



Raport
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej

CAPITAL PARK
w
Warszawie
za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

Raport zawiera 13 stron
Raport z badania
skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2014 r.

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

Grupa Kapitałowa CAPITAL PARK

*Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.*

Spis treści

1.	Część ogólna raportu	3
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	6
1.2.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	6
1.2.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:	6
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	6
1.3.	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	7
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	7
1.5.	Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją	8
2.	Część analityczna raportu	9
2.1.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	9
2.2.	Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	10
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	11
2.4.	Interpretacja wskaźników	11
3.	Część szczegółowa raportu	12
3.1.	Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej	12
3.2.	Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
3.3.	Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej	12
3.4.	Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących	13
3.5.	Wyłączenia konsolidacyjne	13
3.6.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	13

1. Część ogólna raportu

1.1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową

1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa CAPITAL PARK

1.1.2. Siedziba jednostki dominującej

02-674 Warszawa, ul. Marynarska 11

1.1.3. Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym

Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data:	17.12.2010 r.
Numer rejestru:	KRS 0000373001
REGON:	142742125
NIP:	1080009913

1.1.4. Struktura własności jednostki dominującej

Na dzień 31.12.2014 r. struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej w wysokości 104 744 tys. zł przedstawia się następująco:

	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Wartość nominalna udziałów/akcji w tys. zł	Liczba głosów	% głosów
Akcjonariusz					
CP Holdings S. á r. l.	77 759 836	74,24%	77 760	77 759 836	72,33%
Jan Motz	2 805 943	2,68%	2 806	5 571 183	5,18%
Pozostali	24 178 328	23,08%	24 178	24 178 328	22,49%
Razem	104 744 107	100,00%	104 744	107 509 347	100,00%

Według stanu na dzień sporządzenia niniejszej opinii struktura kapitału zakładowego w wysokości 105.348 tys. zł przedstawia się jak poniżej:

	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Wartość nominalna udziałów/akcji w tys. zł	Liczba głosów	% głosów
Akcjonariusz					
CP Holdings S. á r. l.	77 759 836	73,82%	77 760	77 759 836	71,92%
Jan Motz	2 805 943	2,66%	2 806	5 571 183	5,15%
Pozostali	24 782 352	23,52%	24 782	24 782 352	22,92%
Razem	105 348 131	100,00%	105 348	108 113 371	100,00%

Na podstawie uchwał podjętych 30 września 2013 r. przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, kapitał zakładowy Spółki został podwyższony w drodze emisji 20 955 tys. akcji serii C o wartości nominalnej 1 zł za akcję przeznaczonych do publicznego obrotu oraz 9 230 tys. akcji serii E o wartości nominalnej 1 zł za akcję zaoferowanych dotychczasowemu akcjonariuszowi, tj. CP Holdings S. á r.l.

W dniu 14 lutego 2014 r. wyemitowane akcje serii C i E zostały zarejestrowane przez Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, w wyniku czego kapitał zakładowych Spółki został podwyższony łącznie o 30 185 tys. zł. Nadwyżka ceny, po jakiej akcje zostały objęte nad ich wartością nominalną, po potrąceniu kosztów emisji, powiększyła kapitał zapasowy Spółki w łącznej wysokości 188 511 tys. zł.

Grupa Kapitałowa CAPITAL PARK

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.

W dniu 14 stycznia 2015 r. członkowie zarządu - Marcin Juszczyk i Michał Koślacz skorzystali ze swoich praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych i nabyli każdy z nich po 302 012 akcji serii D, po cenie nominalnej 1 zł za akcję.

W dniu 3 marca 2015 r. akcje serii D zostały zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy. W konsekwencji, kapitał zakładowy Spółki wzrósł z kwoty 104 744 107 zł do kwoty 105 348 131 zł, w drodze emisji 604 024 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1 zł na akcję, w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego poprzez wykonywanie praw z 604 024 warrantów subskrypcyjnych.

