

**GRUPA KAPITAŁOWA  
ROBYG S.A.**

**RAPORT Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO  
ZA ROK ZAKOŃCZONY  
DNIA 31 GRUDNIA 2014 ROKU**

## I. CZĘŚĆ OGÓLNA

### 1. Informacje ogólne

Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej (zwanej dalej „Grupą” lub „Grupą Kapitałową”) jest ROBYG S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”).

Jednostka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 14 marca 2007 roku. Siedziba jednostki dominującej mieści się w Warszawie, al. Rzeczypospolitej 1.

Jednostka dominująca jest emitentem papierów wartościowych, o których mowa w art. 4 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej z dnia 19 lipca 2002 r. nr 1606/2002/WE w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości (DzUrz WE L 243 z 11 września 2002 roku, str. 1; DzUrz UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 13, t. 29, str. 609) i na podstawie art. 55.5 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (DzUrz 2013.330 z późn. zm. – „ustawa o rachunkowości”) sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE. Obowiązek ten dotyczy skonsolidowanych sprawozdań finansowych za rok obrotowy rozpoczynający się w 2005 roku i później.

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

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

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej jest:

- Działalność holdingów (PKD 74.15.Z);
- Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70, 22, Z.).

Zakres działalności podmiotów zależnych i współzależnych obejmuje następujące rodzaje działalności:

- Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.;
- Organizowanie procesu sprzedaży lokali zbudowanych przez spółki Grupy;
- Zarządzanie projektami i usługi pomocnicze;
- Działalność budowlana;
- Usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami;
- Działalność w zakresie wynajmu;

W dniu 31 grudnia 2014 roku kapitał podstawowy jednostki dominującej wynosił 26 209 tysięcy złotych. Kapitał własny Grupy na ten dzień wynosił 476 795 tysięcy złotych.



Zgodnie z informacją przedstawioną przez Zarząd Spółki w nocy 23 zasad (polityki) rachunkowości oraz dodatkowych not objaśniających do zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku struktura własności kapitału podstawowego jednostki dominującej była następująca:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna akcji (w tys. złotych)	Udział w kapitale podstawowym
LBPOL William II S.A.R.L.	113 889 106	113 889 106	11 389	43,45%
Nanette Real Estate Group N.V.	26 603 321	26 603 321	2 660	10,15%
PKO BP Bankowy Otwarty Fundusz Emerytalny and PKO Dobrowolny Fundusz Emerytalny(***)	13 174 358	13 174 358	1 317	5,03%
Rząd Norwegii	13 111 615	13 111 615	1 311	5,00%
Pozostali akcjonariusze	95 313 600	95 313 600	9 532	36,37%
<b>Razem</b>	<b>262 092 000</b>	<b>262 092 000</b>	<b>26 209</b>	<b>100,00%</b>

W roku obrotowym oraz po dacie bilansowej do daty opinii miały miejsce następujące zmiany w strukturze własnościowej kapitału podstawowego jednostki dominującej:

- W styczniu 2014 roku, Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 14 017 900 akcji Spółki stanowiących wówczas 5,35% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 14 017 900 głosów i stanowiących 5,35% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W styczniu 2014 roku, ING Otwarty Fundusz Emerytalny sprzedał 790 084 akcji Spółki stanowiących wówczas 0,30% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 790 084 głosów i stanowiących 0,30% ogólnej liczby głosów w Spółce. W oparciu o informacje otrzymane dnia 31 stycznia 2014 roku, na dzień 31 stycznia 2014, ING Otwarty Fundusz Emerytalny posiadał mniej niż 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.
- W sierpniu 2014 roku, PKO BP Bankowy Otwarty Fundusz Emerytalny nabył 104 799 akcji Spółki stanowiących wówczas 0,04% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 104 799 głosów i stanowiących 0,04% ogólnej liczby głosów w Spółce. W wyniku tej transakcji całkowita liczba akcji Spółki będących własnością PKO BP Bankowego Otwartego Funduszu Emerytalnego oraz PKO Dobrowolnego Funduszu Emerytalnego przekroczyła próg 5%.
- We wrześniu 2014 roku, Nanette Real Estate Group N.V. sprzedała 25 454 600 akcji Spółki stanowiących wówczas 9,71% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 25 454 600 głosów i stanowiących 9,71% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W listopadzie 2014 roku, Rząd Norwegii nabył 150 000 akcji Spółki stanowiących wówczas 0,057% jej kapitału zakładowego oraz uprawniających do 150 000 głosów

i stanowiących 0,057% ogólnej liczby głosów w Spółce. W wyniku tej transakcji całkowita liczba akcji Spółki będących własnością Rządu Norwegii przekroczyła próg 5%.

