



## **Platinum Properties Group S.A.**

**Raport uzupełniający opinię niezależnego biegłego rewidenta  
z badania sprawozdania finansowego za rok zakończony  
dnia 31 grudnia 2010 roku**

Global Audit Partner Sp. z o. o.  
ul. Żurawia 45  
00-680 Warszawa

## Spis treści

|           |                                                                                                   |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A.</b> | <b>CZĘŚĆ OGÓLNA .....</b>                                                                         | <b>3</b>  |
| 1.        | Dane identyfikujące badaną jednostkę .....                                                        | 3         |
| 2.        | Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe .....                                          | 4         |
| 3.        | Informacje o sprawozdaniu finansowym jednostki za poprzedni rok obrotowy .....                    | 4         |
| 4.        | Dane identyfikujące podmiot uprawniony przeprowadzający badanie<br>sprawozdania finansowego ..... | 4         |
| 5.        | Oświadczenia jednostki i dostępność danych .....                                                  | 5         |
| <b>B.</b> | <b>OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO-FINANSOWEJ .....</b>                                                  | <b>5</b>  |
| 1.        | Główne wielkości bezwzględne charakteryzujące Spółkę .....                                        | 5         |
| 2.        | Wskaźniki efektywności działania .....                                                            | 6         |
| 3.        | Wskaźnik płynności .....                                                                          | 6         |
| 4.        | Wskaźniki rentowności .....                                                                       | 6         |
| 5.        | Kontynuacja działalności .....                                                                    | 7         |
| <b>C.</b> | <b>CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA .....</b>                                                                    | <b>7</b>  |
| 1.        | Podstawy prawne wykorzystane przy badaniu .....                                                   | 7         |
| 2.        | Prawidłowość i rzetelność ksiąg rachunkowych .....                                                | 7         |
| 3.        | Elementy sprawozdania finansowego .....                                                           | 8         |
| 3.1       | Informacje o wybranych, istotnych pozycjach bilansu .....                                         | 8         |
| 3.2       | Informacje o wybranych pozycjach kształtujących wynik działalności gospodarczej .....             | 8         |
| 3.3       | Zestawienie zmian w kapitale własnym .....                                                        | 8         |
| 3.4       | Rachunek przepływów pieniężnych .....                                                             | 8         |
| 3.5       | Dodatkowe informacje i objaśnienia .....                                                          | 8         |
| 3.6       | Sprawozdanie Zarządu z działalności .....                                                         | 9         |
| 3.7.      | Informacje o istotnych naruszeniach prawa .....                                                   | 9         |
| <b>D.</b> | <b>PODSUMOWANIE BADANIA .....</b>                                                                 | <b>9</b>  |
|           | <b>SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI ZA 2010 ROK .....</b>                                            | <b>10</b> |

## A. CZĘŚĆ OGÓLNA

### 1. Dane identyfikujące badaną jednostkę

Platinum Properties Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, przy Al. Niepodległości 58, została utworzona w drodze połączenia spółek Platinum Properties Sp. z o.o. oraz W-Link Sp. z o.o. na mocy uchwał podjętych przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników każdej z łączących się spółek w dniu 01.08.2008 r. Ostatnia zmiana statutu miała miejsce w dniu 30.06.2009 roku aktem notarialnym Rep.A 4401/2009.

W dniu 10 października 2008 roku Spółka została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000315354 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Badana Spółka posiada numer:

- |   |                                                      |   |                      |
|---|------------------------------------------------------|---|----------------------|
| - | statystyczny REGON                                   | - | <b>141599588</b>     |
| - | NIP nadany przez Urząd Skarbowy Warszawa Śródmieście | - | <b>701-01-30-153</b> |

Wysokość kapitału podstawowego na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosi 20 195 000,00 złotych i dzieli się na 201 950 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku struktura własności kapitału podstawowego Spółki przedstawiała się następująco:

| imię i nazwisko       | liczba akcji       | wartość akcji | łączna wartość akcji | procentowy udział w kapitale zakładowym |
|-----------------------|--------------------|---------------|----------------------|-----------------------------------------|
| W Investments Limited | 200 200 000        | 0,1 zł        | 20 200 000           | 99,13%                                  |
| Pozostali             | 1 750 000          | 0,1 zł        | 1 750 00             | 0,87%                                   |
| <b>SUMA</b>           | <b>201 950 000</b> | <b>-</b>      | <b>20 195 000</b>    | <b>100,00%</b>                          |

W okresie sprawozdawczym kapitał podstawowy Spółki nie zmienił się.

