

**GRUPA KAPITAŁOWA  
RANK PROGRESS S.A.**

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

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

### Dla Akcjonariuszy Rank Progress Spółka Akcyjna

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Rank Progress Spółka Akcyjna (zwanej dalej „Grupą”), w której jednostką dominującą jest Rank Progress Spółka Akcyjna z siedzibą w Legnicy, ul. Złotoryjska 63, na które składa się: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 roku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku, sprawozdanie finansowe według segmentów działalności oraz dodatkowe noty objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki Dominującej.

Kierownik Jednostki Dominującej oraz Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zmianami), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej.

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.

Badanie skonsolidowanego 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 Dominującą oraz jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone zasad (polityki) rachunkowości i sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Naszym zdaniem zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej 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 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,

- jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

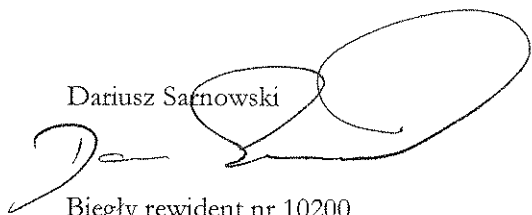
Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę, że w dodatkowej nocie objaśniającej numer 44 załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Jednostki Dominującej przedstawił toczące się przed organami administracji państwowej postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz postępowanie w sprawie decyzji o pozwoleniu na budowę Centrum Handlowego Galeria Tęcza w Kaliszu. Zdaniem Zarządu Rank Progress S.A. budowa prowadzona jest zgodnie z ostatecznym pozwoleniem na budowę wydanym przez właściwy organ i jej zakończenie oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu jest prawdopodobne natomiast mało prawdopodobna jest utrata rozpoznanych w sprawozdaniu finansowym korzyści z tego aktywa. Z uwagi na fakt, że ostatecznego rozstrzygnięcia sporu nie da się ocenić, zwracamy uwagę, iż ewentualna przegrana przed sądami będzie skutkowałą koniecznością rozpoznania utraty wartości inwestycji w budowie. Nieruchomość w budowie – Galeria Tęcza w Kaliszu na dzień 31 grudnia 2010 r. została wyceniona i ujęta w wartości godziwej wynikającej z operatu szacunkowego przygotowanego przez niezależnego rzeczoznawcę w wysokości 56 000,0 tys. zł.

Ponadto zwracamy uwagę na fakt, iż sprawozdania finansowe dziewięciu jednostek zależnych i jednej stowarzyszonej objęte tym sprawozdaniem, których udział w sumie bilansowej przed dokonaniem wyłączeń konsolidacyjnych wynosi 2,8%, a w zyskach i stratach netto 3,3 %, nie były badane przez biegłego rewidenta; jest to zgodne z postanowieniami art. 64 ustawy o rachunkowości.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej 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 skonsolidowanego 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

Biegły rewident grupy, kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie w imieniu

**HLB SARNOWSKI & WIŚNIEWSKI Sp. z o.o.**

61-478 Poznań, ul. Błuszczowa 7

Podmiot uprawniony do badania  
sprawozdań finansowych,  
numer ewidencyjny 2917

Poznań, dnia 18 marca 2011 roku

# **RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2010 ROKU**

## **1. CZĘŚĆ OGÓLNA**

### **1.1. Podstawowe informacje o działalności Grupy**

Jednostką Dominującą w Grupie Kapitałowej jest Rank Progress Spółka Akcyjna (zwana dalej „Jednostką Dominującą”). Siedziba Jednostki Dominującej znajduje się w Legnicy, ul. Złotoryjska 63.

Jednostka Dominująca 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 Jednostka Dominująca 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.

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

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

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

W badanym okresie Jednostka Dominująca 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.

Jednostki podporządkowane prowadzą działalność w zakresie zbieżnym z działalnością Jednostki Dominującej.

Średnioroczne zatrudnienie w Jednostce Dominującej wyniosło 57 osób.

Kapitał zakładowy Jednostki Dominującej 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 dodatkową notą objaśniającą numer 21 skonsolidowanego sprawozdania finansowego, struktura akcjonariuszy Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawiała się następująco:

Akcjonariusz	Liczba głosów	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Udział w kapitale podstawowym (%)
Jan Mrocza	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

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

W okresie od 1 stycznia 2010 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, tj. 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. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dnia 2 lipca 2010 roku. W dniu 8 lipca 2010 roku, dopuszczone do obrotu publicznego akcje serii B oraz C zadebiutowały na parkiecie podstawowym GPW w Warszawie.

