

CONTINUUM Consulting Group Poland Sp. z o.o.

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

**Raport uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego**

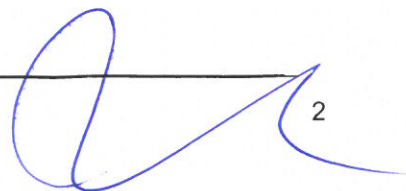
**West Real Estate S.A.
we Wrocławiu**

za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

Poznań, dnia 1 czerwca 2016 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	10
II.3.	Informacje o pozycjach kształtujących wynik finansowy	10
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 statutu 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 31.05.2016 r. wyniosła 0,50 zł.

- Na koniec badanego okresu Spółka posiada:

- kapitał zakładowy	10 000 000,00 zł,
- pozostałe kapitały własne	3 977 930,56 zł.

- Na dzień 31.12.2015 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%
RAZEM	10 000 000	10 000 000,00 zł	100,00%

Seria akcji	Ilość akcji w szt.	Wartość nominalna 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	

- 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,
 - Wrocław City Center West Sp. z o.o. – 100% 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 Spółki jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

- 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 zarejestrowanym w KRS organem kierującym Spółką jest jednoosobowy Zarząd w osobie pana Henryka Karcza.
- Na dzień wydania opinii zarejestrowanym w KRS prokurentem Spółki jest pan Piotr Pędzik.
- Na dzień wydania opinii zarejestrowanym w KRS organem nadzorczym jest Rada Nadzorcza w składzie:

Imię i Nazwisko
Elisabeth Pędzik
Grzegorz Biliński
Małgorzata Tul
Jarosław Gębuś
Nadja Pędzik

W dniu 20 października 2015 roku, podczas posiedzenia Rady Nadzorczej Spółki, rezygnacje z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki złożyli: Pan Jarosław Gębuś, Pani Małgorzata Tul oraz pan Grzegorz Biliński. Na mocy uchwał nr 1/10/2015, 2/10/2015 oraz 3/10/2015 z dnia 20 października 2015 roku, na podstawie postanowień § 19 pkt 1 Statutu Spółki i § 2 pkt 5 Regulaminu Rady Nadzorczej, powołano w skład Rady Nadzorczej Spółki (w drodze kooptacji), począwszy od dnia 20 października 2015 roku: Panią Katarzynę Konstantynowicz, Pana Marcina Kantorka, oraz Pana Piotra Konstantynowicz.

W dniu 1 lutego 2016 roku Pani Katarzyna Konstantynowicz złożyła rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej.

Na podstawie postanowień § 19 pkt 1 Statutu Spółki i § 2 pkt 5 Regulaminu Rady Nadzorczej, powołano w skład Rady Nadzorczej Spółki (w drodze kooptacji) Pana Piotra Dziugana oraz Pana Mariusza Olejnika, począwszy od dnia 29 lutego 2016 roku.

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

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 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

III. INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM JEDNOSTKI ZA POPRZEDNI ROK OBROTOWY

- Badanie sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy, tj. za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r., zostało przeprowadzone przez Continuum Consulting Group Poland Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.
- Sprawozdanie finansowe za okres obrotowy od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w dniu 24.06.2015 r., na którym postanowiono stratę netto za ubiegły rok obrotowy w kwocie 509.416,81 zł pokryć z kapitału zapasowego Spółki.
- Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za 2013 r. zostało złożone w KRS w dniu 15.07.2015 r.
- Na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2014 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 Rady Nadzorczej z dnia 24.05.2016 r. Spółka Continuum Consulting Group Poland Sp. z o.o. została powołana do zbadania sprawozdania finansowego za 2014 r., umowa o badanie została zawarta dnia 24.04.2016 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 stwierdzają, że pozostają niezależni od badanej Spółki, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1011, z późn. zm.).
- Badanie przeprowadzono w okresie od 24.04.2016 r. do 01.06.2016 r, w tym w siedzibie podmiotu prowadzącego księgi rachunkowe Spółki w dniach 24-25.05.2016 r.

