

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 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.**

Poznań, dnia 1 czerwca 2016 r.

SPIS TREŚCI RAPORTU

A.	CZĘŚĆ OGÓLNA	3
B.	OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO-FINANSOWEJ	8
I.	ZMIANA I STRUKTURA GŁÓWNYCH POZYCJI BILANSOWYCH	8
II.	ZMIANA I STRUKTURA POZYCJI WYNIKOWYCH (WARIANT PORÓWNAWCZY)	10
III.	PODSTAWOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI	11
C.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	12
I.	POPRAWNOŚĆ PRZYJĘTYCH ZASAD KONSOLIDACJI I DOKUMENTACJI KONSOLIDACYJNEJ	12
II.	ELEMENTY SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	12
II.1.	<i>Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego</i>	<i>12</i>
II.2.	<i>Informacje o wybranych, istotnych pozycjach skonsolidowanego bilansu</i>	<i>13</i>
II.3.	<i>Informacje o wybranych pozycjach kształtujących skonsolidowany wynik działalności gospodarczej</i>	<i>13</i>
II.4.	<i>Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym</i>	<i>13</i>
II.5.	<i>Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych</i>	<i>13</i>
II.6.	<i>Dodatkowe informacje i objaśnienia</i>	<i>13</i>
II.7.	<i>Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej w roku obrotowym</i>	<i>13</i>
D.	INFORMACJE O ISTOTNYCH NARUSZENIACH PRAWA	14
E.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	14
F.	PODSUMOWANIE BADANIA	14

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 31.05.2016 r. wyniosła 0,50 zł.

- Na koniec badanego okresu Grupa posiada:
 - kapitał zakładowy

10 000 000,00 zł,

 - pozostałe kapitały własne

3 912 805,95 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 zarejestrowanym w KRS organem kierującym jednostką dominującą jest jednoosobowy Zarząd w osobie pana Henryka Karcza.
- Na dzień wydania opinii zarejestrowanym w KRS prokurentem jednostki dominującej jest pan Piotr Pędzik.
- Na dzień wydania opinii zarejestrowanym w KRS organem nadzorczym jednostki dominującej 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.

- Księgi zarówno jednostki dominującej, jak i wszystkich konsolidowanych jednostek podporządkowanych prowadzi „Biuro Rachunkowe Małgorzata Tul”.
- Żadna ze spółek objętych konsolidacją nie zatrudnia pracowników.

Grupa Kapitałowa West Real Estate Spółka Akcyjna
Część ogólna

II. DANE IDENTYFIKUJĄCE ZBADANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

- Na badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy składają się sprawozdania jednostkowe Spółki dominującej oraz jednostek podporządkowanych sporządzone na dzień 31.12.2015 roku:

Spółka	Suma bilansowa na 31.12.2015 r.	Wynik netto za okres 01.01.-31.12.2015 r.	Podmiot uprawniony do badania i rodzaj opinii	Metoda konsolidacji
West Real Estate S.A.	16 650 392,59	100 611,02	Continuum Consulting Group Poland Sp. z o.o., Opinia z zastrzeżeniem*	Jednostka dominująca
Sylyx Business Consulting Sp. z o.o.	695 258,47	20 885,00	Niebadana	pełna
Innovative Combustion Sp. z o.o.	9 518,00	-6 076,50	Niebadana	pełna
Wrocław City Center West Sp. z o.o.	17 884 930,25	5 338,90	Niebadana	pełna
West Real Estate Sp. z o.o.	559 920,25	-3 399,80	Niebadana	pełna

*W dniu 01.06.2016 r. wydana została opinia o jednostkowym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej – West Real Estate S.A. z zastrzeżeniem 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 zależnych.

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).”

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

Spółka	Suma bilansowa	Wynik netto
Podmiot dominujący	16 650 392,59	100 611,02
Podmioty zależne	19 149 626,97	16 747,6
RAZEM	35 800 019,56	117 358,62
Korekty konsolidacyjne	14 293 400,00	82 280,04
Suma sprawozdania	21 506 619,56	35 078,58

- Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe scharakteryzowane w opinii.
- Do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone zostało sprawozdanie z działalności Grupy kapitałowej w roku obrotowym od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

III. INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM JEDNOSTKI ZA POPRZEDNI ROK OBROTOWY

- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe 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. i uzyskało opinię z zastrzeżeniami 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., Wrocław City Center West 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 30% 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 2014 ani za rok 2013.”.

- Sprawozdanie finansowe jednostki dominującej za 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.

IV. DANE IDENTYFIKUJĄCE PODMIOT UPRAWNIONY PRZEPROWADZAJĄCY BADANIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

- Uchwałą Rady Nadzorczej jednostki dominującej z dnia 24.05.2016 r. Spółka Continuum Consulting Group Poland Sp. z o.o. została powołana do zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2015 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 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 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 dominującej w dniu 01.06.2016 r. złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych istniejących na dzień 31.12.2015 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.

