

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

### I.

Dla Akcjonariuszy, Rady Nadzorczej i Zarządu Platinum Properties Group S.A.

### II.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Platinum Properties Group S.A. („Grupa”), dla której jednostką dominującą jest Platinum Properties Group S.A. z siedzibą w Warszawie, przy Al. Niepodległości 58, na które składa się roczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 roku, sporządzone za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku, roczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, zmian w skonsolidowanym kapitale własnym i skonsolidowanych przepływów pieniężnych oraz informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności grupy kapitałowej odpowiedzialny jest kierownik jednostki dominującej.

Kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej lub innego organu nadzorującego 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.

---

#### **GLOBAL AUDIT PARTNER Sp. z o.o.**

ul. Żurawia 45, 00-680 Warszawa, Polska, tel. +48 22 594 23 28, 440 13 28, fax: +48 22 594 23 24, 440 13 24; e-mail: [office@globalaudit.pl](mailto:office@globalaudit.pl), [www.globalaudit.pl](http://www.globalaudit.pl)  
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy KRS nr 0000252592  
Kapitał zakładowy: 150 000,00 PLN. Opłacony w całości. Konto w Banku Millennium S.A. nr: 76 1160 2202 0000 0000 7504 4359, NIP: 522-280-57-58  
Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3106.

### III.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do obowiązujących w Polsce postanowień:

- postanowień rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223),
- 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.

### IV.

Naszym zdaniem, zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki na dzień 31 grudnia 2011 roku, jak też jej wyniku finansowego za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku,
- b) sporządzone zostało zgodnie z 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 aktów wykonawczych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi grupę kapitałową.

### Va.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do skonsolidowanego sprawozdania finansowego informujemy, że sprawozdania finansowe sporządzone na dzień 31.12.2011 r. jednostek zależnych: LLC Svetlie Dali – prowadzącej działalność według prawa rosyjskiego – oraz Brinando Investments Limited – prowadzącej działalność według prawa cypryjskiego – objętych tym sprawozdaniem, których udział łączny sum bilansowych w sumie bilansowej sprawozdania skonsolidowanego przed dokonaniem korekt konsolidacyjnych wynosi 13%, nie były przez

nas zbadane na dzień wydania niniejszej opinii, z czego na aktywa spółki Svetlie Dali składa się między innymi nieruchomość która w sprawozdaniu skonsolidowanym została ujęta na podstawie wyceny rosyjskiego rzeczoznawcy majątkowego w kwocie 403.786 tys. złotych po przeliczeniu wg. kursu NBP na dzień bilansowy i stanowi 94% aktywów skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**Vb.**

Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

PAWEŁ DUŚ



GLOBAL AUDIT PARTNER Sp. z o.o.  
00-680 Warszawa, ul. Żurawia 45  
tel. +48 22 594 23 28, +48 22 594 23 24  
NIP 522 280 57 58 REGON 140496350  
[www.globalaudit.pl](http://www.globalaudit.pl)

Członek Zarządu, Biegły rewident nr 10396

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu Global Audit Partner Sp. z o.o.

podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3106

Warszawa, dnia 28 maja 2012 roku.

