

ROBYG SPÓŁKA AKCYJNA

**RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK ZAKOŃCZONY
DNIA 31 GRUDNIA 2011 ROKU**

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Informacje ogólne

ROBYG Spółka Akcyjna („Spółka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 14 marca 2007 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, ul. Rydygiera 15.

W dniu 11 maja 2007 roku Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000280398.

Spółka posiada numer NIP: 5252392367 nadany w dniu 28 maja 2007 roku oraz symbol REGON: 140900353 nadany w dniu 22 czerwca 2007 roku.

Spółka jest jednostką dominującą grupy kapitałowej ROBYG S.A. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi oraz wykaz spółek, w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki zostały zamieszczone w nocie 5 i 27 zasad (polityki) rachunkowości oraz dodatkowych not objaśniających („informacja dodatkowa”) do zbadanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- Działalność holdingów (PKD 74.15.Z);
- Wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 45.21.A).

W dniu 31 grudnia 2011 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 25 739 tysięcy złotych. Kapitał własny Spółki na ten dzień wynosił 532 791 tysięcy złotych.

Zgodnie z informacją przedstawioną przez Zarząd Spółki w nocie 22 zasad (polityki) rachunkowości oraz dodatkowych not objaśniających („informacja dodatkowa”) do zbadanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011, struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna akcji (tys. zł)	Udział w kapitale podstawowym
ROBYG B.V.	31 037 396	31 037 396	3 104	12,06%
Nanette Real Estate Group N.V.	83 777 837	83 777 837	8 378	32,55%
LBPOL William II S.A.R.L.	100 992 331	100 992 331	10 099	39,24%
Pozostali	41 582 436	41 582 436	4 158	16,15%
Razem	257 390 000	257 390 000	25 739	100,00%

W roku obrotowym oraz po dacie bilansowej do daty opinii miały miejsce następujące zmiany w strukturze własnościowej kapitału podstawowego Spółki (w ramach akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy):

- spółka LBPOL William S.A.R.L poinformowała o przeniesieniu, poza rynkiem regulowanym, dnia 17 marca 2011 roku, 6 497 419 akcji Spółki, reprezentujących 6 497 419 głosów oraz 2,52% łącznej liczby akcji, na rzecz Nanette Real Estate Group N.V.;
- w dniu 29 sierpnia 2011 roku Pan Artur Ceglarz sprzedał 179 500 akcji, reprezentujących 0,07% łącznej liczby akcji, na rzecz Nanette Real Estate Group N.V. (89 750 akcji) oraz LBPOL William II S.A.R.L. (89 750 akcji) w ramach realizacji opcji call zawartej 15 lipca 2011 roku pomiędzy w/w podmiotami;
- w drugim, trzecim i czwartym kwartale Nanette Real Estate Group N.V. nabyło na rynku regulowanym warszawskiej GPW 828 064 akcje reprezentujące 0,3% łącznej liczby akcji oraz 828 064 głosy.

W okresie sprawozdawczym kapitał podstawowy Spółki nie zmienił się.

W skład Zarządu Spółki na dzień 14 marca 2012 roku wchodził:

Zbigniew Wojciech Okoński	- Prezes Zarządu
Eyal Keltsh	- Wiceprezes Zarządu
Artur Ceglarz	- Wiceprezes Zarządu

W okresie sprawozdawczym oraz od dnia bilansowego do daty opinii nie było zmian w składzie Zarządu Spółki.

2. Sprawozdanie finansowe

W dniu 10 lutego 2011 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło decyzję o sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE.

2.1 Opinia biegłego rewidenta oraz badanie sprawozdania finansowego

Ernst & Young Audit sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1 jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę pod numerem 130.

Ernst & Young Audit sp. z o.o. w dniu 28 stycznia 2011 roku została wybrana przez Radę Nadzorczą do badania sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011.

Ernst & Young Audit sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident spełniają, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 roku, nr 77, poz. 649, z późn. zm.), warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 5 maja 2011 roku z Zarządem Spółki przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania. Przeprowadzone w trakcie badania sprawozdania finansowego procedury były zaprojektowane tak, aby umożliwić wydanie opinii o sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całość. Nasze procedury nie obejmowały uzupełniających informacji, które nie mają wpływu na sprawozdanie finansowe traktowane jako całość.

Na podstawie naszego badania, z dniem 14 marca 2012 roku wydaliśmy opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń o następującej treści:

„Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy ROBYG S.A.