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

Władzami Jednostki Dominującej są: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd.

W skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii wchodził:

- Jan Mrocza - 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 Jednostki Dominującej.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień wydania opinii wchodził:

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

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

## **1.2. Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej objęte konsolidacją**

Na dzień 31 grudnia 2010 roku w skład Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. wchodziły następujące jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone:

Jednostki zależne:

- „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.

Jednostki współzależne:

- Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o.,
- Rank – Pellene Sp. z o.o.

Jednostka stowarzyszona:

- Cinema 3D S.A.

Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

Lp.	Nazwa Spółki	Metoda konsolidacji	Rodzaj opinii/raportu z przeglądu o sprawozdaniu finansowym	Podmiot uprawniony, który przeprowadził badanie lub przegląd sprawozdania finansowego	Dzień, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
1	Rank Progress SA	pełna	bez zastrzeżeń	HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o.	31.12.2010
2	„E.F. Progress I” Sp. z o.o.	pełna	z objaśnieniem	HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o.	31.12.2010
3	“E.F. Progress II” Sp. z o.o.	pełna	-	Jednostka nie podlegała badaniu	31.12.2010
4	“E.F. Progress III” Sp. z o.o.	pełna	z objaśnieniem	HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o.	31.12.2010
5	“E.F. Progress IV” Sp. z o.o.	pełna	-	Jednostka nie podlegała badaniu	31.12.2010
6	“E.F. Progress V” Sp. z o.o.	pełna	z objaśnieniem	HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o.	31.12.2010
7	„E.F. Progress VI” Sp. z o.o.	pełna	-	HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. (weryfikacja danych na potrzeby konsolidacji)	31.12.2010
8	“E.F. Progress VII” Sp. z o.o.	pełna	z objaśnieniem	HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o.	31.12.2010
9	“E.F. Progress VIII” Sp. z o.o.	pełna	-	Jednostka nie podlegała badaniu	31.12.2010
10	“E.F. Progress IX” Sp. z o.o.	pełna	-	Jednostka nie podlegała badaniu	31.12.2010
11	“E.F. Progress X” Sp. z o.o.	pełna	-	Jednostka nie podlegała badaniu	31.12.2010
12	HIT Zarząd Majątkiem Sp. z o.o.	pełna	-	Jednostka nie podlegała badaniu	31.12.2010
13	Rank Prosper Skarżysko Kamienna Sp. z o.o.	pełna	-	Jednostka nie podlegała badaniu	31.12.2010
14	KMM Sp. z o.o. w likwidacji	pełna	-	Jednostka nie podlegała badaniu	31.12.2010
15	Colin Holdings Limited	pełna	-	Jednostka nie podlegała badaniu	31.12.2010
16	„Progress II” Sp. z o.o.	pełna	z objaśnieniem	HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. (przegląd sprawozdania finansowego za okres od 22 listopada do 31 grudnia 2010 roku)	31.12.2010
17	„Progress III” Sp. z o.o.	pełna	z objaśnieniem	HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o.	31.12.2010

				(przeгляд sprawozdania finansowego za okres od 22 listopada do 31 grudnia 2010 roku)	
18	Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o.	proporcjonalna	bez zastrzeżeń	HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o.	31.12.2010
19	Cinema 3D S.A.	praw własności	-	Jednostka nie podlegała badaniu	31.12.2010

W opinii niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółki zależnej „E.F. Progress I” S p. z o.o. za rok obrotowy zakończony 31.12.2010 roku zostało zamieszczone objaśnienie następującej treści :

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na punkt. 1.6. wprowadzenia do sprawozdania finansowego, w którym Zarząd Spółki poinformował, że w 2010 roku podjął decyzję o zbyciu podstawowego aktywa Spółki, którym jest nieruchomość w budowie – Galeria Tęcza w Kaliszu. Zbycie nastąpi poprzez wniesienie nieruchomości w ramach aportu przedsiębiorstwa do spółki zależnej w zamian za udziały w tej spółce, na co Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie wyraziło swoją zgodę w dniu 3 stycznia 2011 roku. Zarząd nie zamierza zaproponować likwidacji Spółki pomimo planowanego znacznego ograniczenia jej działalności. Zdaniem Zarządu Spółka będzie prowadziła działalność holdingową w stosunku do spółki zależnej i będzie dokapitalizowana przez wspólnika w zależności od potrzeb kapitałowych.

