



Platinum Properties Group S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania
finansowego na dzień 31 grudnia 2009 roku

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

Spis treści

A.	CZĘŚĆ OGÓLNA.....	3
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 sprawozdania finansowego	4
5.	Oświadczenia jednostki i dostępność danych	4
B.	OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO-FINANSOWEJ	5
1.	Główne wielkości bezwzględne charakteryzujące Spółkę	5
2.	Wskaźniki efektywności działania	6
3.	Wskaźnik płynności	6
4.	Wskaźniki rentowności	6
C.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	7
1.	Podstawy prawne wykorzystane przy badaniu	7
2.	Prawidłowość i rzetelność ksiąg rachunkowych	7
3.	Elementy sprawozdania finansowego	7
3.1.	Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	7
3.2.	Informacje o wybranych, istotnych pozycjach bilansu	8
3.3.	Informacje o wybranych pozycjach kształtujących wynik działalności gospodarczej	9
3.4.	Zestawienie zmian w kapitale własnym	9
3.5.	Rachunek przepływów pieniężnych	9
3.6.	Dodatkowe informacje i objaśnienia	9
3.7.	Sprawozdanie Zarządu z działalności	9
D.	PODSUMOWANIE BADANIA	10
	SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI ZA 2009 ROK	11

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Dane identyfikujące badaną jednostkę

Platinum Properties Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, przy al. Jerozolimskich 123A, 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 | - | 141599588 |
| - | NIP nadany przez Urząd Skarbowy Warszawa Śródmieście | - | 701-01-30-153 |

Wysokość kapitału podstawowego na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosi 20 195 000,00 złotych i dzieli się na 201 950 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Na dzień bilansowy wszystkie akcje objęte były przez Spółkę W Investments Limited z siedzibą w Limassol, na Cyprze, będącą jednostką powiązaną z badaną Spółką. W badanym okresie nie nastąpiła zmiana akcjonariusza Spółki.

Kapitał własny Spółki na dzień bilansowy wynosi 57 268 609,00 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 2009 roku, w skład Rady Nadzorczej Spółki Platinum Properties Group S.A. wchodziło:

- 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 2009 roku 3 osoby.

2. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Zbadany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2009 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów kwotę 82 993 917,80 złotych, rachunek zysków i strat za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2009 roku wykazuje zysk netto w wysokości 115 597,38 złotych, zestawienie zmian w kapitale własnym wykazuje zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 1 132 301,84 złotych a rachunek przepływów pieniężnych netto spadek stanu środków pieniężnych o kwotę 2 159 219,78 złotych.

3. Informacje o sprawozdaniu finansowym jednostki za poprzedni rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy, tj. za okres od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku, zostało zbadane przez PLUTOS Kancelaria Audytu i Doradztwa Podatkowego Andrzej Pulut, która wydała opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 roku zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 30.06.2009 roku.

Zgodnie z podjętą uchwałą, strata netto za 2008 rok w wysokości 3 771 019,23 złotych zostanie pokryta z zysków kolejnych lat obrotowych.

Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za 2008 rok zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13.08.2009 roku.

Spółka nie dopełniła obowiązku złożenia sprawozdania finansowego za 2008 rok, do ogłoszenia w Monitorze Polskim B.

Bilans zamknięcia roku 2008 został wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2009 roku.

4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego

Na podstawie upoważnienia zawartego w §20 pkt 1 Statutu Spółki, Uchwałą nr 3/02/2010 Rady Nadzorczej z dnia 19.02.2010 roku na Biegłego Rewidenta, przeprowadzającego badanie za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2009 została wybrana firma Global Audit Partner Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Żurawiej 45, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania pod numerem 3106.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy zawartej w dniu 01.03.2010 roku.

Badanie przeprowadzono w biurze rachunkowym prowadzącym księgi Spółki, w okresie od 21 kwietnia 2010 r. do 9 maja 2010 roku.

Global Audit Partner Sp. z o.o. jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie biegły rewident oraz osoby uczestniczące w badaniu nie będące biegłymi rewidentami stwierdzają, że pozostają niezależni od badanej jednostki, w rozumieniu art.56 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).

5. Oświadczenia jednostki i dostępność danych

Zarząd Spółki w dniu 10 maja 2010 roku złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych istniejących na dzień 31 grudnia 2009 roku oraz nie zaistnieniu do dnia złożenia oświadczenia zdarzeń wpływających w sposób istotny na wielkość danych wykazywanych w sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania sprawozdania finansowego Spółka udostępniła wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i sporządzenia raportu.