## Grupa Kapitałowa Platinum Properties Group S.A.

Raport uzupełniający opinię niezależnego biegłego rewidenta  
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 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.        | Ogólna charakterystyka Grupy Kapitałowej .....                                                                    | 3         |
| 2.        | Informacje dotyczące zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego ....                                     | 6         |
| 3.        | Informacje o sprawozdaniu finansowym skonsolidowanym za<br>poprzedni rok obrotowy .....                           | 6         |
| 4.        | Dane identyfikujące podmiot uprawniony przeprowadzający badanie<br>sprawozdania finansowego .....                 | 7         |
| 5.        | Oświadczenia jednostki i dostępność danych .....                                                                  | 7         |
| <b>B.</b> | <b>OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO-FINANSOWEJ .....</b>                                                                  | <b>8</b>  |
| 1.        | Główne wielkości bezwzględne charakteryzujące Spółkę .....                                                        | 8         |
| 2.        | Wskaźniki efektywności działania .....                                                                            | 9         |
| 3.        | Wskaźnik płynności .....                                                                                          | 9         |
| 4.        | Wskaźniki rentowności .....                                                                                       | 9         |
| 5.        | Kontynuacja działalności .....                                                                                    | 9         |
| <b>C.</b> | <b>CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA .....</b>                                                                                    | <b>10</b> |
| 1.        | Podstawy prawne wykorzystane przy badaniu .....                                                                   | 10        |
| 2.        | Prawidłowość i rzetelność dokumentacji konsolidacyjnej .....                                                      | 10        |
| 3.        | Elementy sprawozdania finansowego .....                                                                           | 10        |
| 3.1       | Informacje o wybranych, istotnych pozycjach rocznego skonsolidowanego sprawozdania z<br>sytuacji finansowej ..... | 10        |
| 3.2       | Informacje o wybranych pozycjach kształtujących wynik działalności gospodarczej .....                             | 11        |
| 3.3       | Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym .....                                                        | 11        |
| 3.4       | Sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....                                                                       | 11        |
| 3.5       | Dodatkowe informacje i objaśnienia .....                                                                          | 11        |
| 3.6       | Sprawozdanie Zarządu z działalności .....                                                                         | 11        |
| 3.7       | Informacje o istotnych naruszeniach prawa .....                                                                   | 11        |
| <b>D.</b> | <b>PODSUMOWANIE BADANIA .....</b>                                                                                 | <b>12</b> |
|           | <b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY ZA 2011 ROK .....</b>                                              | <b>13</b> |

## A. CZĘŚĆ OGÓLNA

### 1. Ogólna charakterystyka Grupy Kapitałowej

Skład Grupy Kapitałowej Platinum Properties Group S.A. na dzień 31 grudnia 2011 roku przedstawia się następująco:

- **Platinum Properties Group S.A.** – jednostka dominująca,
- **Platinum Elements Sp. z o.o.** – jednostka zależna, w której Platinum Properties Group S.A. posiada na dzień 31 grudnia 2011 roku 100% kapitału zakładowego. Spółka ta podlega konsolidacji metodą pełną.
- **MYSQUARE.PL Sp. z o.o.** – jednostka zależna, w której Platinum Properties Group S.A. posiada na dzień 31 grudnia 2011 roku 100% kapitału zakładowego. Spółka ta podlega konsolidacji metodą pełną.
- **InvestPoland Sp. z o.o.** – jednostka zależna, w której Platinum Properties Group S.A. posiada na dzień 31 grudnia 2011 roku 100% kapitału zakładowego. Spółka ta podlega konsolidacji metodą pełną.
- **Svetlie Dali O.O.O.** – jednostka zależna prowadząca działalność według prawa rosyjskiego, w której Platinum Properties Group S.A. posiada na dzień 31 grudnia 2011 roku 100% kapitału zakładowego. Spółka ta podlega konsolidacji metodą pełną.
- **Brinando Investments Limited** – jednostka zależna prawa cypryjskiego, w której Platinum Properties Group S.A. posiada na dzień 31 grudnia 2011 roku 100 % kapitału zakładowego. Spółka ta podlega konsolidacji metodą pełną.
- **Platinum Project I Sp. z o.o.** – spółka zależna pośrednio, 100% udziałów na dzień 31 grudnia 2011 roku jest w posiadaniu Spółki Brinando Investments Limited.
- **Platinum Project II Sp. z o.o.** – spółka zależna pośrednio, 100% udziałów na dzień 31 grudnia 2011 roku jest w posiadaniu Spółki Brinando Investments Limited.
- **Platinum Project III Sp. z o.o.** – spółka zależna pośrednio, 100% udziałów na dzień 31 grudnia 2011 roku jest w posiadaniu Spółki Brinando Investments Limited.

#### 1.1. Informacje o jednostce dominującej

Platinum Properties Group Spółka Akcyjna (zwana dalej PPG S.A.) 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 roku.

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.

