

GRUPA KAPITAŁOWA
w której jednostką dominującą jest
WEST REAL ESTATE S.A.
z siedzibą we Wrocławiu

OPINIA I RAPORT
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK OBROTOWY
OD 1 STYCZNIA 2011 ROKU DO 31 GRUDNIA 2011 ROKU

RACHUNKOWOŚĆ-AUDYT-FINANSE
„BILANS” Sp. z o.o.
45-129 Opole, ul. Kępska 6
Nr ewid. KIBR 2396

dr inż. Janusz Zwierzewicz
BIEGŁY REWIDENT 9028

OPOLE – CZERWIEC 2012

**OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
DLA WALNEGO ZGROMADZENIA, RADY NADZORCZEJ
Z PRZEPROWADZONEGO BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA 2011 ROKU DO 31 GRUDNIA 2011 ROKU**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest „West Real Estate” S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Przedświt 11/1, na które składa się:

- 1) skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2011 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: **10 284 027,81 zł,**
- 2) skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku wykazujący zysk netto w wysokości: **880 283,32 zł,**
- 3) zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę: **279 230,24 zł,**
- 4) skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę: **341 357,81 zł,**
- 5) noty objaśniające pozycje bilansu oraz rachunku zysków i strat,
- 6) informacje dodatkowe i objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności grupy kapitałowej odpowiedzialny jest kierownik „West Real Estate” S.A.

Kierownik oraz członkowie rady nadzorczej West Real Estate S.A. są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, a w szczególności rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy grupy kapitałowej.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez West Real Estate S.A. oraz jednostki zależne zasad (polityki) rachunkowości i sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.



Naszym zdaniem, zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej grupy kapitałowej na dzień 31 grudnia 2011 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku,
- b) sporządzone zostało zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi grupę kapitałową.

Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej jest kompletne w rozumieniu art.49 ust.2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

dr inż. Janusz Zwierzewicz



Biegły rewident 9028

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

Rachunkowość Audyt Finanse Bilans Sp. z o.o. nr 2396

45-129 Opole, ul. Kępska 6

Opole, dnia 14 czerwiec 2012 roku

RACHUNKOWOŚĆ-AUDYT-FINANSE

„BILANS” Sp. z o.o.

45-129 Opole, ul. Kępska 6

Nr ewid. KIBR 2396

GRUPA KAPITAŁOWA
w której jednostką dominującą jest
WEST REAL ESTATE S.A.
z siedzibą we Wrocławiu

RAPORT
Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK OBROTOWY
OD 1 STYCZNIA 2011 ROKU DO 31 GRUDNIA 2011 ROKU

RACHUNKOWOŚĆ-AUDYT-FINANSE
„BILANS” Sp. z o.o.
45-129 Opole, ul. Kępska 6
Nr ewid. KIBR 2396

dr inż. Janusz Zwierzewicz

BIEGŁY REWIDENT 9028

1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej „West Real Estate” S.A. we Wrocławiu na dzień bilansowy 31.12.2011 roku wchodziły:

- JEDNOSTKA DOMINUJĄCA – WEST REAL ESTATE Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu ul. Przedświt 11/1

Spółka Akcyjna „West Real Estate” działa na podstawie statutu sporządzonego w formie aktu notarialnego 27.11.2009 r. (Rep. A nr 13537/2009) przed notariuszem Małgorzatą Lenart, Kancelaria Notarialna we Wrocławiu, ul. Św. Mikołaja 81; spółka powstała przez przekształcenie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną. Ostatnia zmiana Statutu Spółki została sporządzona w dniu 30.06.2011 r. (Rep. A nr 4675/2011) przed notariuszem Małgorzatą Lenart, Kancelaria Notarialna we Wrocławiu.

Okres działalności Spółki nie jest określony.

Od 18.03.2011 r. Spółka notowana jest w alternatywnym systemie obrotu na rynku Newconnect. Poprzez wejście na giełdę nie pozyskano nowego kapitału. Kapitał akcyjny zarówno przed jak i po wejściu na giełdę wynosi 6 000 000 zł.

Jednostka dominująca:

- Jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – rejestr przedsiębiorców pod numerem **KRS 0000344257**
- Posiada numer statystyczny **REGON 160101435**
- Jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) i posiada nadany Urząd Skarbowy w Nysie **NIP 7532312583** (z 2.11.2006 r. nadany dla firmy EUROSHELL Sp. z o.o. z siedzibą 48-314 Pakosławice, t.j. poprzednia nazwą pod którą działała badana jednostka)

Wykonywanym przedmiotem działalności Spółki było w badanym okresie zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi, usługi restauracyjne, doradztwo w zakresie działalności gospodarczej i zarządzania, handel detaliczny.