Kapitał własny Spółki na dzień bilansowy wynosi 61 269 987,69 złotych.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest realizacja projektów budowlanych, działalność w zakresie architektury, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Na dzień sporządzenia Sprawozdania skład Zarządu Spółki był następujący:

- Pan Piotr Mikołaj Wiśniewski – Prezes Zarządu,
- Pan Gustaw Groth – Wiceprezes Zarządu,
- Pan Michał Dariusz Orzechowski – Członek Zarządu,
- Pan Marcin Wróbel – Członek Zarządu.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku, w skład Rady Nadzorczej Spółki Platinum Properties Group S.A. wchodził:

- Pan Adam Marcin Osiński,
- Pan Leszek Wiśniewski,
- Pan Bernhard Friedl,

- Pan Mark Philip Montoya,
- Pan Ron Melchet.

W badanym okresie nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu i Radzie Nadzorczej.

Przeciętne roczne zatrudnienie wyniosło w 2010 roku 4 osoby.

## **2. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe**

Roczne sprawozdanie finansowe Spółki Platinum Properties Group S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej na podstawie decyzji Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy (uchwała nr 23 z dnia 29.06.2010 r.) o przejściu z dniem 01.01.2010 roku na MSSF.

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe Platinum Properties Group S.A., na które składa się:

1. roczne jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku wykazujący całkowity dochód za okres w wysokości 3.921 tys. złotych,
2. roczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 386.489 tys. złotych,
3. roczne jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku wykazujące zwiększenie stanu kapitałów własnych o kwotę 3.921 tys. złotych,
4. roczne jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 233 tys. złotych oraz
5. informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego

## **3. Informacje o sprawozdaniu finansowym jednostki za poprzedni rok obrotowy**

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało zbadane przez Global Audit Partner Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, ul. Żurawiej 45, która wydała opinię bez zastrzeżeń.

Zgodnie z uchwałą podjętą 29 czerwca 2010 r., zysk netto za rok 2009 w wysokości 115 597,38 złotych został przekazany na kapitał rezerwowy Spółki.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 7 lipca 2010 roku. Spółka nie dopełniła obowiązku przekazania do publikacji sprawozdania finansowego w Monitorze Polskim B.

Zatwierdzony bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2009 roku został prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych, jako bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2010 roku.

## **4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego**

Global Audit Partner Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Żurawiej 45 jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę pod numerem 3106.

Global Audit Partner Sp. z o.o. została wybrana do badania sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Platinum Properties Group S.A. podjętej w trybie obiegowym.

Global Audit Partner 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), warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy zawartej w dniu 7 kwietnia 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.

Badanie sprawozdania finansowego Spółki przeprowadziliśmy w kwietniu i maju 2011 roku.

## 5. Oświadczenia jednostki i dostępność danych

Zarząd potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność, prawidłowość i jasność sprawozdania finansowego oraz oświadczył, iż udostępnił nam wszystkie dane finansowe, księgi rachunkowe i inne wymagane dokumenty oraz udzielił niezbędnych wyjaśnień. Otrzymaliśmy również pisemne oświadczenie z dnia 25 maja 2011 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.

## B. OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO-FINANSOWEJ

### 1. Główne wielkości bezwzględne charakteryzujące Spółkę

w tys. złotych

| Sprawozdanie z całkowitych dochodów                    | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
| Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 5 231      | 5 838      |
| Wynik na sprzedaży                                     | 450        | 597        |
| Wynik na działalności operacyjnej                      | - 441      | -291       |
| Wynik na działalności gospodarczej                     | 3 402      | -1 784     |
| Wynik netto                                            | 3 921      | -1 834     |

| Sprawozdanie z sytuacji finansowej            | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| Aktywa trwałe z tego:                         | 374 877    | 78 860     |
| <i>Nieruchomości inwestycyjne</i>             | 15 111     | 18 293     |
| <i>Akcje i udziały</i>                        | 332 602    | 36 192     |
| <i>Udzielone pożyczki</i>                     | 9 672      | 6 586      |
| Aktywa obrotowe                               | 11 612     | 4 134      |
| Kapitał własny                                | 61 271     | 57 271     |
| Zobowiązania i rezerwy długoterminowe z tego: | 87 851     | 24 053     |
| <i>Kredyty bankowe</i>                        | 28 451     | 24 042     |
| Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe        | 237 367    | 1 670      |