Jednostka dominująca:

- |                                                                |   |               |
|----------------------------------------------------------------|---|---------------|
| - Posiada statystyczny REGON                                   | - | 141599588     |
| - Posiada NIP nadany przez Urząd Skarbowy Warszawa Śródmieście | - | 701-01-50-153 |

Wysokość kapitału podstawowego na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosi 61.903 tys. złotych i dzieli się na 619.034.378 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku struktura własności kapitału podstawowego Spółki przedstawiała się następująco:

| Imię i nazwisko            | Liczba akcji       | Wartość akcji | Łączna wartość akcji | Procentowy udział w kapitale zakładowym |
|----------------------------|--------------------|---------------|----------------------|-----------------------------------------|
| Righteigh Holdings Limited | 378.986.667        | 0,1 zł        | 37.898.666,70        | 61,22%                                  |
| W Investments Limited      | 197.350.234        | 0,1 zł        | 19.735.023,40        | 31,88%                                  |
| Pozostali                  | 42.697.477         | 0,1 zł        | 4.269.747,70         | 6,90%                                   |
| <b>SUMA</b>                | <b>619.034.378</b> |               | <b>61.903.437,80</b> | <b>100,00%</b>                          |

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

Na dzień 31 grudnia 2011 roku skład Zarządu Spółki był następujący:

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

Stan zatrudnienia na dzień bilansowy wynosił 13 osób.

## 1.2. Informacje o jednostkach zależnych podlegających konsolidacji

Platinum Elements Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy al. Niepodległości 58, została utworzona na czas nieokreślony na podstawie aktu notarialnego Rep. A 4963/2008 z dnia 10 czerwca 2008 roku.

W dniu 8 lipca 2008 roku, Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000309755 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Spółka posiada numer:

- |                                                        |                 |
|--------------------------------------------------------|-----------------|
| - statystyczny w systemie REGON                        | - 141485399     |
| - NIP nadany przez Urząd Skarbowy Warszawa Śródmieście | - 701-01-76-566 |

Wysokość kapitału zakładowego na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosi 50.000,00 złotych i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości jednostkowej 50 zł każdy. Na dzień bilansowy 100% udziałów objętych było przez Platinum Properties Group S.A. z siedzibą w Warszawie.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Zarząd Spółki był dwuosobowy i reprezentował go Pan Maciej Skupiński – Prezes Zarządu oraz Pan Adam Brzeziński – Członek Zarządu.

Sprawozdanie finansowe Spółki za 2011 rok nie podlegało badaniu, zgodnie z ustawą o rachunkowości.

**MYSQUARE Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie przy al. Niepodległości 58, została utworzona na czas nieokreślony na podstawie aktu notarialnego Rep. A 4960/2008 z dnia 10 czerwca 2008 roku.

W dniu 25 lipca 2008 roku, Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000310458 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Spółka posiada numer:

- |   |                                                      |                 |
|---|------------------------------------------------------|-----------------|
| - | statystyczny w systemie REGON                        | - 141485407     |
| - | NIP nadany przez Urząd Skarbowy Warszawa Śródmieście | - 701-01-76-603 |

Wysokość kapitału zakładowego na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosi 50.000,00 złotych i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości jednostkowej 50 zł każdy. Na dzień bilansowy 999 udziałów objętych było przez Platinum Properties Group S.A. z siedzibą w Warszawie.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Zarząd Spółki był dwuosobowy i reprezentował go Pan Marcin Wróbel – Prezes Zarządu oraz Pan Adam Brzeziński – Członek Zarządu.

Sprawozdanie finansowe Spółki za 2011 rok nie podlegało badaniu, zgodnie z ustawą o rachunkowości.

**InvestPoland Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie przy al. Niepodległości 58, została utworzona na czas nieokreślony na podstawie aktu notarialnego Rep. A 2468/2006 z dnia 18 sierpnia 2006 roku.

W dniu 26 września 2006 roku, Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000264556 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Spółka posiada numer:

- |   |                                                      |                 |
|---|------------------------------------------------------|-----------------|
| - | statystyczny w systemie REGON                        | - 140652694     |
| - | NIP nadany przez Urząd Skarbowy Warszawa Śródmieście | - 525-23-75-759 |

Wysokość kapitału zakładowego na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosi 60.000,00 złotych i dzieli się na 1.200 udziałów o wartości jednostkowej 50 zł każdy. Zgodnie z odpisem z KRS na dzień bilansowy 100% udziałów objętych było przez Platinum Properties Group S.A.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Zarząd Spółki był dwuosobowy i reprezentował go Pan Marcin Wróbel – Prezes Zarządu oraz Pan Adam Brzeziński – Członek Zarządu.

Sprawozdanie finansowe Spółki za 2011 rok nie podlegało badaniu, zgodnie z ustawą o rachunkowości.