§

B. OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO-FINANSOWEJ

1. Główne wielkości bezwzględne charakteryzujące Spółkę

w tys. złotych

Rachunek zysków i strat

	01.01.2009 31.12.2009	10.10.2008 31.12.2008
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	5 838,24	10,00
Wynik na sprzedaży	2 547,05	-121,15
Wynik na działalności operacyjnej	568,43	-269,15
Wynik na działalności gospodarczej	165,97	-4 597,84
Wynik netto	115,60	-3 771,02

Bilans

	31.12.2009	31.12.2008
Aktywa trwałe	78 861,12	76 132,90
Aktywa obrotowe z tego:	4 132,80	12 330,06
<i>Zapasy</i>	0,00	0,00
<i>Należności krótkoterminowe</i>	1 597,16	9 577,09
<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	547,55	2 752,97
Kapitał własny	57 270,50	58 402,80
Rezerwy na zobowiązania	10,93	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	1 670,11	6 162,92
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00

5

2. Wskaźniki efektywności działania

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

3. Wskaźnik płynności

	2009	Wielkości optymalne
$\text{Wskaźnik bieżącej płynności} = \frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,5	>1,5

4. Wskaźniki rentowności

	2009
$\text{Rentowność aktywów ogółem} = \frac{\text{Zysk (strata) netto}}{\text{Aktywa ogółem}} \cdot 100\%$	0,14%
$\text{Rentowność aktywów operacyjny} = \frac{\text{Zysk (strata) operacyjny}}{\text{Aktywa ogółem}} \cdot 100\%$	0,68%
$\text{Rentowność kapitału} = \frac{\text{Zysk (strata) netto}}{\text{Kapitał własny ogółem}} \cdot 100\%$	0,20%

Ze względu na to, iż przedstawione w sprawozdaniu dane porównawcze za okres 10.10.2008 – 31.12.2008 nie są porównywalne z danymi roku badanego za 12 miesięcy odstąpiono od prezentacji wskaźników dla roku 2008.

Wyniki badania sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień 31 grudnia 2009 roku oraz powyższe wskaźniki, 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.

15

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 2002 r. nr 76, poz. 694 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) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

2. Prawdliwość i rzetelność ksiąg rachunkowych

Rachunkowość jednostki prowadzona jest w biurze rachunkowym Spółki zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości. Przyjęte zasady są dostosowane do warunków i potrzeb Spółki, stosowane w sposób jednolity z zachowaniem zasady ciągłości. Spółka posiada dokumentację, o której mowa w art. 10 ustawy o rachunkowości.

Księgi rachunkowe Spółki prowadzone są przy wykorzystaniu systemu komputerowego oraz zapewnieniu wymogów ustawowych określonych w artykule 13 ust. 4 i 5 Ustawy. Podstawę otwarcia ksiąg stanowiły dane zatwierdzonego bilansu za 2008 rok.

Jednostka przeprowadziła inwentaryzację aktywów i pasywów w zakresie i terminach oraz z częstotliwością wymaganą przez ustawę o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne ujęto i rozliczono w księgach badanego okresu.

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

3. Elementy sprawozdania finansowego

3.1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego spełnia wymagania wynikające z załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości, w tym między innymi wskazuje, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.

3.2. Informacje o wybranych, istotnych pozycjach bilansu

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

3.2.1 Wartości niematerialne i prawne

Na pozycję wartości niematerialnych i prawnych składa się amortyzowana liniowo w skali dwudziestu lat wartość firmy, która na dzień bilansowy po uwzględnieniu zmniejszeń z tytułu umorzenia wyniosła netto 16 723 207,09 zł.

3.2.2 Rzeczowe aktywa trwałe

Spadek wartości rzeczowych aktywów trwałych o ponad 21 mln zł wynika ze zmiany prezentacji nieruchomości w aktywach trwałych, na skutek zmiany wykorzystania posiadanych nieruchomości na wynajem i sprzedaż. Na dzień 31.12.2009 r. wartość początkowa aktywów trwałych wyniosła 90 614,38 i obejmowała głównie samochód o wartości 68 000,00 zł oraz elementy wyposażenia biura i komputer.