V. OŚWIADCZENIA JEDNOSTKI I DOSTĘPNOŚĆ DANYCH

- Zarząd Spółki w dniu 01.06.2016 r. złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych istniejących na dzień 31.12.2015 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 nastąpiło ograniczenie zakresu badania.
- Nie stanowiło bezpośredniego przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściganiu, jak również nieprawidłowości jakie wystąpiły poza systemem rachunkowości.
- Jak wskazano w zastrzeżeniu zawartym w opinii niezależnego biegłego rewidenta, Spółka wykazuje w bilansie krótkoterminowe zobowiązania handlowe w łącznej kwocie 518.564,75 zł, z czego zobowiązania w łącznej kwocie 383.898,62 zł są zobowiązaniami wobec kontrahentów przedawnionymi na dzień bilansowy o ponad rok. Dodatkowo Spółka wykazuje zobowiązania publicznoprawne z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych w łącznej kwocie 285.877,08 zł, z czego 258.878,00 zł są zobowiązaniami przedawnionymi na dzień bilansowy o ponad rok (z drugiej strony należności Spółki z tytułu VAT wynoszą na dzień 31.12.2015 r. 136.199,51 zł). Wskazuje to na spełnienie przez Spółkę przesłanek zawartych w art. 11 ust. 1 i Art. 11 ust. 1a ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2015 r. poz. 233).

Ponadto, na łączne przychody Spółki w kwocie 384.207,84 zł składają się: przychody z wynajmu nieruchomości jednostkom zależnym (19.200,00 zł), zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych jednostce zależnej (2.800,00 zł), zobowiązania umorzone przez dostawców (144.045,40 zł), odpis rozliczeń międzyokresowych biernych (178.162,44 zł) oraz naliczone odsetki od pożyczki udzielonej jednostce zależnej (40.000,00 zł). Są to zatem albo przychody bezgotówkowe, albo przychody od jednostek powiązanych.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności przez Spółkę. W opinii Zarządu Spółki bieżąca płynność finansowa Spółki oparta ma być o zwrot pożyczki udzielonej jednostce zależnej Wrocław City Center West Sp. z o.o. w kwocie 2.000.000,00 zł, która to pożyczka ma zostać zwrócona bezpośrednio po uzyskaniu przez Wrocław City Center West Sp. z o.o. zwrotu podatku VAT (na dzień 31.12.2015 r. należności Wrocław City Center West Sp. z o.o. z tytułu podatku VAT wynosiły 3.301.953,48 zł).

B. OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO-FINANSOWEJ

- Analiza przedstawiona poniżej obejmuje trzy ostatnie okresy sprawozdawcze:
 - od 01.01.2013 do 31.12.2013 r.,
 - od 01.01.2014 do 31.12.2014 r.,
 - od 01.01.2015 do 31.12.2015 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 %
		31.12.2013 r.	31.12.2014 r. (BO)	31.12.2015 r. (BZ)	2013 r.	2014 r.	2015 r.	(BZ - BO) BO
A.	AKTYWA TRWAŁE	10 580,84	13 868,14	14 424,77	66,0%	85,7%	86,6%	4,0%
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	2 242,94	2 494,93	2 638,49	14,0%	15,4%	15,8%	5,8%
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
IV.	Inwestycje długoterminowe	8 312,00	11 105,00	11 505,00	51,9%	68,6%	69,1%	3,6%
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	25,90	268,22	281,28	0,2%	1,7%	1,7%	4,9%
B.	AKTYWA OBROTOWE	5 443,23	2 308,93	2 225,63	34,0%	14,3%	13,4%	-3,6%
I.	Zapasy	59,00	29,50	0,00	0,4%	0,2%	0,0%	-100,0%
II.	Należności krótkoterminowe	2 080,60	128,15	136,20	13,0%	0,8%	0,8%	6,3%
III.	Inwestycje krótkoterminowe	3 161,25	2 140,91	2 087,83	19,7%	13,2%	12,5%	-2,5%
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	142,38	10,36	1,60	0,9%	0,1%	0,0%	-84,6%
AKTYWA RAZEM		16 024,07	16 177,07	16 650,39	100,0%	100,0%	100,0%	2,9%

