

**RANK PROGRESS SPÓŁKA
AKCYJNA**

**OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2010 ROKU**



OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy RANK PROGRESS SPÓŁKA AKCYJNA

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Rank Progress S.A. z siedzibą w Legnicy, ul. Złotoryjska 63, na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2010 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

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

Badanie 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 jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

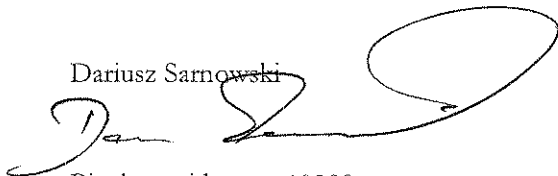
Naszym zdaniem zbadane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2010 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Jednostki,

Sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 roku jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust.2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego 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 późniejszymi zmianami).

Dariusz Sarnowski



Biegły rewident nr 10200

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający
badanie w imieniu

HLB SARNOWSKI & WIŚNIEWSKI Sp. z o.o.

61-478 Poznań, ul. Bluszczowa 7

Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych,
numer ewidencyjny 2917

Poznań, dnia 18 marca 2011 roku.

RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2010 ROKU

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Podstawowe informacje o działalności Spółki

Spółka działa pod firmą Rank Progress Spółka Akcyjna. Siedziba Spółki znajduje się w Legnicy, ul. Złotoryjska 63.

Spółka prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej, zawiązanej aktem notarialnym w dniu 1 października 2007 roku przed notariuszem Elżbietą Rączkowską - Martyn (Repertorium A Nr 11956/07). Czas trwania spółki jest nieoznaczony.

Aktualnie Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000290520.

Spółka otrzymała numer identyfikacji podatkowej NIP 691-19-97-774 oraz nadany przez Główny Urząd Statystyczny numer REGON 390576060.

Jednostka działa w oparciu o kodeks spółek handlowych oraz statut Spółki.

Zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności przeważającą działalnością Spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, wynajem i zarządzanie nieruchomościami oraz kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

W badanym okresie Spółka prowadziła działalność polegającą na zarządzaniu Grupą Kapitałową, w tym na zarządzaniu projektami inwestycyjnymi prowadzonymi przez jednostki z Grupy, eksploatacji śródmiejskiej galerii handlowej oraz prowadzeniu krótkoterminowych projektów inwestycyjnych.

Przeciętne zatrudnienie w okresie sprawozdawczym w Spółce wyniosło 57 osób.

Kapitał zakładowy Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosił 3 714,5 tys. zł i dzielił się na 37 145 050 akcji zwykłych o wartości nominalnej 0,10 złotych każda. Kapitał własny Spółki na ten dzień wynosił 216 602,8 tys. zł.

Zgodnie z notą nr 10 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego struktura akcjonariuszy Spółki na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawiała się następująco:

Akcjonariusz	Liczba głosów	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Udział w kapitale podstawowym (%)
Jan Mroczka	16 250 960	8 125 480	0,1	21,88
Andrzej Bartnicki	16 250 960	8 125 480	0,1	21,88
MB Progress Capital Limited	12 991 978	12 991 978	0,1	34,98
Pozostali akcjonariusze	7 902 112	7 902 112	0,1	21,26
Razem kapitał zakładowy	53 396 010	37 145 050	-	100,00

Posiadane przez Akcjonariuszy akcje Jednostki serii A (16 250 960 szt.) mają uprzywilejowanie pod względem głosu na Walnym Zgromadzeniu w ten sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy.

Posiadane przez Akcjonariuszy akcje Jednostki serii B i C nie mają żadnego typu uprzywilejowania.

Zgodnie ze stanem księgi akcyjnej na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2011 roku do dnia wydania niniejszego raportu wystąpiły następujące zmiany w strukturze Akcjonariuszy:

W dniu 9 listopada 2009 roku Zwyczajne Zgromadzenie Spółki Rank Progress S.A. zdecydowało o podwyższeniu kapitału akcyjnego z kwoty 3 250 192 zł do kwoty 3 714 505 zł to jest o kwotę 464 313 zł. Podwyższenie kapitału nastąpiło w drodze emisji akcji zwykłych serii C z wyłączeniem prawa poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy. Emisja akcji C została przeprowadzona w trybie oferty publicznej. W dniu 2 lipca 2010 roku podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. W dniu 8 lipca 2010 roku, dopuszczone do obrotu publicznego akcje serii B oraz C zadebiutowały na rynku podstawowym GPW w Warszawie.

