

CONTINUUM Consulting Group Poland Sp. z o.o.

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

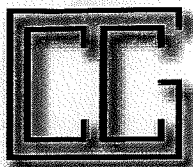
**OPINIA NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA**

dotycząca skonsolidowanego
sprawozdania finansowego

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

za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Poznań, dnia 23 maja 2014 r.



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 01.01.2013 r. do 31.12.2013 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 31.12.2013 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **22 044 729,76 zł**,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazujący zysk netto w kwocie **247 673,60 zł**,
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **2 459 304,83 zł**,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **187 696,58 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 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

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., 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.

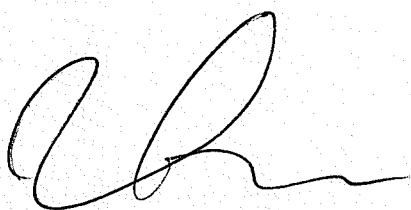
West Real Estate S.A. posiada ponadto 100% udziałów w spółce Wasteco Sp. z o.o. Jednostka ta nie została objęta konsolidacją, ponieważ do dnia wydania niniejszej opinii Spółka nie otrzymała danych finansowych Wasteco Sp. z o.o. za rok 2013.

W dniu 05.08.2013 r. jednostka dominująca nabyła 100% udziałów w spółce Rialto Sp. z o.o. Konsolidacją objęte zostały dane finansowe Rialto Sp. z o.o. za cały okres od dnia 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

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 31.12.2013 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 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*

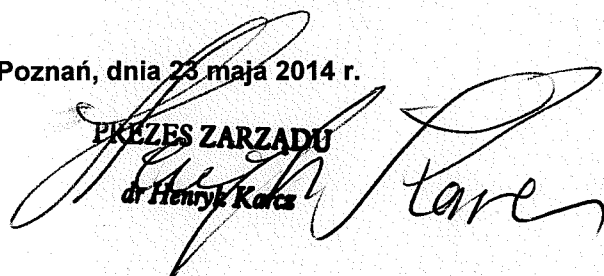
*ul. Wspólna 40
61-479 Poznań*

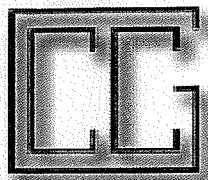
*Prezes Zarządu
Continuum Consulting Group Poland Sp. z o.o.*

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

Poznań, dnia 23 maja 2014 r.

PREZES ZARZĄDU
dr Henryk Karc





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 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	7
I. ZMIANA I STRUKTURA GŁÓWNYCH POZYCJI BILANSOWYCH	7
II. ZMIANA I STRUKTURA POZYCJI WYNIKOWYCH (WARIANT PORÓWNAWCZY)	9
III. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI	10
C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	11
I. POPRAWNOŚĆ PRZYJĘTYCH ZASAD KONSOLIDACJI I DOKUMENTACJI KONSOLIDACYJNEJ	11
II. ELEMENTY SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	11
II.1. Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
II.2. Informacje o wybranych, istotnych pozycjach skonsolidowanego bilansu	11
II.3. Informacje o wybranych pozycjach kształtujących skonsolidowany wynik działalności gospodarczej	11
II.4. Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	11
II.5. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	12
II.6. Dodatkowe informacje i objaśnienia	12
II.7. Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej w roku obrotowym	12
D. INFORMACJE O ISTOTNYCH NARUSZENIACH PRAWA	13
E. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	13
F. PODSUMOWANIE BADANIA	13

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 22.05.2014 r. wynosi 1,25 zł.

- Na koniec badanego okresu Grupa posiada:

- kapitał zakładowy	10 000 000,00 zł,
- pozostałe kapitały własne	6 588 542,69zł.

- 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%
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%
Rialto Sp. z o.o.	100%	100%

- Zasadniczym przedmiotem działalności jednostki dominującej jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
- 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 Wojciech 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 za wyjątkiem Rialto Sp. z o.o. 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 31.12.2013 roku:

Spółka	Suma bilansowa na 31.12.2013 r.	Wynik netto za okres 01.01.- 31.12.2013 r.	Podmiot uprawniony do badania i rodzaj opinii	Metoda konsolidacji
West Real Estate S.A.	15 924 074,06	704 339,20	Continuum Consulting Group Poland Sp. z o.o., Opinia bez zastrzeżeń	Jednostka dominująca
Sylyx Business Consulting Sp. z o.o.	176 833,98	-16 170,45	Niebadana	pełna
Innovative Combustion Sp. z o.o.	5 369,30	-1 968,00	Niebadana	pełna
Krajowy System Zarządzania Energią Sp. z o.o.	8 934,90	-1 968,00	Niebadana	pełna
West Real Estate Sp. z o.o.	2 964 866,92	-38 428,08	Niebadana	pełna
Rialto Sp. z o.o.	13 856 650,60	20 364,11	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	15 924 074,06	704 339,20
Podmioty zależne	17 012 655,70	-38 170,42
RAZEM	32 936 729,76	666 168,78
Korekty konsolidacyjne	10 892 000,00	-418 495,18
Suma sprawozdania	22 044 729,76	247 673,60

- Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe scharakteryzowane w opinii.
- Do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone zostało sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej w roku obrotowym od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 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 zbadane 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. 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”.