- W dniu 7 stycznia 2014 roku kapitał zakładowy Spółki podwyższono z kwoty 26 052 199,90 PLN do 26 209 200,00 PLN w drodze emisji 1 570 001 akcji zwykłych Spółki na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 PLN za jedną akcję. Akcje te wyemitowano w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w wyniku wykonania warrantów subskrypcyjnych serii D, A3, B3 oraz C3 w ramach programu motywacyjnego obowiązującego w Grupie.
- Dnia 26 lutego 2015 roku, kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z 26 209 200,00 PLN do 26 309 200,00 PLN w drodze emisji 1 000 000 akcji zwykłych na okaziciela Serii G, o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje te zostały wyemitowane w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, w wyniku wykonania praw z warrantów subskrypcyjnych serii E przyznanych w ramach programu motywacyjnego obowiązującego w Grupie.

Zmiany kapitału podstawowego jednostki dominującej w roku obrotowym były następujące:

	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji (w tysiącach złotych)
Stan na początek okresu	260 521 999	26 052
Podwyższenie/ obniżenie kapitału	1 570 001	157
	-----	-----
Stan na koniec okresu	<u>262 092 000</u>	<u>26 209</u>

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 18 marca 2015 roku wchodził:

Zbigniew Wojciech Okoński	- Prezes Zarządu
Eyal Nahum Keltsh	- Członek Zarządu
Artur Ceglarsz	- Członek Zarządu

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



## 2. Skład Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2014 roku w skład Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. wchodziły następujące jednostki zależne (bezpośrednio i pośrednio):

nazwa jednostki	metoda konsolidacji	rodzaj opinii o sprawozdaniu finansowym	podmiot uprawniony, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego	dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
ROBYG S.A.	konsolidacja pełna	Bez zastrzeżeń	Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k	31 grudnia 2014 roku
ROBYG Development 1 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
ROBYG Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
ROBYG Development 2 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
ROBYG Park Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
ROBYG Morena Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
ROBYG City Apartments Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
ROBYG City Apartments 2 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
ROBYG Marina Tower Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
M3 ROBYG Osiedle Zdrowa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (former name: ROBYG Osiedle Zdrowa 2 Sp. z o.o.)	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
ROBYG Jabłoniowa Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku

*GRUPA KAPITAŁOWA ROBYG S.A.*  
*Raport z badania sprawozdania finansowego*  
*rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku*  
*(w tysiącach złotych)*

ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
ROBYG Marketing i Sprzedaż Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
ROBYG Zarządzanie Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
ROBYG Construction Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
ROBYG Construction Poland Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
ROBYG Kameralna Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
P-Administracja Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
Wilanów Office Center Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
ROBYG Business Park Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
Jagodno Estates Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
Buforowa Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A. (poprzednia nazwa: mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 11 S.K.A.)	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A. (poprzednia nazwa: mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 12 S.K.A.)	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
OVERKAM 7 QUBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A. (poprzednia nazwa: mkLegal Inwestycje MKLI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SPV 13 S.K.A.)	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku



*GRUPA KAPITAŁOWA ROBYG S.A.  
Raport z badania sprawozdania finansowego  
rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)*

ROBYG Property Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
ROBYG Wola Investment Sp. z o.o.	konsolidacja proporcjonalna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
MZM Properties Sp. z o.o. w likwidacji	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
ROBYG Żoliborz Investment Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
ROBYG Praga Investment Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
ROBYG Słoneczna Morena Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
SELENIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
SELENIUM Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
BARIUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku
BARIUM Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak (*)	-	31 grudnia 2014 roku

Udziały w następujących wspólnych przedsięwzięciach wykazane zostały metodą praw własności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy na dzień 31 grudnia 2014 roku:

Nazwa podmiotu i siedziba	Rodzaj działalności
Królewski Park Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.
ROBYG Ogród Jelonki Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.
ROBYG Osiedle Kameralne Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.
FORT Property Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.
ROBYG Young City Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.
ROBYG Osiedle Królewskie Sp. z o.o.	Działalność deweloperska i sprzedaż lokali we własnym imieniu.

