

GRUPA KAPITAŁOWA ALTERCO
w której jednostką dominującą jest

Alterco S.A.
ul. Rondo ONZ 1
00 - 124 Warszawa

Opinia i raport
niezależnego biegłego rewidenta
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2011 roku

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
dla Akcjonariuszy oraz Rady Nadzorczej
Spółki Alterco S.A.

Przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Alterco S.A. („Jednostka Dominująca”) z siedzibą w Warszawie przy ul. Rondo ONZ 1, na które składają się:

- skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2011 roku wykazujące ujemne całkowite dochody w wysokości **-5.917** tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 roku, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **477.605** tys. zł;
- sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2011 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **39.277** tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2011 roku wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę **3.110** tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki Dominującej.

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r., nr 152, poz. 1223, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 ustawy o rachunkowości;
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Jednostkę Dominującą oraz jednostki zależne zasad (polityki) rachunkowości i sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wrywkowy - podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Jak opisano w nocy 2 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w lipcu i we wrześniu 2010 roku Jednostka Dominująca nabyła udziały w spółce AERO 4 Sp. z o.o., które następnie wniosła do zamkniętego funduszu inwestycyjnego w zamian za certyfikaty tego funduszu. W opinii Zarządu Jednostki Dominującej, przedstawionej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, w wyniku powyższej transakcji, nastąpiła utrata kontroli Grupy Kapitałowej nad spółką AERO 4 Sp. z o.o. ze względu na brak możliwości wpływu na podejmowanie decyzji inwestycyjnych przez fundusz, a jedynym skutkiem zawartej transakcji pozostaje wycena bilansowa posiadanych przez Grupę certyfikatów funduszu. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2010 ujęto przychody i wynik z tytułu tej transakcji oraz skutki wyceny certyfikatów na dzień bilansowy, zaś w sprawozdaniu za rok 2011 - skutki wyceny certyfikatów na dzień bilansowy. Zwracamy uwagę, że w przypadku gdyby utrata kontroli nie wystąpiła, skutki powyższej transakcji podlegałyby eliminacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2010.

Uwzględniając w naszej ocenie skutki transakcji opisanej powyżej, naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2011 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2011 roku;
- zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych;
- jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Nie podnosząc innych kwestii w stosunku do zbadanego przez nas skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę, że w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozpoznano wartość firmy w wysokości 32.956 tys. zł w wyniku nabycia w grudniu 2011 roku udziałów spółki Handuk Consulting Ltd. i zależnej od niej spółki IGI Toruń Sp. z o.o. Początkowe rozliczenie skutków finansowych nabycia nastąpiło w oparciu o wartości księgowe aktywów i zobowiązań nabytej jednostki oraz jej spółki zależnej. Ostateczne ustalenie wartości godziwych wszystkich możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych nabytej jednostki nastąpi w ciągu roku od dnia rozpoczęcia sprawowania kontroli nad przejętą spółką, w związku z czym wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartość firmy ustalona w wyniku tej transakcji może ulec zmianie. Szczegółowe informacje związane z nabyciem Handuk Consulting Ltd. przedstawione zostały

w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w dodatkowych informacjach i objaśnieniach w notach nr 2 i nr 21.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz uwzględnia przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 r., nr 33, poz. 259, z późn. zm.), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2012 roku

**BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa**

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie: **Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:**

Krzysztof Maksymik
Biegły Rewident
nr ewid. 11380

dr André Helin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident nr ewid. 90004

GRUPA KAPITAŁOWA ALTERCO
w której jednostką dominującą jest

Alterco S.A.
ul. Rondo ONZ 1
00 - 124 Warszawa

Raport
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2011 roku

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
II. ANALIZA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ	10
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	16

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące Jednostkę Dominującą

1.1. Nazwa i forma prawna

Spółka działa pod firmą Alterco Spółka Akcyjna. Spółka używa skróconej nazwy Alterco S.A.

1.2. Siedziba Spółki

00-124 Warszawa, ul. Rondo ONZ 1.

W trakcie roku obrotowego objętego badaniem siedziba Spółki uległa zmianie. Poprzednia siedziba Spółki mieściła się w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 15.

