

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

**RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK ZAKOŃCZONY
DNIA 31 GRUDNIA 2015 ROKU**

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Immobile S.A. („Spółka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 18 grudnia 1991 roku. Siedziba Spółki mieści się w Bydgoszczy przy ul. Fordońskiej 40.

W dniu 7 sierpnia 2001 roku Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000033561.

Spółka posiada numer NIP: 5540309005 nadany w dniu 23 kwietnia 2004 roku oraz symbol REGON: 090549380 nadany w dniu 9 lutego 2004 roku.

Spółka jest jednostką dominującą grupy kapitałowej Grupa Kapitałowa Immobile S.A. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi oraz wykaz spółek, w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki zostały zamieszczone w nocie 5 zasad (polityki) rachunkowości oraz 38 dodatkowych not objaśniających („informacja dodatkowa”) do zbadanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- zarządzanie posiadanym pakietem udziałów w Spółkach zależnych, oraz
- usługi holdingowe.

W dniu 31 grudnia 2015 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 18.216 tysięcy złotych. Kapitał własny Spółki na ten dzień wynosił 127.026 tysięcy złotych.

Zgodnie z wykazem akcjonariatu na dzień 21 marca 2016 roku struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale podstawowym
Rafał Jerzy	38.334.547	38.334.547	9.583.637	52,6%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18.147.724	18.147.724	4.536.931	24,9%
Sławomir Winiecki	3.960.000	3.960.000	990.000	5,4%
Pozostali akcjonariusze	12.420.661	12.420.661	3.105.165	17,1%
	-----	-----	-----	-----
Razem	72.862.932	72.862.932	18.215.733	100%
	=====	=====	=====	=====

W okresie sprawozdawczym kapitał podstawowy Spółki nie zmienił się.

W skład Zarządu Spółki na dzień 21 marca 2016 roku wchodził:

- Rafał Jerzy - Prezes Zarządu,
- Sławomir Winiecki - Wiceprezes Zarządu,
- Piotr Fortuna - Członek Zarządu

W dniu 23 marca 2015 roku Rada Nadzorcza uchwałą nr 12/III/2015 powołała Pana Piotra Fortunę na członka Zarządu Spółki.

2. Sprawozdanie finansowe

2.1 Opinia biegłego rewidenta oraz badanie 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 23 czerwca 2015 roku została wybrana przez Radę Nadzorczą do badania sprawozdania finansowego Spółki.

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 2009.77.649 z późn. zm.), warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 16 lipca 2015 roku z Zarządem Spółki przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku.

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

Na podstawie naszego badania, z dniem 21 marca 2016 roku wydaliśmy opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń o następującej treści:

„Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz Rady Nadzorczej Grupa Kapitałowa Immobile S.A.

1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku Grupa Kapitałowa Immobile S.A. („Spółka”) z siedzibą w Bydgoszczy przy ulicy Fordońskiej 40, obejmującego sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 roku, rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające („załączone sprawozdanie finansowe”).

2. Za rzetelność i jasność załączonego sprawozdania finansowego, jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz za prawidłowość ksiąg rachunkowych odpowiada Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby załączone sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Spółki spełniały wymagania przewidziane w Ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (DzU 2013.330 z późn. zm. – „ustawa o rachunkowości”). Naszym zadaniem było zbadanie załączonego 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 Spółki oraz czy księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są prowadzone, we wszystkich istotnych aspektach, w sposób prawidłowy.
3. Badanie załączonego 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 sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę poprawności przyjętych i stosowanych przez Zarząd Spółki zasad rachunkowości oraz znaczących szacunków dokonanych przez Zarząd Spółki, jak i ogólnej prezentacji załączonego sprawozdania finansowego. Uważamy, że przeprowadzone przez nas badanie dostarczyło nam wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o załączonym sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całość.
4. Naszym zdaniem załączone 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 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2015 roku,
 - sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
 - jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych oraz postanowieniami statutu Spółki.
5. Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu na temat działalności Spółki w okresie od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego 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. - „rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”).”

Badanie sprawozdania finansowego Spółki przeprowadziliśmy w okresie od 23 listopada 2015 roku do 21 marca 2016 roku, w tym w siedzibie Spółki i siedzibie podmiotu prowadzącego usługowo księgi Spółki od 23 do 27 listopada 2015 roku oraz od 15 do 19 lutego 2016 roku.

