

2C PARTNERS
SPÓŁKA AKCYJNA
ul. Kamionkowska 41 lok. 1
03-812 Warszawa

Opinia i raport uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku

**OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
DLA AKCJONARIUSZY I RADY NADZORCZEJ
2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Warszawie, ul. Kamionkowska 41 lok. 1, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 20.788.195,39 złotych,
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2013 r. wykazujący zysk netto w wysokości 420.197,13 złotych,
- rachunek przepływów pieniężnych za okres dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2013 r. wykazujący bilansową zmianę stanu środków pieniężnych tj. zwiększenie o 603.113,15 złotych,
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazującym zwiększenie kapitału własnego o kwotę 377.093,13 złotych,
- dodatkowe informacje i objaśnienia,
- sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA.

Zarząd 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.).

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie to przeprowadziliśmy stosownie do:

- 1) przepisów rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. nr 152, poz. 1223 z późn. zm.),
- 2) 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 jednostkę 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.

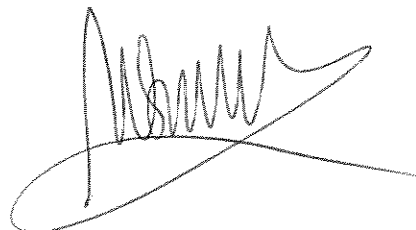
Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA na dzień 31 grudnia 2013 r. jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy jednostki.

Sprawozdanie z działalności 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA 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.


MS Rewident Marcin SolarSKI
01-471 Warszawa, ul. Narwik 17B/38
NIP: 522-140-09-30 Regon 017338467
Tel. +48 504 029 532





Marcin SolarSKI

Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych nr 3181

Kluczowy Biegły Rewident
przeprowadzający badanie w imieniu MS Rewident
Numer w rejestrze biegłych rewidentów 10928

Warszawa, dnia 26 maja 2014 r.



01-471 Warszawa, ul. Narwik 17b/38, telefon: +48 504 029 532,
<http://msrewident.pl>, e-mail: poczta@msrewident.pl
Numer 3181 w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów
NIP 522-140-09-30, Regon 017338467

2C PARTNERS
SPÓŁKA AKCYJNA
ul. Kamionkowska 41 lok. 1
03-812 Warszawa

Raport uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku

SPIS TREŚCI

I.	CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
1.	Dane identyfikujące jednostkę	3
2.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni	4
3.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego	5
4.	Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe	5
II.	ANALIZA FINANSOWA	6
III.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	10
1.	Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości	10
2.	Informacje o wybranych pozycjach bilansu i rachunku zysków i strat	10
2.1.	Rzeczowe aktywa trwałe	10
2.2.	Inwestycje długoterminowe	11
2.3.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11
2.4.	Zapasy	12
2.5.	Należności krótkoterminowe	12
2.6.	Inwestycje krótkoterminowe	13
2.7.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13
2.8.	Rezerwy na zobowiązania	13
2.9.	Zobowiązania długoterminowe	14
2.10.	Zobowiązania krótkoterminowe	14
2.11.	Inne rozliczenia międzyokresowe	15
2.12.	Przychody ze sprzedaży	15
2.13.	Koszty działalności operacyjnej	15
2.14.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	16
2.15.	Przychody i koszty finansowe	17
2.16.	Podatek dochodowy i pozostałe obowiązkowe obciążenia	17
3.	Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia na majątku	18
4.	Zdarzenia po dacie bilansu	18
5.	Zdolność jednostki do kontynuowania działalności	18
6.	Wprowadzenie do sprawozdania finansowego, dodatkowe informacje i objaśnienia	18
7.	Rachunek przepływów pieniężnych	18
8.	Zestawienie zmian w kapitale własnym	18
9.	Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki	18
10.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	18
IV.	INFORMACJE I USTALENIA KOŃCOWE	19

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące jednostkę

Nazwa, forma prawna i siedziba jednostki

2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Warszawie, ul. Kamionkowska 41 lok. 1, 03-812 Warszawa.
Poprzednia siedziba: Warszawa, ul. Londyńska 25, 03-921 Warszawa - zmiana ta została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 10.05.2013 r.

Przedmiot działalności

Przedmiot działalności Spółki:

- prowadzenie obrotu nieruchomościami,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek.

Prowadzona działalność jest zgodna z umową Spółki i wpisem do rejestru KRS.

Sposób powstania spółki

Spółka powstała w wyniku przekształcenia 2C PARTNERS SP. Z O.O. trybie art. 551 § 1 i następnych Kodeksu Spolek Handlowych.

Uchwała nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników 2C PARTNERS SP. Z O.O. w sprawie przekształcenia, została podjęta w dniu 17.07.2012 r.