1.3. Przedmiot działalności

Zgodnie z wpisem do rejestru i statutem Spółki przedmiot działalności Spółki obejmuje 15 pozycji.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest pełnienie roli spółki holdingowej w Grupie Kapitałowej.

1.4. Podstawa działalności

Alterco S.A. działa na podstawie:

- Statutu Spółki sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 13 grudnia 1991 roku (Rep. A Nr 11666/91) wraz z późniejszymi zmianami;
- Kodeksu spółek handlowych.

1.5. Rejestracja w Sądzie Gospodarczym

W dniu 31 grudnia 2002 roku Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie - XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000145478.

1.6. Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

NIP 8150002909
REGON 690026663

1.7. Kapitał podstawowy i własny Spółki

Kapitał zakładowy na 31 grudnia 2011 roku wynosił 11 807 tys. zł i dzielił się na 4 899 120 akcji o wartości nominalnej 2,41 zł każda, następujących serii:

- seria A 1 283 070 akcji,
- seria B 500 000 akcji,
- seria C 15 000 akcji,
- seria D 2 801 050 akcji,
- seria H 300 000 akcji.

Wszystkie akcje są nieuprzywilejowane.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku akcjonariat Spółki, zgodnie z informacją Zarządu, przedstawiał się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% głosów na Walnym Zgromadzeniu
STONESHORE CONSULTANTS LIMITED	922 219	18,82%
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	515 000	10,51%
Michael Scully	480 000	9,80%
TIGA International Holding	400 000	8,17%
Karol Paluch wraz z podmiotami powiązanymi	399 068	8,15%
IDEA Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	347 260	7,09%
Progres Investment S.A.	307 777	6,28%
Benefia Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie S.A.	300 000	6,12%
Pozostali akcjonariusze	1 227 796	25,06%
Razem	4 899 120	100,00%

Na kapitał własny Spółki na dzień 31 grudnia 2011 roku składały się ponadto:

- kapitał zapasowy 208 512 tys. zł,
- pozostałe kapitały rezerwowe 18 517 tys. zł,
- wynik netto roku bieżącego 3 734 tys. zł.

Łącznie kapitał własny na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosił 242 570 tys. zł.

W trakcie badanego roku obrotowego nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki. W dniu 27 stycznia 2011 roku zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze prywatnej emisji akcji serii D, którą to emisję przeprowadzono w roku 2010. Wszystkie 2 801 050 akcji zostało opłaconych już w roku 2010, dlatego na dzień 31 grudnia 2010 roku były one wykazane jako pozostałe kapitały rezerwowe w kwocie 135.739 tys. zł (w tym 6.751 tys. zł wartość nominalna całej emisji).

W dniu 28 czerwca 2011 roku na mocy uchwały nr 20/2011 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy podjęto decyzję o warunkowym podwyższeniu kapitału o kwotę nie większą niż 19 280 tys. zł poprzez emisję nie więcej niż 8 000 000 akcji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 2,41 zł każda. W związku z warunkowym podwyższeniem kapitału Spółka wyemitowała w okresie październik-grudzień 2011 roku w pięciu transzach 785 000 warrantów uprawniających do objęcia akcji serii H. Na dzień bilansowy posiadacze warrantów objęli 710 000 akcji serii H, a po dniu bilansowym kolejnych 50 000 akcji. Na dzień bilansowy zarejestrowanych zostało 300 000 akcji serii H, a po dniu bilansowym zarejestrowanych zostało kolejnych 460 000 akcji. Łączna liczba akcji serii H objętych i niezarejestrowanych na dzień bilansowy wynosiła 410 000, a wartość opłaconego, a niezarejestrowanego kapitału zakładowego - 16.400 tys. zł (ujęty jako pozostałe kapitały rezerwowe).

Jako pozostałe kapitały rezerwowe w kwocie 2.117 tys. zł ujęto również wyodrębnioną z wartości obligacji część kapitałową ustaloną w związku z wyemitowanymi przez Spółkę obligacjami

zamiennymi na akcje. Łączna liczba potencjalnych akcji serii G, na które mogą zostać zamienione obligacje wynosi 666.667.

Łączna wartość nominalna warunkowego kapitału zakładowego Spółki wynosiła na dzień bilansowy 20.886,667,47 zł.