W porównaniu do roku ubiegłego nie było zmian w zakresie jednostek objętych konsolidacją.

### 3. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

#### 3.1 Opinia biegłego rewidenta oraz badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1 jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę pod numerem 130.

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w dniu 10 marca 2014 roku została wybrana przez Radę Nadzorczą do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. 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 (DzU z 2009 roku, nr 77, poz. 649, z późn. zm.), warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 10 marca 2015 roku z Zarządem jednostki dominującej przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe traktowane jako całość.

Na podstawie naszego badania, z dniem 18 marca 2015 roku wydaliśmy opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń o następującej treści:

#### **„Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy ROBYG S.A.**

1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej ROBYG S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest ROBYG S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, al. Rzeczypospolitej 1, rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku, obejmującego skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, za okres od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku oraz zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające („załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).
2. Za rzetelność i jasność załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz za prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej odpowiada Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej do zapewnienia, aby załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy spełniały





wymagania przewidziane w Ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. 2013.330 z późn. zm. – „ustawa o rachunkowości”). Naszym zadaniem było zbadanie załączonego skonsolidowanego 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 Grupy.

3. Badanie załączonego skonsolidowanego 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę poprawności przyjętych i stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości i znaczących szacunków dokonanych przez Zarząd Spółki, jak i ogólnej prezentacji załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Uważamy, że przeprowadzone przez nas badanie dostarczyło nam wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całość.

4. Naszym zdaniem załączone skonsolidowane 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 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej Grupy na dzień 31 grudnia 2014 roku;
- sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE;
- jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych.

5. Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu Spółki na temat działalności Grupy w okresie od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku oraz zasad sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego skonsolidowanego 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki przeprowadziliśmy w okresie od 8 grudnia 2014 roku do 18 marca 2015 roku w tym w siedzibie jednostki dominującej od 8 grudnia 2014 roku do 12 grudnia 2014 roku oraz od 19 lutego 2015 do 16 marca 2015 roku.

### 3.2 Oświadczenia otrzymane i dostępność danych

Zarząd jednostki dominującej potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność i jasność sprawozdania finansowego jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej. Oświadczył on, iż udostępnił nam wszystkie sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, dokumentację konsolidacyjną oraz pozostałe wymagane dokumenty oraz udzielił niezbędnych wyjaśnień. Otrzymaliśmy również pisemne oświadczenie z dnia 18 marca 2015 roku Zarządu jednostki dominującej o:

- kompletnym ujęciu informacji w dokumentacji konsolidacyjnej;
- wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, oraz
- ujawnieniu w skonsolidowanym 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 jednostki dominującej i objęły wszelkie zdarzenia mogące mieć wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Jednocześnie oświadczamy, że w trakcie badania sprawozdania finansowego nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania.

### 3.3 Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za poprzedni rok obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku zostało zbadane przez Katarzynę Twarowską, kluczowego biegłego rewidenta nr 11738 działającego w imieniu Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1, firmy wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 130. Działający w imieniu podmiotu uprawnionego kluczowy biegły rewident wydał o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku opinię bez zastrzeżeń. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku zostało zatwierdzone przez Akcjonariuszy na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 7 maja 2014 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, odpisem uchwały o zatwierdzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sprawozdaniem z działalności Grupy zostało złożone w dniu 19 maja 2014 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

#### 4. Sytuacja finansowa

##### 4.1 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Grupy w latach 2012 – 2014, wyliczone na podstawie danych finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych za lata zakończone dnia 31 grudnia 2012 roku, 31 grudnia 2013 roku i dnia 31 grudnia 2014 roku.

