> | <b>6,0%</b>     |

## II. ZMIANA I STRUKTURA POZYCJI WYNIKOWYCH (WARIANT PORÓWNAWCZY)

| poz.      | Wyszczególnienie                                              | za okres               |                        |                        | struktura w % |               |               | Zmiana w %     |
|-----------|---------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|           |                                                               | 01.01. -<br>31.12.2011 | 01.01. -<br>31.12.2012 | 01.01. -<br>31.12.2013 | 2011          | 2012          | 2013          | (OB-OU)<br>OU  |
| A.        | Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:        | 637,31                 | 1 571,04               | 378,50                 | 38,1%         | 76,2%         | 35,4%         | -75,9%         |
| B.        | Koszty działalności operacyjnej                               | 553,56                 | 697,98                 | 282,59                 | 91,0%         | 90,1%         | 56,6%         | -59,5%         |
| <b>C.</b> | <b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>                       | <b>83,75</b>           | <b>873,06</b>          | <b>95,91</b>           | <b>9,9%</b>   | <b>84,8%</b>  | <b>21,2%</b>  | <b>-89,0%</b>  |
| D.        | Pozostałe przychody operacyjne                                | 0,00                   | 76,94                  | 42,65                  | 0,0%          | 3,7%          | 4,0%          | -44,6%         |
| E.        | Pozostałe koszty operacyjne                                   | 10,11                  | 21,51                  | 158,62                 | 1,7%          | 2,8%          | 31,8%         | 637,5%         |
| <b>F.</b> | <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>       | <b>73,64</b>           | <b>928,49</b>          | <b>-20,06</b>          | <b>8,7%</b>   | <b>90,2%</b>  | <b>-4,4%</b>  | <b>-102,2%</b> |
| G.        | Przychody finansowe                                           | 1 034,72               | 413,06                 | 648,02                 | 61,9%         | 20,0%         | 60,6%         | 56,9%          |
| H.        | Koszty finansowe                                              | 44,42                  | 55,10                  | 57,69                  | 7,3%          | 7,1%          | 11,6%         | 4,7%           |
| <b>I.</b> | <b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)</b>      | <b>1 063,94</b>        | <b>1 286,45</b>        | <b>570,27</b>          | <b>125,9%</b> | <b>124,9%</b> | <b>126,1%</b> | <b>-55,7%</b>  |
| 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              |
| <b>K.</b> | <b>Zysk (strata) brutto (I+/-J)</b>                           | <b>1 063,94</b>        | <b>1 286,45</b>        | <b>570,27</b>          | <b>125,9%</b> | <b>124,9%</b> | <b>126,1%</b> | <b>-55,7%</b>  |
| L.        | Podatek dochodowy                                             | 219,11                 | 256,67                 | 117,90                 | 25,9%         | 24,9%         | 26,1%         | -54,1%         |
| M.        | Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | x              |
| <b>N.</b> | <b>Zysk (strata) netto (K-L-M)</b>                            | <b>844,83</b>          | <b>1 029,79</b>        | <b>452,37</b>          | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> | <b>-56,1%</b>  |