3.2.3 Inwestycje długoterminowe

Na 66% salda pozycji składają się inwestycje w udziały i akcje jednostek powiązanych w tym m.in.: 24 861 021,61 zł w Spółce Brinando (Cypr) oraz 9 040 073,80 zł w Spółce Sugar Sp. z o.o..

W pozycji inwestycji długoterminowych zaprezentowano od 1 stycznia 2009 roku nieruchomości przeznaczone na wynajem i sprzedaż, o łącznej wartości 18 293 544,22.

3.2.4 Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe wynoszą na dzień bilansowy 1 597,4 tys. złotych i spadły w stosunku do roku 2008 o 83%. Istotny spadek należności, przy jednoczesnym wzroście sprzedaży, związany jest głównie z rozliczeniem zawiązanych umów przedwstępnych na zakup mieszkań.

W badanym roku nie wystąpiła potrzeba utworzenia odpisów aktualizujących wartość należności na dzień bilansowy.

3.2.5 Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Na pozycję krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych w 99,7% składają się niezafakturowane na dzień bilansowy przyszłe należności dotyczące przychodów z tytułu wykonania w 2009 roku usług doradczych na podstawie umów zawartych z ES Estate Sp. z o.o. oraz z W Investments Limited.

3.2.5 Kapitały

Kapitały własne zostały prawidłowo ujęte, wycenione i zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym. Wartość kapitału podstawowego wykazanego w księgach i sprawozdaniu finansowym jest zgodna z wartością wniesioną przez akcjonariuszy i wynosi 20 195,0 tys. złotych.

W badanym roku obrotowym Spółka zmieniła prezentację kapitału rezerwowego w kwocie 8 316 000,00 i wykazała w pozycji kapitałów zapasowych.

1

3.2.6 Zobowiązania długoterminowe

Na kwotę 24 042,4 tys. zł składa się głównie zaciągnięty w Noble Bank kredyt hipoteczny na kwotę 7 631 332,5 CHF, tj. 21 109 028,33 PLN według kursu NBP na 31.12.2009 r. Na pozostałą część pozycji składa się m.in. pożyczka otrzymana od jedyne go Akcjonariusza - Spółki W Investments Limited w kwocie kapitału 2 300 000,00 zł. Zobowiązania długoterminowe zostały wycenione w kwocie wymagającej zapłaty. Spółka odstąpiła od wyceny w skorygowanej cenie nabycia, co zostało opisane w nocy 12e informacji dodatkowej.

3.2.7 Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe wynoszą na dzień bilansowy 1 670,1 tys. złotych. Wartość zobowiązań z tytułu dostaw i usług wobec jednostki powiązanej w kwocie 146,1 tys. złotych została wyceniona w kwocie wymaganej zapłaty.

Na kwotę innych zobowiązań składa się w głównej mierze potwierdzone na dzień bilansowy zobowiązanie wobec ES Estate Sp. z o.o. w kwocie 1 430 000,00 zł.

3.3. 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.

3.4. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale własnym sporządzono stosownie do wzoru określonego w załączniku Nr 1 do ustawy o rachunkowości, zmiany te są zgodne z przepisami prawa, elementami sprawozdania finansowego oraz danymi pochodzącymi bezpośrednio z ewidencji księgowej i analizy sald kont.

3.5. Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono prawidłowo, we wszystkich istotnych aspektach, stosownie do wymaganego zakresu informacji określonych przez załącznik Nr 1 do ustawy o rachunkowości - metodą pośrednią, na podstawie: bilansu, rachunku zysków i strat, informacji dodatkowej (i jest zgodny z danymi zawartymi w tych sprawozdaniach) oraz na podstawie danych pochodzących bezpośrednio z ewidencji księgowej i analizy sald kont.

3.6. Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część sprawozdania finansowego. Dane zawarte w dodatkowych informacjach i objaśnieniach zostały przedstawione przez Spółkę, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymaganiami ustawy o rachunkowości.

3.7. 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 2009 roku. Sprawozdanie odpowiada wymogom ustawy o Rachunkowości.

§

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 10 stron kolejno numerowanych, paraflowanych przez biegłego rewidenta.
3. Integralną część raportu stanowi sprawozdanie finansowe Spółki za 2009 rok.

Maciej Skórzewski


Kluczowy biegły rewident nr 10396
przeprowadzający badanie w imieniu
Global Audit Partner Sp. z o.o.
podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3106
ul. Żurawia 45 Warszawa

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 53 REGON 140496350
www.globalaudit.pl

Warszawa, dnia 10 maja 2010 roku.