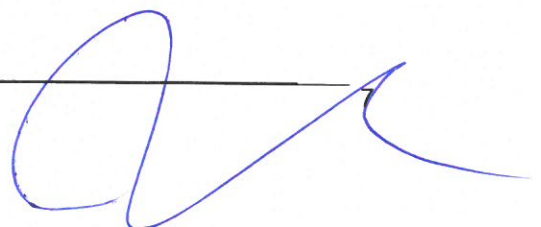
VI. POZOSTAŁE INFORMACJE

- Nie 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, Jednostka dominująca, West Real Estate S.A., 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 Jednostka dominująca 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 Jednostki dominującej z tytułu VAT wynoszą na dzień 31.12.2015 r. 136.199,51 zł). Wskazuje to na spełnienie przez Jednostkę dominującą 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 Jednostki dominującej 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 zależnych.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności przez Grupę Kapitałową. W opinii Zarządu Jednostki dominującej bieżąca płynność finansowa Grupy oparta ma być o uzyskanie 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 r. do 31.12.2013 r.,
 - od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.,
 - od 01.01.2015 r. 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.

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	16 738,35	16 911,49	17 380,89	75,9%	74,7%	80,8%	2,8%
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	16 697,44	16 628,28	17 079,74	75,7%	73,4%	79,4%	2,7%
IV.	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,0%	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	25,90	268,22	286,15	0,1%	1,2%	1,3%	6,7%
B.	AKTYWA OBROTOWE	5 306,38	5 731,47	4 125,73	24,1%	25,3%	19,2%	-28,0%
I.	Zapasy	59,00	29,50	0,00	0,3%	0,1%	0,0%	-100,0%
II.	Należności krótkoterminowe	2 268,45	3 382,90	3 463,33	10,3%	14,9%	16,1%	2,4%
III.	Inwestycje krótkoterminowe	2 954,95	2 308,70	159,73	13,4%	10,2%	0,7%	-93,1%
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	23,98	10,36	502,66	0,1%	0,0%	2,3%	4752,3%
	AKTYWA RAZEM	22 044,73	22 642,96	21 506,62	100,0%	100,0%	100,0%	-5,0%

Grupa Kapitałowa 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)	2013 r.	2014 r.	2015 r.	(BZ - BO) BO
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	16 480,01	13 828,94	13 912,81	74,8%	61,1%	64,7%	0,6%
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000,00	10 000,00	10 000,00	45,4%	44,2%	46,5%	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	6 256,72	4 431,95	3 979,57	28,4%	19,6%	18,5%	-10,2%
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00	0,00	0,0%	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	-24,39	-74,45	-101,85	-0,1%	-0,3%	-0,5%	36,8%
IX.	Zysk (strata) netto	247,67	-528,56	35,08	1,1%	-2,3%	0,2%	-106,6%
B.	Kapitał mniejszości	108,54	102,44	104,72	0,5%	0,5%	0,5%	2,2%
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	5 456,19	8 711,58	7 489,10	24,8%	38,5%	34,8%	-14,0%
I.	Rezerwy na zobowiązania	65,35	0,00	0,00	0,3%	0,0%	0,0%	x
II.	Zobowiązania długoterminowe	3 803,92	0,00	951,40	17,3%	0,0%	4,4%	x
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 264,02	7 882,09	5 887,57	5,7%	34,8%	27,4%	-25,3%
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	322,90	829,49	650,13	1,5%	3,7%	3,0%	-21,6%
	PASYWA RAZEM	22 044,73	22 642,96	21 506,62	100,0%	100,0%	100,0%	-5,0%

