

**GRUPA KAPITAŁOWA
ZWYKŁA SPÓŁKA S.A.**
w której jednostką dominującą jest
ZWYKŁA SPÓŁKA S.A.
ul. Nowy Świat 35/9, 00-029 Warszawa

**Opinia i raport
niezależnego biegłego rewidenta
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku**

*Opinia liczy 2 strony.
Raport uzupełniający opinię liczy 16 stron.*

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
dla Walnego Zgromadzenia
GRUPY KAPITAŁOWEJ
Zwykłej Spółki
w której jednostką dominującą jest
Zwykła Spółka SA

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej Zwykłej Spółki w której jednostką dominującą jest Zwykła Spółka S.A. z siedzibą ul. Nowy Świat 35/9, 00-029 Warszawa, na które składa się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2009 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **353.706** tys. zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku wykazujący zysk netto w wysokości **14.001** tys. zł;
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę **16.623** tys. zł;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę **18.014** tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z przepisami skonsolidowanego sprawozdania oraz sprawozdania z działalności Grupy odpowiada Zarząd Jednostki dominującej.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Badanie to przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami);
- 2) norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

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 jednostki powiązane zasad rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wrywkowy - podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę tego sprawozdania.

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

Wyniki przeprowadzonego badania wskazują, że:

1. Jak opisano w nocie 17.1 załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w styczniu 2009 roku Spółka wyemitowała akcje serii C, które zostały objęte przez pracowników Grupy. Spółka nie rozliczyła powyższych transakcji zgodnie z wymogami MSSF 2 „Płatności w formie akcji własnych”. Zastosowanie przez Spółkę wymogów MSSF 2 do ujęcia emisji akcji serii C spowodowałoby obniżenie zysku netto za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku o kwotę 29,7 miliona złotych, bez wpływu na kapitały własne Grupy na ten dzień.
2. Jak opisano w nocie 11.2 załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych na podstawie stopnia zaawansowania realizacji projektu budowlanego. Zdaniem audytora Grupa nieprawidłowo rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali

mieszkalnych. Przychody z tego rodzaju umów powinny być rozpoznane, gdy znaczące ryzyka i korzyści wynikające z prawa własności do lokali mieszkalnych oraz faktyczna kontrola nad tymi lokalami zostaje przekazana nabywcom. Ujęcie przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych jako sprzedaży produktów spowodowałoby obniżenie zysku netto za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku o kwotę 16,5 miliona złotych oraz obniżenie kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2009 roku o tę kwotę.

3. W sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2009 r. Spółka odniosła na kapitał własny oraz wykazała w pozycji zyski zatrzymane z lat ubiegłych łączną kwotę 34,8 miliona złotych, uznając ją za zmianę polityki rachunkowości. Naszym zdaniem, ponieważ kwota ta stanowi odpis aktualizujący wartość zapasów powinna obciążyć koszt wytworzenia sprzedanych produktów w roku 2009. Ujęcie opisanej kwoty w rachunku zysków i strat badanego okresu spowodowałoby obniżenie zysku netto za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2009 roku.

Naszym zdaniem, za wyjątkiem skutków opisanych wyżej zastrzeżeń zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej Zwykłej Spółki na dzień 31 grudnia 2009 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku;
- zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo, to jest zgodnie z zasadami rachunkowości wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonych przez Unię Europejską, a w zakresie nie uregulowanym w tych standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie rozporządzeń;
- jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującego Grupę Kapitałową Zwykłą Spółki.

Nie zgłaszając dalszych zastrzeżeń, zwracamy uwagę na następujące kwestie:

1. W nocie 6 załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Grupy informuje o ocenie oczekiwanej sytuacji płynnościowej Grupy w 2010 roku oraz ryzyk z tym związanych dla założenia kontynuacji i działalności Grupy.

Jak przedstawiono w nocie 6 załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Grupy dokonał oceny sytuacji płynnościowej Grupy w 2009 roku. Zdaniem Zarządu utrzymanie płynności finansowej Grupy w 2009 roku nie jest zagrożone przy założeniu realizacji przyjętego planu finansowego na 2009 rok, a więc osiągnięcia planowanego poziomu sprzedaży oraz planowanych cen sprzedaży dla poszczególnych realizowanych inwestycji. W przypadku, gdy na skutek pogorszenia warunków rynkowych Spółka nie będzie w stanie osiągnąć zakładanych wielkości w planie finansowym może wystąpić zagrożenie braku płynności finansowej Grupy, a w efekcie jej kontynuacja może być zagrożona.

Załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności i nie zawiera efektu żadnych korekt, niezbędnych w przypadku gdyby to założenie okazało się bezzasadne.

2. W nocie 25 załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki informuje o niepewności związanej z wyceną akcji spółki XYZ S.A. Odzyskiwalność tych wartości jest związana z realizacją strategii Grupy w odniesieniu do tej spółki.
3. Jak opisano w nocie 22 załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w wyniku nabycia akcji spółki YZX S.A. Grupa rozpoznała wartość firmy w wysokości 16.556 tysięcy złotych. Na dzień 31 grudnia 2009 roku Grupa przeprowadziła test na utratę wartości firmy, w wyniku którego stwierdzono, iż wartość odzyskiwalna wartości firmy jest zbliżona do jej wartości bilansowej i nie występuje konieczność ujęcia odpisu z tytułu trwałej utraty wartości. W nocie 22 załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki opisał główne założenia przyjęte w teście na trwałą utratę wartości firmy oraz wskazał na niepewność związaną z realizacją przepływów pieniężnych spółki YZX S.A. będących podstawą testu, które

zależą od pozyskania przez spółki Grupy Kapitałowej, dla której YZX S.A. będzie realizował inwestycje, finansowania na realizację tych inwestycji.

4. Jak opisano w nocie 21 załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wartość nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez spółki Grupy wynosiła 118 milionów złotych na dzień 31 grudnia 2009 roku. Wartość tych nieruchomości została ustalona przez niezależnych rzeczoznawców. W nocie 21 załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd wskazał, iż trwająca niestabilność na rynkach finansowych prowadzi do zmienności i niepewności na rynku nieruchomości, a zmniejszenie ilości dokonywanych transakcji powoduje brak przejrzystości w odniesieniu do poziomów cen oraz czynników sterujących ryzykiem. Dlatego też na rynku występuje mniejsza pewność odnosząca się do wycen przez co wartości rynkowe mogą ulec zmianie w wyniku zmian warunków rynkowych po dniu bilansowym.

Sprawozdanie z działalności Grupy jest kompletne w rozumieniu art. 49 ustawy o rachunkowości, jak również uwzględnia przepisy 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 nie będącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2009 nr 33 poz. 259) a zawarte w nim informacje finansowe, pochodzące ze zbadanego sprawozdania skonsolidowanego, są z nim zgodne.

ABC Sp. z o.o.

ul. Sukcesu 12

00-977 Warszawa

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 1111

Przeprowadzający badanie

Działający w imieniu ABC Sp. z o.o.:

Jan Cwany

Biegły Rewident

nr ewid. 11771

Paweł Mądry

Członek Zarządu ABC

Biegły Rewident

nr ewid. 117