W dniu 28 czerwca 2011 roku na mocy uchwały nr 6/2011 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy podjęto decyzję w sprawie podziału wyniku za 2010 rok. Zysk Spółki w kwocie 727 tys. zł przeznaczono w całości na kapitał zapasowy.

1.8. Zarząd Spółki

Na dzień 31 grudnia 2011 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

- Zbigniew Zuzelski - Prezes Zarządu,
- Marek Bogdan Tarchalski - Członek Zarządu.

W dniu 14 czerwca 2011 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Marka Tarchalskiego do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych Spółki. Od 21 czerwca 2010 roku tego dnia Pan Marek Tarchalski pełnił funkcję Członka Zarządu Spółki.

Po dniu bilansowym w składzie Zarządu Spółki miały miejsce następujące zmiany:

- W dniu 10 stycznia 2012 roku Rada Nadzorcza Spółki przyjęła rezygnację z funkcji Wiceprezesa Zarządu Pana Marka Tarchalskiego. Pan Marek Tarchalski pełnił swoją funkcję do dnia 15 lutego 2012 roku.
- W dniu 10 stycznia 2012 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała na stanowisko Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych Pana Macieja Piotra Grubera. Pan Maciej Gruber objął stanowisko z dniem 15 lutego 2012 roku.
- W dniu 29 lutego 2012 roku Pan Maciej Gruber złożył rezygnację z pełnienia stanowiska Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych.
- W dniu 27 marca 2012 roku Pan Zbigniew Zuzelski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu z dniem 27 marca 2012 roku.
- W dniu 27 marca 2012 roku Rada Nadzorcza powołała Pana Mariusza Wojciecha Lewandowskiego na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki. Pan Mariusz Lewandowski przejął obowiązki Prezesa Zarządu Spółki z dniem 27 marca 2012 roku.
- W dniu 27 marca 2012 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Pana Zbigniewa Zuzelskiego. Pan Zbigniew Zuzelski objął stanowisko z dniem 27 marca 2012 roku.

2. Skład Grupy Kapitałowej na dzień bilansowy i zmiany w bieżącym okresie

Na dzień 31 grudnia 2011 roku w skład Grupy Kapitałowej Alterco wchodziły m.in. następujące podmioty:

- Alterco S.A. - jednostka dominująca,
- SPV 1 Sp. z o.o. - jednostka zależna od Alterco S.A.,
- Emir 7 Sp. z o.o. - jednostka zależna od Alterco S.A.,

- Grandecassius Ltd.	- jednostka zależna od Alterco S.A.,
- Polnord Baltic Center Sp. z o.o.	- jednostka zależna od Alterco S.A.,
- CF Kapitańska Sp. z o.o.	- jednostka zależna od Alterco S.A.,
- CF Bocianie Gniazdo Sp. z o.o.	- jednostka zależna od Alterco S.A.,
- Emir 27 Sp. z o.o.	- jednostka zależna od Alterco S.A.,
- Arwena 1 Sp. z o.o.	- jednostka zależna od Alterco S.A.,
- Arwena 2 Sp. z o.o.	- jednostka zależna od Alterco S.A.,
- Arwena 3 Sp. z o.o.	- jednostka zależna od Alterco S.A.,
- Arwena 4 Sp. z o.o.	- jednostka zależna od Alterco S.A.,
- Arwena 5 Sp. z o.o.	- jednostka zależna od Alterco S.A.,
- Emir 25 Sp. z o.o.	- jednostka zależna od Alterco S.A.,
- Handuk Consulting Ltd.	- jednostka zależna od Alterco S.A.,
- IGI Toruń Sp. z o.o.	- jednostka zależna od Alterco S.A.,
- CF Panorama Sp. z o.o.	- jednostka zależna od Alterco S.A.,
- TIGA Investment Sp. z o.o.	- jednostka zależna od Alterco S.A.,
- White Koruscant Ltd.	- jednostka zależna od Alterco S.A.,
- Marina Sztynort Sp. z o.o.	- jednostka zależna od Alterco S.A.,
- CF Projekt 12 Sp. z o.o.	- jednostka zależna od Alterco S.A.,
- Emir 28 Sp. z o.o.	- jednostka zależna od Alterco S.A.,
- Emir 4 Sp. z o.o.	- jednostka zależna od Alterco S.A.,
- CF Pabianicka Sp. z o.o.	- jednostka współkontrolowana przez Alterco S.A.,
- Business Square Sp. z o.o.	- jednostka zależna od Alterco S.A.,
- Emir 19 Sp. z o.o.	- jednostka zależna od Alterco S.A.