## 2. Wskaźniki efektywności działania

|                                                                                                                                                    | 2010    | 2009     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------|
| $\text{Cykl rotacji należności} = \frac{\text{Należności z tytułu dostaw}}{\text{Przychody ze sprzedaży produktów i towarów}} \cdot 365$           | 203 dni | 18,5 dni |
| $\text{Cykl rotacji zobowiązań} = \frac{\text{Zobowiązania z tytułu dostaw i usług}}{\text{Przychody ze sprzedaży produktów i towarów}} \cdot 365$ | 11 dni  | 9 dni    |

## 3. Wskaźnik płynności

|                                                                                                                                      | 2010  | 2009 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|
| $\text{Wskaźnik bieżącej płynności} = \frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$                            | 0,04  | 2,5  |
| $\text{Szybki wskaźnik płynności III} = \frac{\text{Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$ | 0,001 | 0,2  |

## 4. Wskaźniki rentowności

|                                                                                                                   | 2010   | 2009   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| $\text{Rentowność aktywów ogółem} = \frac{\text{Zysk (strata) netto}}{\text{Aktywa ogółem}} \cdot 100\%$          | 0,01   | -0,02  |
| $\text{Rentowność aktywów operacyjna} = \frac{\text{Zysk (strata) operacyjny}}{\text{Aktywa ogółem}} \cdot 100\%$ | -0,001 | -0,003 |
| $\text{Rentowność kapitału} = \frac{\text{Zysk (strata) netto}}{\text{Kapitał własny ogółem}} \cdot 100\%$        | 0,06   | -0,03  |

## **5. Kontynuacja działalności**

Wyniki badania sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień 31 grudnia 2010 roku przy uwzględnieniu wszystkich informacji dostępnych na dzień sporządzenia niniejszego raportu i opinii, nie wskazują, aby istniało zagrożenie kontynuacji działalności w ciągu 12 - tu miesięcy od daty, na którą zostało sporządzone sprawozdanie finansowe.

## **C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA**

### **1. Podstawy prawne wykorzystane przy badaniu**

Badanie przeprowadzono, wykorzystując do tego celu między innymi:

- a) Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późniejszymi zmianami),
- b) Ustawę 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),
- c) Kodeks Spółek Handlowych,
- d) Krajowe Standardy Rewizji Finansowej, wydane przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

### **2. Prawdliwość i rzetelność ksiąg rachunkowych**

Rachunkowość jednostki prowadzona jest w siedzibie Spółki zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości. Przyjęte zasady są dostosowane do warunków i potrzeb przedsiębiorstwa, stosowane w sposób jednolity z zachowaniem zasady ciągłości.

Księgi rachunkowe odzwierciedlają przebieg operacji gospodarczych w sposób udokumentowany oraz przy zachowaniu obowiązujących zasad rachunkowości.

Księgi rachunkowe Spółki prowadzone są przy wykorzystaniu systemu komputerowego oraz zapewnieniu wymogów ustawowych określonych w artykule 13 ust. 4 i 5 Ustawy o Rachunkowości. Podstawę otwarcia ksiąg stanowiły dane zatwierdzonego bilansu za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2009 roku.

Jednostka przeprowadziła inwentaryzację aktywów i pasywów w zakresie i terminach oraz z częstotliwością wymaganą przez ustawę o rachunkowości.

Sposób przechowania i ochrony dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych oraz sprawozdań finansowych spełnia wymogi art. 71 Ustawy.