	2014	2013* (przekształcony)	2012** (nieprzekształcony)
<b>suma bilansowa</b>	1 141 208	1 080 422	1 210 835
<b>kapitał własny</b>	476 795	453 231	522 902
<b>wynik finansowy netto</b>	46 527	28 763	24 985
<b>rentowność majątku (%)</b>	4,1%	2,7%	2,1%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{suma aktywów}}$			
<b>rentowność kapitału własnego (%)</b>	10,3%	5,5%	4,6%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny na początek okresu}}$			
<b>rentowność netto sprzedaży (%)</b>	11,4%	5,9%	6,2%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży}}$			
<b>płynność – wskaźnik płynności I</b>	2,6	2,1	1,9
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$			
<b>płynność – wskaźnik płynności III</b>	0,6	0,6	0,3
$\frac{\text{środki pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$			
<b>szybkość obrotu należności</b>	57 dni	27 dni	11 dni
$\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$			



	2014	2013* (przekształcony)	2012** (nieprzekształcony)
<b>okres spłaty zobowiązań</b>	82 dni	42 dni	42 dni
zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 dni			
koszt własny sprzedaży			
<b>szybkość obrotu zapasów</b>	567 dni	406 dni	787 dni
zapasy x 365 dni			
koszt własny sprzedaży			
<b>trwałość struktury finansowania (%)</b>	73,0%	68,2%	63,8%
(kapitał własny + rezerwy i zobowiązania długoterminowe) x 100			
suma pasywów			
<b>obciążenie majątku zobowiązaniami (%)</b>	58,2%	58,1%	56,8%
(suma pasywów – kapitał własny) x 100			
suma aktywów			
<b>wskaźnik inflacji:</b>			
średnioroczny	0,0%	0,90%	3,70%
od grudnia do grudnia	-1,0%	0,70%	2,40%

\*dane przekształcone zgodnie z nowym standardem MSSF 11.

\*\*dane nieprzekształcone zgodnie z wymaganiami MSSF 11.

#### 4.2 Komentarz

Ze względu na fakt, iż dane za rok 2012 są nieporównywalne do danych za rok 2013 i 2014, analiza wskaźników obejmuje lata 2013 i 2014.

Przedstawione wskaźniki wskazują na następujące trendy:

- Wskaźnik rentowności majątku wzrósł z poziomu 2,7% w roku 2013 do poziomu 4,1% w 2014 roku;
- Wskaźnik rentowności kapitału własnego wzrósł z poziomu 5,5% w 2013 roku do poziomu 10,3% w 2014 roku;
- Wskaźnik rentowności netto sprzedaży wzrósł z poziomu 5,9% w 2013 roku do poziomu 11,4% w 2014 roku;



- Wskaźnik płynności I wzrósł z poziomu 2,1 w 2013 roku do poziomu 2,6 w 2014 roku;
- Wskaźnik płynności III nie uległ zmianie w 2013 oraz 2014 roku i wynosił 0,6;
- Szybkość obrotu należności wzrosła z 27 dni w roku 2013 do 57 dni w 2014 roku;
- Okres spłaty zobowiązań uległ wydłużeniu z 42 dni w 2013 roku do 82 dni w 2014 roku;
- Szybkość obrotu zapasów wzrosła z 406 dni w 2013 roku do 567 dni w 2014 roku;
- Wskaźnik trwałości struktury finansowania wzrósł z 68,2% w 2013 roku do poziomu 73,0% w 2014 roku;
- Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami wzrósł z poziomu 58,1% w 2013 rok, a następnie spadł do poziomu 58,2% w 2014 roku.

#### **4.3 Kontynuacja działalności**

Podczas naszego badania nic nie zwróciło naszej uwagi, co powodowałoby nasze przekonanie, że jednostka dominująca nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia 31 grudnia 2014 roku na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

W nocy 5 informacji dodatkowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku Zarząd jednostki dominującej wskazał, że będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdania finansowe jednostek Grupy zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez te jednostki przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2014 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez te jednostki.

## II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

### 1. Kompletność i poprawność dokumentacji konsolidacyjnej

Podczas badania nie stwierdziliśmy mogących mieć istotny wpływ na zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe nieprawidłowości dokumentacji konsolidacyjnej, które nie zostałyby usunięte, w tym w zakresie spełnienia warunków, jakim powinna odpowiadać dokumentacja konsolidacyjna (a w szczególności obejmujących wyłączenia dotyczące korekt konsolidacyjnych).

