



*OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO  
BIEGŁEGO REWIDENTA*

dotycząca badania  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Grupy Kapitałowej  
BBI Development S.A.**

**W**

**Warszawie**

za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

Opinia zawiera 2 strony  
Raport zawiera 12 stron  
Opinia niezależnego biegłego rewidenta  
oraz raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2014 r.

## **OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

*Dla Walnego Zgromadzenia BBI Development S.A.*

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego BBI Development S.A., z siedzibą w Warszawie przy ul. Emilii Plater 28 („jednostka dominująca”), na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

*Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej*

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych i innymi obowiązującymi przepisami oraz sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej. Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. Nr 330 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

*Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta*

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną



prezentacją skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedności stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd jednostki dominującej oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

#### *Opinia*

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2014 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską 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 przepisów wykonawczych, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych oraz jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

#### *Inne kwestie*

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. 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. z 2014 r., poz. 133) i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



Zbigniew Telega  
Biegły rewident nr 10935

Biegły rewident grupy przeprowadzający badanie  
w imieniu PKF Consult Sp. z o.o.  
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477  
ul. Orzycka 6, lok. 1B  
02-695 Warszawa

Warszawa, 23 marca 2015 r.

**PKF CONSULT** Sp. z o.o.  
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B  
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63  
REGON 010143080, NIP 521-052-77-10



Raport z badania  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupy Kapitałowej  
BBI Development S.A.

w  
Warszawie

za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

Raport zawiera 12 stron  
Raport z badania  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2014 r.

Spis treści

<b>1.</b>	<b>Część ogólna raportu</b>	<b>3</b>
1.1.	Dane identyfikujące Grupę Kapitałową	3
1.1.1.	Nazwa Grupy Kapitałowej	3
1.1.2.	Siedziba jednostki dominującej	3
1.1.3.	Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Struktura własności jednostki dominującej	3
1.1.5.	Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	4
1.1.5.1.	Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	4
1.1.6.	Kierownik jednostki dominującej	5
1.2.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	5
1.2.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:	5
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	5
1.3.	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	5
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	6
1.5.	Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją	7
<b>2.</b>	<b>Część analityczna raportu</b>	<b>8</b>
2.1.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	8
2.2.	Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	9
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	10
<b>3.</b>	<b>Część szczegółowa raportu</b>	<b>11</b>
3.1.	Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej	11
3.2.	Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
3.3.	Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej	11
3.4.	Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących	11
3.5.	Wyłączenia konsolidacyjne	12
3.6.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	12



## 1. Część ogólna raportu

### 1.1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową

#### 1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa BBI Development S.A.

#### 1.1.2. Siedziba jednostki dominującej

00-688 Warszawa, ul. Emilii Plater 28

#### 1.1.3. Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy w dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII  
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Data: 03.08.2001  
Numer rejestru: KRS 0000033065  
REGON: 010956222  
NIP: 5261022256

#### 1.1.4. Struktura własności jednostki dominującej

Na dzień 31.12.2014 r. struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej w wysokości 52 307 825 PLN przedstawia się następująco:

Akcjonariusze	Ilość akcji w tys. sztuk	Ilość głosów w %	Wartość nominalna w tys. zł	Udział w kapitale zakładowym w %
Fundusze Quercus TFI SA	13 378	12,79%	6 689	12,79%
Pioneer FIO	10 526	10,06%	5 263	10,06%
Maciej Radziwiłł	8 121	7,76%	4 061	7,76%
ING OFE	5 500	5,26%	2 750	5,26%
Pozostali	67 091	64,13%	33 546	64,13%
<b>RAZEM</b>	<b>104 616</b>	<b>100,00%</b>	<b>52 308</b>	<b>100,00%</b>

Na dzień wydania opinii struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej w wysokości 52 307 825 PLN przedstawia się następująco:

Akcjonariusze	Ilość akcji w tys. sztuk	Ilość głosów w %	Wartość nominalna w tys. zł	Udział w kapitale zakładowym w %
Fundusze Quercus TFI SA	13 378	12,78%	6 689	12,78%
Pioneer FIO	10 526	10,06%	5 263	10,06%
Maciej Radziwiłł	6 572	6,28%	3 286	6,28%
ING OFE	5 424	5,18%	2 712	5,18%
Pozostali	68 716	65,70%	34 358	65,70%
<b>RAZEM</b>	<b>104 616</b>	<b>100,00%</b>	<b>52 308</b>	<b>100,00%</b>

W 2014 r. została podjęta uchwała Walnego Zgromadzenia Spółki dotycząca zmiany wartości nominalnej z 0,10 zł na 0,50 zł i scalenia akcji w stosunku 1:5. Po tej operacji liczba wyemitowanych akcji wynosi 104 615 650 sztuk.