Nieruchomość w budowie – Galeria Tęcza w Kaliszu na dzień 31 grudnia 2010 r. została wyceniona i ujęta w wartości godziwej wynikającej z operatu szacunkowego przygotowanego przez niezależnego rzeczoznawcę w wysokości 56 000,0 tys. zł i zaprezentowana w bilansie jako inwestycja krótkoterminowa w pozycji „nieruchomości w budowie” oraz w innych pozycjach aktywów. Wartość tej nieruchomości ujawniona w bilansie w pozycji „nieruchomości w budowie” wynosi 54 184,0 tys. zł, a w pozostałych pozycjach aktywów 1 816,0 tys. zł.

Zwracamy także uwagę, że w nocy 34 Zarząd przedstawił postępowanie przed organami administracji państwowej w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz postępowanie w sprawie decyzji o pozwoleniu na budowę Centrum Handlowego Galeria Tęcza w Kaliszu. Zdaniem Zarządu Spółki budowa prowadzona jest zgodnie z ostatecznym pozwoleniem na budowę wydanym przez właściwy organ i jej zakończenie oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu jest prawdopodobne natomiast mało prawdopodobna jest utrata rozpoznanych w sprawozdaniu finansowym korzyści z tego aktywa. Z uwagi na fakt, że ostatecznego rozstrzygnięcia sporu nie da się ocenić zwracamy uwagę, iż ewentualna przegrana przed sądami będzie skutkowałą koniecznością rozpoznania utraty wartości inwestycji w budowie”.

W porównaniu z rokiem ubiegłym wystąpiła zmiana w zakresie jednostek objętych konsolidacją. Nowo założone spółki: „E.F. Progress VIII” Sp. z o.o., „E.F. Progress IX” Sp. z o.o., „E.F. Progress X” Sp. z o.o., „Progress II” Sp. z o.o., „Progress III” Sp. z o.o. oraz Cinema 3D S.A. zostały objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za 2010 rok.

Jednostkę wskazaną w pozycji nr 19 tabeli powyżej objęto konsolidacją z zastosowaniem metody praw własności. Natomiast spółkę Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o. objęto metodą konsolidacji proporcjonalnej.

Sprawozdania finansowe sześciu spółek objętych konsolidacją były badane przez HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. Ponadto wskazany podmiot uprawniony do badania dokonał przeglądu sprawozdania finansowego spółek „Progress II” Sp. z o.o. i „Progress III” Sp. z o.o. za okres od 22 listopada do 31 grudnia 2010 roku oraz weryfikacji danych finansowych za rok 2010 spółki „E.F. Progress VI” Sp. z o.o.

Sprawozdania finansowe innych niż wymienione wyżej jednostek podporządkowanych nie były badane przez podmioty uprawnione do badania. Jest to zgodne z postanowieniami art. 64 ustawy o rachunkowości. Udział sum bilansowych tych jednostek w skonsolidowanej sumie bilansowej Grupy Kapitałowej przed dokonaniem wyłączeń konsolidacyjnych, za rok obrotowy, kończący się 31 grudnia 2010 roku wyniósł 2,8 %.

### 1.3. Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej nieobjęte konsolidacją

Na dzień 31 grudnia 2010 roku nie zostały objęte konsolidacją następujące jednostki zależne i współzależne:

Lp.	Nazwa jednostki	Powiązanie z jednostką dominującą
1	"Progress IV" Sp. z o.o.	Jednostka zależna
2	"Progress V" Sp. z o.o.	Jednostka zależna
3	"Progress VI" Sp. z o.o.	Jednostka zależna
4	"Progress VII" Sp. z o.o.	Jednostka zależna
5	"Progress VIII" Sp. z o.o.	Jednostka zależna
6	"Progress IX" Sp. z o.o.	Jednostka zależna
7	"Progress X" Sp. z o.o.	Jednostka zależna
8	"Progress XI" Sp. z o.o.	Jednostka zależna
9	"Progress XII" Sp. z o.o.	Jednostka zależna
10	"Progress XIII" Sp. z o.o.	Jednostka zależna
11	"Progress XIV" Sp. z o.o.	Jednostka zależna
12	"Progress XV" Sp. z o.o.	Jednostka zależna
13	Rank – Pellene Sp. z o.o.	Jednostka współzależna

W ramach Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. w 2010 roku zawiązanych zostało 13 nowych spółek, wymienionych w powyższej tabeli, które nie zostały objęte załączonym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym ze względu na ich nieistotny wpływ na sprawozdanie skonsolidowane.

### 1.4. Odstępstwa od zasad konsolidacji

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca odstępstwa od zasad konsolidacji i stosowania metody praw własności.