### 2. Zasady i metody wyceny aktywów i zobowiązań oraz kapitałów własnych

Zasady (politykę) rachunkowości Grupy oraz wykazywania danych przedstawiono w nocie 8 informacji dodatkowej w sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku.

### 3. Charakterystyka składników skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Struktura aktywów, zobowiązań i kapitałów własnych Grupy została przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

#### 3.1 Wartość firmy z konsolidacji oraz sposób dokonywania odpisów

Sposób ustalenia wartości firmy z konsolidacji, zasady oceny utraty wartości oraz dokonane odpisy z tytułu utraty wartości za rok obrotowy i do dnia bilansowego przedstawiono w nocie 8.6 i 17.1 informacji dodatkowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

#### 3.2 Kapitał własny, w tym udziały niekontrolujące

Wykazany stan kapitałów własnych, w tym udziałów niekontrolujących jest zgodny z dokumentacją konsolidacyjną i odpowiednimi dokumentami prawnymi. Udziały niekontrolujące na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosiły 30 221 tysięcy złotych. Udziały niekontrolujące zostały ustalone prawidłowo i są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

Dane dotyczące kapitałów własnych przedstawiono w nocie 23 informacji dodatkowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

#### 3.3 Rok obrotowy

Sprawozdania finansowe, będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, wszystkich jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zostały sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku i obejmują dane finansowe za okres sprawozdawczy od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku.

#### **4. Wyłączenia konsolidacyjne**

##### **4.1 Wyłączenia wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją**

Dokonane wyłączenia wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

##### **4.2 Wyłączenia wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend**

Dokonane wyłączenia wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

#### **5. Sprzedaż całości lub części udziałów (akcji) w jednostce podporządkowanej**

Skutki sprzedaży udziałów w ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. zostały wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy zgodnie z odpowiednimi dokumentami prawnymi i z dokumentacją konsolidacyjną.

#### **6. Pozycje kształtujące wynik działalności Grupy**

Charakterystyka pozycji kształtujących wynik działalności Grupy została przedstawiona w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku.

#### **7. Słuszność odstępstw od zasad konsolidacji i stosowania metody praw własności określonych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE**

W procesie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca odstępstwa od zasad konsolidacji i stosowania metody praw własności.

#### **8. Informacja dodatkowa**

Informacja dodatkowa w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku sporządzona została, we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

#### **9. Sprawozdanie z działalności Grupy**

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu Spółki na temat działalności Grupy w okresie od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku oraz zasad sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz 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 (DzU 2014.133 z późn. zm.).

## 10. Zgodność z prawem

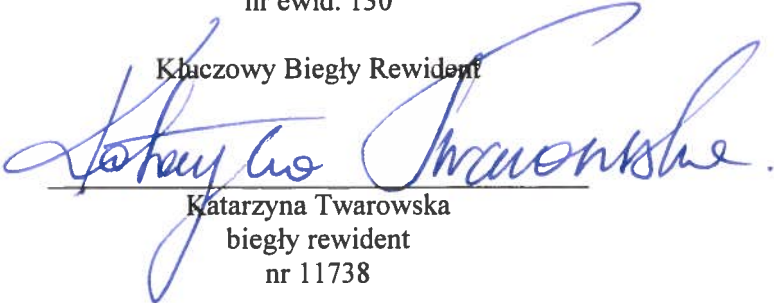
Uzyskaliśmy pisemne potwierdzenie od Zarządu jednostki dominującej, iż w roku sprawozdawczym nie zostały naruszone przepisy prawa, a także postanowienia statutów/umów jednostek Grupy mające wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

## 10. Wykorzystanie pracy specjalistów

W trakcie naszego badania korzystaliśmy z wyników prac niezależnych rzeczoznawców majątkowych w zakresie wycen nieruchomości.

imienu  
Ernst & Young Audyt Polska spółka  
z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa  
nr ewid. 130

Kluczowy Biegły Rewident



Katarzyna Twarowska  
biegły rewident  
nr 11738

Ernst & Young Audyt Polska  
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
spółka komandytowa  
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa

Warszawa, dnia 18 marca 2015 roku