- Sprawozdanie finansowe jednostki dominującej za 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.

IV. DANE IDENTYFIKUJĄCE PODMIOT UPRAWNIONY PRZEPROWADZAJĄCY BADANIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

- Uchwałą Rady Nadzorczej jednostki dominującej z dnia 15.09.2013 r. Spółka Continuum Consulting Group Poland Sp. z o.o. została powołana do zbadania skonsolidowanego 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 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 Jednostki 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 31.12.2013 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 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.,
 - od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.,
 - od 01.01.2013 r. 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.

I. ZMIANA I STRUKTURA GŁÓWNYCH POZYCJI BILANSOWYCH

	AKTYWA	Stan na			Struktura w %			Zmiana w %
		31.12.2011 r.	31.12.2012 r. (BO)	31.12.2013 r. (BZ)	2011 r.	2012 r.	2013 r.	(BZ - BO) BO
A.	AKTYWA TRWAŁE	7 450,74	10 400,13	16 738,35	72,4%	68,1%	75,9%	60,9%
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	2 861,18	6 414,62	16 697,44	27,8%	42,0%	75,7%	160,3%
IV.	Należności długoterminowe	4 188,93	2 024,13	0,00	40,7%	13,3%	0,0%	-100,0%
V.	Inwestycje długoterminowe	15,00	15,00	15,00	0,1%	0,1%	0,1%	0,0%
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	385,63	1 946,37	25,90	3,7%	12,7%	0,1%	-98,7%
B.	AKTYWA OBROTOWE	2 833,29	4 867,19	5 306,38	27,6%	31,9%	24,1%	9,0%
I.	Zapasy	42,15	59,00	59,00	0,4%	0,4%	0,3%	0,0%
II.	Należności krótkoterminowe	517,84	1 473,25	2 268,45	5,0%	9,6%	10,3%	54,0%
III.	Inwestycje krótkoterminowe	1 912,13	2 767,26	2 954,95	18,6%	18,1%	13,4%	6,8%
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	361,18	567,68	23,98	3,5%	3,7%	0,1%	-95,8%
	AKTYWA RAZEM	10 284,03	15 267,32	22 044,73	100,0%	100,0%	100,0%	44,4%

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

	PASYWA	Stan na			Struktura w %			Zmiana w %
		31.12.2011 r.	31.12.2012 r. (BO)	31.12.2013 r. (BZ)	2011 r.	2012 r.	2013 r.	(BZ - BO) BO
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	8 981,15	14 012,23	16 480,01	87,3%	91,8%	74,8%	17,6%
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	6 000,00	6 000,00	10 000,00	58,3%	39,3%	45,4%	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	6 256,72	20,7%	19,7%	28,4%	108,2%
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	4,50	4 000,00	0,00	0,0%	26,2%	0,0%	-100,0%
VII.	Różnice kursowe z przelicz.	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
VIII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-33,73	-5,97	-24,39	-0,3%	0,0%	-0,1%	308,8%
IX.	Zysk (strata) netto	880,28	1 013,01	247,67	8,6%	6,6%	1,1%	-75,6%
B.	Kapitał mniejszości	0,00	117,01	108,54	0,0%	0,8%	0,5%	-7,2%
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	1 302,87	1 138,08	5 456,19	12,7%	7,5%	24,8%	379,4%
I.	Rezerwy na zobowiązania	80,17	159,76	65,35	0,8%	1,0%	0,3%	-59,1%
II.	Zobowiązania długoterminowe	480,22	0,00	3 803,92	4,7%	0,0%	17,3%	x
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	742,48	978,32	1 264,02	7,2%	6,4%	5,7%	29,2%
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	322,90	0,0%	0,0%	1,5%	x
	PASYWA RAZEM	10 284,03	15 267,32	22 044,73	100,0%	100,0%	100,0%	44,4%