Według stanu na koniec badanego okresu Jednostka dominująca jest spółką zależną od CP Holdings S. á r. l., która jako spółka dominująca posiadała na 31 grudnia 2014 r. posiadała 74,24% udziału w jej kapitale i 72,33% w prawach głosu.

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: CAPITAL PARK S.A.

Jednostki zależne objęte konsolidacją metodą pełną:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i prawach głosu
1	Alferno Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
2	ArtN Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
3	Aspire Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
4	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
5	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska i obsługa nieruchomości	100%
6	Capital Park Racławicka Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
7	Capital Park Opole Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
8	CP Development S. á r. l.	Luksemburg	Działalność holdingowa	100%
9	CP Invest SA	Warszawa	Działalność holdingowa	100%
10	CP Management Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości; zarządzanie projektami Grupy	100%
11	CP Property Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność holdingowa	15%
12	CP Property Sp. z o. o. „SPV1” SK	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
13	CP Property Sp. z o. o. „SPV2” SK	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
14	CP Property Sp. z o. o. „SPV3” SK	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
15	CP Property Sp. z o. o. „SPV4” SK	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
16	CP Property Sp. z o. o. „SPV5” SK	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
17	CP Property Sp. z o. o. „SPV6” SK	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
18	CP Property S. á r. l.	Luksemburg	Działalność holdingowa	15%
19	CP Property SCSp	Luksemburg	Działalność holdingowa	15%
20	CP Retail B. V.	Holandia	Działalność holdingowa	100%
21	CP Retail (“SPV1”) Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
22	CP Retail (“SPV2”) Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
23	Dakota Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%

Grupa Kapitałowa CAPITAL PARK

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i prawach głosu
24	Diamante Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	
25	DT-SPV 12 Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
26	Elena Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
27	Emir 30 Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
28	Fundacja Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina	Warszawa	Fundacja	100%
29	Hazel Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
30	Marcel Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
31	Marlene Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
32	Nerida Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
33	Orland Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
34	Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych	15%
35	Sagitta Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
36	Sander Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
37	Sapia Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
38	Sapia Investments Sp. z o. o. Sp.Kom.	Warszawa	Działalność deweloperska	67%
39	Silverado Investments Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
40	Vera Investments – Bis Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
41	Zoe Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%

Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności:

- Patron Wilanów S.a.r.l.
- Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o.
- RM1 Sp. z o.o.

W sprawozdaniu finansowym za 2013 r. jednostki współzależne, o których mowa powyżej były konsolidowane metodą proporcjonalną. W związku z opublikowanym nowym standardem MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”, który został ogłoszony przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w czerwcu 2011 r., i który ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. Grupa zaprzestała ujmowania odpowiedniej części aktywów i zobowiązań wymienionych powyżej spółek.

Począwszy od 1 stycznia 2014 r. Grupa wycenia udziały w jednostkach współkontrolowanych metodą praw własności.

Retrospektywne zastosowanie MSSF 11 spowodowało przekształcenie danych porównawczych na dzień 31 grudnia 2013 r. Wszystkie należności i zobowiązania Grupy z wymienionymi jednostkami są traktowane jako transakcje z jednostkami niepowiązanymi. Zmiany w zakresie konsolidacji nie miały istotnego wpływu na kapitały własne Grupy. Dane porównawcze zatwierdzone/opublikowane oraz przekształcone dla Skonsolidowanego Sprawozdania z sytuacji majątkowej wraz z wyjaśnieniem najważniejszych zmian przedstawiają tabele w Nocie 6.6 informacji dodatkowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

1.1.6. Kierownik jednostki dominującej

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd jednostki dominującej.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2014 r. oraz na dzień niniejszego raportu wchodził:

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| • Jan Motz | – Prezes Zarządu, |
| • Jerzy Kowalski | – Członek Zarządu, |
| • Marcin Paweł Juszczyk | – Członek Zarządu, |
| • Michał Cezary Koślacz | – Członek Zarządu. |

W ciągu roku obrotowego 2014 nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu.