**Svetlie Dali O.O.O.** z siedzibą przy Gorki-Kiovskie 2a, Lobnywa, Moskwa 141730, która prowadzi działalność zgodnie z prawem rosyjskim. Została nabyta przez PPG S.A. w dniu 31 grudnia 2010

roku. Wysokość kapitału zakładowego na dzień 31 grudnia 2011 roku w przeliczeniu po kursie z tego dnia wynosi 987,05 złotych i jest w całości objęty przez Platinum Properties Group S.A.

Do dnia wydania opinii nie przedstawiono opinii z badania sprawozdania finansowego za 2011 rok.

**Brinando Investments Limited** z siedzibą przy Ermou, 32-34, Kyprianos Court, 1st floor, Office 1015, 6021, Larnaca, Cypr, została utworzona zgodnie z prawem cypryjskim w dniu 17 marca 2007 roku.

Spółka posiada numer rejestracyjny 194607.

Wysokość kapitału zakładowego na dzień 31 grudnia 2011 roku w przeliczeniu po kursie z tego dnia wynosi 10.204 złote i jest w całości objęty przez Platinum Properties Group S.A.

Sprawozdanie finansowe Spółki za 2010 rok zostało zbadane przez Taliadoros Audit Firm Ltd., podmiot uprawniony zgodnie z przepisami prawa cypryjskiego, który wydał opinię bez zastrzeżeń. Do dnia wydania opinii nie przedstawiono opinii z badania sprawozdania finansowego za 2011 rok.

## **2. Informacje dotyczące zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Roczne skonsolidowane 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Platinum Properties Group S.A., na które składa się:

1. roczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku wykazujący całkowity dochód za okres w wysokości 37.109 tys. złotych,
2. roczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 586.287 tys. złotych,
3. roczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku wykazujące zwiększenie stanu kapitałów własnych o kwotę 317.415 tys. złotych,
4. roczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 4.075 tys. złotych oraz
5. informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego.

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

Sprawozdanie finansowe skonsolidowane 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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2010 zostało zatwierdzone zgodnie z uchwałą podjętą 29 czerwca 2011 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 8 sierpnia 2011 roku. Spółka nie dopełniła obowiązku przekazania do publikacji sprawozdania finansowego za 2010 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.

#### **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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy zawartej w dniu 14 lutego 2012 roku.

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

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki przeprowadziliśmy w maju 2012 roku.

#### **5. Oświadczenia jednostki i dostępność danych**

Zarząd potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność, prawidłowość i jasność skonsolidowanego 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 28 maja 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

## B. OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO-FINANSOWEJ

### 1. Główne wielkości bezwzględne charakteryzujące Spółkę

w tys. złotych

| Sprawozdanie z całkowitych dochodów                    | 01.01.2011-<br>31.12.2011 | 01.01.2010-<br>31.12.2010 | 01.01.2009-<br>31.12.2009 |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 4 365                     | 8 466                     | 6 385                     |
| Wynik na sprzedaży                                     | - 4 636                   | -454                      | 320                       |
| Wynik na działalności operacyjnej                      | 51 137                    | -537                      | 356                       |
| Wynik przed opodatkowaniem                             | 45 947                    | 1 822                     | -1 259                    |
| Wynik netto                                            | 37 109                    | 2 311                     | -1 318                    |

| Sprawozdanie z sytuacji finansowej              | 31.12.2011 | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Aktywa trwałe z tego:                           | 535 550    | 415 667    | 52 920     |
| Rzeczowe aktywa trwałe                          | 75         | 62         | 0          |
| Inwestycje długoterminowe                       | 439 016    | 338 656    | 51 854     |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 5 580      | 2 639      | 986        |
| Aktywa obrotowe                                 | 49 737     | 27 328     | 6 065      |
| Kapitał własny                                  | 352 404    | 34 989     | 32 667     |
| Zobowiązania i rezerwy długoterminowe z tego:   | 211 513    | 159 356    | 24 053     |
| Kredyty bankowe                                 | 65 929     | 40 154     | 24 042     |
| Zobowiązania krótkoterminowe                    | 21 041     | 248 594    | 2 265      |