Spółka SPV 1 Sp. z o.o. jest jednostką dominującą niższego szczebla, która na dzień 31 grudnia 2011 roku posiadała od 50 do 100% udziałów w innych spółkach celowych. Ponadto, posiadała na dzień bilansowy 40% udziałów w spółce stowarzyszonej Emir 20 Sp. z o.o.

Spółka Handuk Consulting Ltd. jest jednostką dominującą niższego szczebla. Na dzień 31 grudnia 2011 roku spółka ta posiadała 100% udziałów w spółce IGI Toruń Sp. z o.o.

Spółka TIGA Investment Sp. z o.o. jest jednostką dominującą niższego szczebla. Na dzień 31 grudnia 2011 roku spółka ta posiadała 100% udziałów w spółce Marina Sztynort Sp. z o.o. i White Coruscant Ltd.

Spółki SPV 1 Sp. z o.o., Handuk Consulting Ltd. i TIGA Investment Sp. z o.o. nie sporządzają odrębnych skonsolidowanych sprawozdań finansowych, a ich dane podlegają konsolidacji na poziomie Grupy Alterco.

2.1. Podmiot dominujący

Alterco S.A.

Okres objęty sprawozdaniem finansowym	- 1 stycznia - 31 grudnia 2011 roku
Suma bilansowa	- 368 615 tys. zł
Wynik finansowy	- 3 734 tys. zł
Zwiększenie kapitału własnego	- 34 237 tys. zł
Zmniejszenie stanu środków pieniężnych	- -3 172 tys. zł
Przychody ze sprzedaży	- 25 568 tys. zł
Podmiot uprawniony do badania	- BDO Sp. z o.o., ul. Postępu 12, Warszawa
Rodzaj opinii z badania	- z objaśnieniem

W opinii z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki Alterco zawarto następujące objaśnienie:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do sprawozdania finansowego zwracamy uwagę, że prezentowane sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem jednostkowym i nie może stanowić jedynej podstawy oceny sytuacji finansowej i majątkowej Spółki, która jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej Alterco. Oprócz sprawozdania jednostkowego Spółka sporządza również skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej, w której jest jednostką dominującą.”

2.2. Podmioty wchodzące w skład Grupy

Badaniu na dzień 31 grudnia 2011 roku podlegały sprawozdania finansowe spółek - IGI Toruń oraz TIGA Investment. Do dnia niniejszego raportu nie wydano opinii z badania tych sprawozdań finansowych tych spółek.

W przypadku spółek zależnych, których sprawozdania nie podlegały obowiązkowemu badaniu, wykonano procedury niezbędne dla celów badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

W skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy ujęto przychody, koszty i wyniki tych spółek zbytych w ciągu roku obrotowego, uzyskane (poniesione) przez te spółki, do dnia wyłączenia tych spółek poza Grupę.

Ponadto, jak wskazano w opinii z badania, konsolidacją nie objęto spółki AERO 4 Sp. z o.o., nabytej w roku 2010 i sprzedanej do funduszu inwestycyjnego, ze względu na zaistniałą w opinii Zarządu Jednostki Dominującej utratę kontroli nad tą spółką.

Wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Alterco na dzień 31 grudnia 2011 roku zostały przedstawione w nocy nr 2 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Z wyjątkiem spółki CF Pabianicka Sp. z o.o., konsolidowanej metodą proporcjonalną, wszystkie spółki zostały skonsolidowane metodą pełną.

3. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Alterco sporządzone za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2011 roku, obejmujące:

- skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2011 roku wykazujące ujemny całkowity dochód w wysokości -5.917 tys. zł;

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 roku, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 477.605 tys. zł;
- sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2011 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 39.277 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2011 roku wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 3.110 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Alterco za 2011 rok zostało przeprowadzone przez BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Postępu 12, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3355.

