



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 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.**

Poznań, dnia 23 czerwca 2015 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. <i>Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....</i>	<i>11</i>
II.2. <i>Informacje o wybranych, istotnych pozycjach skonsolidowanego bilansu</i>	<i>11</i>
II.3. <i>Informacje o wybranych pozycjach kształtujących skonsolidowany wynik działalności gospodarczej.....</i>	<i>11</i>
II.4. <i>Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym</i>	<i>11</i>
II.5. <i>Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych</i>	<i>12</i>
II.6. <i>Dodatkowe informacje i objaśnienia</i>	<i>12</i>
II.7. <i>Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej w roku obrotowym</i>	<i>12</i>
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 Spółka Akcyjna we Wrocławiu, powstałej na podstawie aktu notarialnego Rep. A. 13537/2009 z dnia 27.11.2009 roku. Jednostka dominująca powstała na czas nieokreślony. Ostatnia zmiana statutu miała miejsce 27.06.2012 roku aktem notarialnym o numerze Rep. A 4456/2012.

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

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

Akcje jednostki dominującej znajdują się w publicznym obrocie, ostatnia notowana cena sprzedaży z dnia 22.06.2015 r. wyniosła 2,20 zł.

- Na koniec badanego okresu Grupa posiada:

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

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

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

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

Grupa Kapitałowa West Real Estate Spółka Akcyjna
Część ogólna

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

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

- Zasadniczym przedmiotem działalności jednostki dominującej jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
- Jednostka dominująca:
 - 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:

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

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

II. DANE IDENTYFIKUJĄCE ZBADANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

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

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

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

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

III. INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM JEDNOSTKI ZA POPRZEDNI ROK OBROTOWY

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

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

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

- Sprawozdanie finansowe jednostki dominującej za 2013 r. zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w dniu 27.06.2014 r., na którym postanowiono zysk netto za ubiegły rok obrotowy w kwocie 452.371,20 zł przeznaczyć na kapitał zapasowy.

IV. DANE IDENTYFIKUJĄCE PODMIOT UPRAWNIONY PRZEPROWADZAJĄCY BADANIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

- Uchwałą Rady Nadzorczej jednostki dominującej z dnia 17.04.2015 r. Spółka Continuum Consulting Group Poland Sp. z o.o. została powołana do zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2014 r., umowa o badanie została zawarta dnia 20.04.2015 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 20.04.2015 r. do 23.06.2015 r.

V. OŚWIADCZENIA JEDNOSTKI I DOSTĘPNOŚĆ DANYCH

- Zarząd Spółki dominującej w dniu 23.06.2015 r. złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych istniejących na dzień 31.12.2014 r. oraz nie zaistnieniu do dnia złożenia oświadczenia zdarzeń wpływających w sposób istotny na wielkość danych wykazywanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany.
- W trakcie badania sprawozdania finansowego jednostka dominująca udostępniła wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i sporządzenia raportu.

VI. POZOSTAŁE INFORMACJE

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

B. OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO-FINANSOWEJ

- Analiza przedstawiona poniżej obejmuje trzy ostatnie okresy sprawozdawcze:
 - od 01.01.2012 r. do 31.12.2012r.,
 - od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,
 - od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.
- W okresie objętym analizą nie wystąpiły istotne zmiany mające znaczenie dla odczytywania informacji zawartych w sprawozdaniach finansowych.
- Wszystkie dane prezentowane w tabelach są wyrażone w tys. zł., zaś użyte w nich symbole mają następujące znaczenie:
 - BZ - bilans zamknięcia
 - BO - bilans otwarcia
 - OU - okres ubiegły
 - OB - okres bieżący
- Zaprezentowane wartości w tabeli - w kolumnie „Zmiana” odnoszą się do wartości wyrażonych w zł.
- Struktura poszczególnych pozycji w przedstawionych dalej tabelach liczona jest w następujący sposób:
 - 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 %
		31.12.2012 r.	31.12.2013 r. (BO)	31.12.2014 r. (BZ)	2012 r.	2013 r.	2014 r.	(BZ - BO) BO
A.	AKTYWA TRWAŁE	10 400,13	16 738,35	16 911,49	68,1%	75,9%	74,7%	1,0%
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
II.	Wartość firmy jedn. podporz.	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	6 414,62	16 697,44	16 628,28	42,0%	75,7%	73,4%	-0,4%
IV.	Należności długoterminowe	2 024,13	0,00	0,00	13,3%	0,0%	0,0%	x
V.	Inwestycje długoterminowe	15,00	15,00	15,00	0,1%	0,1%	0,1%	0,0%
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 946,37	25,90	268,22	12,7%	0,1%	1,2%	935,5%
B.	AKTYWA OBROTOWE	4 867,19	5 306,38	5 731,47	31,9%	24,1%	25,3%	8,0%
I.	Zapasy	59,00	59,00	29,50	0,4%	0,3%	0,1%	-50,0%
II.	Należności krótkoterminowe	1 473,25	2 268,45	3 382,90	9,6%	10,3%	14,9%	49,1%
III.	Inwestycje krótkoterminowe	2 767,26	2 954,95	2 308,70	18,1%	13,4%	10,2%	-21,9%
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	567,68	23,98	10,36	3,7%	0,1%	0,0%	-56,8%
	AKTYWA RAZEM	15 267,32	22 044,73	22 642,96	100,0%	100,0%	100,0%	2,7%

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

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

II. ZMIANA I STRUKTURA POZYCJI WYNIKOWYCH (WARIANT PORÓWNAWCZY)

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

III. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI

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

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

I. POPRAWNOŚĆ PRZYJĘTYCH ZASAD KONSOLIDACJI I DOKUMENTACJI KONSOLIDACYJNEJ

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

II. ELEMENTY SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

II.1. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

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

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

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

II.4. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

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

II.5. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

II.6. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

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

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

D. INFORMACJE O ISTOTNYCH NARUSZENIACH PRAWA

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

E. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

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

F. PODSUMOWANIE BADANIA

1. Firma Continuum Consulting Group Poland Sp. z o.o. nie sporządzała w 2014 roku raportów cząstkowych 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 czerwca 2015 r.