2.2 Oświadczenia otrzymane i dostępność danych

Zarząd Spółki potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność i jasność sprawozdania finansowego jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz oświadczył, iż udostępnił nam wszystkie dane finansowe, księgi rachunkowe i inne wymagane dokumenty oraz udzielił niezbędnych wyjaśnień. Otrzymaliśmy również pisemne oświadczenie z dnia 21 marca 2016 roku Zarządu Spółki o:

- kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych,
- wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych w sprawozdaniu finansowym, oraz
- ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym wszelkich istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia.

W oświadczeniu potwierdzono, że przekazane nam informacje były rzetelne i prawdziwe zgodnie z przekonaniem i najlepszą wiedzą Zarządu Spółki i objęły wszelkie zdarzenia mogące mieć wpływ na sprawozdanie finansowe.

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

2.3 Informacje o sprawozdaniu finansowym Spółki za poprzedni rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe Spółki, za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku zostało zbadane przez Łukasza Wojciechowskiego, kluczowego biegłego rewidenta nr 12273, 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 sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku zostało zatwierdzone na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 27 marca 2015 roku, na którym akcjonariusze podjęli uchwałę, że strata netto za rok 2014 w kwocie 22.144 tysięcy złotych zostanie pokryta z dochodów Spółki przyszłych okresów.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, odpisem uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, odpisem uchwały o pokryciu straty, sprawozdaniem z działalności Spółki zostały złożone w dniu 14 kwietnia 2015 roku w Krajowym Rejestrze.

Zatwierdzony bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2014 roku został prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2015 roku.

3. Sytuacja finansowa

3.1 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Spółki w latach 2013 – 2015, wyliczone na podstawie danych finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych za lata zakończone dnia 31 grudnia 2015 roku i dnia 31 grudnia 2014 roku.

	2015	2014	2013
suma bilansowa	266.718	266.080	172.193
kapitał własny	127.026	129.782	151.097
wynik finansowy netto	(4.394)	(22.144)	(2.380)
rentowność majątku	-1,6%	-8,3%	-1,4%
<hr/> <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;"> <div style="text-align: right; margin-right: 10px;">wynik finansowy netto x 100%</div> <div style="text-align: left; margin-left: 10px;">suma aktywów</div> </div> <hr/>			
rentowność kapitału własnego	-3,4%	-14,7%	-1,5%
<hr/> <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;"> <div style="text-align: right; margin-right: 10px;">wynik finansowy netto x 100%</div> <div style="text-align: left; margin-left: 10px;">kapitał własny na początek okresu</div> </div> <hr/>			
rentowność netto sprzedaży	-45,2%	-228,1%	-12,5%
<hr/> <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;"> <div style="text-align: right; margin-right: 10px;">wynik finansowy netto x 100%</div> <div style="text-align: left; margin-left: 10px;">przychody ze sprzedaży</div> </div> <hr/>			
 płynność – wskaźnik płynności I	3,7	3,1	1,2
<hr/> <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;"> <div style="text-align: right; margin-right: 10px;">aktywa obrotowe ogółem</div> <div style="text-align: left; margin-left: 10px;">zobowiązania krótkoterminowe</div> </div> <hr/>			
 płynność – wskaźnik płynności III	0,01	0,03	0,06
<hr/> <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;"> <div style="text-align: right; margin-right: 10px;">środki pieniężne</div> <div style="text-align: left; margin-left: 10px;">zobowiązania krótkoterminowe</div> </div> <hr/>			
szybkość obrotu należności	94 dni	137 dni	66 dni
<hr/> <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;"> <div style="text-align: right; margin-right: 10px;">należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</div> <div style="text-align: left; margin-left: 10px;">przychody ze sprzedaży</div> </div> <hr/>			
okres spłaty zobowiązań	125 dni	159 dni	64 dni



Grupa Kapitałowa Immobile S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
(w tysiącach złotych)

