



Raport
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej
CAPITAL PARK
w
Warszawie
za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

Raport zawiera 13 stron
Raport z badania
skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2015 r.

Grupa Kapitałowa CAPITAL PARK

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 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	3
1.1.5.1.	Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	3
1.1.6.	Kierownik jednostki dominującej	5
1.2.	Dane identyfikujące biegłego rewidenta grupy i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	6
1.2.1.	Dane identyfikujące biegłego rewidenta grupy	6
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania	6
1.3.	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	6
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	6
1.5.	Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją	7
2.	Część analityczna raportu	8
2.1.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	8
2.2.	Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	10
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	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	12
3.5.	Wyłączenia konsolidacyjne	13
3.6.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	13

Grupa Kapitałowa CAPITAL PARK

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

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

02-797 Warszawa, ul. Franciszka Klimczaka 1

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 grudnia 2010 r.
Numer rejestru: KRS 0000373001
REGON: 142742125
NIP: 1080009913

1.1.4. Struktura własności jednostki dominującej

Na dzień 31 grudnia 2015 r. struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej w wysokości 105 348 tys. zł przedstawia się następująco:

Akcjonariusze	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym w %	Wartość nominalna w tys. zł	Ilość głosów w %	Ilość głosów w %
CP Holdings S.à r.l.	76 869 836	72,97%	76 869,84	76 869 836	71,10%
Jan Motz	2 805 943	2,66%	2 805,94	5 571 183	5,15%
Metlife	5 563 262	5,28%	5 563,26	5 563 262	5,15%
Pozostali	20 109 090	19,09%	20 109,09	20 109 090	18,60%
RAZEM	105 348 131	100,00%	105 348,13	108 113 371	100,00%

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. à r. l., która jako spółka dominująca posiadała na 31 grudnia 2015 r. posiadała 72,97% udziału w jej kapitale i 71,10% 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 2015 r. następujące jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją:

Jednostka dominująca: CAPITAL PARK S.A.

Jednostki zależne objęte konsolidacją metodą pełną:

Grupa Kapitałowa CAPITAL PARK

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

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. à r. l.	Luksemburg	Działalność holdingowa	100%
9	Real Assets Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych 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” Sp. k	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
13	CP Property Sp. z o. o. „SPV2” Sp. k.	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
14	CP Property Sp. z o. o. „SPV3” Sp. k.	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
15	CP Property Sp. z o. o. „SPV4” Sp. k.	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
16	CP Property Sp. z o. o. „SPV5” Sp. k.	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
17	CP Property Sp. z o. o. „SPV6” Sp. k.	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
18	CP Property S. à r.l.	Luxemburg	Działalność holdingowa	15%
19	CP Property SCSp	Luxemburg	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%
24	Diamante Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
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%

Grupa Kapitałowa CAPITAL PARK

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i prawach głosu
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. k.	Warszawa	Działalność deweloperska	67%
39	Silverado Investments Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
40	Sporty Department Store Sp. z o.o.	Warszawa	Sprzedaż detaliczna	100%
41	Vera Investments – Bis Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
42	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.
- Oberhausen Sp. z o.o.

1.1.6. Kierownik jednostki dominującej

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd jednostki dominującej.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2015 r. wchodził:

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

W dniu 29 stycznia 2016 r. Jerzy Kowalski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu. W tym samym dniu Rada Nadzorcza na mocy uchwały nr 01/01/2016 tę rezygnację przyjęła.

Na dzień niniejszego raportu w skład Zarządu jednostki dominującej wchodził:

- Jan Motz – Prezes Zarządu,
- Marcin Paweł Juszczyk – Członek Zarządu,
- Michał Cezary Koślacz – Członek Zarządu.