Rok obrotowy, za który sporządzono zbadane sprawozdanie finansowe obejmuje 12 kolejnych miesięcy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku. Poprzedni rok obrotowy obejmował okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku.

Spółka jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. Jednostki powiązane ze Spółką to:

- „E.F. Progress I” Sp. z o.o.,
- „E.F. Progress II” Sp. z o.o.,
- „E.F. Progress III” Sp. z o.o.,
- „E.F. Progress IV” Sp. z o.o.,
- „E.F. Progress V” Sp. z o.o.,
- „E.F. Progress VI” Sp. z o.o.,
- „E.F. Progress VII” Sp. z o.o.,
- „E.F. Progress VIII” Sp. z o.o.,
- „E.F. Progress IX” Sp. z o.o.,
- „E.F. Progress X” Sp. z o.o.,
- HIT Zarząd Majątkiem Sp. z o.o.,
- Rank Prosper Skarżysko Kamienna Sp. z o.o.,
- KMM Sp. z o.o. w likwidacji,
- Colin Holdings Limited,
- „Progress II” Sp. z o.o.,
- „Progress III” Sp. z o.o.,
- „Progress IV” Sp. z o.o.,
- „Progress V” Sp. z o.o.,
- „Progress VI” Sp. z o.o.,
- „Progress VII” Sp. z o.o.,
- „Progress VIII” Sp. z o.o.,
- „Progress IX” Sp. z o.o.,
- „Progress X” Sp. z o.o.,
- „Progress XI” Sp. z o.o.,
- „Progress XII” Sp. z o.o.,
- „Progress XIII” Sp. z o.o.,
- „Progress XIV” Sp. z o.o.,
- „Progress XV” Sp. z o.o.,
- Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o.,
- Rank – Pellene Sp. z o.o.,
- Cinema 3D S.A.

Władzami Spółki są: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd.

W skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii wchodził:

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| - Jan Mroczka | - Prezes Zarządu, |
| - Dariusz Domszy | - Wiceprezes Zarządu, |
| - Mariusz Kaczmarek | - Członek Zarządu. |

W okresie od 1 stycznia 2010 roku do dnia wydania opinii nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień wydania opinii wchodził:

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| - Andrzej Bartnicki | - Przewodniczący, |
| - Jakub Górski | - Wiceprzewodniczący, |
| - Paweł Puterko | - Członek, |
| - Piotr Kowalski | - Członek, |
| - Łukasz Kurdyś | - Członek. |

W okresie od 1 stycznia 2010 roku do dnia wydania opinii nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

1.2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2009 roku podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Działając w imieniu HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych numer ewidencyjny 2917, kluczowy biegły rewident Dariusz Sarnowski, nr ewidencyjny 10200, wydał o tym sprawozdaniu w dniu 15 kwietnia 2010 roku opinię bez zastrzeżeń z uzupełniającymi objaśnieniami:

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę na fakt, iż w dniu 1 stycznia 2009 roku Spółka dokonała zmian polityki rachunkowości w zakresie wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Zmiany zasad rachunkowości opisane zostały w punkcie 2.1 wprowadzenia do sprawozdania finansowego. Zarząd zapewnił porównywalność prezentując skutki zmian polityki rachunkowości w sprawozdaniu finansowym za 2009 rok w dodatkowych informacjach i objaśnieniach w punkcie 42.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku zostało zatwierdzone Uchwałą numer 2/06/2010 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Rank Progress S.A. z dnia 10 czerwca 2010 roku. Na podstawie Uchwały numer 5/06/2010 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Rank Progress S.A. z dnia 10 czerwca 2010 roku zysk netto przeznaczono na zasilenie kapitału zapasowego Spółki celem finansowania bieżącej działalności.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2009 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, uchwałą o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego i sprawozdaniem z działalności Jednostki zostały złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 25 czerwca 2010 roku.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2009 roku wraz z opinią biegłego rewidenta i uchwałą o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego zostały złożone do ogłoszenia w Monitorze Polskim B w dniu 14 czerwca 2010 roku.