1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku ROBYG S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. Rydygiera 15, obejmującego sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 roku, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie z przepływów pieniężnych, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku, zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające („załączone sprawozdanie finansowe”).
2. Za rzetelność i jasność załączonego sprawozdania finansowego, jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz za prawidłowość ksiąg rachunkowych odpowiada Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby załączone sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Spółki spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. nr 152 z 2009 roku poz. 1223, z późn. zm. – „ustawa o rachunkowości”). Naszym zadaniem było zbadanie załączonego sprawozdania finansowego oraz wyrażenie, na podstawie badania, opinii o tym, czy jest ono we wszystkich istotnych aspektach zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz czy księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są prowadzone, we wszystkich istotnych aspektach, w sposób prawidłowy.
3. Badanie załączonego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:
 - rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
 - krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,

w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, czy sprawozdanie to nie zawiera istotnych nieprawidłowości. W szczególności, badanie obejmowało sprawdzenie – w dużej mierze metodą wrywkową – dokumentacji, z której wynikają kwoty i informacje zawarte w załączonym sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę poprawności przyjętych i stosowanych przez Zarząd zasad rachunkowości i znaczących szacunków

dokonanych przez Zarząd, jak i ogólnej prezentacji załączonego sprawozdania finansowego. Uważamy, że przeprowadzone przez nas badanie dostarczyło nam wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o załączonym sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całość.

4. Naszym zdaniem załączone sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:
- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny wyniku finansowego działalności gospodarczej za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2011 roku;
 - sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych;
 - jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych oraz postanowieniami statutu Spółki.
5. Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu na temat działalności Spółki w okresie od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku oraz zasad sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego sprawozdania finansowego są z nim zgodne. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają odpowiednie postanowienia rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 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. nr 33, poz. 259, z późn. zm. - „rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”).

Badanie sprawozdania finansowego Spółki przeprowadziliśmy w okresie od dnia 5 grudnia 2011 roku do dnia 14 marca 2012 roku, w tym w siedzibie Spółki od dnia 5 grudnia 2011 roku do dnia 9 grudnia 2011 roku oraz od dnia 20 lutego 2012 roku do dnia 9 marca 2012 roku.

2.2 Oświadczenia otrzymane i dostępność danych

Zarząd potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność i jasność sprawozdania finansowego jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz oświadczył, iż udostępnił nam wszystkie dane finansowe, księgi rachunkowe i inne wymagane dokumenty oraz udzielił niezbędnych wyjaśnień. Otrzymaliśmy również pisemne oświadczenie z dnia 14 marca 2012 roku Zarządu Spółki o:

- kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych,
- wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych w sprawozdaniu finansowym, oraz
- ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym wszelkich istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia.

W oświadczeniu potwierdzono, że przekazane nam informacje były rzetelne i prawdziwe zgodnie z przekonaniem i najlepszą wiedzą Zarządu Spółki i objęły wszelkie zdarzenia mogące mieć wpływ na sprawozdanie finansowe.

2.3 Informacje o sprawozdaniu finansowym Spółki za poprzedni rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe Spółki, za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku zostało zbadane przez Adriana Smeję, kluczowego biegłego rewidenta nr 10719, Ernst & Young Audit sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1, będącej podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę pod numerem 130. Działający w imieniu podmiotu uprawnionego kluczowy biegły rewident wydał o tym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku zostało zatwierdzone na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 21 czerwca 2011 roku, na którym akcjonariusze podjęli uchwałę, że zysk netto za rok 2010 zostanie podzielony w następujący sposób:

dywidendy dla akcjonariuszy	17 653
kapitał zapasowy	1 559
pozostałe kapitały zapasowe	273

	19 485
	=====

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, odpisem uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, odpisem uchwały o podziale zysku, sprawozdaniem z działalności Spółki zostały złożone w dniu 6 lipca 2011 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Bilans na dzień 31 grudnia 2010 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, odpisem uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, odpisem uchwały o podziale zysku w dniu 11 sierpnia 2011 roku zostały złożone do ogłoszenia w Monitorze Polskim B.

Zatwierdzony bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2010 roku został prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2011 roku.

3. Sytuacja finansowa

3.1 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Spółki w latach 2009 – 2011, wyliczone na podstawie danych finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych za lata zakończone dnia 31 grudnia 2010 roku i dnia 31 grudnia 2011 roku.

	2011	2010	2009
suma bilansowa	694 925	632 507	463 325
kapitał własny	532 791	519 994	382 524
wynik finansowy netto	27 364	19 485	10 876

ROBYG SPÓŁKA AKCYJNA
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku
(w tysiącach złotych)