1.2. Dane identyfikujące biegłego rewidenta grupy i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

1.2.1. Dane identyfikujące biegłego rewidenta grupy

Imię i nazwisko: Beata Biolik-Przybyłowska
Numer w rejestrze: 11858

1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania

Firma: PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
Siedziba: Warszawa
Adres: ul. Orzycka 6, lok. 1B, 02-695 Warszawa
Numer rejestru: KRS 0000579479
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer NIP: 521-05-27-710

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 1 lipca 2015 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 19 czerwca 2015 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

W dniu 9 października 2015 r. w Sądzie Rejonowym dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, zostało zarejestrowane przekształcenie PKF Consult Sp. z o.o. w PKF Consult spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.. Spółce PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., jako spółce przekształcanej zgodnie z art. 553 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, przysługują wszystkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie jednostki dominującej z przerwami w okresie od 23 listopada 2015 r. do 18 marca 2016 r.

Biegły rewident grupy oraz PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. 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 (tekst jedn. Dz. U. 2015, poz. 1011 z późn. zm.).

1.3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 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 23 czerwca 2015 r. przez Walne Zgromadzenie.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 6 lipca 2015 r.

1.4. Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia CAPITAL PARK S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Klimczaka 1 i dotyczy skonsolidowanego sprawozdania finansowego, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r., skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat

Grupa Kapitałowa CAPITAL PARK

*Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.*

i innych całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym 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, 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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

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 2015 r. Dane finansowe Spółek zależnych zostały przejrzane i potwierdzone na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Statutowe sprawozdania finansowe wybranych jednostek zależnych za 2015 rok podlegają badaniu przez PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

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 z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

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

AKTYWA	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2014-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
AKTYWA TRWAŁE					
Nieruchomości inwestycyjne	1 934 579	89,9%	1 595 986	85,9%	21,2%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 111	0,7%	20 265	1,1%	-30,4%
Pozostałe aktywa finansowe	30 709	1,4%	19 922	1,0%	54,1%
Pozostałe aktywa trwałe	2 403	0,1%	656	0,1%	266,3%
	1 981 802	92,1%	1 636 829	88,1%	21,1%
AKTYWA OBROTOWE					
Zapasy	12 937	0,6%	24 452	1,3%	-47,1%
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	17 529	0,8%	16 149	0,9%	8,5%
Należności handlowe	9 523	0,4%	5 933	0,3%	60,5%
Pozostałe aktywa finansowe	17 123	0,8%	5 809	0,3%	194,8%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	113 607	5,3%	169 586	9,1%	-33,0%
	170 719	7,9%	221 929	11,9%	-23,1%
AKTYWA RAZEM	2 152 521	100,0%	1 858 758	100,0%	15,8%

* W celu zapewnienia porównywalności danych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2014 r. dokonano zmiany prezentacji zaangażowania we wspólne przedsięwzięcia. Zmiana ta została opisana w nocie nr 3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK za 2015 rok.



Grupa Kapitałowa CAPITAL PARK

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

PASYWA	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2014-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
KAPITAŁ WŁASNY					
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	959 621	44,6%	915 015	49,2%	4,9%
Kapitał zakładowy	105 348	4,9%	104 744	5,5%	0,6%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	858 320	39,9%	858 320	46,1%	0,0%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	15 149	0,7%	12 568	0,7%	20,5%
Kapitał rezerwowy z tytułu niezarejestrowanego kapitału zakładowego i zapasowego	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Różnice kursowe z przeliczenia	(2 134)	-0,1%	397	0,1%	-637,5%
Niepodzielony wynik finansowy	(61 014)	-2,8%	454	0,1%	-13539,2%
Wynik finansowy bieżącego okresu	43 952	2,0%	(61 468)	-3,3%	171,5%
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	72 583	3,4%	64 776	3,5%	12,1%
	1 032 204	48,0%	979 791	52,7%	5,3%
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE					
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	862 764	40,1%	586 878	31,6%	47,0%
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	142 828	6,6%	106 344	5,7%	34,3%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	7 384	0,3%	3 665	0,2%	101,5%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 384	0,3%	13 309	0,7%	-52,0%
	1 019 360	47,3%	710 196	38,2%	43,5%
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE					
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	50 674	2,4%	44 739	2,4%	13,3%
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	9 286	0,4%	67 398	3,6%	-86,2%
Zobowiązania handlowe	14 033	0,7%	14 569	0,8%	-3,7%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	26 964	1,3%	42 065	2,3%	-35,9%
	100 957	4,7%	168 771	9,1%	-40,2%
PASYWA RAZEM	2 152 521	100,0%	1 858 758	100,0%	15,8%

* W celu zapewnienia porównywalności danych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2014 r. dokonano zmiany prezentacji zaangażowania we wspólne przedsięwzięcia. Zmiana ta została opisana w nocie nr 3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK za 2015 rok.

