

**GHELAMCO INVEST SP. Z O.O.
WARSZAWA, UL. WOŁOSKA 22**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK OBROTOWY 2014**

**WRAZ
Z OPINIĄ BIEGŁEGO REWIDENTA
I
RAPORTEM Z BADANIA**

SPIS TREŚCI

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.....	3
RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI GHELAMCO INVEST SP. Z O.O. ZA ROK OBROTOWY 2014.....	5
I. INFORMACJE OGÓLNE	5
1. Dane identyfikujące badaną Spółkę	5
2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	5
3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie.....	6
4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki.....	6
II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI.....	7
III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE	8
1. Ocena systemu rachunkowości.....	8
2. Informacje identyfikujące badane sprawozdanie finansowe.....	8
3. Informacje o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego	8
4. Kompletność i poprawność sporządzenia dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Spółki.....	9
IV. UWAGI KOŃCOWE.....	10

SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY 2014

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej
2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów
3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych
4. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
5. Informacje dodatkowe obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości oraz inne informacje objaśniające

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY 2014

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Udziałowca Ghelamco Invest Sp. z o.o.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółki Ghelamco Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Wołoskiej 22 (dalej „Spółka”), na które składają się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku oraz informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające w zakresie wymaganym przez Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

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

Zarząd jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „Ustawą o rachunkowości”.

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

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i 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 Spółkę 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 2014 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy Spółki.

Sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy 2014 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.



Adam Chróścielewski
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie
nr ewidencyjny 11341

W imieniu Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wpisanego na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR pod nr. ewidencyjnym 73:



Adam Chróścielewski – Wiceprezes Zarządu Deloitte Polska Sp. z o.o. – komplementariusza Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Warszawa, 26 marca 2015 roku

**RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
SPÓŁKI GHELAMCO INVEST SP. Z O.O.
ZA ROK OBROTOWY 2014**

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Dane identyfikujące badaną Spółkę

Spółka działa pod firmą Ghelamco Invest Sp. z o.o. (dalej „Spółka”). Siedzibą Spółki jest Warszawa, ul. Wołoska 22.

Spółka prowadzi działalność w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy XIII Wydział Gospodarczy-Rejestrowy w Warszawie pod numerem KRS 0000185773.

Spółka działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych.

Kapitał zakładowy Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosił 25.150 tys. zł i dzielił się na 50.300 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

W badanym okresie Spółka prowadziła działalność głównie w zakresie pozyskiwania środków w formie emisji obligacji oraz wykorzystania tych środków w ramach Grupy Ghelamco.

W skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii wchodziło:

– Jeroen Van der Toolen	– Prezes Zarządu,
– Jarosław Jukiel	– Członek Zarządu,
– Joanna Krawczyk – Nasiłowska	– Członek Zarządu,
– Jarosław Zagórski	– Członek Zarządu,
– Damian Woźniak	– Członek Zarządu.

W badanym okresie oraz do dnia wydania opinii nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Działalność Spółki w 2013 roku zamknęła się zyskiem netto w wysokości 3.679 tys. zł. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2013 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Badanie zostało przeprowadzone przez podmiot uprawniony Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. Biegły rewident wydał o tym sprawozdaniu opinię bez zastrzeżeń.

Zgromadzenie Wspólników zatwierdzające sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2013 odbyło się w dniu 30 czerwca 2014 roku. Zgromadzenie Wspólników postanowiło o następującym podziale zysku netto za rok 2013:

- przeznaczenie na kapitał rezerwowy – 3.679 tys. zł.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2013 zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 8 lipca 2014 roku.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie

Wyboru podmiotu uprawnionego dokonało Zgromadzenie Wspólników. Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 13 marca 2015 roku, zawartej pomiędzy Spółką a firmą Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie, al. Jana Pawła II 19, wpisaną na prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 73. W imieniu podmiotu uprawnionego badanie sprawozdania finansowego Spółki zostało przeprowadzone pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Adama Chróścielewskiego (nr ewidencyjny 11341) w dniach od 13 do 20 marca 2015 roku w siedzibie spółki oraz poza siedzibą Spółki do dnia wydania niniejszej opinii.

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie potwierdzają, iż są uprawnieni do badania sprawozdań finansowych oraz spełniają warunki określone w art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 r. nr 77, poz. 649 z późniejszymi zmianami) do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym Spółki.

4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu naszego badania.

Podmiotowi uprawnionemu i kluczowemu biegłemu rewidentowi w trakcie badania udostępniono żądane dokumenty i dane, jak również udzielono wyczerpujących informacji i wyjaśnień, co między innymi zostało potwierdzone pisemnym oświadczeniem Zarządu Spółki z dnia 26 marca 2015 roku.

II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej zaprezentowane są podstawowe wielkości ze sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z sytuacji finansowej oraz wskaźniki finansowe opisujące wynik finansowy Spółki, jej sytuację finansową i majątkową w porównaniu do analogicznych wielkości za rok ubiegły.