**West Real Estate S.A.**  
**Ocena sytuacji majątkowo - finansowej**

**III. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI**

| Wyszczególnienie                                     |                                                                            | j.m.      | 31.12.2011 r. | 31.12.2012 r. | 31.12.2013 r. |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|---------------|---------------|
| Podstawowe wielkości i wskaźniki struktury           |                                                                            |           |               |               |               |
| Suma bilansowa                                       |                                                                            | tys. zł.  | 10 024,67     | 15 118,09     | 16 024,07     |
| Wynik netto (+/-)                                    |                                                                            | tys. zł.  | 844,83        | 1 029,79      | 452,37        |
| Przychody ze sprzedaży                               | przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów               | tys. zł.  | 637,31        | 1 571,04      | 378,50        |
| Kapitał stały                                        | kapitał własny + rezerwy dl. + zobowiązania dl. + RM dl.                   | tys. zł.  | 9 535,33      | 14 194,74     | 14 552,70     |
| Wskaźnik struktury aktywów                           | (aktywa trwałe / aktywa obrotowe) *100                                     | %         | 298,3         | 86,2          | 194,4         |
| Wskaźnik struktury pasywów (źródła finansowania)     | (kapitał własny / kapitał obcy) *100                                       | %         | 855,0         | 1 295,8       | 942,7         |
| Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym | (kapitał własny / aktywa trwałe) *100                                      | %         | 119,5         | 200,5         | 136,9         |
| Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem stałym  | (kapitał stały / aktywa trwałe) *100                                       | %         | 127,0         | 202,8         | 137,5         |
| <b>Wskaźniki płynności</b>                           |                                                                            |           |               |               |               |
| Wskaźnik płynności I                                 | (aktywa obrotowe / bieżące zobowiązania)                                   |           | 5,1           | 8,8           | 4,7           |
| Wskaźnik płynności II                                | ((aktywa obrotowe - zapasy) / bieżące zobow.)                              |           | 5,1           | 8,7           | 4,7           |
| Wskaźnik płynności III                               | (środki pieniężne i inne aktywa pieniężne) / bieżące zobowiązania          |           | 3,5           | 0,7           | 0,7           |
| <b>Wskaźniki rentowności</b>                         |                                                                            |           |               |               |               |
| Rentowność aktywów (ROA)                             | (wynik netto / przeciętny stan aktywów) *100                               | %         | 8,4           | 8,2           | 2,9           |
| Rentowność kapitałów własnych (ROE)                  | (wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100                    | %         | 9,4           | 9,0           | 3,2           |
| Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów | (wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży) *100                         | %         | 13,1          | 55,6          | 25,3          |
| <b>Wskaźniki zadłużenia</b>                          |                                                                            |           |               |               |               |
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia                         | (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100 (bez ZFŚS)                      | %         | 9,7           | 6,1           | 7,2           |
| <b>Wskaźniki efektywności</b>                        |                                                                            |           |               |               |               |
| Wskaźnik rotacji środków trwałych                    | przychody ze sprzedaży / średni stan środków trwałych                      |           | 0,4           | 1,0           | 0,3           |
| Wskaźnik rotacji aktywów obrotowych                  | przychody ze sprzedaży / średni stan aktywów obrotowych                    |           | 0,3           | 0,3           | 0,1           |
| Szybkość obrotu zapasów                              | (przec. zapasy*) / koszty operacyjne                                       | ilość dni | 0,0           | 15,4          | 76,2          |
| Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług     | (przec. należności z tyt. dostaw, robót i usług*) / przychody ze sprzedaży | ilość dni | 7,5           | 145,6         | 1 394,9       |
| Szybkość obrotu zobowiązań z tyt. dostaw i usług     | (przec. zobowiązania z tyt. dostaw, robót i usług*) / koszty operacyjne    | ilość dni | 128,4         | 104,8         | 356,6         |

## C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

### I. PRAWIDŁOWOŚĆ I RZETELNOŚĆ KSIĄG RACHUNKOWYCH

#### 1. PRAWIDŁOWOŚĆ STOSOWANEGO SYSTEMU KSIĘGOWOŚCI

Księgowość Spółki prowadzona jest przy wykorzystaniu systemu komputerowego FIK ver.13. Jednostka posiada aktualną dokumentację, o której mowa w art. 10 ustawy, 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,
- udokumentowania operacji gospodarczych,
- rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych oraz powiązania zapisów w ramach ksiąg rachunkowych,
- prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na podstawie sald zatwierdzonego bilansu za okres poprzedni,
- powiązania zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym,
- zasadność stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

#### 2. INWENTARYZACJA AKTYWÓW I PASYWÓW

Spółka przeprowadziła inwentaryzację aktywów i pasywów w zakresie i terminach oraz z częstotliwością wymaganą przez ustawę o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne ujęto i rozliczono w księgach badanego okresu.