II. ZMIANA I STRUKTURA POZYCJI WYNIKOWYCH (WARIANT PORÓWNAWCZY)

poz.	Wyszczególnienie	za okres			struktura w %			Zmiana w % (OB-OU) OU
		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.	
A.	Przychody netto ze sprzedaży	1 370,54	93,50	1,60	55,2%	4,5%	0,4%	-99,9%
B.	Koszty działalności operacyjnej	788,91	217,61	216,76	37,6%	7,5%	66,2%	-72,5%
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	581,63	-124,11	-215,16	234,8%	23,5%	-613,4%	-137,0%
D.	Pozostałe przychody operacyjne	214,32	580,90	394,34	8,6%	27,7%	99,6%	84,0%
E.	Pozostałe koszty operacyjne	464,94	2 304,00	58,32	22,2%	79,6%	17,8%	-87,5%
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	331,02	-1 847,20	120,86	133,7%	349,5%	344,5%	-63,5%
G.	Przychody finansowe	899,81	1 421,71	0,00	36,2%	67,8%	0,0%	-100,0%
H.	Koszty finansowe	844,50	372,65	52,52	40,2%	12,9%	16,0%	-93,8%
I	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
J	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	386,33	-798,14	68,34	156,0%	151,0%	194,8%	-82,3%
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)	386,33	-798,14	68,34	156,0%	151,0%	194,8%	-82,3%
M.	Podatek dochodowy	74,83	40,18	44,05	30,2%	-7,6%	125,6%	-41,1%
N.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	72,30	-307,66	-13,06	29,2%	58,2%	-37,2%	-118,1%
O.	Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
P.	(Zyski) straty mniejszości	-8,47	-2,10	2,28	-3,4%	0,4%	6,5%	-126,9%
R	Zysk (strata) netto (K-L-M)	247,67	-528,56	35,08	100,0%	100,0%	100,0%	-85,8%

III. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI

Wyszczególnienie	j.m.	2013 r.	2014 r.	2015 r.
<i>Podstawowe wielkości i wskaźniki struktury</i>				
Suma bilansowa	tys. zł.	22 044,73	22 642,96	21 506,62
Wynik netto (+/-)	tys. zł.	247,67	-528,56	35,08
Przychody ze sprzedaży	tys. zł.	1 370,54	93,50	1,60
Kapitał stały	tys. zł.	20 349,28	14 451,78	15 308,88
Wskaźnik struktury aktywów	%	315,4	295,1	421,3
Wskaźnik struktury pasywów (źródeł finansowania)	%	302,0	158,7	185,8
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	%	98,5	81,8	80,0
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem stałym	%	121,6	85,5	88,1
<i>Wskaźniki płynności</i>				
Wskaźnik płynności I	(aktywa obrotowe / bieżące zobowiązania)	4,2	0,7	0,7
Wskaźnik płynności II	((aktywa obrotowe - zapasy) / bieżące zobowiązania)	4,2	0,7	0,7
Wskaźnik płynności III	(środki pieniężne i inne aktywa pieniężne) / bieżące zobowiązania	2,3	0,3	0,0
<i>Wskaźniki rentowności</i>				
Rentowność aktywów (ROA)	(wynik netto / przeciętny stan aktywów) *100	1,3	-2,4	0,2
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	(wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100	1,6	-3,5	0,3
Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów	(wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży) *100	42,4	-132,7	-13 447,5
<i>Wskaźniki zadłużenia</i>				
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100 (bez ZFŚS)	23,0	34,8	31,8
Wskaźnik rotacji środków trwałych	przychody ze sprzedaży / średni stan środków trwałych	0,5	0,0	0,0
Wskaźnik rotacji aktywów obrotowych	przychody ze sprzedaży / średni stan aktywów obrotowych	0,3	0,0	0,0
Szybkość obrotu zapasów	(przec. zapasy) / koszty działalności operacyjnej	27,3	74,2	24,8
Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług	(przec. należności z tyt. dostaw, robót i usług) / przychody ze sprzedaży	386,6	3 248,0	149,8
Szybkość obrotu zobowiązań z tyt. dostaw i usług	(przec. zobowiązania z tyt. dostaw, robót i usług) / koszty działalności operacyjnej	159,1	884,2	1 029,4

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 wstępnych sprawozdań finansowych spółek zależnych Sylyx Business Consulting Sp. z o.o., Innovative Combustion Sp. z o.o., Wrocław City Center West Sp. z o.o., i West Real Estate Sp. z o.o.
- Spółka Wasteco Sp. z o.o. nie została objęta konsolidacją, z uwagi na fakt, że do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie uzyskano od niej danych finansowych za rok 2015 ani za lata wcześniejsze.
- 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 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 25.09.2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r. nr 169, poz. 1327) w szczególności w zakresie:

- wskazania, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości; w opinii niezależnego Biegłego Rewidenta przedstawione zostało zastrzeżenie dotyczące zagrożenia kontynuacji działalności przez Spółkę następującej treści:
- „Jednostka dominująca, West Real Estate S.A., 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 Jednostka dominująca 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 Jednostki dominującej z tytułu VAT wynoszą na dzień 31.12.2015 r. 136.199,51 zł). Wskazuje to na spełnienie przez Jednostkę dominującą 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 Jednostki dominującej 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 zależnych.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności przez Grupę Kapitałową. W opinii Zarządu Jednostki dominującej bieżąca płynność finansowa Grupy oparta ma być o uzyskanie 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)”

- 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 25.09.2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r. nr 169, poz. 1327). 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 25.09.2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r. nr 169, poz. 1327) – 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 25.09.2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r. nr 169, poz. 1327).

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 2015 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 14 stron kolejno numerowanych, paraflowanych 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.