Jednostka Dominująca dokonała wyłączenia z obowiązku objęcia skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dwunastu spółek zależnych i jednej współzależnej wymienionych w tabeli zamieszczonej w punkcie 1.3. niniejszego raportu, które są nieistotne dla prezentacji sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy Kapitałowej. Jednostka Dominująca określa istotność udziału sumy bilansowej i udziału zysku netto spółki nieobjętej konsolidacją w łącznej sumie bilansowej i w łącznym zysku netto spółek konsolidowanych, przed dokonaniem korekt konsolidacyjnych w przedziale 1–2% sumy bilansowej i 5–10% zysku netto. Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 8 § 8 pozwala na niestosowanie przepisów Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jeśli skutek ich zastosowania jest nieistotny.

### 1.5. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony dnia 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, biegły rewident grupy, kluczowy biegły rewident Dariusz Sarnowski, nr ewidencyjny 10200, wydał o tym sprawozdaniu w dniu 30 kwietnia 2010 roku opinię bez zastrzeżeń z uzupełniającymi objaśnieniami:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę na fakt, iż na wniosek banku kredytującego i za zgodą udziałowca, Zarząd Spółki podjął decyzję o sprzedaży istotnego aktywa generującego przepływy pieniężne, tj. Centrum Handlowego „Twierdza” w Kłodzku. Jednocześnie skróceniu uległ termin wymagalności kredytu inwestycyjnego finansującego budowę Centrum Handlowego. W związku z powyższym zdarzeniem aktywa przeznaczone do sprzedaży w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego zostały zaprezentowane jako aktywa krótkoterminowe, a kredyt inwestycyjny jako zobowiązanie bieżące. Zarząd Spółki poinformował o powyższym zdarzeniu w punkcie 47 dodatkowych not objaśniających oraz w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej. Dodatkowo Zarząd Spółki podjął decyzję o sprzedaży rozpoczętej inwestycji o nazwie Park Handlowy „Twierdza II”, która również została ujęta jako aktywa krótkoterminowe w ramach aktywów przeznaczonych do zbycia.

Ponadto zwracamy uwagę, iż jednostkowe sprawozdania finansowe 11 jednostek zależnych objętych załączonym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, stanowiące 10,7% sumy bilansowej, nie zostały poddane badaniu przez biegłego rewidenta. Zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości sprawozdania te nie podlegały obowiązkowi badania.

Zwracamy również uwagę, że do dnia zakończenia badania, sprawozdanie za rok poprzedzający nie zostało złożone do ogłoszenia w Monitorze Polskim B”.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2009 roku zostało zatwierdzone Uchwałą numer 4/06/2010 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki Rank Progress S.A. w dniu 10 czerwca 2010 roku.

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

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2009 roku wraz z opinią biegłego rewidenta i uchwałą o zatwierdzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały ogłoszone w Monitorze Polskim B nr 481 w dniu 25 lutego 2011 roku.

### 1.6. Informacje o podmiocie uprawnionym i biegłym rewidencie grupy, 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego kierował biegły rewident grupy, kluczowy biegły rewident Dariusz Sarnowski nr ewidencyjny 10200.

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

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

### **1.7. Zakres i termin badania**

Celem naszego badania było wyrażenie pisemnej opinii wraz z raportem o tym, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest zgodne z zastosowanymi zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej. W badaniu poszczególnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego i dokumentacji konsolidacyjnej posłużyliśmy się testami i próbami właściwymi dla rewizji finansowej. Na podstawie wyników tych testów i prób wnioskowaliśmy o poprawności zbadanych pozycji. Nasze procedury nie obejmowały uzupełniających informacji, które nie mają wpływu na zbadane przez nas skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 roku zostało przeprowadzone w dniu 23 lutego 2011 roku i od 14 do 18 marca 2011 roku, w tym w siedzibie Jednostki Dominującej w dniu 23 lutego 2011 roku.

### **1.8. Deklaracja niezależności**

HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., członkowie zarządu, biegły rewident grupy, 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A., sporządzonym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 roku.

### **1.9. Oświadczenia otrzymane i dostępność danych**

Zarząd Jednostki Dominującej w pisemnym oświadczeniu z dnia 18 marca 2011 roku potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność, prawidłowość i jasność załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz oświadczył o kompletnym ujęciu danych i wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ujawnieniu wszelkich istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia i mogły mieć wpływ na załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Zarząd Jednostki Dominującej także oświadczył, że udostępnił nam w czasie badania wszystkie sprawozdania finansowe spółek objętych konsolidacją, dokumentację konsolidacyjną i pozostałe wymagane dokumenty oraz udzielił niezbędnych informacji i wyjaśnień.