### II. ELEMENTY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

#### II.1. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego spełnia wymagania wynikające z załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości i zawiera m. in.:

- wskazanie, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności,
- omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru oraz przedstawienie przyczyn i skutków ich ewentualnych zmian w stosunku do roku poprzedzającego.

#### II.2. INFORMACJE O POZYCJACH 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 POZYCJACH KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK FINANSOWY

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

#### **II.4. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM**

Zestawienie zmian w kapitale własnym sporządzono stosownie do wzoru określonego przez załącznik Nr 1 do ustawy o rachunkowości, zmiany te są zgodne z przepisami prawa, elementami sprawozdania finansowego oraz danymi pochodzącymi bezpośrednio z ewidencji księgowej i analizy sald kont.

#### **II.5. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

Rachunek przepływów pieniężnych prawidłowo sporządzono stosownie do wymaganego zakresu informacji określonych przez załącznik Nr 1 do ustawy o rachunkowości – metodą pośrednią, na podstawie: bilansu, rachunku zysków i strat, informacji dodatkowej (i jest zgodny z danymi zawartymi w tych sprawozdaniach) oraz na podstawie danych pochodzących bezpośrednio z ewidencji księgowej i analizy sald kont.

#### **II.6. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

Dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część sprawozdania finansowego. Dane zawarte w dodatkowych informacjach i objaśnieniach zostały przedstawione przez Jednostkę, w istotnych aspektach, zgodnie z wymaganiami ustawy o rachunkowości.

#### **II.7. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI W ROKU OBROTOWYM**

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

## D. INFORMACJE O ISTOTNYCH NARUSZENIACH PRAWA

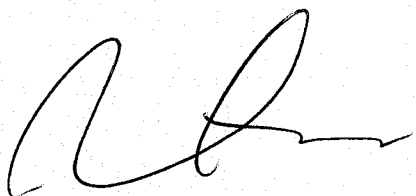
W wyniku zastosowanych procedur badania nie stwierdziliśmy naruszenia przepisów prawa, a także umowy Spółki.

## E. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Istotne operacje gospodarcze, udokumentowane po zakończeniu roku obrotowego, a dotyczące badanego okresu zostały ujęte w księgach badanego okresu.

## F. PODSUMOWANIE BADANIA

1. Firma Continuum Consulting Group Poland Sp. z o.o. nie sporządzała w 2013 r. raportów częściowych dla West Real Estate S.A., natomiast umowa o badanie 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 sprawozdania finansowego zawiera opinia stanowiąca odrębny dokument.
4. Przeprowadzone badanie obejmowało sprawdzenie – w dużej mierze metodą wyrywkową – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają kwoty i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, a także pozycje kształtujące wysokość rozrachunków z budżetami. W związku z tym mogą wystąpić różnice pomiędzy wynikami ewentualnych kontroli podatkowych przeprowadzanych zwykle metodą pełną a ustaleniami zawartymi w raporcie.
5. Niniejszy raport zawiera 11 stron kolejno numerowanych, parafowanych przez biegłego rewidenta.



**Bartosz Konrad Zawistowski**

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

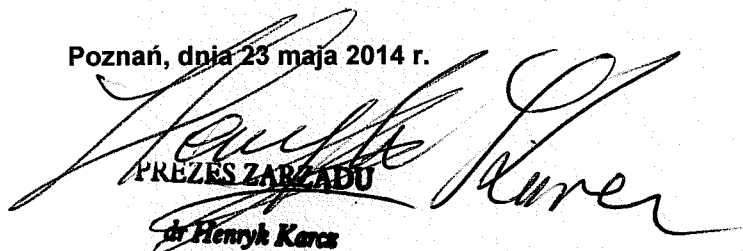
*Kluczowy Biegły Rewident  
Biegły Rewident nr 11894*

*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 maja 2014 r.**



**PREZES ZARZĄDU**  
**dr Henryk Karca**