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

PASYWA		Stan na			Struktura w %			Zmiana w %
		31.12.2013 r.	31.12.2014 r. (BO)	31.12.2015 r. (BZ)	203 r.	2014 r.	2015 r.	(BZ - BO) BO
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	14 487,35	13 977,93	14 078,54	90,4%	86,4%	84,6%	0,7%
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000,00	10 000,00	10 000,00	62,4%	61,8%	60,1%	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	4 034,98	4 487,35	3 977,93	25,2%	27,7%	23,9%	-11,4%
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	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
	- 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	452,37	-509,42	100,61	2,8%	-3,1%	0,6%	-119,8%
X.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego(-)	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	1 536,73	2 199,14	2 571,85	9,6%	13,6%	15,4%	16,9%
I.	Rezerwy na zobowiązania	65,35	0,00	0,00	0,4%	0,0%	0,0%	x
II.	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	510,00	0,0%	0,0%	3,1%	x
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 148,48	1 386,14	1 413,01	7,2%	8,6%	8,5%	1,9%
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	322,90	813,00	648,84	2,0%	5,0%	3,9%	-20,2%
	PASYWA RAZEM	16 024,07	16 177,07	16 650,39	100,0%	100,0%	100,0%	2,9%

II. ZMIANA I STRUKTURA POZYCJI WYNIKOWYCH (WARIANT PORÓWNAWCZY)

poz.	Wyszczególnienie	za okres			struktura w %			Zmiana w %
		01.01. - 31.12.2013 r.	01.01. - 31.12.2014 r. (OU)	01.01. - 31.12.2015 r. (OB)	2013 r.	2014 r.	2015 r.	(OB-OU) OU
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	378,50	128,00	19,20	35,4%	7,8%	5,0%	-85,0%
B.	Koszty działalności operacyjnej	282,59	141,04	147,22	56,6%	5,8%	57,3%	4,4%
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	95,91	-13,04	-128,02	21,2%	2,6%	-127,2%	882,1%
D.	Pozostałe przychody operacyjne	42,65	91,45	325,01	4,0%	5,6%	84,6%	255,4%
E.	Pozostałe koszty operacyjne	158,62	2 266,30	58,32	31,8%	93,1%	22,7%	-97,4%
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-20,06	-2 187,89	138,67	-4,4%	429,5%	137,8%	-106,3%
G.	Przychody finansowe	648,02	1 421,71	40,00	60,6%	86,6%	10,4%	-97,2%
H.	Koszty finansowe	57,69	26,54	51,34	11,6%	1,1%	20,0%	93,5%
I.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	570,27	-792,71	127,33	126,1%	155,6%	126,6%	-116,1%
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.	Zysk (strata) brutto (I+/-J)	570,27	-792,71	127,33	126,1%	155,6%	126,6%	-116,1%
L.	Podatek dochodowy	117,90	-283,30	39,78	26,1%	55,6%	39,5%	-114,0%
M.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	-13,06	0,0%	0,0%	-13,0%	x
N.	Zysk (strata) netto (K-L-M)	452,37	-509,42	100,61	100,0%	100,0%	100,0%	-119,8%