	2011	2010	2009
rentowność majątku (%)	3,9%	3,1%	2,3%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{suma aktywów}}$			
rentowność kapitału własnego (%)	5,3%	5,1%	2,9%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny na początek okresu}}$			
rentowność netto sprzedaży (%)	28,1%	33,8%	82,3%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody z podstawowej działalności operacyjnej}}$			
płynność – wskaźnik płynności I	7,3	13,9	1,3
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$			
płynność – wskaźnik płynności III	3,1	10,7	0,5
$\frac{\text{środki pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$			
szybkość obrotu należności	18 dni	70 dni	38 dni
$\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody z podstawowej działalności operacyjnej}}$			
okres spłaty zobowiązań	55 dni	14 dni	484 dni
$\frac{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszt własny podstawowej działalności operacyjnej}}$			
trwałość struktury finansowania (%)	97,1%	98,2%	95,4%
$\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy i zobowiązania długoterminowe}) \times 100}{\text{suma pasywów}}$			

obciążenie majątku zobowiązaniami (%)	23,3%	17,8%	17,4%
$\frac{(\text{suma pasywów} - \text{kapitał własny}) \times 100}{\text{suma aktywów}}$			
wskaźnik inflacji:			
średnioroczny	4,3%	2,6%	3,5%
od grudnia do grudnia	4,6%	3,1%	3,5%

3.2 Komentarz

Przedstawione wskaźniki wskazują na następujące trendy:

- Rentowność majątku wzrosła z poziomu 2,3% w 2009 roku do 3,1% w roku 2010 oraz 3,9% w roku 2011;
- Rentowność kapitału własnego wzrosła z poziomu 2,9% w 2009 roku do 5,1% w roku 2010 oraz 5,3% w 2011 roku;
- Rentowność netto sprzedaży spadła z poziomu 82,3% w 2009 roku do 33,8% w roku 2010 oraz 28,1% w 2011 roku;
- Wskaźnik płynności I wzrósł z poziomu 1,3 w 2009 roku do 13,9 w roku 2010, a następnie spadł do 7,3 w 2011 roku;
- Wskaźnik płynności III wzrósł z poziomu 0,5 w 2009 roku do 10,7 w roku 2010, a następnie spadł do 3,1 w 2011 roku;
- Szybkość obrotu należności spadła z 38 dni w 2009 roku do 70 dni w roku 2010, a następnie wzrosła do 18 dni w 2011 roku;
- Okres spłaty zobowiązań spadł z 484 dni w 2009 roku do 14 dni w roku 2010, a następnie wzrósł do 55 dni w 2011 roku;
- Wskaźnik trwałości struktury finansowania wzrósł z poziomu 95,4% w 2009 roku do 98,2% w roku 2010, a następnie spadł do 97,1% w 2011 roku;
- Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami wzrósł z poziomu 17,4% w 2009 roku do 17,8% w roku 2010 oraz 23,3% w 2011 roku.

3.3 Kontynuacja działalności

Podczas naszego badania nic nie zwróciło naszej uwagi, co powodowałoby nasze przekonanie, że Spółka nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia 31 grudnia 2011 roku na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

W nocy 7 informacji dodatkowej do zbadanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku Zarząd wskazał, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2011 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. Prawidłowość stosowanego systemu księgowości

Księgowość Spółki prowadzona jest przy wykorzystaniu systemu komputerowego Symfonia w siedzibie Spółki przez ROBYG Zarządzanie sp. z o. o. Spółka posiada aktualną dokumentację, o której mowa w art. 10 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. nr 152 z 2009 roku poz. 1223, z późn. zm. – „ustawa o rachunkowości”), 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,
- rzetelności ksiąg rachunkowych, bezbłędności ksiąg rachunkowych oraz powiązania zapisów w ramach ksiąg rachunkowych,
- udokumentowania operacji gospodarczych,
- prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na podstawie sald zatwierdzonego bilansu za okres poprzedni,
- powiązania zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym,
- spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

2. Aktywa, zobowiązania i kapitały własne oraz pozycje kształtujące wynik działalności Spółki

Struktura aktywów i zobowiązań bilansu Spółki, kapitałów własnych Spółki jak również pozycji kształtujących wynik działalności, została przedstawiona w zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku.

Inwentaryzacja aktywów i zobowiązań została przeprowadzona zgodnie z ustawą o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne zostały rozliczone i ujęte w księgach rachunkowych 2011 roku.

3. Informacja dodatkowa

Informacja dodatkowa w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku sporządzona została, we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE.

4. Sprawozdanie z działalności spółki

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu na temat działalności Spółki w okresie od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku oraz zasad sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego sprawozdania finansowego są z nim zgodne. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają odpowiednie postanowienia rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za

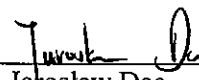
równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. nr 33, poz. 259, z późn. zm.).

5. Zgodność z prawem

Uzyskaliśmy pisemne potwierdzenie od Zarządu, iż w roku sprawozdawczym nie zostały naruszone przepisy prawa, a także postanowienia statutu Spółki mające wpływ na sprawozdanie finansowe.

w imieniu
Ernst & Young Audit sp. z o.o.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr ewid. 130

Kluczowy Biegły Rewident


Jarosław Dac
biegły rewident
nr 10138

Warszawa, dnia 14 marca 2012 roku