	2015	2014	2013
<hr/>			
zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 dni			
koszt własny sprzedaży			
szybkość obrotu zapasów	18 dni	6 dni	23 dni
<hr/>			
zapasy x 365 dni			
koszt własny sprzedaży			
trwałość struktury finansowania	95,6%	95,3%	95,1%
<hr/>			
(kapitał własny + rezerwy i zobowiązania długoterminowe) x 100%			
suma pasywów			
obciążenie majątku zobowiązaniami	52,4%	51,2%	12,3%
<hr/>			
(suma pasywów – kapitał własny) x 100%			
suma aktywów			
wskaźnik inflacji:			
średnioroczny	-0,9%	0,0%	0,9%
od grudnia do grudnia	-0,5%	-1,0%	0,7%

3.2 Komentarz

Przedstawione wskaźniki wskazują na następujące trendy:

- wskaźniki rentowności majątku, kapitału własnego oraz sprzedaży przyjmowały wartości ujemne w analizowanym okresie,
- wskaźnik płynności I wykazywał tendencję rosnącą w całym analizowanym okresie,
- wskaźnik płynności III charakteryzował się tendencją spadkową w analizowanym okresie, przyjmując w 2015 roku wartość 0,01,
- szybkość obrotu należnościami zmniejszyła się w 2014 do 137 dni, a następnie w 2015 roku zwiększyła się do 94 dni,
- okres spłaty zobowiązań wydłużył się w roku 2014 do 159 dni, a następnie w 2015 roku uległ skróceniu do 125 dni,
- szybkość obrotu zapasów zwiększyła się w 2014 roku do 6 dni, a następnie zmniejszyła się w 2015 roku do 18 dni,
- wskaźnik trwałości struktury finansowania w analizowanym okresie charakteryzował się tendencją wzrostową,
- wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami w analizowanym okresie charakteryzował się trendem wzrostowym.

3.3 Kontynuacja działalności

Podczas naszego badania nic nie zwróciło naszej uwagi, co powodowałoby nasze przekonanie, że Spółka nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia 31 grudnia 2015 roku na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

W nocie 7 zasad (polityk) rachunkowości oraz dodatkowych not objaśniających do zbadanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku Zarząd wskazał, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2015 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości

Księgowość Spółki prowadzona jest przy wykorzystaniu systemu komputerowego Xpertis przez podmiot prowadzący usługowo księgi Spółki - Polska Press Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy przy ul. Zamoyskiego 2. Do dnia 30 czerwca 2015 roku księgowość Spółki prowadzona była przy wykorzystaniu systemu komputerowego Optima przez podmiot prowadzący usługowo księgi Spółki - Adep z siedzibą w Bydgoszczy, przy ul. Królowej Jadwigi 1. Spółka posiada aktualną dokumentację, o której mowa w art. 10 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (DzU 2013.330 z późn. zm. – „ustawa o rachunkowości”), w tym również zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółki.

W trakcie naszego badania nie stwierdziliśmy istotnych nieprawidłowości ksiąg rachunkowych, które mogłyby mieć istotny wpływ na zbadane sprawozdanie finansowe, a które nie zostałyby usunięte, w tym dotyczących:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości,
- rzetelności ksiąg rachunkowych, bezbłędności ksiąg rachunkowych oraz powiązania zapisów w ramach ksiąg rachunkowych,
- udokumentowania operacji gospodarczych,
- prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na podstawie sald zatwierdzonego bilansu za okres poprzedni,
- powiązania zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym,
- spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

2. Aktywa, zobowiązania i kapitały własne oraz pozycje kształtujące wynik działalności Spółki

Struktura aktywów i zobowiązań bilansu Spółki, kapitałów własnych Spółki jak również pozycji kształtujących wynik działalności, została przedstawiona w zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku.

Inwentaryzacja aktywów i zobowiązań została przeprowadzona zgodnie z ustawą o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne zostały rozliczone i ujęte w księgach rachunkowych 2015 roku.

3. Informacja dodatkowa

Informacja dodatkowa w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku sporządzona została, we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE.

4. Sprawozdanie z działalności Spółki

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu na temat działalności Spółki w okresie od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego 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.).

5. Zgodność z prawem

Uzyskaliśmy pisemne potwierdzenie od Zarządu Spółki, iż w roku sprawozdawczym nie zostały naruszone przepisy prawa, a także postanowienia statutu Spółki mające wpływ na sprawozdanie finansowe.

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

Kluczowy Biegły Rewident



Łukasz Wojciechowski
biegły rewident nr 12273

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

Warszawa, dnia 21 marca 2016 roku