Wyboru biegłego rewidenta dokonała Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej na podstawie uchwały nr 4/2012 z dnia 6 lutego 2012 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie z dnia 19 marca 2012 roku, pod kierunkiem kluczowego biegłego rewidenta Krzysztofa Maksymika (nr ewidencyjny 11380). Badanie przeprowadzono w siedzibie Jednostki Dominującej od dnia 3 kwietnia 2012 roku, z przerwami, do daty wydania opinii. Było ono poprzedzone przeglądem skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2011 roku.

Oświadczamy, że BDO Sp. z o.o., jej zarząd oraz kluczowy biegły rewident wraz z zespołem badającym opisane sprawozdanie finansowe spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu - zgodnie z 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 2009 r., nr 77, poz. 649, z późn. zm.).

Zarząd Jednostki Dominującej w czasie badania udostępnił biegłemu rewidentowi żądane dane i udzielił informacji i wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania oraz poinformował o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia.

Biegły rewident nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania.

5. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą bilansu otwarcia było skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2010 roku, które zostało zbadane przez BDO Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania z następującymi zastrzeżeniami:

„Jak opisano w nocie 2 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w grudniu 2010 roku spółka zależna Grandecassius Limited zawarła transakcję sprzedaży akcji zależnej od siebie spółki CF PLUS S.A., będącej jednostką dominującą dla czterech spółek celowych, na rzecz TRION S.A. W ramach tej samej transakcji Grandecassius Limited objęła i opłaciła akcje nowej emisji TRION S.A., dające jej 65,99% udział w kapitale zakładowym tej spółki. Nowa emisja akcji TRION S.A. została zarejestrowana po dniu bilansowym. W opinii Zarządu

Jednostki Dominującej, przedstawionej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, w wyniku powyższych transakcji nastąpiła utrata kontroli Grupy Kapitałowej nad spółką CF PLUS S.A., a kontrola nad spółką TRION S.A. zgodnie z postanowieniami kodeksu spółek handlowych została objęta po rejestracji nowej emisji akcji, co jak nadmieniono, nastąpiło w 2011 roku. W efekcie skutki utraty kontroli nad spółką CF PLUS S.A. i objęcia akcji TRION S.A. zostały odpowiednio odzwierciedlone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

Przyjęta przez Zarząd Jednostki Dominującej polityka rachunkowości w odniesieniu do powyższych transakcji odzwierciedla ściśle przepisy kodeksu spółek handlowych, natomiast Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej nie regulują szczegółowych kwestii prawnych w poszczególnych krajach. Zwracamy uwagę, że Grupa, w przypadku braku szczegółowych postanowień mogłaby przyjąć inne zasady rachunkowości, według których byłaby zobowiązana do eliminacji wyniku osiągniętego na sprzedaży akcji CF PLUS S.A. i konsolidacji spółki TRION S.A. w badanym przez nas skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, jak opisano w nocy 2 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w lipcu i we wrześniu 2010 roku Jednostka Dominująca nabyła udziały w spółce AERO 4 Sp. z o.o., którą następnie wniosła do zamkniętego funduszu inwestycyjnego w zamian za certyfikaty tego funduszu. W opinii Zarządu Jednostki Dominującej, przedstawionej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, w wyniku powyższej transakcji, nastąpiła utrata kontroli Grupy Kapitałowej nad spółką AERO 4 Sp. z o.o. ze względu na brak możliwości wpływu na podejmowanie decyzji inwestycyjnych przez fundusz, a jedynym skutkiem zawartej transakcji pozostaje wycena bilansowa posiadanych przez Grupę certyfikatów funduszu. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęto przychody i wynik z tytułu tej transakcji oraz skutki wyceny certyfikatów na dzień bilansowy. Zwracamy uwagę, że w przypadku gdyby utrata kontroli nie wystąpiła, skutki powyższej transakcji podlegałyby eliminacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.”

Ponadto, w opinii z badania zawarto niniejsze objaśnienie:

„Zwracamy uwagę, że w opinii z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej TMB, wchodzącej w skład Grupy Kapitałowej Alterco, audytor zawarł objaśnienie, w którym odniósł się do wysokiego zadłużenia i niskiej płynności Grupy Kapitałowej TMB zagrażających kontynuacji działalności przez tę Grupę.”