### **3. Elementy sprawozdania finansowego**

#### **3.1 Informacje o wybranych, istotnych pozycjach rocznego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej**

Szczegółowe informacje liczbowe oraz opisowe do poszczególnych pozycji aktywów i pasywów zostały zaprezentowane w informacji dodatkowej stanowiących jej zintegrowaną część.

Znaczący wzrost sumy aktywów oraz pasywów w sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2010 roku wiąże się głównie z zakupem przez Platinum Properties Group S.A. Spółki Swietlyje Dali Sp. z o.o. z siedzibą w Łobinie (Rosja). Zakup został dokonany na podstawie umowy kupna udziałów z dnia 31.12.2010 roku za cenę 100 mln USD płatną w 3 ratach – 80 mln USD w 2011 roku, oraz pozostałe 20 mln USD do końca 2014 roku. Swietlyje Dali Sp. z o.o. jest właścicielem gruntu zlokalizowanym w mieście Łobina, na północnym wschodzie miasta Moskwy. Grunt został wyceniony na dzień 31.08.2010 roku przez niezależnego rzeczoznawcę - spółkę Rambler Niepubliczna S.A. zgodnie z obowiązującymi na terenie Federacji Rosyjskiej standardami oraz ustawodawstwem w tym zakresie. Wartość gruntu wykazana w raporcie z wyceny została oszacowana na 3,07 mld rubli, co daje kwotę 100 mln USD. Aktywa związane z tą transakcją wykazano w pozycji Akcje i udziały w jednostkach zależnych natomiast zobowiązania odpowiednia w pozycjach Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe oraz Pozostałe zobowiązania długoterminowe.

#### **3.2 Informacje o wybranych pozycjach kształtujących wynik działalności gospodarczej**

Pozycje kształtujące wynik finansowy Spółka ujęła kompletnie i prawidłowo, we wszystkich istotnych aspektach, w odniesieniu do sprawozdania finansowego. Struktura przychodów i kosztów została prawidłowo przedstawiona w notach objaśniających do sprawozdania finansowego.

#### **3.3 Zestawienie zmian w kapitale własnym**

Zestawienie zmian w kapitale własnym sporządzono zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 1, przepisami prawa, elementami sprawozdania finansowego oraz danymi pochodzącymi bezpośrednio z ewidencji księgowej i analizy sald kont.

#### **3.4 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

Roczne jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych prawidłowo sporządzono stosownie do zakresu informacji określonego przez Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 7 – na podstawie: sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów, informacji dodatkowej (i jest zgodny z danymi zawartymi w tych sprawozdaniach) oraz na podstawie danych pochodzących bezpośrednio z ewidencji księgowej i analizy sald kont.

#### **3.5 Dodatkowe informacje i objaśnienia**

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego. Dane zawarte w informacji dodatkowej zostały przedstawione przez Spółkę, w istotnych aspektach, zgodnie z wytycznymi Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 1 oraz wymogami dotyczącymi ujawnień zawartych w poszczególnych Standardach.

### 3.6 Sprawozdanie Zarządu z działalności

Informacje zawarte w sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki za badany rok obrotowy, w części dotyczącej danych finansowych zawartych w księgach rachunkowych, są zgodne z danymi przedstawionymi w sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2010 roku. Sprawozdanie odpowiada wymogom ustawy o Rachunkowości.

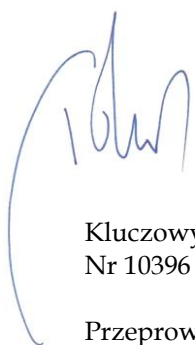
### 3.7. Informacje o istotnych naruszeniach prawa

Nie stwierdziliśmy naruszenia przepisów prawa, a także statutu Spółki.

## D. PODSUMOWANIE BADANIA

1. 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.
2. Niniejszy raport zawiera 9 stron kolejno numerowanych, paraflowanych przez biegłego rewidenta.
3. Integralną część raportu stanowi sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2010 roku.

MACIEJ SKÓRZEWSKI



Kluczowy Biegły Rewident  
Nr 10396

Przeprowadzający badanie w imieniu  
Global Audit Partner Sp. z o.o. Nr 3106  
Warszawa, ul. Żurawia 45

Warszawa, dnia 25 maja 2011 roku.

**Sprawozdanie finansowe Spółki za 2010 rok**