### **1.1.5. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej**

#### **1.1.5.1. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. następujące jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją:

Jednostka dominująca:

- BBI Development S.A.

Jednostki zależne objęte konsolidacją metodą pełną:

- Realty 2 Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Realty 3 Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Realty 4 Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Immobilia Fund Investment V z siedzibą w Luksemburgu\*;
- Immobilia Fund Investment VI z siedzibą w Luksemburgu\*;
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK z siedzibą w Warszawie,
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK z siedzibą w Warszawie,
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA z siedzibą w Warszawie,
- Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA z siedzibą w Warszawie,
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK z siedzibą w Warszawie,
- Juvenes - Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Juvenes - Serwis Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.

\*Jednostka dominująca poprzez subfundusze należące do Immobilia Fund SIF SICAV kontroluje pośrednio następujące jednostki:

- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SK,
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Spółka Komandytowa,
- Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka Komandytowa,

Jednostki współkontrolowane objęte konsolidacją metodą praw własności:

- Immobilia Fund Investment I z siedzibą w Luksemburgu,;
- Nowy Plac Unii SKA z siedzibą w Warszawie (poprzez Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SK);
- Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA z siedzibą w Warszawie (poprzez subfundusz Immobilia Fund Investment I );
- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzez Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK),
- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK z siedzibą w Warszawie (poprzez Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK),

Następujące jednostki zależne zostały objęte konsolidacją po raz pierwszy w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2014 r.:

- Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.
- Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.



#### **1.1.6. Kierownik jednostki dominującej**

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd jednostki dominującej.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2014 r. wchodzi:

Michał Skotnicki	- Prezes Zarządu,
Rafał Szczepański	- Wiceprezes Zarządu,
Piotr Litwiński	- Członek Zarządu,
Krzysztof Tyszkiewicz	- Członek Zarządu

W roku 2014 nastąpiły następujące zmiany w składzie Zarządu jednostki dominującej:

Paweł Nowacki złożył rezygnację z funkcji Członka Zarządu ze skutkiem od dnia 31 października 2014 r.

## **1.2. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych**

### **1.2.1. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:**

Imię i nazwisko:	Zbigniew Telega
Numer w rejestrze:	10935

### **1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:**

Firma:	PKF Consult Sp. z o.o.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Orzycka 6, lok. 1B, 02-695 Warszawa
Numer rejestru:	KRS 0000034774
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Kapitał zakładowy:	257 040 zł
Numer NIP:	521-05-27-710

PKF Consult Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 11 czerwca 2014 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 13 maja 2014 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w okresie od 6 lutego 2015 r. do dnia wydania niniejszej opinii z przerwami.

Biegły rewident grupy oraz PKF Consult Sp. z o.o. spełniają wymóg niezależności od badanej Grupy Kapitałowej 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. Nr 77 poz. 649 z późn. zm.).



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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Consult Sp. z o.o. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 25 czerwca 2014 r. przez Walne Zgromadzenie jednostki dominującej.

Sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 9 lipca 2014 r.

### **1.4. Zakres prac i odpowiedzialności**

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia BBI Development S.A., z siedzibą w Warszawie przy ul. Emilii Plater 28, i dotyczy skonsolidowanego sprawozdania finansowego, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Badana jednostka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, na podstawie decyzji Walnego Zgromadzenia z dnia 7 grudnia 2006 r.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych oraz z innymi obowiązującymi przepisami oraz za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu, odnośnie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .

Zarząd jednostki dominującej złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niezastąpieniu zdarzeń wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd jednostki dominującej złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie PKF Consult Sp. z o.o.

## 1.5. Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją

Na badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej składają się sprawozdania jednostkowe jednostki dominującej oraz Spółek podporządkowanych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 r. które zostały zbadane i uzyskały opinię:

Nazwa jednostki	Podmiot uprawniony do badania	Rodzaj opinii biegłego rewidenta	Metoda konsolidacji
BBI Development S.A. – jednostka dominująca	PKF Consult Sp. z o.o.	opinia bez zastrzeżeń	pełna
Nowy Plac Unii SKA.	Przeprowadzono wybrane procedury w ramach badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. przez PKF Consult Sp. z o.o.		metoda praw własności
Realty 2 Management Sp. z o.o.			pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o.			pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o.			pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK			pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK			pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA			pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA			pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA			pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA			pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK			pełna
Juvenes - Projekt Sp. z o.o.			pełna
Juvenes - Serwis Sp. z o.o.			pełna
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.			metoda praw własności
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK			metoda praw własności
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA			metoda praw własności
Immobilia Fund Investment I z siedzibą w Luksemburgu			metoda praw własności
Immobilia Fund Investment V z siedzibą w Luksemburgu			metoda praw własności
Immobilia Fund Investment VI z siedzibą w Luksemburgu			metoda praw własności
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.			pełna
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.k.	pełna		