Na koniec badanego okresu jednostka dominująca posiada:

- kapitał podstawowy	6 000 000,00
- pozostałe kapitały własne	2 974 935,93
kapitał własny ogółem	8 974 935,93

Władze Spółki stanowią:

- Zarząd,
- Rada Nadzorcza,
- Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

- organem kierującym jednostką jest Zarząd w składzie:

Imię i Nazwisko	Funkcja	Okres sprawowania funkcji
Ewa Maj	Prezes Zarządu	27.11.2009 - nadal

- Spółka posiada Radę Nadzorczą, w składzie:

<i>Imię i Nazwisko</i>	<i>Funkcja</i>	<i>Okres sprawowania funkcji</i>
Elizabeth Margarete Pedzik	- Przewodniczący Rady Nadzorczej	27.11.2009 - nadal
Małgorzata Tul	- Członek Rady Nadzorczej	27.11.2009 - nadal
Wanda Pawlikowska	- Członek Rady Nadzorczej	27.11.2009 - nadal
Mirosław Stanisławski	- Członek Rady Nadzorczej	27.11.2009 - nadal
Paweł Pędzik	- Członek Rady Nadzorczej	27.11.2009 - nadal

Sprawozdanie finansowe za poprzedzający badany rok obrotowy, tj. za okres od 1.01.2010 r. do 31.12.2010 r., zgodnie art. 64. pkt. 4. z Ustawy o rachunkowości z dn. 29.09.1994 r. zostało poddane badaniu przez Kancelarię Biegłego Rewidenta Krzysztof Kwiecień w Krosnowicach, uzyskało opinię z objaśnieniem.

Przeciętne zatrudnienie w 2011 roku wyniosło 1 osobę.

Sprawozdanie finansowe jednostki dominującej obejmuje:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2011 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **10 024 666,54 zł;**
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2011 r. do 31.12.2011r., wykazujący
- zysk netto **844 831,19 zł;**
- zestawienie zmian w kapitale własnym
- rachunek przepływów pieniężnych
- informację dodatkową, obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia

- JEDNOSTKI ZALEŻNE OBJĘTE KONSOLIDACJĄ

Maj spółka komandytowa zs w Pakosławicach Nr KRS 0000330388, w której jest komandytariuszem z wysokością sumy komandytowej w kwocie 37.500,00 zł, stanowiącej 93,75% udziałów

SYLYX Business Consulting Sp. z o.o. zs Nr KRS 0000247648, posiada 100% udziałów we Wrocławiu

WEST REAL ESTATE Sp. z o.o. zs we Wrocławiu Nr KRS 0000381426 zarejestrowana w dniu 24.03.2011 r.; posiada 80,00% udziałów

SUPER WEST HOTELE Sp.z o.o. zs we Wrocławiu Nr KRS 0000383035 zarejestrowana w dniu 7.04.2011 r.; posiada 100,00% udziałów

Do konsolidacji również przyjęto wyniki finansowe Spółki komandytowej EWA MAJ Sp.k., udziały, w której (ogół praw i obowiązków) został zbyty dnia 28 listopada 2011 roku.

Metody konsolidacji

Stopień podporządkowania zachodzącego między jednostką dominującą a pozostałymi działającymi w obrębie Grupy Kapitałowej spowodował przyjęcie sposobu przeprowadzenia konsolidacji metodą pełną. Dane dotyczące rachunku zysków i strat w zakresie wyników uzyskanych przez Spółkę komandytową EMA MAJ za okres do dnia zbycia ogółu praw i obowiązków zostały skonsolidowane zgodnie z proporcją przypadającą na jednostkę dominującą. W procesie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca odstępstwa od zasad konsolidacji i stosowanie innych metod konsolidacji, które spowodowałyby modyfikacje w opinii biegłego rewidenta.

Badanie sprawozdań finansowych stanowiących przedmiot konsolidacji

Sprawozdanie jednostki dominującej „West Real Estate” S.A. we Wrocławiu zostało objęte badaniem przez biegłego rewidenta. Badanie zostało przeprowadzone przez Rachunkowość Audyt Finanse Bilans Spółka z o.o. z siedzibą w Opolu. Pozostałe jednostki nie były badane przez biegłego rewidenta.

2. Zakres prac i odpowiedzialność biegłego rewidenta

Stosownie do przepisów prawa i norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta a mianowicie:

- a) przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości,
- b) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

badaniem objęto:

- 1) skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2011 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: **10 284 027,81 zł,**
- 2) skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku wykazujący zysk netto w wysokości: **880 283,32 zł,**
- 3) zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę: **279 230,24 zł,**
- 4) skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę: **341 357,81 zł,**
- 6) noty objaśniające pozycje bilansu oraz rachunku zysków i strat,
- 7) informacje dodatkowe i objaśniające.

Przedmiotem badania była sytuacja majątkowa, finansowa, wynik finansowy i rentowność Grupy Kapitałowej, nie zaś dane dotyczące poszczególnych jednostek objętych konsolidacją.

W poprzednim roku obrachunkowym jednostka nie sporządzała skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Dane za okresy poprzednie w badanym sprawozdaniu zostały podane ze sprawozdania jednostki dominującej.