Podstawowe dane finansowe pochodzące ze sprawozdania z całkowitych dochodów (w tys. zł)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Przychody ze sprzedaży	0	0
Koszty działalności operacyjnej	(593)	(533)
Wynik na działalności operacyjnej	(593)	(533)
Zysk (strata) netto	1.192	3.679

Podstawowe dane finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej (w tys. zł)

Zapasy	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług	1	1
Aktywa obrotowe	149.407	213.814
Suma aktywów	616.313	417.158
Kapitał (fundusz) własny	36.868	35.676
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym krótkoterminowe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe bierne)	75.260	209.998
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	933	220
Suma zobowiązań i rezerw	579.445	381.482

Wskaźniki rentowności i efektywności

– rentowność netto kapitału własnego	3%	11%
– wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	350	92

Płynność/Kapitał obrotowy netto

– stopa zadłużenia	94%	91%
– stopień pokrycia majątku kapitałem własnym	6%	9%
– kapitał obrotowy netto (w tys. zł)	74.148	3.817
– wskaźnik płynności	1,99	1,02
– wskaźnik podwyższonej płynności	1,99	1,02

Analiza powyższych wielkości i wskaźników wskazuje na wystąpienie w roku 2014 następujących tendencji:

- spadek rentowności netto kapitału własnego,
- wzrost wskaźnika rotacji zobowiązań w dniach,
- wzrost stopy zadłużenia Spółki,
- spadek stopnia pokrycia majątku kapitałem własnym,
- wzrost kapitału obrotowego netto i wskaźników płynności.

III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

1. Ocena systemu rachunkowości

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte zasady rachunkowości, zgodną we wszystkich istotnych aspektach z wymaganiami art. 10 Ustawy o rachunkowości. Zasady te były stosowane w sposób ciągły i nie uległy one zmianie w stosunku do zasad stosowanych w roku poprzednim. Bilans otwarcia wynika z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy i został on prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych badanego okresu.

Na bazie testów przeprowadzonych w ramach procedur badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy weryfikacji stosowanego systemu rachunkowości i nie stwierdziliśmy nieprawidłowości, które miałyby wpływ na sporządzone sprawozdania finansowe. Stosowany przez Spółkę system rachunkowości nie był jednak całościowo przedmiotem naszego badania.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację aktywów i pasywów w zakresie niezbędnym do potwierdzenia istnienia prezentowanych aktywów i pasywów.

2. Informacje identyfikujące badane sprawozdanie finansowe

Badane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku i obejmuje:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 616.313 tys. zł,
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujące zysk netto w kwocie 1.192 tys. zł i całkowity dochód ogółem w kwocie 1.192 tys. zł,
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 1.192 tys. zł,
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 74.439 tys. zł,
- informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.

3. Informacje o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego

Struktura aktywów i pasywów oraz pozycji kształtujących wynik finansowy została przedstawiona w sprawozdaniu finansowym.

Pozostałe aktywa finansowe

Do pozycji pozostałych aktywów finansowych w Spółce zaliczono:

- obligacje długoterminowe zakupione przez Spółkę, wyemitowane przez spółki celowe z grupy Ghelamco w Polsce w kwocie 466.906 tys. zł,
- obligacje krótkoterminowe zakupione przez Spółkę, wyemitowane przez spółki celowe z grupy Ghelamco w Polsce w kwocie 8.929 tys. zł.

Informacje dodatkowe prawidłowo opisują zmiany pozostałych aktywów finansowych w trakcie roku obrotowego.

Zobowiązania

Struktura czasowa i rodzajowa zobowiązań według okresu spłaty została prawidłowo przedstawiona w informacji objaśniającej tę pozycję sprawozdania z sytuacji finansowej.

Największe wartości wśród zobowiązań Spółki stanowią:

- długoterminowe obligacje w kwocie 503.872 tys. zł,
- krótkoterminowe obligacje w kwocie 72.277 tys. zł.

Pozycje te stanowią obligacje wyemitowane przez Ghelamco Invest Sp. z o.o. na rynku Catalyst na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Specyfikację zobowiązań wraz z opisem ich zabezpieczeń ujawniono w informacjach dodatkowych.

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy na zobowiązania

Struktura czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych oraz rezerw na zobowiązania została ujawniona w notach objaśniających.

4. Kompletność i poprawność sporządzenia dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Spółki

Spółka potwierdziła zasadność zastosowania zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu sprawozdania finansowego. Zasady wyceny aktywów i pasywów, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego zostały prawidłowo i kompletnie opisane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego.


Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego w sposób prawidłowy i kompletny opisują istotne pozycje sprawozdawcze oraz jasno prezentują pozostałe istotne informacje wymagane przez MSSF.

Zarząd sporządził i załączył do sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Spółki w roku obrotowym 2014. Sprawozdanie z działalności zawiera informacje wymagane art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości. Dokonaliśmy sprawdzenia tego sprawozdania w zakresie ujawnionych w nim informacji, których bezpośrednim źródłem jest zbadane sprawozdanie finansowe.

IV. UWAGI KOŃCOWE

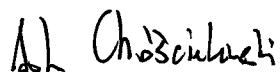
Oświadczenia Zarządu

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz kluczowy biegły rewident otrzymali od Zarządu Spółki pisemne oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż w badanym okresie Spółka przestrzegała przepisów prawa.



Adam Chróścielewski
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie
nr ewidencyjny 11341

W imieniu Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wpisanego na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR pod nr. ewidencyjnym 73:



Adam Chróścielewski – Wiceprezes Zarządu Deloitte Polska Sp. z o.o. – komplementariusza Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Warszawa, 26 marca 2015 roku