## 2. Część analityczna raportu

### 2.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2013-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2014-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	11 238	2,2%	10 842	2,0%	-3,5%
Wartości niematerialne	492	0,1%	716	0,1%	45,5%
Wartość firmy	23 975	4,7%	23 975	4,4%	0,0%
Nieruchomości inwestycyjne	182	0,0%	95 703	17,5%	52484,1%
Inwestycje w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności	186 138	36,7%	170 982	31,2%	-8,1%
Pozostałe aktywa finansowe	4 056	0,8%	12 480	2,3%	207,7%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	900	0,2%	1 643	0,3%	82,6%
	<b>226 981</b>	<b>44,7%</b>	<b>316 341</b>	<b>57,7%</b>	<b>39,4%</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>					
Zapasy	230 141	45,3%	175 693	32,0%	-23,7%
Należności handlowe	874	0,2%	311	0,1%	-64,4%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	290	0,1%	0	0,0%	-100,0%
Pozostałe należności	9 971	2,0%	15 466	2,8%	55,1%
Pozostałe aktywa finansowe	26 713	5,3%	26 876	4,9%	0,6%
Rozliczenia międzyokresowe	750	0,1%	868	0,2%	15,7%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 020	2,4%	12 707	2,3%	5,7%
	<b>280 759</b>	<b>55,3%</b>	<b>231 921</b>	<b>42,3%</b>	<b>-17,4%</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>507 740</b>	<b>100,0%</b>	<b>548 262</b>	<b>100,0%</b>	<b>8,0%</b>
PASYWA	2013-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2014-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>					
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	270 420	53,3%	256 601	46,8%	-5,1%
Kapitał zakładowy	52 308	10,3%	52 308	9,5%	0,0%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	143 161	28,2%	143 161	26,1%	0,0%
Pozostałe kapitały	132 588	26,1%	149 924	27,3%	13,1%
Niepodzielony wynik finansowy	-74 973	-14,8%	-74 970	-13,7%	0,0%
Wynik finansowy bieżącego okresu	17 336	3,4%	-13 822	-2,5%	-179,7%
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	10 609	2,1%	10 612	1,9%	0,0%
	<b>281 029</b>	<b>55,3%</b>	<b>267 213</b>	<b>48,7%</b>	<b>-4,9%</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>					
Kredyty i pożyczki	24 983	4,9%	30 643	5,6%	22,7%
Pozostałe zobowiązania finansowe	57 156	11,3%	75 151	13,7%	31,5%
Inne zobowiązania długoterminowe	33	0,0%	26	0,0%	-21,2%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	575	0,1%	925	0,2%	60,9%
Pozostałe rezerwy	149	0,0%	148	0,0%	-0,7%
	<b>82 896</b>	<b>16,3%</b>	<b>106 893</b>	<b>19,5%</b>	<b>28,9%</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>					
Kredyty i pożyczki	81 803	16,1%	99 081	18,1%	21,1%
Pozostałe zobowiązania finansowe	34 515	6,8%	38 898	7,1%	12,7%
Zobowiązania handlowe	6 088	1,2%	3 441	0,6%	-43,5%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0,0%	320	0,1%	100,0%
Pozostałe zobowiązania	8 906	1,8%	18 455	3,4%	107,2%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	9 505	1,9%	11 664	2,1%	22,7%
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	1 780	0,4%	2 297	0,4%	29,0%
Pozostałe rezerwy	1 218	0,2%	0	0,0%	-100,0%
	<b>143 815</b>	<b>28,3%</b>	<b>174 156</b>	<b>31,8%</b>	<b>21,1%</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>507 740</b>	<b>100,0%</b>	<b>548 262</b>	<b>100,0%</b>	<b>8,0%</b>