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

III. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI

Wyszczególnienie		j.m.	2013 r.	2014 r.	2015 r.
<i>Podstawowe wielkości i wskaźniki struktury</i>					
Suma bilansowa		tyś. zł.	16 024,07	16 177,07	16 650,39
Wynik netto (+/-)		tyś. zł.	452,37	-509,42	100,61
Przychody ze sprzedaży	przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	tyś. zł.	378,50	128,00	19,20
Kapitał stały	kapitał własny + rezerwy długoterminowe + zobowiązania dł. + RM dł.	tyś. zł.	14 552,70	14 600,77	14 588,54
Wskaźnik struktury aktywów	(aktywa trwałe / aktywa obrotowe) *100	%	194,4	600,6	648,1
Wskaźnik struktury pasywów (źródeł finansowania)	(kapitał własny / kapitał obcy) *100	%	942,7	635,6	547,4
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	(kapitał własny / aktywa trwałe) *100	%	136,9	100,8	97,6
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem stałym	(kapitał stały / aktywa trwałe) *100	%	137,5	105,3	101,1
<i>Wskaźniki płynności</i>					
Wskaźnik płynności I	(aktywa obrotowe / bieżące zobowiązania)		4,7	1,7	1,6
Wskaźnik płynności II	((aktywa obrotowe - zapasy) / bieżące zobow.)		4,7	1,6	1,6
Wskaźnik płynności III	(środki pieniężne i inne aktywa pieniężne) / bieżące zobowiązania		0,7	0,1	0,0
<i>Wskaźniki rentowności</i>					
Rentowność aktywów (ROA)	(wynik netto / przeciętny stan aktywów) *100	%	2,9	-3,2	0,6
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	(wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100	%	3,2	-3,6	0,7
Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów	(wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży) *100	%	25,3	-10,2	-666,8
<i>Wskaźniki zadłużenia</i>					
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100 (bez ZFSS)	%	7,2	8,6	11,5
<i>Wskaźniki efektywności</i>					
Wskaźnik rotacji środków trwałych	przychody ze sprzedaży / średni stan środków trwałych		0,3	0,1	0,0
Wskaźnik rotacji aktywów obrotowych	przychody ze sprzedaży / średni stan aktywów obrotowych		0,1	0,0	0,0
Szybkość obrotu zapasów	(przec. zapasy*t) / koszty operacyjne	ilość dni	76,2	114,5	36,6
Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług	(przec. należności z tyt. dostaw, robót i usług t) / przychody ze sprzedaży	ilość dni	1 394,9	2 371,1	95,1
Szybkość obrotu zobowiązań z tyt. dostaw i usług	(przec. zobowiązania z tyt. dostaw, robót i usług t) / koszty operacyjne	ilość dni	356,6	1 142,8	1 308,7

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. Spółka 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; w opinii niezależnego Biegłego Rewidenta przedstawione zostało zastrzeżenie dotyczące zagrożenia kontynuacji działalności przez Spółkę następującej treści:
- „Spółka wykazuje w bilansie krótkoterminowe zobowiązania handlowe w łącznej kwocie 518.564,75 zł, z czego zobowiązania w łącznej kwocie 383.898,62 zł są zobowiązaniami wobec kontrahentów przedawnionymi na dzień bilansowy o ponad rok. Dodatkowo Spółka wykazuje zobowiązania publicznoprawne z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych w łącznej kwocie 285.877,08 zł, z czego 258.878,00 zł są zobowiązaniami przedawnionymi na dzień bilansowy o ponad rok (z drugiej strony należności Spółki z tytułu VAT wynoszą na dzień 31.12.2015 r. 136.199,51 zł). Wskazuje to na spełnienie przez Spółkę przesłanek zawartych w art. 11 ust. 1 i Art. 11 ust. 1a ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2015 r. poz. 233).

Ponadto, na łączne przychody Spółki w kwocie 384.207,84 zł składają się: przychody z wynajmu nieruchomości jednostkom zależnym (19.200,00 zł), zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych jednostce zależnej (2.800,00 zł), zobowiązania umorzone przez dostawców (144.045,40 zł), odpis rozliczeń międzyokresowych biernych (178.162,44 zł) oraz naliczone odsetki od pożyczki udzielonej jednostce zależnej (40.000,00 zł). Są to zatem albo przychody

bezgotówkowe, albo przychody od jednostek powiązanych.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności przez Spółkę. W opinii Zarządu Spółki bieżąca płynność finansowa Spółki oparta ma być o zwrot pożyczki udzielonej jednostce zależnej Wrocław City Center West Sp. z o.o. w kwocie 2.000.000,00 zł, która to pożyczka ma zostać zwrócona bezpośrednio po uzyskaniu przez Wrocław City Center West Sp. z o.o. zwrotu podatku VAT (na dzień 31.12.2015 r. należności Wrocław City Center West Sp. z o.o. z tytułu podatku VAT wynosiły 3.301.953,48 zł)".

- 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 Spółkę, w istotnych aspektach, zgodnie z wymaganiami ustawy o rachunkowości.

II.7. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI W ROKU OBROTOWYM

Zarząd sporządził pisemne sprawozdanie z działalności Spółki, 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 statutu 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 2014 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 wrywkową – 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

*Kluczowy Biegły Rewident
Biegły Rewident nr 11894*

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

Continuum Consulting Group Poland Sp. z o.o.

*ul. Wspólna 40
61-479 Poznań*

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

Poznań, dnia 1 czerwca 2016 r.