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:	Mirosława Cienkowska
Numer w rejestrze:	10992

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:	257.040,00 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 17 listopada 2014 r., zawartą na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 11 sierpnia 2014 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie jednostki dominującej z przerwami w okresie od 17 listopada 2014 r. do 19 marca 2015 r.

Kluczowy biegły rewident 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 12 maja 2014 r. przez Walne Zgromadzenie.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 14 maja 2014r.

1.4. Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia CAPITAL PARK S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Marynarskiej 11 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 i innych 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 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28 lipca 2011 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 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 uzupełniającego, 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 niezaistnieniu 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. Dane finansowe Spółek zależnych zostały przejrane i potwierdzone na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Statutowe sprawozdania finansowe wybranych jednostek zależnych za 2014 rok podlegają badaniu przez PKF Consult Sp. z o.o.

Do dnia wydania niniejszego raportu, badania sprawozdań ww. spółek nie zostały sfinalizowane w związku z czym nie zostały wydane do nich opinie.



Grupa Kapitałowa CAPITAL PARK

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.

2. Część analityczna raportu**2.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej¹**

AKTYWA	31.12.2014 PLN'000	% sumy bilansowej	31.12.2013 PLN'000	% sumy bilansowej	Zmiana (BZ-BO)/ BO
Aktywa trwałe					
Nieruchomości inwestycyjne	1 595 986	85%	1 321 653	82%	21%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 265	1%	11 087	1%	83%
Pozostałe aktywa finansowe	32 604	2%	32 146	2%	1%
Pozostałe aktywa trwałe	656	0%	788	0%	-17%
	1 649 511	88%	1 365 674	84%	21%
Aktywa obrotowe					
Zapasy	24 452	1%	33 733	2%	-28%
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	16 149	1%	145 660	9%	-89%
Należności handlowe	5 933	0%	2 243	0%	164%
Pozostałe aktywa finansowe	5 809	0%	5 618	0%	3%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	169 586	9%	68 014	4%	149%
	221 929	12%	255 268	16%	-13%
AKTYWA RAZEM	1 871 440	100%	1 620 942	100%	15%
PASYWA	31.12.2014 PLN'000	% sumy bilansowej	31.12.2013 PLN'000	% sumy bilansowej	Zmiana (BZ-BO)/ BO
Kapitały własne					
Kapitał zakładowy	104 744	6%	74 559	5%	40%
Kapitał zapasowy	858 320	46%	669 809	41%	28%
Pozostałe kapitały rezerwowe	12 568	1%	9 526	1%	32%
Kapitał rezerwowy z tytułu niezarejestrowanego kapitału zakładowego i zapasowego	0	0%	217 185	13%	-100%
Różnice kursowe z przeliczenia	397	0%	(1 940)	0%	-120%
Niepodzielony wynik finansowy	454	0%	(25 097)	-2%	-102%
Wynik finansowy bieżącego okresu	(61 468)	-3%	25 551	2%	-341%
Udziały niekontrolowane	64 776	3%	68 807	4%	-6%
	979 791	52%	1 038 400	64%	-6%
Zobowiązania długoterminowe					
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	586 878	31%	420 543	26%	40%
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	106 344	6%	98 126	6%	8%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	16 347	1%	8 034	0%	103%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 309	1%	11 467	1%	16%
	722 878	39%	538 170	33%	34%
Zobowiązania krótkoterminowe					
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	44 739	2%	17 082	1%	162%
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	67 398	4%	3 670	0%	1736%
Zobowiązania handlowe	14 569	1%	12 254	1%	19%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	42 065	2%	11 366	1%	270%
	168 771	9%	44 372	3%	280%
PASYWA RAZEM	1 871 440	100%	1 620 942	100%	15%

¹ Tabela przedstawia dane porównywalne na podstawie przekształconego sprawozdania finansowego za okres kończący się 31 grudnia 2013 r. w związku z retrospektywnym zastosowaniem MSSF 11. Szczegóły przekształcenia zostały przedstawione w punkcie 6.6 informacji dodatkowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego.



