

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK OBROTOWY 2015**

**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 2015	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 2015

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 2015

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 2015 roku, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 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 Spółki 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 wrywkowy – 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 2015 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 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 2015 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, 31 marca 2016 roku

**RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI
GHELAMCO INVEST SP. Z O.O.
ZA ROK OBROTOWY 2015**

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 Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000185773.

Spółka działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych.

Kapitał zakładowy Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosił 25.150 tys. zł i dzielił się na 50.300 udziałów zwykłych o wartości nominalnej 500 zł każdy.

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

W skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii wchodził:

– Jeroen Van der Toolen	– Prezes Zarządu,
– Jarosław Jukiel	– Członek Zarządu,
– Joanna Krawczyk - Nasiłowska	– Członek Zarządu,
– Jarosław Zagórki	– Członek Zarządu,
– Damian Woźniak	– Członek Zarządu,
– Arnold Neuville	– Członek Zarządu.

W badanym okresie oraz do dnia wydania opinii wystąpiły następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- w dniu 10 listopada 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników powołało Arnolda Neuville na stanowisko Członka Zarządu.

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Działalność Spółki w 2014 roku zamknęła się zyskiem netto w wysokości 1.192 tys. zł. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014 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 2014 odbyło się w dniu 30 czerwca 2015 roku. Zgromadzenie Wspólników postanowiło o przeznaczeniu zysku netto za rok 2014 w kwocie 1.192 tys. zł na kapitał rezerwowy.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2014 zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13 lipca 2015 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 19 stycznia 2016 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 1 do 12 lutego 2016 roku 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 31 marca 2016 roku.

II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej zaprezentowane są podstawowe wielkości z 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>2015</u>	<u>2014</u>
Przychody ze sprzedaży	0	0
Koszty działalności operacyjnej	(579)	(593)
Wynik na działalności operacyjnej	(579)	(593)
Zysk (strata) netto	3.075	1.192

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

Zapasy	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług	0	1
Aktywa obrotowe	188.173	149.407
Suma aktywów	737.081	616.313
Kapitał (fundusz) własny	39.943	36.868
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym krótkoterminowe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe bierne)	75.963	75.260
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	94	933
Suma zobowiązań i rezerw	697.138	579.445

Wskaźniki rentowności i efektywności

– rentowność netto kapitału własnego	8%	3%
– wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	319	350

Płynność/Kapitał obrotowy netto

– stopa zadłużenia	94%	94%
– stopień pokrycia majątku kapitałem własnym	6%	6%
– kapitał obrotowy netto (w tys. zł)	112.210	74.148
– wskaźnik płynności	2,48	1,99
– wskaźnik podwyższonej płynności	2,48	1,99

Analiza powyższych wielkości i wskaźników wskazuje na wystąpienie w roku 2015 następujących tendencji:

- wzrost rentowności netto kapitału własnego,
- spadek wskaźnika rotacji zobowiązań w dniach,
- brak zmian wskaźnika stopy zadłużenia i 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, kapitałów własnych i zobowiązań w zakresie niezbędnym do potwierdzenia istnienia prezentowanych aktywów, kapitałów własnych i zobowiązań.

2. Informacje identyfikujące badane sprawozdanie finansowe

Badane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 roku i obejmuje:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 roku, które po stronie aktywów oraz po stronie kapitałów własnych i zobowiązań wykazuje sumę 737.081 tys. zł,
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujące zysk netto w kwocie 3.075 tys. zł oraz całkowity dochód ogółem w kwocie 3.075 tys. zł,
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 29.765 tys. zł,
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 3.075 tys. zł,
- informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.

3. Informacje o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego

Struktura aktywów, kapitałów własnych i zobowiązań oraz pozycji kształtujących wynik finansowy została przedstawiona w sprawozdaniu finansowym.

Pozostałe aktywa finansowe

Do pozycji pozostałych aktywów finansowych w Spółce zaliczono:

- obligacje długoterminowe wyemitowane przez spółki celowe z Grupy Ghelamco w Polsce oraz pożyczki udzielone spółkom celowym w kwocie 548.908 tys. zł,
- obligacje krótkoterminowe wyemitowane przez spółki celowe z Grupy Ghelamco w Polsce oraz pożyczki udzielone spółkom celowym w kwocie 77.468 tys. zł.

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

Zobowiązania

Specyfikację zaciągniętych kredytów wraz z opisem ich zabezpieczeń oraz zapadalności ujawniono w notach dodatkowych objaśnień i informacji do sprawozdania finansowego.

Największe wartości wśród zobowiązań Spółki stanowią:

- długoterminowe obligacje w kwocie 620.112 tys. zł,
- krótkoterminowe obligacje w kwocie 72.805 tys. zł.

Pozycje te stanowią obligacje wyemitowane przez Spółkę na rynku Catalyst na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

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, kapitału własnego i zobowiązań, 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 2015. 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, 31 marca 2016 roku