Bilans zamknięcia za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku został poprawnie wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia roku zakończonego 31 grudnia 2010 roku.

1.3. Informacje o podmiocie uprawnionym i kluczowym biegłym rewidencie

HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, ul. Bluszczowa 7 jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym pod numerem 2917 na listę Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w Polsce.

W imieniu HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. badaniem sprawozdania finansowego kierował kluczowy biegły rewident Dariusz Sarnowski nr ewidencyjny 10200.

Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego dokonała Rada Nadzorcza Rank Progress S.A. uchwałą numer 7/06/2010 z dnia 23 czerwca 2010 roku.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 24 czerwca 2010 roku, zawartej pomiędzy Rank Progress S.A. a firmą HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, ul. Bluszczowa 7.

1.4. Zakres i termin badania

Celem naszego badania było wyrażenie przez biegłego rewidenta pisemnej opinii wraz z raportem o tym, czy sprawozdanie finansowe jest zgodne z zastosowanymi zasadami (polityka) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy badanej jednostki.

W badaniu poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych posłużyliśmy się testami i próbami właściwymi dla rewizji finansowej. Na podstawie wyników tych testów i prób wnioskowaliśmy o poprawności zbadanych pozycji. Badanie ograniczone do wybranych prób zastosowaliśmy również w odniesieniu do rozrachunków i obciążeń z tytułu podatków, w związku z czym mogą wystąpić różnice pomiędzy naszymi ustaleniami a wynikami ewentualnych kontroli uprawnionych organów skarbowych. Nasze procedury nie obejmowały uzupełniających informacji, które nie mają wpływu na zbadane przez nas sprawozdanie finansowe.

Badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 roku zostało przeprowadzone w dniach od 14 lutego do 18 marca 2011 roku, w tym w siedzibie Spółki w dniach od 14 lutego do 3 marca 2011 roku.

1.5. Deklaracja niezależności

HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., członkowie zarządu, kluczowy biegły rewident oraz inne osoby biorące udział w badaniu potwierdzają, iż spełniają warunki określone w 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, do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym Rank Progress S.A. sporządzonym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 roku.

1.6. Oświadczenia otrzymane i dostępność danych

Zarząd Spółki w pisemnym oświadczeniu z dnia 18 marca 2011 roku potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność, prawidłowość i jasność załączonego sprawozdania finansowego oraz oświadczył o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych i istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia i mogły mieć wpływ na załączone sprawozdanie finansowe. Zarząd Spółki także oświadczył, że udostępnił wszystkie żądane dokumenty i dane, jak również udzielił niezbędnych informacji i wyjaśnień.

2. PODSTAWOWE DANE I WSKAŹNIKI FINANSOWE

2.1. Wskaźniki finansowe

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową jednostki w latach 2010, 2009 i 2008 wyliczone na podstawie danych finansowych zawartych w jednostkowych sprawozdaniach finansowych za lata zakończone 31 grudnia 2010 roku, 31 grudnia 2009 roku oraz 31 grudnia 2008 roku.

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	2010	2009	2008
Przychody netto ze sprzedaży (tys. zł)			37 614,0	131 493,8	93 748,9
Suma aktywów (tys. zł)			601 528,3	508 253,7	483 118,1
Kapitał własny (tys. zł)			216 602,8	164 886,2	141 085,0
Zysk/Strata netto za okres (tys. zł)			5 398,8	23 801,3	15 920,3
Zyskowność sprzedaży	$\frac{\text{zysk (strata) ze sprzedaży}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	max	36,9%	26,2%	43,1%
Rentowność sprzedaży brutto	$\frac{\text{zysk (strata) brutto}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	max	17,9%	22,5%	21,3%
Rentowność sprzedaży netto	$\frac{\text{zysk (strata) netto}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	max	14,4%	18,1%	17,0%
Rentowność kapitału własnego	$\frac{\text{zysk (strata) netto}}{\text{kapitał własny bez wyniku finansowego bieżącego roku}}$	max	2,6%	16,9%	12,7%
Rentowność aktywów	$\frac{\text{zysk (strata) netto}}{\text{aktywa ogółem}}$	max	0,9%	4,7%	3,3%
Wskaźnik rotacji majątku	$\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży}}{\text{aktywa ogółem}}$	max	0,1	0,3	0,2
Wskaźnik obrotu rzeczowych aktywów trwałych	$\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży}}{\text{rzeczowe aktywa trwałe}}$	max	9,8	50,4	11,9
Wskaźnik rotacji należności w dniach	$\frac{\text{(należności z tytułu dostaw i usług/przychody ze sprzedaży)} \cdot 360}{\text{zysk (strata) netto}}$	min	125	43	17
Wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	$\frac{\text{(zobowiązania z tytułu dostaw i usług/(koszty działalności operacyjnej-koszty pracy-amortyzacja))} \cdot 360}{\text{zysk (strata) netto}}$	min	28	11	46
Współczynnik zadłużenia	$\frac{\text{kapitał obcy}}{\text{kapitały ogółem}}$	0,3 - 0,5	0,6	0,7	0,7
Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{kapitał obcy}}$	>1	0,6	0,5	0,4
Stopień pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwałe}}$	>1	0,5	0,4	0,4
Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{pasywa ogółem}}$	max	0,4	0,3	0,3