Podstawa prawna działalności

Spółka 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA działa na podstawie:

- Statutu Spółki sporządzonego w formie Aktu Notarialnego w dniu 17.07.2012 r. (Rep. A 4606/2012), Notariusz Marzena Dmochowska z Kancelarii Notarialnej w Warszawie,
- Aktu Notarialnego z dnia 12.09.2013 r. (Rep. A 5757/2013), Notariusz Marzena Dmochowska z Kancelarii Notarialnej w Warszawie,
- Kodeksu Spolek Handlowych.

Spółka 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA została powołana na czas nieoznaczony.

Rejestracja w Sądzie Rejonowym

W dniu 14.08.2012 r., Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie – XIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000429963.

Rejestracja statystyczna

Spółka posiada zaświadczenie o numer identyfikacyjny REGON: 140554425 nadany przez Urząd Statystyczny w Warszawie.

Rejestracja podatkowa

Spółka jest zarejestrowana jako podatnik pod numerem NIP: 9512184278.

Kapitał zakładowy i jego zmiany w ciągu okresu sprawozdawczego

Kapitał zakładowy 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosi 1.150.000,00 zł. Wartość nominalna akcji wynosi 0,10 zł.

Liczba akcji wszystkich emisji wynosi 11500000.

Emisja akcji serii A: 11500000 akcji - akcje nie są uprzywilejowane.

Kapitał zakładowy wykazany w sprawozdaniu finansowym jest zgodny z aktualnym wyciągiem z KRS i umową Spółki.

Lista akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2013 roku :

Akcjonariusz	Ilość akcji	Kwota w zł
Michał Jacek Owsiewski	4 730 000	473 000,00 zł
Łukasz Paweł Tylec	4 830 000	483 000,00 zł
pozostali	1 940 000	194 000,00 zł
Ogółem	11 500 000	1 150 000,00 zł

Kapitały własne

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
I. Kapitał(fundusz) podstawowy	1 150 000,00	1 150 000,00
II. Należne, wpłaty na kapitał podstawowy(wielkość ujemna)	-	-
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	-	-
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	24 669,44	-
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	2 952 550,57	2 668 851,93
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 43 104,00	-
VIII. Zysk (strata) netto	420 197,13	308 368,08
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
Razem kapitał własny	4 504 313,14	4 127 220,01

Kapitał zakładowy wykazany w sprawozdaniu finansowym jest zgodny z aktualnym wyciągiem z KRS i umową Spółki.

Zarząd Spółki

Na dzień 31 grudnia 2013 r. skład Zarządu przedstawiał się następująco:

- Łukasz Paweł Tylec – Prezes Zarządu
- Michał Jacek Owsiewski – Wiceprezes Zarządu

Reprezentacja

W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest każdy z Członków Zarządu samodzielnie.

Rada Nadzorcza

Na dzień 31.12.2013 r. Rada Nadzorcza działała w składzie:

- | | |
|---------------------------|---|
| Piotr Mazurkiewicz | – Członek Rady Nadzorczej |
| Magdalena Serwińska Tylec | – Członek Rady Nadzorczej |
| Michał Wiśniewski | – Członek Rady Nadzorczej |
| Iwona Wojtas | – Członek Rady Nadzorczej |
| Zbigniew Owsiewski | – Członek Rady Nadzorczej (do dnia 12.09.2013 r.) |
| Aneta Antoniewicz | – Członek Rady Nadzorczej (od dnia 12.09.2013 r.) |

Prowadzenie rachunkowości

Za przygotowanie sprawozdania i prowadzenie rachunkowości od dnia 10.09.2008 r., zgodnie z umową usług księgowych z dnia 10.09.2008 r., odpowiedzialna jest firma Domena & Trade SPÓŁKA AKCYJNA.

Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w badanym okresie wynosiło 4 osoby.

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA sporządzone za okres 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r., które zostało zbadane przez MS Rewident-podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych nr 3181. W wyniku badania wydano opinię bez zastrzeżeń.



Sprawozdanie finansowe Spółki 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA za okres 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. zostało zatwierdzone Uchwałą nr 3 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA z dnia 27.06.2013 r. Uchwałą nr 4 Zwyczajnego Walnego Spółki 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA z dnia 27.06.2013 r., postanowiono zysk netto z działalności za rok 2012 w kwocie 308.368,08 zł zostanie przekazany: - w kwocie 24.669,44 zł na kapitał zapasowy Spółki zgodnie z art. 369 § 1 KSH, - w kwocie 283.698,64 zł na kapitał rezerwowy spółki, z możliwością wypłaty dywidendy dla wspólników w latach następnych.

Sprawozdanie finansowe za okres 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. firmy 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA zostało przekazane do Urzędu Skarbowego Warszawa Praga w dniu 08.07.2013 r. a do Sądu Rejestrowego w dniu 26.07.2013 r.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego

MS Rewident z siedzibą w Warszawie, ul. Narwik 17b/38 jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę pod nr 3181.