2.2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat i innych całkowitych dochodów²

	12 miesięcy 2014 PLN '000	12 miesięcy 2013 PLN '000	Zmiana PLN '000
Przychody z wynajmu podstawowego	54 833	38 722	16 111
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	(13 312)	(9 445)	(3 867)
Zysk operacyjny netto	41 521	29 278	12 244
Przychody z tytułu usług zarządzania	931	533	397
Strata (zysk) ze sprzedaży nieruchomości	(981)	0	(981)
Pozostałe przychody	1 610	1 219	390
Koszty funkcjonowania spółek celowych	(5 864)	(7 061)	1 197
Koszty ogólnego zarządu	(6 519)	(6 345)	(174)
Koszty remontów i napraw nieruchomości	(976)	(1 382)	405
Koszty sprzedaży	0	(307)	307
Koszty wyceny programu motywacyjnego	(3 906)	1 731	(5 637)
Straty (zyski) z aktualizacji wyceny nieruchomości	(60 976)	25 323	(86 299)
Zysk (Strata) z działalności operacyjnej	(35 160)	42 990	(78 150)
Przychody z tytułu odsetek	4 450	2 475	1 975
Koszty odsetek	(18 906)	(15 568)	(3 338)
Pozostałe koszty i przychody finansowe	(14 754)	3 575	(18 330)
Strata (zysk) przed opodatkowaniem	(64 371)	33 473	(97 843)
Podatek dochodowy	5 538	(1 277)	6 815
Udział w stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	(4 782)	(4 747)	(35)
Zysk (Strata) netto	(63 615)	27 449	(91 064)
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	2 337	(1 851)	4 188
Suma dochodów całkowitych	(61 278)	25 598	(86 876)
Zysk (Strata) netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	(61 468)	25 551	(87 019)
Zysk (Strata) netto przypadający na udziałowców nie sprawujących kontroli	(2 147)	1 897	(4 045)

² Tabela przedstawia dane porównywalne na podstawie przekształconego sprawozdania finansowego za okres kończący się 31 grudnia 2013 r. w związku z retrospektywnym zastosowaniem MSSF 11. Szczegóły przekształcenia zostały przedstawione w punkcie 6.6 informacji dodatkowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

Wyszczególnienie	j.m.	2014	2013
1. Rentowność sprzedaży (najem)	%	75,7%	75,6%
(zysk operacyjny netto/przychody z wynajmu)*100			
2. Rentowność kapitałów własnych (ROE)	%	(-) 6,3%	2,6%
(wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100			
3. Wskaźnik ogólnego zadłużenia	%	47,6%	35,9%
(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100			
4. Wskaźnik płynności I		1,31	5,75
(aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe)			

2.4. Interpretacja wskaźników

Spadek rentowności kapitałów własnych wynika z ujętej w wyniku roku 2014 straty z aktualizacji wyceny nieruchomości.

Wzrost wskaźnika ogólnego zadłużenia oraz spadek wskaźnika płynności wynika ze zwiększenia zobowiązań krótkoterminowych wynikających z wyemitowanych obligacji oraz refinansowania zobowiązań Grupy nowymi transzami kredytowymi.

3. Część szczegółowa raportu

3.1. Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej

Zastosowana metoda konsolidacji oraz sposób ustalenia wartości firmy 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.

Wyliczenia udziałów mniejszości w jednostkach zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dokonano na podstawie procentowego udziału udziałów niekontrolujących w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego.

3.5. Wyłączenia konsolidacyjne

Podczas konsolidacji dokonano wyłączeń konsolidacyjnych dotyczących wewnątrzgrupowych rozrachunków, włączeń 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, skutków sprzedaży całości lub części udziałów (akcji) w jednostkach objętych konsolidacją.

Dane, stanowiące podstawę do wyłączeń, uzyskano z ksiąg rachunkowych CAPITAL PRAK 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.



Mirosława Cienkowska
Biegły rewident nr 10992

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

19 marca 2015 r., Warszawa