Wskaźnik płynności szybkiej	(inwestycje krótkoterminowe + należności krótkoterminowe) / zobowiązania krótkoterminowe	0,8 - 1,2	0,8	0,2	0,1
Wskaźnik płynności bieżącej	(aktywa obrotowe - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / zobowiązania krótkoterminowe	1,5 - 2,0	3,4	1,2	0,9
Pokrycie zobowiązań należnościami	należności handlowe/ zobowiązania handlowe	>1	7,7	5,4	0,6
Kapitał obrotowy netto (w tys. zł.)	aktywa obrotowe - zobowiązania krótkoterminowe	-	116 981,5	19 740,5	-20 946,8
Udział kapitału pracującego w całości aktywów	kapitał obrotowy/ aktywa ogółem	max	19,4%	3,9%	-4,3%

* Z dniem 1 stycznia 2009 roku Spółka dokonała zmian polityki rachunkowości w zakresie wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Zaprezentowane wskaźniki za 2008 rok opierają się na przekształconych danych za 2008 rok w taki sposób, jakby stosowane od 1 stycznia 2009 roku zasady rachunkowości były stosowane przez Spółkę od dnia 1 stycznia 2008 roku. Przekształcone dane finansowe za 2008 rok zostały zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym za 2009 rok w punkcie 42 dodatkowych informacji i objaśnień.

W roku obrotowym 2010 zyskowność sprzedaży wzrosła o 10,7 punktów procentowych w porównaniu do roku 2009 i ukształtowała się na poziomie 36,9%.

W porównaniu do roku poprzedniego rentowność sprzedaży brutto spadła o 4,6 punktów procentowych, natomiast rentowność sprzedaży netto – o 3,7 punktów procentowych.

Wskaźnik rentowności kapitału własnego w roku badanym ukształtował się na poziomie 2,6% i był niższy od wartości w roku poprzednim o 14,3 punktów procentowych. Ukształtowanie się wskaźnika na takim poziomie wynikało między innymi ze spadku zysku netto o 18 402,5 tys. zł, tj. o 77,3%, a także ze wzrostu kapitału zapasowego o 166 576,9 tys. zł, tj. o 407,2% oraz kapitału podstawowego o 464,3 tys. zł.

W roku obrotowym 2010 okres oczekiwania na zapłatę należności uległ wydłużeniu o 82 dni. Wzrost okresu spływu należności w porównaniu do roku poprzedniego wynikał głównie ze spadku wygenerowanych przychodów ze sprzedaży o 93 879,8 tys. zł, tj. o 71,4%.

W stosunku do ubiegłego roku obrotowego wskaźniki płynności finansowej uległy poprawie. Zwiększenie płynności szybkiej wynikało głównie ze zwiększenia stanu inwestycji krótkoterminowych o 21 463,3 tys. zł oraz jednoczesnego spadku salda zobowiązań krótkoterminowych.

2.2. Zasadność założenia kontynuacji działalności

W wyniku przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 roku, w tym analizy sytuacji finansowej, nic istotnego nie zwróciło naszej uwagi, co spowodowałoby nasze przekonanie, że Spółka nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia 31 grudnia 2010 roku na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

We wprowadzeniu do sprawozdania finansowego oraz w punkcie numer 40 dodatkowych informacji i objaśnień Zarząd poinformował, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności przez Spółkę.