## 2. PODSTAWOWE DANE I WSKAŹNIKI FINANSOWE

### 2.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	31.12.2010 tys. zł	31.12.2009 tys. zł	31.12.2008 tys. zł
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>551 016</b>	<b>377 334</b>	<b>376 765</b>
Nieruchomości inwestycyjne	519 612	359 709	360 456
Środki trwałe w budowie	10	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	3 706	2 738	4 419
Wartości niematerialne	296	326	474
Należności i inne aktywa	4 241	4 541	1 598
Długoterminowe inwestycje w papiery wartościowe	13 657	-	-
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	9 494	10 020	9 818
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>169 817</b>	<b>124 034</b>	<b>165 195</b>
Zapasy	113 106	89 121	133 540
Nieruchomości inwestycyjne	1 285	-	-
Należności i inne aktywa	26 990	31 344	25 540
Pożyczki udzielone	-	-	-
Środki pieniężne	28 436	3 569	6 115
<b>Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia</b>	<b>132 324</b>	<b>146 991</b>	<b>-</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>853 157</b>	<b>648 359</b>	<b>541 960</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

	31.12.2010 tys. zł	31.12.2009 tys. zł	31.12.2008 tys. zł
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>345 614</b>	<b>211 720</b>	<b>134 319</b>
<b>Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej)</b>	<b>345 614</b>	<b>207 509</b>	<b>133 747</b>
Kapitał akcyjny	3 715	3 250	3 250
Kapitał zapasowy	207 490	40 913	39 602
Kapitał z przeliczenia różnic kursowych	1	-	-
Zyski zatrzymane	134 408	163 346	90 895
- w tym zysk netto	90 971	73 762	4 839
<b>Udziały niekontrolujące</b>	<b>-</b>	<b>4 211</b>	<b>572</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>długoterminowe</b>	<b>331 706</b>	<b>230 561</b>	<b>160 727</b>
Zobowiązania finansowe	299 721	190 241	138 111
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31 985	40 320	22 616
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>175 837</b>	<b>206 078</b>	<b>246 914</b>
Zobowiązania finansowe	104 004	163 455	141 688
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 871	3 449	8 478
Pozostałe zobowiązania	68 962	39 174	96 748
<b>Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych przeznaczonych do zbycia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>853 157</b>	<b>648 359</b>	<b>541 960</b>

**2.2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	01.01.2010 – 31.12.2010 tys. zł	01.01.2009 – 31.12.2009 tys. zł	01.01.2008 – 31.12.2008 tys. zł
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	52 873	145 612	105 256
Koszty działalności operacyjnej	35 947	106 813	66 696
<b>Zysk/Strata ze sprzedaży</b>	<b>16 926</b>	<b>38 799</b>	<b>38 560</b>
Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	86 958	83 173	16 595
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 421	0	0
Pozostałe przychody operacyjne	1 450	982	1 011
Pozostałe koszty operacyjne	8 735	24 526	3 447
<b>Zysk/Strata z działalności operacyjnej</b>	<b>95 178</b>	<b>98 428</b>	<b>52 719</b>
Przychody finansowe	9 621	15 029	7 298
Koszty finansowe	20 220	22 177	54 902
<b>Zysk brutto</b>	<b>84 579</b>	<b>91 280</b>	<b>5 115</b>
Udział w zysku/stracie jednostki stowarzyszonej	-20	0	0
Podatek dochodowy	-6 412	17 562	279
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>90 971</b>	<b>73 718</b>	<b>4 836</b>
<b>Zysk netto za rok obrotowy, w tym:</b>	<b>90 971</b>	<b>73 718</b>	<b>4 836</b>
Przypadający wspólnikom podmiotu dominującego	90 971	73 762	4 839
Strata przypadająca udziałom niesprawnym kontroli	0	-44	-3
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>90 972</b>	<b>73 718</b>	<b>4 836</b>
Przypadający wspólnikom podmiotu dominującego	90 972	73 762	4 839
Przypadające udziałom niesprawnym kontroli	0	-44	-3
Zysk podstawowy na jedną akcję z zysku za okres w zł	2,60	2,27	0,15
Zysk rozwodniony na jedną akcję z zysku za okres w zł	2,45	2,27	0,15

