

GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

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

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Immobile S.A. (dawniej: MAKRUM 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: 554-030-90-05 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 2014 roku.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

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

W dniu 31 grudnia 2014 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 18 216 tysięcy złotych. Kapitał własny Spółki na ten dzień wynosił 129 782 tysięcy złotych.

Zgodnie z księgą akcyjną na dzień 20 marca 2015 roku struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale podstawowym
Rafał Jerzy	39 334 547	39 334 547	9 836 496	54%
Rafał Jerzy (we współwłasności z Beatą Jerzy)	18 147 724	18 147 724	4 553 933	25%
Sławomir Winiecki	3 855 555	3 855 555	910 787	5%
Pozostali akcjonariusze	11 525 106	11 525 106	2 914 517	16 %
	-----	-----	-----	-----
Razem	72 862 932	72 862 932	18 215 733	100%

Zgodnie z raportem bieżącym nr 20/2014 z dnia 25 marca 2014 roku Pan Sławomir Winiecki przekroczył w tym dniu 5% udział w kapitale podstawowym Spółki.

W okresie sprawozdawczym kapitał podstawowy Spółki nie zmienił się.

W skład Zarządu Spółki na dzień 20 marca 2015 roku wchodził:

- Rafał Jerzy - Prezes Zarządu,
- Sławomir Winiecki - Wiceprezes Zarządu.

W okresie sprawozdawczym oraz od dnia bilansowego do daty opinii nie było zmian w składzie 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 26 maja 2014 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 21 lipca 2014 roku z Zarządem Spółki przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 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 20 marca 2015 roku wydaliśmy opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń o następującej treści:

„Dla Rady Nadzorczej spółki Grupa Kapitałowa Immobile S.A.

1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku spółki Grupa Kapitałowa Immobile S.A. (dawniej: MAKRUM S.A.) („Spółka”) z siedzibą w Bydgoszczy przy ulicy Fordońskiej 40, obejmującego sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku, rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 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. Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku było przedmiotem badania przez kluczowego biegłego rewidenta działającego w imieniu innego podmiotu uprawnionego, który w dniu 20 marca 2014 roku wydał opinię bez zastrzeżeń o tym sprawozdaniu finansowym.
5. 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 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2014 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.
6. Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu na temat działalności Spółki w okresie od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 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. - „rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”).”

Badanie sprawozdania finansowego Spółki przeprowadziliśmy w okresie od 17 listopada 2014 roku do 20 marca 2015 roku, w tym w siedzibie Spółki lub podmiotu prowadzącego usługowo księgi Spółki od 17 do 21 listopada 2014 roku, od 2 do 13 lutego 2015 roku oraz od 2 do 6 marca 2015 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 20 marca 2015 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 2013 roku zostało zbadane przez Elżbietę Grześkowiak, kluczowego biegłego rewidenta nr 5014, działającego w imieniu Grant Thornton Frąckowiak Sp z o.o. sp. k., z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, wpisanego na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 3654. Działający w imieniu podmiotu uprawnionego kluczowy biegły rewident wydał o tym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku zostało zatwierdzone na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 28 kwietnia 2014 roku, na którym akcjonariusze podjęli uchwałę, że strata netto za rok 2013 zostanie pokryta z zysków przyszłych okresów.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2013 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 7 maja 2014 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Zatwierdzony bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2013 roku został prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2014 roku.

3. Sytuacja finansowa

3.1 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

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

Wskaźniki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku wyliczono na podstawie danych finansowych zawartych w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym, które było przedmiotem badania innego biegłego rewidenta.

	2014	2013	2012
suma bilansowa	266 080	172 193	186 650
kapitał własny	129 782	151 097	154 453
wynik finansowy netto	(22 144)	(2 380)	9 610
rentowność majątku	-8,3%	-1,4%	5,1%
<u>wynik finansowy netto x 100%</u> suma aktywów			
rentowność kapitału własnego	-14,7%	-1,5%	12,3%
<u>wynik finansowy netto x 100%</u> kapitał własny na początek okresu			
rentowność netto sprzedaży	-228,1%	-12,5%	17,3%
<u>wynik finansowy netto x 100%</u> przychody ze sprzedaży			
płynność – wskaźnik płynności I	3,1	1,2	2,1
<u>aktywa obrotowe ogółem</u> zobowiązania krótkoterminowe			
płynność – wskaźnik płynności III	0,03	0,06	0,05
<u>środki pieniężne</u> zobowiązania krótkoterminowe			
szybkość obrotu należności	137 dni	66 dni	148 dni
<u>należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody ze sprzedaży			



Grupa Kapitałowa Immobile S.A.
*Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku
(w tysiącach złotych)*

	2014	2013	2012
okres spłaty zobowiązań	159 dni	64 dni	53 dni
<u>zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> koszt własny sprzedaży			
szybkość obrotu zapasów	6 dni	23 dni	24 dni
<u>zapasy x 365 dni</u> koszt własny sprzedaży			
trwałość struktury finansowania	95,3%	95,1%	90,8%
<u>(kapitał własny + rezerwy i zobowiązania długoterminowe) x 100%</u> suma pasywów			
obciążenie majątku zobowiązaniami	51,2%	12,3%	17,2%
<u>(suma pasywów – kapitał własny) x 100%</u> suma aktywów			
wskaźnik inflacji:			
Średnioroczny	0,00%	0,90%	3,70%
od grudnia do grudnia	-1,00%	0,70%	2,40%

3.2 Komentarz

Przedstawione wskaźniki wskazują na następujące trendy:

- wskaźniki rentowności majątku, kapitału własnego oraz sprzedaży spadały w całym analizowanym okresie, począwszy od 2013 roku przyjmując wartości ujemne,
- wskaźnik płynności I spadł w 2013 roku oraz wzrósł w 2014 roku do wartości 3,1,
- wskaźnik płynności III wzrósł 2013 roku oraz spadł w 2014 roku do wartości 0,03,
- szybkość obrotu należnościami wzrosła w 2013 roku do 66 dni, a następnie spadła w 2014 roku do 137 dni,
- okres spłaty zobowiązań wzrastał w analizowanym okresie,
- szybkość obrotu zapasów w analizowanym okresie charakteryzowała się trendem spadkowym,
- wskaźnik trwałości struktury finansowania w analizowanym okresie charakteryzował się trendem wzrostowym,
- wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami wyniósł 51,2% i wzrósł w 2014 roku w porównaniu do lat 2013 i 2012.



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 2014 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 2014 roku Zarząd Spółki wskazał, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2014 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. Prawidłowość stosowanego systemu księgowości

Księgowość Spółki prowadzona jest 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 2014 roku.

Inwentaryzacja aktywów i zobowiązań została przeprowadzona zgodnie z ustawą o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne zostały rozliczone i ujęte w księgach rachunkowych 2014 roku.

3. Informacja dodatkowa

Informacja dodatkowa w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 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 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 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

Warszawa, dnia 20 marca 2015 roku