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2010 roku zostało zatwierdzone uchwałą nr 18/2011 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Jednostki Dominującej z dnia 28 czerwca 2011 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2010 rok złożono w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13 lipca 2011 roku. Przedmiotowe sprawozdanie zostało złożone do ogłoszenia w Monitorze Polskim „B” w dniu 30 kwietnia 2012 roku.

II. ANALIZA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, skonsolidowanego sprawozdania z dochodów całkowitych oraz podstawowe wskaźniki finansowe, w porównaniu do analogicznych wielkości za lata ubiegłe.

1. Podstawowe wartości ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	31.12.2011	% sumy bilansowej	31.12.2010	% sumy bilansowej	31.12.2009	% sumy bilansowej
AKTYWA						
Aktywa trwałe	185 781	38,9	42 763	13,8	1 467	1,6
Rzeczowe aktywa trwałe	74	0,0	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	119 141	24,9	-	-	-	-
Wartość firmy	38 473	8,1	3 018	1,0	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 866	0,4	3 477	1,1	1 434	1,6
Pozostałe aktywa finansowe	26 182	5,5	36 268	11,7	-	-
Pozostałe aktywa trwałe	45	-	-	-	33	0,0
Aktywa obrotowe	285 284	59,7	224 949	72,6	88 101	98,4
Zapasy	25 427	5,3	14 098	4,6	23 324	26,1
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności	163 462	34,2	188 512	60,8	64 717	72,3
Pozostałe aktywa finansowe	88 523	18,5	12 952	4,2	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 522	1,2	8 632	2,8	37	0,0
Pozostałe aktywa obrotowe	2 350	0,5	755	0,2	23	0,0
Aktywa sklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży	6 540	1,4	42 015	13,6	-	-
SUMA AKTYWÓW	477 605	100,0	309 727	100,0	89 568	100,0

1. Podstawowe wartości ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, c.d.

	31.12.2011	% sumy bilansowej	31.12.2010	% sumy bilansowej	31.12.2009	% sumy bilansowej
PASYWA						
Kapitał własny	265 987	55,7	226 710	73,2	59 026	65,9
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	256 106	53,6	222 223	71,8	54 405	60,7
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	9 881	2,1	4 487	1,4	4 621	5,2
Zobowiązania długoterminowe	158 393	33,2	356	0,1	55	0,1
Kredyty i pożyczki	70 468	14,8	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	87 287	18,3	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	638	0,1	356	0,1	55	0,1
Zobowiązania krótkoterminowe	53 199	11,1	41 787	13,5	30 487	34,0
Kredyty i pożyczki	13 099	2,7	9 390	3,0	11 673	13,0
Pozostałe zobowiązania finansowe	12 186	2,6	10 421	3,4	13 711	15,3
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	26 835	5,6	21 629	7,0	5 073	5,7
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	-	-	5	0,0	30	0,0
Rezerwy na zobowiązania	1 079	0,2	342	0,1	-	-
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	40 874	13,2	-	-
SUMA PASYWÓW	477 579	100,0	309 727	100,0	89 568	100,0

2. Podstawowe wartości ze skonsolidowanego sprawozdania z dochodów całkowitych

	Rok zakończony 31.12.2011	% przychodów ze sprzedaży	Rok zakończony 31.12.2010	% przychodów ze sprzedaży	Rok zakończony 31.12.2009	% przychodów ze sprzedaży
<i>Działalność kontynuowana</i>						
Przychody ze sprzedaży	128 429	100,0	90 129	100,0	85	100,0
Koszty własny sprzedaży	116 110	90,4	55 336	61,4	-	-
Wynik brutto ze sprzedaży	12 319	9,6	34 793	38,6	85	100,0
Koszty ogólnego zarządu	8 984	7,0	3 902	4,3	1 284	1 510,6
Wynik na okazym nabyciu	10 535	8,2	-	-	-	-
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	663	0,5	(11 301)	(12,5)	55	64,7
Wynik z działalności operacyjnej	14 533	11,3	19 590	21,8	(1 144)	(1 345,9)
Wynik na działalności finansowej	(6 903)	(5,4)	(7 189)	(8,0)	7 454	8 769,4
Wynik finansowy brutto	7 630	5,9	12 401	13,8	6 310	7 423,5
Podatek dochodowy	-1 920	-1,5	2 319	2,5	412	484,7
Wynik finansowy netto z działalności kontynuowanej	5 710	4,4	14 720	16,3	6 722	7 908,2
Wynik netto za okres	5 710	4,4	14 720	16,3	6 722	7 908,2
Inne dochody całkowite	-11 627	-9,1	17 225	19,1	-	-
„	-5 917	-4,7	31 945	35,4	6 722	7 908,2