Zarówno podmiot uprawniony jak i biegły rewident są niezależni od Spółki dominującej jak i zależnych w rozumieniu art. 66 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

Zarząd Spółki dominującej złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych istniejących na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz niezastąpieniu do dnia złożenia oświadczenia zdarzeń wpływających w sposób istotny na wielkość danych wykazywanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany. Nie stanowiło bezpośredniego przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściganiu, jak również nieprawidłowości, jakie wystąpiły poza systemem rachunkowości.

3. Metody wyceny

Zastosowane zasady rachunkowości i wyceny

„West Real Estate” S.A. jako emitent papierów wartościowych dopuszczonych do publicznego obrotu nie skorzystał z możliwości sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej. Sprawozdanie jednostkowe oraz sprawozdania spółek zależnych zostały sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości.

Grupa Kapitałowa stosuje zasady (politykę) rachunkowości, w tym metody wyceny aktywów i pasywów, a także przychodów i kosztów, ustalania wyniku finansowego oraz sporządzania sprawozdań finansowych zgodnie z polską ustawą o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe

W sprawozdaniu skonsolidowanym zarówno jednostka dominująca, jak i jednostki zależne, stosowały porównawczy rachunek zysków i strat.

4. Zasady konsolidacji

Technika konsolidacji

Zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o rachunkowości jednostki zależne objęte zostały konsolidacją metodą pełną to jest poprzez sumowanie odpowiednich pozycji sprawozdań finansowych jednostki dominującej i jednostek zależnych, wchodzącej w skład Grupy Kapitałowej oraz dokonanie odpowiednich korekt i wyłączeń konsolidacyjnych.

Wyliczenia kapitału własnego udziałowców mniejszościowych w jednostkach zależnych, objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, dokonano na podstawie udziału tych udziałowców we własności jednostek zależnych, według stanu na dzień bilansowy.

W Grupie Kapitałowej dokonano następujących wyłączeń i korekt:

- a) wyłączenia kapitałów jednostek zależnych przypadających na jednostkę dominującą,
- b) korekty wyłączenia udziałów spółki dominującej w spółkach zależnych,
- c) wyłączenia wzajemnych należności i zobowiązań jednostek objętych konsolidacją wynikających z uzgodnionych sald rozrachunków,
- d) wyłączenia przychodów i kosztów związanych z operacjami gospodarczymi pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją,
- e) wyłączenia z przychodów finansowych (dywidend) jednostki dominującej od jednostek zależnych.

Dokumentacja konsolidacyjna

Na dokumentację konsolidacyjną składają się:

- sprawozdania finansowe jednostek objętych konsolidacją,
- opinia i raport z badania sprawozdania finansowego jednostki dominującej,
- wykaz operacji księgowych, obejmujących korekty dokonane dla przeprowadzenia konsolidacji, zestawienie wyników z konsolidacji bilansu, rachunku zysków i strat, rachunku przepływów pieniężnych oraz zestawienie zmian w kapitale własnym,
- obliczenia kapitałów mniejszości,
- obliczenie zysku/straty przypadającej na kapitały mniejszości.

Szczegółowe informacje liczbowe oraz opisowe do poszczególnych pozycji bilansu zostały zaprezentowane w informacji dodatkowej i notach objaśniających stanowiących jej zintegrowaną część. Nie stwierdzono nieprawidłowości w wycenie i prezentacji pozycji bilansowych.

Pozycje kształtujące wynik finansowy Jednostka dominująca ujęła kompletnie i prawidłowo w istotnych kwestiach w odniesieniu do całości skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Struktura przychodów i kosztów została prawidłowo przedstawiona w notach objaśniających do sprawozdania finansowego.

5. Kondycja grupy kapitałowej.

Dynamika i struktura pozycji bilansowych

BILANS - AKTYWA					
Wyszczególnienie	31.12.2011		31.12.2010		31.12.2009
	tys. zł	dynamika	tys. zł	dynamika	tys. zł
A. AKTYWA TRWAŁE	7 450,7	+12,9%	6 602,1	+336,4%	1 512,9
1. Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-	-
2. Rzeczowe aktywa trwałe	2 861,2	+32,3%	2 162,6	+43,0%	1 512,5
3. Należności długoterminowe	4 188,9	-0,3%	4 200,0	-	-
4. Inwestycje długoterminowe	15,0	-93,3%	225,0	-	-
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	385,6	+2560,4%	14,5	+3523,8%	0,4
B. AKTYWA OBROTOWE	2 833,3	+12,5%	2 517,7	+629,7%	345,1
1. Zapasy	42,1	-	-	-100,0%	3,0
2. Należności krótkoterminowe	517,8	+14,9%	450,6	+586,4%	65,7
3. Inwestycje krótkoterminowe	1 912,1	+21,7%	1 570,8	+870,1%	161,9
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	361,2	-27,2%	496,3	+333,5%	114,5
AKTYWA RAZEM:	10 284,0	+12,8%	9 119,8	+390,9%	1 858,0