3. OCENA SYSTEMU RACHUNKOWOŚCI

3.1. System rachunkowości

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości, o której mowa w art. 10 ustawy o rachunkowości.

Dokumentacja polityki rachunkowości została opracowana zgodnie z ustawą o rachunkowości i zatwierdzona do stosowania zarządzeniem Prezesa Zarządu Spółki z dnia 14 grudnia 2009 roku.

W badanym roku obrotowym w Spółce stosowano komputerowy system ewidencji księgowej Dynamics-AX wersja 4,0 firmy Microsoft, w którym dokonywane są księgowania wszystkich zdarzeń gospodarczych występujących w Spółce.

Przeprowadzone badanie nie ujawniło istotnych słabości, które mogłyby wpłynąć na dane finansowe i informacje zawarte w zbadanym sprawozdaniu finansowym, a dotyczących:

- udokumentowania operacji gospodarczych,
- powiązania zapisów księgowych z dokumentami oraz sprawozdaniem finansowym,
- rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych,
- metod zabezpieczenia i ochrony dokumentów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych,
- stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera.

3.2. Inwentaryzacja

Spółka przeprowadziła inwentaryzację roczną poszczególnych grup aktywów i pasywów zgodnie z zasadami i terminami określonymi w ustawie o rachunkowości. Wyniki przeprowadzonej inwentaryzacji zostały rozliczone i ujęte w księgach roku badanego.

3.3. Wycena

Stosowane przez Spółkę zasady wyceny zostały opisane we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego i są one zgodne z wymogami ustawy o rachunkowości.

Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości zostały prawidłowo wybrane i są stosowane przez nią w sposób prawidłowy i ciągły.

3.4. Prezentacja i porównywalność

Spółka dokonała prawidłowej prezentacji poszczególnych składników aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów w sprawozdaniu finansowym. Wprowadzenie do sprawozdania, bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych wraz z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, stanowiącymi integralną część sprawozdania finansowego, zawierają wszystkie informacje, których ujawnienie w sprawozdaniu finansowym jest wymagane przepisami ustawy o rachunkowości.

Zarząd badanej jednostki zapewnił porównywalność danych finansowych zaprezentowanych w sprawozdaniach finansowych za wszystkie prezentowane lata obrotowe.

4. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

4.1. Bilans

	31.12.2010 tys. zł	31.12.2009 tys. zł	31.12.2008 tys. zł
AKTYWA			
Aktywa trwałe	435 938,8	383 162,5	336 713,7
Wartości niematerialne i prawne	295,5	325,8	474,2
Rzeczowe aktywa trwałe	3 702,4	2 611,0	7 869,3
Należności długoterminowe	0,0	0,0	67,2
Inwestycje długoterminowe	421 556,3	369 464,6	320 132,6
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 384,6	10 761,2	8 170,4
Aktywa obrotowe	165 589,5	125 091,2	146 404,4
Zapasy	125 958,7	101 796,4	132 396,6
Należności krótkoterminowe	14 699,7	18 203,3	9 355,4
Inwestycje krótkoterminowe	23 955,6	2 492,3	1 873,3
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	975,5	2 599,2	2 779,0
Aktywa razem	601 528,3	508 253,7	483 118,1
	31.12.2010 tys. zł	31.12.2009 tys. zł	31.12.2008 tys. zł
PASYWA			
Kapitał własny	216 602,8	164 886,2	141 085,0
Kapitał podstawowy	3 714,5	3 250,2	3 250,2
Kapitał zapasowy	207 489,5	40 912,6	39 601,7
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,0	96 922,2	82 312,7
Zysk (strata) netto	5 398,8	23 801,3	15 920,3
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	384 925,5	343 367,5	342 033,1
Rezerwy na zobowiązania	29 975,0	28 144,3	22 616,0
Zobowiązania długoterminowe	306 303,5	209 742,9	151 955,3
Zobowiązania krótkoterminowe	48 607,9	105 350,7	167 351,2
Rozliczenia międzyokresowe	39,0	129,6	110,6
Pasywa razem	601 528,3	508 253,7	483 118,1

Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)

	01.01.2010 – 31.12.2010	01.01.2009 – 31.12.2009
	tys. zł	tys. zł
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	37 614,0	131 493,8
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	10 594,5	86 192,8
Zysk/Strata brutto ze sprzedaży	27 019,5	45 301,0
Koszty sprzedaży	0,0	0,0
Koszty ogólnego zarządu	13 150,2	10 905,7
Zysk/Strata ze sprzedaży	13 869,3	34 395,3
Pozostałe przychody operacyjne	9 484,4	35 753,7
Pozostałe koszty operacyjne	27 849,0	32 672,0
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	-4 495,3	37 476,9
Przychody finansowe	27 143,9	10 543,9
Koszty finansowe	15 931,9	18 436,3
Zysk/Strata z działalności gospodarczej	6 716,7	29 584,6
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,0	0,0
Zysk/Strata brutto	6 716,7	29 584,6
Podatek dochodowy	1 317,9	5 783,3
Zysk/Strata netto	5 398,8	23 801,3

* Nie zaprezentowano danych za 2008 rok z uwagi na fakt, że Spółka w 2008 roku prezentowała rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

4.2. Informacje o wybranych pozycjach sprawozdania finansowego

Struktura aktywów i pasywów jest przedstawiona w zbadanym przez nas sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 roku.

Inwestycje długoterminowe

Najistotniejszą pozycję aktywów Spółki na dzień 31 grudnia 2010 roku stanowiły inwestycje długoterminowe o wartości 421 556,3 tys. zł. W pozycji tej wykazane zostały nieruchomości inwestycyjne o wartości 279 195,4 tys. zł, udziały i akcje w jednostkach powiązanych w kwocie 127 597,0 tys. zł, udzielone pożyczki jednostkom powiązanym w wysokości 954,0 tys. zł, inne papiery wartościowe w kwocie 13 656,7 tys. zł oraz zaliczki na nieruchomości w budowie w wysokości 153,3 tys. zł.

W pozycji inwestycje w nieruchomości Spółka prezentuje nieruchomości utrzymywane w celu uzyskiwania z nich korzyści w postaci przyrostu wartości lub/i przychodów z wynajmu. Zgodnie z polityką rachunkowości inwestycje w nieruchomości wyceniane są według wartości godziwej. Wartość godziwą ustala niezależny rzeczoznawca majątkowy. W wartości godziwej nie ujmuje się podwójnie wartości innych aktywów lub zobowiązań dotyczących nieruchomości ujętych w innych pozycjach bilansowych.

Łączna wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych wyniosła na dzień 31 grudnia 2010 roku 283 483,0 tys. zł, z czego kwota 4 287,6 tys. zł została wykazana w innych niż inwestycje długoterminowe pozycjach aktywów. Najistotniejszą nieruchomością inwestycyjną na dzień bilansowy była Galeria Piastów w Legnicy. W stosunku do poprzedniego dnia bilansowego wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych zmniejszyła się o kwotę 29 342,3 tys. zł.

Wartość udziałów w jednostkach powiązanych wzrosła w porównaniu do roku poprzedniego o 66 800,0 tys. zł. Wzrost wartości udziałów wynika głównie z objęcia nowych udziałów w podwyższonych kapitałach spółek zależnych, a także z utworzenia nowych spółek, których Rank Progress S.A. stał się właścicielem. Spółka wycenia posiadane udziały i akcje w cenie nabycia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących ich wartość. Na dzień 31.12.2010 roku wartość odpisów aktualizujących inwestycje długoterminowe wyniosła 2 658,7 tys. zł. W badanym okresie nie wystąpiła potrzeba utworzenia dodatkowych odpisów aktualizujących posiadane udziały.

Na saldo pozycji innych papierów wartościowych na dzień 31 grudnia 2010 roku składały się obligacje o łącznej wartości nominalnej 13 586,0 tys. zł powiększone o naliczone na dzień bilansowy odsetki. Obligacje zostały nabyte w drodze potrącenia wierzytelności z tytułu obligacji wyemitowanych przez Spółkę.

Zapasy

Wartość zapasów wyniosła na dzień bilansowy 125 958,7 tys. zł, co stanowiło 20,9% aktywów ogółem.