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	2011	2010	2009
Wskaźniki płynności:			
Wskaźnik płynności I			
<u>aktywa obrotowe ogółem</u>	5,36	5,38	2,89
zobowiązania krótkoterminowe			
Wskaźnik płynności III			
<u>krótkoterminowe aktywa finansowe i środki</u>	1,77	0,52	0,00
<u>pieniężne i ich ekwiwalenty</u>			
zobowiązania krótkoterminowe			
Wskaźniki rentowności:			
Rentowność sprzedaży netto			
<u>wynik finansowy netto</u>	4,4%	16,3%	7908,2%
przychody ze sprzedaży			
Rentowność sprzedaży brutto			
<u>wynik ze sprzedaży</u>	9,6%	38,6%	100,0%
przychody ze sprzedaży			
Rentowność majątku			
<u>wynik finansowy netto</u>	1,2%	4,8%	7,5%
suma aktywów			
Rentowność kapitału			
<u>wynik finansowy netto</u>	2,1%	6,5%	11,4%
kapitał własny			
Wskaźniki zadłużenia:			
Wskaźnik zadłużenia			
<u>zobowiązania</u>	44,3%	13,6%	34,1%
suma pasywów			

4. Komentarz

Analizując sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Grupy Kapitałowej Alterco na przestrzeni lat 2009-2011 należy wziąć pod uwagę zmiany w profilu działalności Grupy, które sprawiają, że żaden z trzech analizowanych okresów nie jest w pełni porównywalny z pozostałymi. W roku 2008 Jednostka Dominująca (wtedy pod firmą Fabryka Śrub w Łąncucie „Śrubex”) zajmowała się działalnością *stricto* produkcyjną, wydzielając ją następnie do spółki celowej i przejmując rolę spółki holdingowej. Ten stan rzeczy utrzymywał się przez cały rok 2009, pod koniec którego nastąpiły zmiany właścicielskie w Grupie, a spółka produkcyjna została sprzedana. Następnie Grupa Kapitałowa rozpoczęła działalność na rynku nieruchomości, polegającą m.in. na nabywaniu i odsprzedaży projektów o różnym stopniu zaawansowania. Dalsza analiza danych finansowych Grupy Kapitałowej dotyczy aktualnego przedmiotu jej działalności.

W trakcie roku 2010 Jednostka Dominująca przeprowadziła prywatną emisję akcji, zarejestrowaną w styczniu 2011 roku, pozyskując netto kapitał w wysokości ponad 135,5 mln zł. Ponadto, w roku 2011 podjęto decyzję o warunkowym podwyższeniu kapitału Jednostki Dominującej. Jednostka Dominująca wyemitowała warranty subskrypcyjne, których posiadacze objęli łącznie 710.000 akcji nowej emisji, z czego 300.000 zostało zarejestrowanych w 2011 roku. W wyniku przeprowadzonej emisji kapitał własny Jednostki Dominującej i Grupy wzrósł w trakcie 2011 roku o ok. 28 mln zł.

Środki te wykorzystano głównie na nabycie udziałów w spółkach celowych - przekazując ich dotychczasowym właścicielom zaliczki na nabycie udziałów (ujęte wśród należności krótkoterminowych) oraz przejmując spółki celowe (wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych o 119 mln zł). Ponadto, Spółka finansowała w roku 2010 i 2011 swoją działalność ze źródeł zewnętrznych - emisji obligacji i zaciągniętych pożyczek.