### 2.3. Wskaźniki finansowe

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

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	2010	2009	2008
Przychody ze sprzedaży (tys. zł)			46 331	140 236	91 548
Suma aktywów (tys. zł)			853 157	648 359	541 960
Kapitał własny (tys. zł)			345 614	211 720	134 319
Całkowity dochód za okres (tys. zł)			90 972	73 718	4 836
Zyskowność sprzedaży	$\frac{\text{zysk (strata) ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	max	36,5%	27,7%	42,1%
Rentowność sprzedaży brutto	$\frac{\text{zysk (strata) brutto}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	max	182,6%	65,1%	5,6%
Rentowność sprzedaży netto	$\frac{\text{zysk (strata) netto}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	max	196,4%	52,6%	5,3%
Rentowność kapitału własnego	$\frac{\text{zysk (strata) netto}}{\text{kapitał własny bez wyniku finansowego bieżącego roku}}$	max	35,7%	53,4%	3,7%
Rentowność aktywów	$\frac{\text{zysk (strata) netto}}{\text{aktywa ogółem}}$	max	10,7%	11,4%	0,9%
Wskaźnik rotacji majątku	$\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży}}{\text{aktywa ogółem}}$	max	0,05	0,22	0,17
Wskaźnik obrotu rzeczowych aktywów trwałych	$\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży}}{\text{rzeczowe aktywa trwałe}}$	max	0,08	0,37	0,24
Wskaźnik rotacji należności w dniach	$\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług}}{\text{przychody ze sprzedaży}} \cdot 360$	min	89	26	27
Wskaźnik rotacji zapasów w dniach	$\frac{\text{średni stan zapasów}}{\text{koszty działalności operacyjnej}} \cdot 360$	min	1 013	375	606
Wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	$\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług}}{\text{koszty działalności operacyjnej - amortyzacja - koszty pracy}} \cdot 360$	min	41	22	59
Współczynnik zadłużenia	$\frac{\text{kapitał obcy}}{\text{kapitały ogółem}}$	0,3 - 0,5	0,59	0,67	0,75
Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{kapitał obcy}}$	>1	0,68	0,48	0,33

Stopień pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	kapitał własny/aktywa trwałe	>1	0,63	0,56	0,36
Trwałość struktury finansowania	kapitał własny/pasywa ogółem	max	0,41	0,33	0,25
Wskaźnik płynności szybkiej	(inwestycje krótkoterminowe + należności krótkoterminowe) / zobowiązania krótkoterminowe	0,8 - 1,2	1,07	0,88	0,13
Wskaźnik płynności bieżącej	(aktywa obrotowe - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / zobowiązania krótkoterminowe	1,5 - 2,0	1,71	1,30	0,66
Pokrycie zobowiązań należnościami	należności handlowe / zobowiązania handlowe	>1	2,10	4,88	0,43
Kapitał obrotowy netto (w tys. zł.)	aktywa obrotowe – zobowiązania krótkoterminowe	-	126 304,00	64 947,00	-81 719,00
Udział kapitału pracującego w całości aktywów	kapitał obrotowy / aktywa ogółem	max	14,8%	10,0%	-15,1%

Zyskowność sprzedaży wyniosła w 2010 roku 36,5% i w porównaniu do roku poprzedniego wzrosła o 8,8 punktów procentowych. Zmiana ta w głównej mierze wynikała z większego spadku kosztów działalności podstawowej niż odpowiadających im przychodów ze sprzedaży.

W 2010 roku wskaźnik rentowności sprzedaży brutto i wskaźnik rentowności sprzedaży netto ukształtowały się odpowiednio na poziomie 182,6% /196,4%, co w stosunku do roku 2009 oznaczało wzrost o 117,5 / 143,8 punkty procentowe. Wzrost wartości wskaźników wynikał z większego spadku łącznej wartości poniesionych przez Grupę kosztów aniżeli odpowiadającym im przychodów. Najistotniejsze obniżenie kosztów nastąpiło w ramach działalności podstawowej, a także w ramach pozostałych kosztów operacyjnych (głównie niższe niż przed rokiem odpisy aktualizujące aktywa). Ponadto nastąpiło istotne obniżenie wykazywanego w sprawozdaniu z całkowitych dochodów podatku dochodowego, co wzmocniło wzrost wartości wskaźnika rentowności sprzedaży netto.

W badanym roku rentowność kapitału własnego wyniosła 35,7% i była niższa niż w roku poprzednim o 17,7 punktów procentowych. Spadek wartości wskaźnika nastąpił w konsekwencji znacznie mniejszej dynamiki wzrostu zysku netto aniżeli pozostałych elementów kapitału własnego.