Główną pozycję zapasów stanowiły towary w kwocie 114 289,6 tys. zł, na które składały się nieruchomości przeznaczone przez Spółkę do odsprzedaży. Zgodnie z polityką rachunkowości towary wyceniane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W porównaniu do roku poprzedniego wartość bilansowa towarów zwiększyła się o 21 927,7 tys. zł.

W pozycji produktów gotowych Spółka zaprezentowała wybudowane lokale mieszkalne znajdujące się w Legnicy. Wartość produktów gotowych została zaktualizowana do możliwych do uzyskania cen sprzedaży netto. Wartość odpisów aktualizujących produkty gotowe na dzień 31 grudnia 2010 roku wyniosła 3 823,3 tys. zł.

Inwestycje krótkoterminowe

Saldo inwestycji krótkoterminowych w kwocie 23 955,6 tys. zł obejmuje środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych Spółki w kwocie 5 129,3 tys. zł oraz inne środki pieniężne w wysokości 18 826,3 tys. zł. Inne środki pieniężne stanowiły środki w depozycie bankowym, które na początku roku 2011 zostały przeznaczone na spłatę kredytu w rachunku bieżącym. Przeprowadziliśmy procedurę

niezależnego potwierdzenia sald środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2010 roku. Do dnia wydania opinii uzyskaliśmy potwierdzenie 100% salda środków pieniężnych.

Kapitał własny

Na dzień bilansowy wysokość kapitału zakładowego Spółki wyniosła 3 714,5 tys. zł. W dniu 9 listopada 2009 roku Zwyczajne Zgromadzenie Spółki Rank Progress S.A. zdecydowało o podwyższeniu kapitału akcyjnego z kwoty 3 250,2 tys. zł do kwoty 3 714,5 tys. zł, to jest o kwotę 464,3 tys. zł. Podwyższenie kapitału nastąpiło w drodze emisji akcji zwykłych serii C z wyłączeniem prawa poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy. Emisja akcji C została przeprowadzona w trybie oferty publicznej. Nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną akcji wpłynęła na zwiększenie, a koszty emisji na zmniejszenie kapitału zapasowego Spółki.

Zobowiązania długoterminowe

Saldo zobowiązań długoterminowych w kwocie 306 303,5 tys. zł obejmuje zobowiązania wobec jednostek powiązanych w wysokości 41 964,5 tys. zł, długoterminową część zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek w wysokości 183 480,7 tys. zł, zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych w wysokości 79 591,7 tys. zł oraz inne zobowiązania finansowe w kwocie 1 266,7 tys. zł. W stosunku do poprzedniego dnia bilansowego zadłużenie długoterminowe wzrosło o 96 560,6 tys. zł.

W dniu 9 grudnia 2010 roku Spółka wyemitowała 100 000 sztuk obligacji serii C o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości 100 000,0 tys. zł. Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości obligacje zostały wycenione na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Saldo zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych obejmuje zadłużenie z tytułu pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych w kwocie 23 556,2 tys. zł oraz zadłużenie Spółki z tytułu emisji obligacji serii C w wysokości 18 408,3 tys. zł. W stosunku do ubiegłego roku długoterminowa część zobowiązań z tytułu kredytów zmniejszyła się o 6 220,5 tys. zł.

Zobowiązania krótkoterminowe

W stosunku do ubiegłego dnia bilansowego saldo zobowiązań krótkoterminowych zmniejszyło swoją wartość o 56 742,8 tys. zł. Istotne zmniejszenie salda zadłużenia krótkoterminowego wynika ze spadku zobowiązań z tytułu kredytów, które na dzień bilansowy stanowiły najistotniejszą pozycję zobowiązań krótkoterminowych. Saldo zobowiązań z tytułu kredytów na dzień bilansowy wyniosło 19 078,4 tys. zł i w stosunku do poprzedniego dnia bilansowego zmniejszyło się o 68,6%. Spółka w roku 2010 oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie zaciągała nowych kredytów bankowych, a w badanym roku spłaciła znaczną część zadłużenia z tytułu istniejących umów.

Przeprowadziliśmy procedurę niezależnego potwierdzenia sald zobowiązań z tytułu kredytów na dzień bilansowy. Do dnia wydania opinii uzyskaliśmy potwierdzenie 100% salda zobowiązań.