II. ZMIANA I STRUKTURA POZYCJI WYNIKOWYCH (WARIANT PORÓWNAWCZY)

poz.	Wyszczególnienie	za okres			struktura w %			Zmiana w % (OB-OU) OU
		01.01. - 31.12. 2011 r.	01.01. - 31.12. 2012 r. (OU)	01.01. - 31.12. 2013 r. (OB)	2011 r.	2012 r.	2013 r.	
A.	Przychody netto ze sprzedaży	24 201,21	1 596,04	1 370,54	98,3%	76,5%	55,2%	-14,1%
B.	Koszty działalności operacyjnej	23 375,26	743,35	788,91	99,4%	90,5%	37,6%	6,1%
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	825,94	852,69	581,63	93,8%	84,2%	234,8%	-31,8%
D.	Pozostałe przychody operacyjne	4,10	76,94	214,32	0,0%	3,7%	8,6%	178,6%
E.	Pozostałe koszty operacyjne	99,37	22,75	464,94	0,4%	2,8%	22,2%	1943,8%
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	730,67	906,87	331,02	83,0%	89,5%	133,7%	-63,5%
G.	Przychody finansowe	421,94	413,06	899,81	1,7%	19,8%	36,2%	117,8%
H.	Koszty finansowe	50,80	55,29	844,50	0,2%	6,7%	40,2%	1427,4%
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)	1 101,82	1 264,65	386,33	125,2%	124,8%	156,0%	-69,5%
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)	1 101,82	1 264,65	386,33	125,2%	124,8%	156,0%	-69,5%
M.	Podatek dochodowy	129,54	179,68	74,83	14,7%	17,7%	30,2%	-58,4%
N.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	92,00	78,11	72,30	10,5%	7,7%	29,2%	-7,4%
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	-6,16	-8,47	0,0%	-0,6%	-3,4%	37,6%
R.	Zysk (strata) netto (K-L-M)	880,28	1 013,01	247,67	100,0%	100,0%	100,0%	-75,6%

III. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI

Wyszczególnienie	j.m.	2011 r.	2012 r.	2013 r.
Podstawowe wielkości i wskaźniki struktury				
Suma bilansowa	tys. zł.	10 284,03	15 267,32	22 044,73
Wynik netto (+/-)	tys. zł.	880,28	1 013,01	247,67
Przychody ze sprzedaży	tys. zł.	24 201,21	1 596,04	1 370,54
Kapitał stały	tys. zł.	9 541,55	14 171,99	20 349,28
Wskaźnik struktury aktywów	%	263,0	213,7	315,4
Wskaźnik struktury pasywów (źródła finansowania)	%	689,3	1 231,2	302,0
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	%	120,5	134,7	98,5
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem stałym	%	128,1	136,3	121,6
Wskaźniki płynności				
Wskaźnik płynności I		3,8	5,0	4,2
Wskaźnik płynności II		3,8	4,9	4,2
Wskaźnik płynności III		2,6	2,8	2,3
Wskaźniki rentowności				
Rentowność aktywów (ROA)	%	9,1	7,9	1,3
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	%	10,0	8,8	1,6
Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów	%	3,4	53,4	42,4
Wskaźniki zadłużenia				
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	%	11,9	6,4	23,0
Wskaźnik rotacji środków trwałych		14,8	1,0	0,5
Wskaźnik rotacji aktywów obrotowych		9,0	0,4	0,3
Szybkość obrotu zapasów	ilość dni	0,3	24,8	27,3
Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług	ilość dni	0,9	154,1	386,6
Szybkość obrotu zobowiązań z tyt. dostaw i usług	ilość dni	4,8	152,7	159,1

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

I. POPRAWNOŚĆ PRZYJĘTYCH ZASAD KONSOLIDACJI I DOKUMENTACJI KONSOLIDACYJNEJ

- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest sporządzone metodą pełną na podstawie sprawozdania jednostkowego Jednostki 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. 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.
- W dniu 05.08.2013 r. Jednostka Dominująca nabyła 100% udziałów w spółce Rialto Sp. z o.o. Konsolidacją objęte zostały dane finansowe Rialto Sp. z o.o. za cały okres od dnia 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.
- Zapewniono, w istotnym zakresie, jednolitość zasad wyceny i zasad sporządzania sprawozdań finansowych spółek Grupy Kapitałowej.
- Zarząd Jednostki 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 Jednostka Dominująca 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

Grupa Kapitałowa West Real Estate S.A.
Część szczegółowa

(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

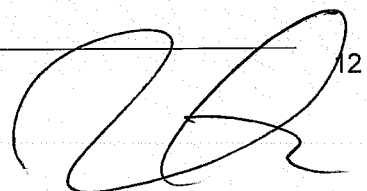
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych prawidłowo sporządzono stosownie do wymaganego zakresu informacji określonych przez załącznik Nr 4 do rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku (Dz. U. nr 152, poz. 1729) – metodą pośrednią, poprzez sumowanie odpowiednich pozycji rachunków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



12

D. INFORMACJE O ISTOTNYCH NARUSZENIACH PRAWA

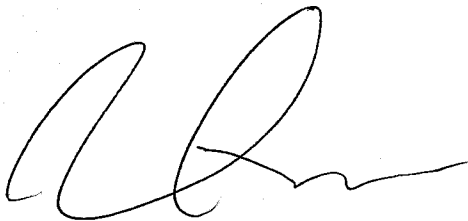
W wyniku zastosowanych procedur badania uzyskano potwierdzenie, iż w okresie badanym nie zostały w Spółce dominującej ani w jednostkach zależnych naruszone przepisy prawa, a także statutu Jednostki Dominującej.

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 sporządziła w 2013 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

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 Karcus