2.2. Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów

	2015 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2014 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana %
Przychody z wynajmu podstawowego	72 373	100,0%	50 702	100,0%	42,7%
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	(16 736)	23,1%	(9 181)	18,1%	82,3%
Zysk operacyjny netto	55 637	76,9%	41 521	81,9%	34,0%
Przychody z tytułu usług zarządzania	907	1,3%	931	1,8%	-2,6%
Strata (zysk) ze sprzedaży nieruchomości	(2 043)	-2,8%	(981)	-1,9%	-108,3%
Pozostałe przychody	877	1,2%	1 610	3,2%	-45,5%
Koszty funkcjonowania spółek celowych	(6 187)	-8,5%	(5 864)	-11,6%	5,5%
Koszty ogólnego zarządu	(8 312)	-11,5%	(6 519)	-12,9%	27,5%
Koszty remontów i napraw nieruchomości	(682)	-0,9%	(976)	-1,9%	-30,0%
Koszty wyceny programu motywacyjnego	(3 656)	-5,1%	(3 906)	-7,7%	-6,4%
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	58 754	81,2%	(60 976)	-120,3%	196,4%
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	9 086	12,6%	(4 782)	-9,4%	290,0%
Zysk z działalności operacyjnej	104 381	144,2%	(39 942)	-78,8%	361,3%
Przychody z tytułu odsetek	2 648	3,7%	4 450	8,8%	-40,5%
Koszty odsetek	(37 379)	-51,6%	(18 906)	-37,3%	97,7%
Zyski (straty) z wyceny zobowiązań finansowych	(13 444)	-18,6%	(14 755)	-29,1%	8,9%
Zysk przed opodatkowaniem	56 206	77,7%	(69 153)	-136,4%	181,3%
Podatek dochodowy	14	0,0%	5 538	10,9%	-99,7%
Zysk netto	56 220	77,7%	(63 615)	-125,5%	188,4%
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	(2 531)	-3,5%	2 337	4,6%	-208,3%
Suma dochodów całkowitych	53 689	74,2%	(61 278)	-125,5%	187,6%
Zysk/strata netto przypadająca na akcjonariusza spółki dominującej	43 952	60,7%	(61 468)	-121,2%	171,5%
Zysk strata netto przypadający na udziałowców nie sprawujących kontroli	12 268	17,0%	(2 147)	-4,2%	671,4%

* W celu zapewnienia porównywalności danych w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za 2014 r. dokonano zmiany prezentacji przychodów i kosztów z tytułu refakturowania usług. Zmiana ta została opisana w nocie nr 15 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK za 2015 rok.

Grupa Kapitałowa CAPITAL PARK

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

Wyszczególnienie	j.m.	2015	2014	2013
1. Rentowność sprzedaży (wynajem)	%	76,9%	81,9%	82,2%
(zysk operacyjny netto / przychody z wynajmu)*100				
2. Rentowność kapitałów własnych (ROE)	%	4,7%	-6,1%	2,6%
(wynik finansowy przypadający jednostce dominującej / przeciętny stan kapitałów własnych z wyłączeniem udziałów niekontrolujących) *100				
3. Wskaźnik ogólnego zadłużenia	%	52,0%	47,3%	35,8%
(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100				
4. Wskaźnik płynności I		1,7	1,3	5,8
(aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe)				

3. Część szczegółowa raportu

3.1. Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej

Zastosowana metoda konsolidacji oraz sposób ustalenia wartości firmy z konsolidacji 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 2015 r. poz. 1957).

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.

Grupa Kapitałowa CAPITAL PARK

*Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.*

Wyliczenia udziałów niekontrolujących 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, wyłączeń 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 PARK 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 2015 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.

Beata Biolik-Przybyłowska
Biegły rewident nr 11858

Biegły rewident grupy przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6, lok. 1B
02-695 Warszawa

18 marca 2016 r., Warszawa