W 2010 roku należności handlowe sływały do podmiotów z Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. średnio po 89 dniach. Wydłużenie okresu rotacji należności w porównaniu do roku 2009 o 63 dni było konsekwencją wzrostu średniego poziomu należności z tytułu odstaw i usług, któremu towarzyszył spadek przychodów ze sprzedaży.

Jednostki objęte zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym w 2010 roku regulowały swoje zobowiązania handlowe średnio po 41 dniach. Był to okres o 19 dni dłuższy niż w roku poprzednim.

Grupa utrzymywała zapasy w badanym okresie średnio przez 1 013 dni, podczas gdy w okresie ubiegłym czas ten wynosił 375 dni. Wysokie wartości wskaźnika rotacji zapasów wynikały z faktu, iż w związku z charakterem prowadzonej działalności podmiotów należących do Grupy w pozycji zapasów zaprezentowane zostały nieruchomości nabyte lub wytworzone celem sprzedaży.

Na przestrzeni badanego okresu systematycznie obniżała się wartość wskaźnika zadłużenia podmiotów z Grupy. Podczas gdy w roku 2008 wartość opisywanego wskaźnika ukształtowała się na poziomie 0,75, to w roku badanym wynosiła 0,59. Oznaczało to, że w 2010 roku Grupa Kapitałowa Rank Progress S.A. 41% działalności finansowała z obcych źródeł.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku wartość bilansowa aktywów krótkoterminowych (aktywa obrotowe plus aktywa przeznaczone na sprzedaż) przewyższała wartość bilansową zobowiązań bieżących. Wynikiem powyższej relacji była dodatnia wartość kapitału obrotowego netto, który ukształtował się na poziomie 126 304 tys. zł. W porównaniu do poprzedniego dnia bilansowego kapitał obrotowy netto wzrósł o 61 357 tys. zł.

### 3. ZASADNOŚĆ ZAŁOŻENIA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

W wyniku przeprowadzonego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 roku, w tym analizy sytuacji finansowej, nic istotnego nie zwróciło naszej uwagi co spowodowałoby nasze przekonanie, że Jednostka Dominująca 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.

W dodatkowej nocie objaśniającej numer 1 oraz w dodatkowej nocie objaśniającej numer 7 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Jednostki Dominującej poinformował, że sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek zależnych, współzależnych i spółki stowarzyszonej, będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, za wyjątkiem sprawozdania finansowego spółki KMM Sp. z o.o. w likwidacji oraz sprawozdania finansowego spółki „E.F. Progress IV” Sp. z o.o., której wniosek o upadłość z możliwością układu został odrzucony przez Sąd, zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności oraz że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności przez te jednostki.

Zwracamy także uwagę, iż objęte załączonym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostki zależne „Progress II” Sp. z o.o. i „Progress III” Sp. z o.o. zamierzają w 2010 roku dokonać sprzedaży należących do nich najistotniejszych aktywów generujących przepływy pieniężne, tj. odpowiednio nieruchomości Centrum Handlowe „Twierdza” oraz park Handlowy „Twierdza II”. Zarządy tych spółek we wprowadzeniach do sprawozdania finansowego wskazały, że pomimo znacznego ograniczenia zakresu działalności, który nastąpi po dokonaniu sprzedaży podstawowych aktywów, nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez wyżej wymienione spółki. Zarządy jednostek zależnych „Progress II” Sp. z o.o. i „Progress III” Sp. z o.o. planują, że po transakcji sprzedaży nieruchomości, spółki te będą z uzyskanych środków pieniężnych finansowały podmioty z grupy kapitałowej przez okres kilku lat. Zwracamy również uwagę, że wymagalność kredytów inwestycyjnych finansujących budowę obiektów Centrum Handlowe „Twierdza” oraz park Handlowy „Twierdza II” są wymagalne w następnym roku po dniu bilansowym i są zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako zobowiązania bieżące.

### 4. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

#### 4.1. Kompletność i poprawność dokumentacji konsolidacyjnej

Podczas badania nie stwierdziliśmy nieprawidłowości w dokumentacji konsolidacyjnej, mogących mieć istotny wpływ na zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Dokumentacja konsolidacyjna jest, we wszystkich istotnych aspektach, kompletna i poprawna oraz spełnia istotne warunki, jakim powinna odpowiadać dokumentacja konsolidacyjna. W szczególności dotyczy to wyłączeń z tytułu korekt konsolidacyjnych.

#### **4.2. Rok obrotowy**

Sprawozdania finansowe, będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego wszystkich jednostek, wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, zostały sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 roku i obejmują dane sporządzone za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku. W przypadku nowo utworzonych spółek, których pierwszy rok obrotowy kończy się 31 grudnia 2011 roku, sprawozdania finansowe obejmują okres od 22 listopada do 31 grudnia 2010 roku i zostały sporządzone na cele konsolidacyjne.