## 2. Wskaźniki efektywności działania

|                                                                                                                                                                                                           | 2011      | 2010    | 2009   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|--------|
| <p>Należności z tytułu dostaw</p> <p>Cykl rotacji należności = <math>\frac{\text{Należności z tytułu dostaw}}{\text{Przychody ze sprzedaży produktów i towarów}} \cdot 365</math></p>                     | 790 dni   | 247 dni | 29 dni |
| <p>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</p> <p>Cykl rotacji zobowiązań = <math>\frac{\text{Zobowiązania z tytułu dostaw i usług}}{\text{Przychody ze sprzedaży produktów i towarów}} \cdot 365</math></p> | 1 560 dni | 475 dni | 33 dni |

## 3. Wskaźnik płynności

|                                                                                                                                                                                                     | 2011 | 2010 | 2009 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| <p>Aktywa obrotowe</p> <p>Wskaźnik bieżącej płynności = <math>\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}</math></p>                                                         | 2,2  | 0,1  | 2,7  |
| <p>Środki pieniężne i inne aktywa<br/>Pieniężne</p> <p>Szybki wskaźnik płynności III = <math>\frac{\text{Środki pieniężne i inne aktywa Pieniężne}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}</math></p> | 0,2  | 0,01 | 0,4  |

## 4. Wskaźniki rentowności

|                                                                                                                                              | 2011  | 2010   | 2009    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|---------|
| <p>Wynik netto</p> <p>Rentowność aktywów ogółem = <math>\frac{\text{Wynik netto}}{\text{Aktywa ogółem}} \cdot 100\%</math></p>               | 6,3%  | 0,5%   | -2,2%   |
| <p>Wynik operacyjny</p> <p>Rentowność aktywów operacyjna = <math>\frac{\text{Wynik operacyjny}}{\text{Aktywa ogółem}} \cdot 100\%</math></p> | 8,7%  | - 2,0% | - 10,3% |
| <p>Wynik netto</p> <p>Rentowność kapitału = <math>\frac{\text{Wynik netto}}{\text{Kapitał własny ogółem}} \cdot 100\%</math></p>             | 10,5% | 0,07%  | - 0,04% |

## 5. Kontynuacja działalności

Wyniki badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2011 roku przy uwzględnieniu wszystkich informacji dostępnych na dzień sporządzenia niniejszego raportu i opinii, nie wskazują, aby istniało zagrożenie kontynuacji działalności Grupy 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. Prawidłowość i rzetelność dokumentacji konsolidacyjnej**

Dokumentacja konsolidacyjna przechowywana w siedzibie jednostki dominującej jest kompletna i poprawna, a sposób jej przechowywania zapewnia właściwą ochronę.

Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej i objęte konsolidacją stosują zasady rachunkowości określone przez kierowników jednostek, które są zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Wyłączenia wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją zostały dokonane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ponadto, wyłączeniom podlegała wartość posiadanych udziałów i akcji przez jednostkę dominującą w jednostkach zależnych.

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej.

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

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

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

W skład sprawozdania skonsolidowanego wchodzi sprawozdanie spółki Svetlie Dali O.O.O., które jest właścicielem gruntu zlokalizowanym w mieście Łobina, na północnym wschodzie miasta Moskwy. Grunt został wyceniony na dzień 31 grudnia 2011 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 po przeliczeniu na 403.786 tys. złotych i została zaprezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji inwestycje długoterminowe.

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

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

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

Zestawienie zmian w skonsolidowanym 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 skonsolidowane 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 Grupy za badany rok obrotowy, w części dotyczącej danych finansowych, są zgodne z danymi przedstawionymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2011 roku. Sprawozdanie odpowiada wymogom ustawy o Rachunkowości.

### **3.7 Informacje o istotnych naruszeniach prawa**

Nie stwierdziliśmy naruszenia przepisów prawa.

## 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 12 stron kolejno numerowanych, parafowanych przez biegłego rewidenta.
3. Integralną część raportu stanowi skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2011 roku.

Paweł DUŚ



GLOBAL AUDIT PARTNER Sp. z o.o.  
00-680 Warszawa, ul. Żurawia 45  
tel. +48 22 594 23 28, +48 22 594 23 29  
NIP 522 280 57 58 REGON 14049635  
[www.globalaudit.pl](http://www.globalaudit.pl)

Kluczowy Biegły Rewident

Nr 10634

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

Warszawa, dnia 28 maja 2012 roku

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za 2011 rok**