Inne zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych na dzień bilansowy stanowiły zobowiązania wobec jednostek zależnych z tytułu objętych, nie opłaconych do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego udziałów w podwyższonych kapitałach spółek zależnych. Inne zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek pozostałych to głównie otrzymane zaliczki i zabezpieczenia należytego wykonania umów. W pozycji zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych Spółka zaprezentowała saldo zadłużenia z tytułu emisji obligacji serii B oraz naliczone na dzień bilansowy odsetki od emisji obligacji serii C. W dniu 10 czerwca 2010 roku Spółka wyemitowała 1 000 sztuk obligacji serii B o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości 1 000,0 tys. zł. W stosunku do dnia 31 grudnia 2009 roku saldo zobowiązań krótkoterminowych z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych zmniejszyło się o kwotę 23 452,6 tys. zł w związku z wykupem obligacji wyemitowanych w roku 2009.

Rachunek zysków i strat

Przychody i związane z nimi koszty zostały ujęte w księgach rachunkowych z uwzględnieniem zasady memoriału i współmierności.

W roku 2010 Spółka osiągnęła zysk netto niższy o 18 402,5 tys. zł wobec poprzedniego roku obrotowego. W roku 2009 Spółka dokonała sprzedaży kilku projektów inwestycyjnych, z których osiągnęła znaczne przychody. Istotny wpływ na obniżenie wyniku finansowego Spółki w roku 2010 miała również odniesiona w pozostałe koszty operacyjne aktualizacja wartości nieruchomości do wartości godziwej. Zwiększenie wyniku na działalności finansowej spowodowała głównie otrzymana od jednostki zależnej dywidenda w kwocie 20 000,0 tys. zł.

4.3. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego zawiera wszystkie informacje wymagane załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości. Spółka potwierdziła zasadność zastosowania zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu sprawozdania finansowego oraz że nie zamierza w dającej się przewidzieć przyszłości prowadzić działalności w zmniejszonym istotnie zakresie. Zasady wyceny aktywów i pasywów, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego zostały prawidłowo i kompletnie opisane w tym wprowadzeniu.

4.4. Dodatkowe informacje i objaśnienia sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła dodatkowe informacje i objaśnienia w postaci not tabelarycznych do poszczególnych pozycji bilansu, rachunku zysków i strat oraz opisów słownych.

Dodatkowe informacje i objaśnienia sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 roku zostały sporządzone we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z informacjami wymaganymi załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości.

Informacje zawarte w dodatkowych informacjach i objaśnieniach sprawozdania finansowego 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 późniejszymi zmianami).

4.5. Sprawozdanie z działalności

Zarząd sporządził i załączył do sprawozdania finansowego raport roczny zawierający sprawozdanie z działalności Spółki w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2010 roku. Sprawozdanie z działalności zawiera informacje wymagane art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

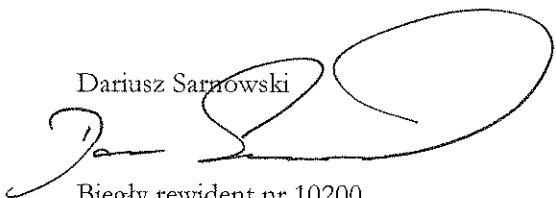
Zapoznaliśmy się z tym sprawozdaniem i uznaliśmy, iż zawarte w nim kwoty i informacje pochodzące z załączonego sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

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 późniejszymi zmianami).

4.6. Zgodność z przepisami prawa

Kluczowy biegły rewident otrzymał od Zarządu Spółki pisemne oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż zgodnie z jego najlepszą wiedzą Spółka przestrzegała przepisów prawa, a także postanowień statutu Spółki mających wpływ na sprawozdanie finansowe.

Dariusz Sarnowski



Biegły rewident nr 10200

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający
badanie w imieniu

HLB SARNOWSKI & WIŚNIEWSKI Sp. z o.o.

61-478 Poznań, ul. Bluszczowa 7

Podmiot uprawniony do badania

sprawozdań finansowych,

numer ewidencyjny 2917

Niniejszy raport zawiera 13 stron.

Poznań, dnia 18 marca 2011 roku