#### **4.3. Zasady (polityka) rachunkowości**

Jednostka Dominująca posiada aktualną dokumentację, opisującą stosowane w Grupie Kapitałowej zasady (politykę) rachunkowości, przyjęte przez Zarząd Jednostki Dominującej. Zasady (polityka) rachunkowości Grupy zostały przedstawione w dodatkowych notach objaśniających numer 7 – 11 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku.

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

Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej stosują jednakowe zasady rachunkowości, zgodnie z zasadami stosowanymi przez Jednostkę Dominującą.

#### **4.4. Struktura aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu**

Struktura aktywów i pasywów Grupy Kapitałowej jest przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 roku. Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

#### **4.5. Kapitał własny, w tym udziały niekontrolujące**

Wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2010 roku stan kapitałów własnych, w tym udziałów niekontrolujących, jest zgodny z dokumentacją konsolidacyjną. Na dzień 31 grudnia 2010 roku udziały niekontrolujące nie występują.

Dane finansowe dotyczące kapitałów własnych przedstawiono w dodatkowej notce objaśniającej numer 21 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### **4.6. Wartość firmy z konsolidacji**

Wartość firmy z konsolidacji na dzień 31 grudnia 2010 nie występuje, co jest zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

Informacje dotyczące wartości firmy z konsolidacji zostały zaprezentowane w dodatkowej notce objaśniającej numer 15 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku.

#### **4.7. Wyłączenia konsolidacyjne**

##### **Wyłączenia wzajemnych rozrachunków oraz obrotów wewnętrznych**

Dokonane wyłączenia wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną. W sprawozdaniu skonsolidowanym wykazano wyłącznie przychody i koszty, które zostały osiągnięte (poniesione) w wyniku transakcji z jednostkami zewnętrznymi i z jednostkami nieobjętymi konsolidacją, a wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej.

#### **Wyłączenia niezrealizowanych wyników zawartych w aktywach oraz z tytułu dywidend**

Jednostka Dominująca dokonała prawidłowych wyłączeń wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz prawidłowych wyłączeń z tytułu dywidend. Wyłączenia wynikają bezpośrednio z dokumentacji konsolidacyjnej.

#### **4.8. Skutki sprzedaży udziałów (akcji) w jednostkach zależnych**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku Grupa Kapitałowa Rank Progress S.A. założyła i jednocześnie dokonała sprzedaży wszystkich udziałów posiadanych w podmiocie „Progress I” Sp. z o.o.. Skutki sprzedaży udziałów w powyższej jednostce ujawniono w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej zgodnie z odpowiednimi dokumentami źródłowymi i dokumentacją konsolidacyjną.

#### **4.9. Pozycje kształtujące wynik finansowy Grupy Kapitałowej**

Charakterystyka pozycji kształtujących wynik finansowy działalności Grupy Kapitałowej przedstawiona została w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku. Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

#### **4.10. Dodatkowe noty objaśniające**

Dodatkowe noty objaśniające, zawierające informacje, pochodzące z załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku sporządzone zostały, we wszystkich istotnych aspektach 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.

#### **4.11. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej**

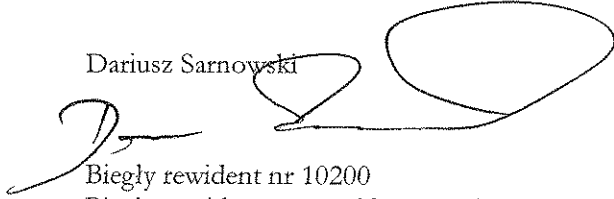
Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu Jednostki Dominującej z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 roku. Informacje zawarte w tym sprawozdaniu z działalności, pochodzące ze zbadanego przez nas skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 roku, są z nim zgodne. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej w istotnych aspektach spełnia wymagania art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej 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).

#### 4.12. Zgodność z przepisami prawa

Biegły rewident grupy, kluczowy biegły rewident otrzymał od Zarządu Jednostki Dominującej pisemne oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż zgodnie z jego najlepszą wiedzą nie zostały naruszone przepisy prawa, a także postanowienia statutów i umów jednostek Grupy Kapitałowej, mających wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Dariusz Sarnowski



Biegły rewident nr 10200

Biegły rewident grupy, 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 18 stron.

Poznań, dnia 18 marca 2011 roku