## 2.2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	2013 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2014 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana %
<b>Przychody ze sprzedaży</b>					
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	1 134	1,6%	1 169	2,5%	3,1%
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	570	0,8%	570	1,2%	0,0%
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	14 258	20,5%	-14 302	-30,2%	-200,3%
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	0	0,0%	29 287	61,9%	100,0%
Przychody ze sprzedaży wyrobów	19 840	28,5%	5 272	11,1%	-73,4%
Przychody ze świadczonych usług	33 815	48,6%	25 291	53,5%	-25,2%
	<b>69 617</b>	<b>100,0%</b>	<b>47 287</b>	<b>100,0%</b>	<b>-32,1%</b>
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>					
Amortyzacja	582	0,8%	655	1,4%	12,5%
Zużycie materiałów i energii	1 236	1,8%	1 065	2,3%	-13,8%
Usługi obce	33 085	47,5%	17 945	37,9%	-45,8%
Podatki i opłaty	467	0,7%	732	1,5%	56,7%
Wynagrodzenia	8 016	11,5%	7 992	16,9%	-0,3%
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	911	1,3%	749	1,6%	-17,8%
Pozostałe koszty rodzajowe	2 160	3,1%	1 761	3,7%	-18,5%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	18 243	26,2%	5 245	11,1%	-71,2%
	<b>64 700</b>	<b>92,9%</b>	<b>36 144</b>	<b>76,4%</b>	<b>-44,1%</b>
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>4 917</b>	<b>7,1%</b>	<b>11 143</b>	<b>23,6%</b>	<b>126,6%</b>
Pozostałe przychody operacyjne	173	0,2%	73	0,2%	-57,8%
Pozostałe koszty operacyjne	3 832	5,5%	8 766	18,5%	128,8%
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>1 258</b>	<b>1,8%</b>	<b>2 450</b>	<b>5,2%</b>	<b>94,8%</b>
Przychody finansowe	477	0,7%	215	0,5%	-54,9%
Koszty finansowe	5 296	7,6%	16 652	35,2%	214,4%
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-3 561</b>	<b>-5,1%</b>	<b>-13 987</b>	<b>-29,6%</b>	<b>292,8%</b>
Podatek dochodowy	-20 897	-30,0%	-165	-0,3%	-99,2%
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>17 336</b>	<b>24,9%</b>	<b>-13 822</b>	<b>-29,2%</b>	<b>-179,7%</b>
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>17 336</b>	<b>24,9%</b>	<b>-13 822</b>	<b>-29,2%</b>	<b>-179,7%</b>
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
<b>Zysk (strata) netto podmiotu dominującego</b>	<b>17 336</b>	<b>24,9%</b>	<b>-13 822</b>	<b>-29,2%</b>	<b>-179,7%</b>
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>17 336</b>	<b>24,9%</b>	<b>-13 822</b>	<b>-29,2%</b>	<b>-179,7%</b>



### 2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

Wyszczególnienie	j.m.	2013	2014
<b>Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	%	7,1	23,6
(wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100			
<b>Rentowność kapitałów własnych (ROE)</b>	%	6,4	-5,0
(wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100			
<b>Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług</b>	ilość dni	12	5
(przeciętny stan należności z tyt. dostaw, robót i usług*365) / przychody ze sprzedaży			
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b>	%	44,7	51,3
(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100			
<b>Wskaźnik płynności I</b>		2,0	1,3
(aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe)			

### **3. Część szczegółowa raportu**

#### **3.1. Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej**

Zastosowane metody konsolidacji oraz sposób ustalenia wartości firmy z konsolidacji zostały przedstawione w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Jednostka dominująca posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd jednostki dominującej, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła dokumentacja konsolidacyjna sporządzona w sposób kompletny i poprawny na podstawie wymogów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczególnych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r., nr 169, poz. 1327).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami. Przyjęte zasady rachunkowości zostały przedstawione w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie wymaganym przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Ze względu na fakt, iż nie wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej stosują jednakowe zasady rachunkowości, zgodne z zasadami stosowanymi przez jednostkę dominującą, dla potrzeb sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego dokonano odpowiednich przekształceń sprawozdań finansowych tych jednostek, dostosowując dane do zasad rachunkowości stosowanych w jednostce dominującej.

#### **3.2. Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Dane zawarte w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zawierających opis istotnych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające, zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Dane te stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### **3.3. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej**

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. 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. z 2014 r., poz. 133) i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

#### **3.4. Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących**

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej.

Wyliczenia pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadających procentowemu udziałowi jednostki dominującej w kapitale



własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego. Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

### **3.5. Wyłączenia konsolidacyjne**

Podczas konsolidacji dokonano wyłączeń konsolidacyjnych dotyczących wewnątrzgrupowych rozrachunków, wyłączeń dotyczących sprzedaży pomiędzy jednostkami Grupy Kapitałowej, pozostałych wewnątrzgrupowych przychodów i kosztów operacyjnych oraz kosztów i przychodów finansowych, wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend.

Dane, stanowiące podstawę do wyłączeń, uzyskano z ksiąg rachunkowych BBI Development S.A. i uzgodniono z informacjami uzyskanymi od jednostek zależnych.

### **3.6. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta**

W oparciu o przeprowadzone badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2014 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.



Zbigniew Telega  
Biegły rewident nr 10935

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu PKF Consult Sp. z o.o.  
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6, lok. 1B  
02-695 Warszawa

Warszawa, 23 marca 2015 r.

**PKF CONSULT** Sp. z o.o.  
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B  
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63  
REGON 010143080, NIP 521-052-77-10