W efekcie w strukturze aktywów Grupy Kapitałowej dominują należności handlowe oraz pozostałe w wysokości (34,2% sumy bilansowej), obejmujące głównie 136 mln zł zaliczek wpłaconych na poczet zakupu projektów inwestycyjnych. Wśród aktywów istotny udział mają również aktywa finansowe w wysokości 120,2 mln zł (25% sumy bilansowej), w tym certyfikaty uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym, udzielone pożyczki oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty, a także wspomniane powyżej nieruchomości inwestycyjne (25% sumy bilansowej). Kapitał własny Grupy finansuje jej majątek w ponad 55%. Zobowiązania finansowe z tytułu kredytów i obligacji wynoszą ok. 180 mln zł, co stanowi 38% sumy bilansowej. Istotną pozycję aktywów stanowią również rozpoczęte projekty lub działki (25,4 mln zł).

W trakcie roku obrotowego Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 128,4 mln zł (2010: 90,1 mln zł), pochodzące głównie ze sprzedaży spółek celowych lub nieruchomości będących w ich posiadaniu. Wynik brutto na sprzedaży wyniósł 12,3 mln zł (2010: 34,8 mln zł). Koszty bieżącej działalności Grupy obciążyły wynik kwotą 9 mln zł (2010: 3,9 mln zł), a koszty jej finansowania netto - kwotą ok. 6,9 mln zł (2010: 7,2 mln zł). Grupa osiągnęła również 10,5 mln zł zysku na okazyjnym nabyciu jednego z przejętych podmiotów. W efekcie wynik netto, po uwzględnieniu efektu podatku odroczonego 1,9 mln zł, wyniósł 5,7 mln zł (2010: 14,7 mln zł). Inne całkowite dochody wyniosły -11,6 mln zł (2010: 17,2 mln zł).

Dodatni wynik finansowy Grupy spowodował, że, analogicznie jak w roku 2010, wskaźniki rentowności przyjęły pozytywne wartości. Płynność Grupy Kapitałowej, mierzona wskaźnikiem płynności I stopnia, wyniosła 5,36, co należy interpretować jako wartość powszechnie uznawaną za bezpieczną. Płynność mierzona wskaźnikiem III stopnia jest znacznie niższa, a wynika to z faktu posiadania przez Grupę aktywów obrotowych o mniejszej płynności niż środki pieniężne, tj. zapasów w postaci nieruchomości lub rozpoczętych projektów oraz należności wynikających z wpłaconych zaliczek na poczet nabycia projektów nieruchomościowych lub udziałów w spółkach realizujących takie projekty.

Ze względu na przedmiot działalności Grupy Kapitałowej odstąpiono od analizy rotacji należności i zobowiązań.

W trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy niczego, co wskazywałoby na to, że w wyniku zaprzestania lub istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności, Grupa nie będzie w stanie kontynuować działalności, co najmniej w następnym okresie sprawozdawczym.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Zasady rachunkowości

Podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem Grupy Kapitałowej Alterco zastosowały jednolite zasady rachunkowości i metody wyceny poszczególnych pozycji aktywów i pasywów. Dane finansowe jednostek prowadzących księgi rachunkowe i sporządzających sprawozdania finansowe według przepisów ustawy o rachunkowości podlegają na etapie konsolidacji stosownemu przekształceniu.

2. Zasady sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Alterco zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

W dodatkowych informacjach i objaśnieniach zawarto szczegółowe informacje o zastosowanych przez Grupę zasadach rachunkowości.

Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła dokumentacja konsolidacyjna, sporządzona na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku 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).

3. Informacja dodatkowa

Informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości oraz dodatkowe informacje i objaśnienia zostały sporządzone z uwzględnieniem wymogów wynikających z MSSF, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości.

4. Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

Dane wykazane w sprawozdaniu ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym zostały prawidłowo powiązane ze skonsolidowanym sprawozdaniem z sytuacji finansowej i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach Grupy Kapitałowej.

5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych zostało sporządzone przez Grupę Kapitałową z uwzględnieniem MSR 7, metodą pośrednią i wykazuje prawidłowe powiązanie odpowiednio ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniem z dochodów całkowitych.

6. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Zgodnie z wymogami art. 55 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa

państwa niebędącego państwem członkowskim, Zarząd Jednostki Dominującej sporządził sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

7. Oświadczenie kierownictwa Jednostki Dominującej

Kierownictwo Jednostki Dominującej złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o wszystkich istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym.

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2012 roku

**BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa**

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie: **Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:**

Krzysztof Maksymik
Biegły Rewident
nr ewid. 11380

dr André Helin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident nr ewid. 90004