W imieniu podmiotu uprawnionego, badanie przeprowadził kluczowy biegły rewident Marcin Solarski wpisany na listę biegłych rewidentów pod numerem 10928

MS Rewident jako podmiot uprawniony, został wybrany do badania sprawozdania finansowego Spółki 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA za okres 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r., uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 16.05.2014 r.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono na podstawie umowy z dnia 17 maja 2014 r., i zostało przeprowadzone w okresie od 17 do 26 maja 2014 r.

Oświadczamy, że MS Rewident jako podmiot uprawniony oraz biegły rewident przeprowadzający badanie w jego imieniu spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu finansowym - zgodnie z art. 56 ust. 3 Ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. 77 poz. 649).

Spółka w czasie badania udostępniła biegłemu rewidentowi żądane dane i udzieliła informacji i wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania, a także przedłożyła pisemne oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego i stanowiących podstawę jego sporządzenia ksiąg rachunkowych oraz poinformowała o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia.

Biegły nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania, wyrażenia opinii i sporządzenia raportu.

4. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe Spółki 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA sporządzone za okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. obejmujące:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 20.788.195,39 złotych,
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2013 r. wykazujący zysk netto w wysokości 420.197,13 złotych,
- rachunek przepływów pieniężnych za okres dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2013 r. wykazujący bilansową zmianę stanu środków pieniężnych tj. zwiększenie o 603.113,15 złotych,
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazującym zwiększenie kapitału własnego o kwotę 377.093,13 złotych,
- dodatkowe informacje i objaśnienia,
- sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki.

II. ANALIZA FINANSOWA

1. Bilans

L.p.	BILANS (w tys. zł) Wyszczególnienie	2013 rok		2012 rok		Zmiana stanu	
		kwota	% udziału	kwota	% udziału	13r-12r	% 13r-12r
		3	4	5	6	7	8
A	AKTYWA TRWAŁE	12 895,1	62,0%	6 665,3	55,6%	6 229,7	193,5%
I	Wartości niematerialne i prawne	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
II	Rzeczowe aktywa trwałe	508,4	2,4%	15,8	0,1%	492,7	3221,3%
III	Należności długoterminowe	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
	Od jednostek powiązanych	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
IV	Inwestycje długoterminowe	12 276,9	59,1%	6 573,8	54,8%	5 703,2	186,8%
	a) w jednostkach powiązanych	200,0	1,0%	0,0	0,0%	200,0	0,0%
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	109,7	0,5%	75,8	0,6%	33,9	144,7%
B	AKTYWA OBROTOWE	7 893,1	38,0%	5 324,2	44,4%	2 568,9	148,2%
I	Zapasy	1 054,9	5,1%	416,0	3,5%	638,9	253,6%
II	Należności krótkoterminowe	1 593,2	7,7%	1 593,6	13,3%	-0,4	100,0%
	Należności od jednostek powiązanych	366,9	1,8%	0,0	0,0%	366,9	0,0%
III	Inwestycje krótkoterminowe	3 953,5	19,0%	2 651,6	22,1%	1 301,9	149,1%
	a) w jednostkach powiązanych	598,0	2,9%	0,0	0,0%	598,0	0,0%
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 291,6	6,2%	663,0	5,5%	628,5	194,8%
	RAZEM AKTYWA	20 788,2	100,0	11 989,6	100,0	8 798,6	173,4%
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	4 504,3	21,7%	4 127,2	34,4%	377,1	109,1%
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	1 150,0	5,5%	1 150,0	9,6%	0,0	100,0%
II	Należne wpłaty na kapitał podstaw. (wielkość ujemna)	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
III	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
IV	Kapitał (fundusz) zapasowy	24,7	0,1%	0,0	0,0%	24,7	0,0%
V	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
VI	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	2 952,6	14,2%	2 668,9	22,3%	283,7	110,6%
VII	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-43,1	-0,2%	0,0	0,0%	-43,1	0,0%
VIII	Zysk (strata) netto	420,2	2,0%	308,4	2,6%	111,8	136,3%
IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	16 283,9	78,3%	7 862,3	65,6%	8 421,5	207,1%
I	Rezerwy na zobowiązania	1 030,7	5,0%	560,6	4,7%	470,1	183,8%
II	Zobowiązania długoterminowe	9 996,1	48,1%	7 129,0	59,5%	2 867,1	140,2%
	Wobec jednostek powiązanych	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
III	Zobowiązania krótkoterminowe	4 483,7	21,6%	121,8	1,0%	4 361,9	3679,8%
	Wobec jednostek powiązanych	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
IV	Rozliczenia międzyokresowe	773,3	3,7%	50,8	0,4%	722,5	1521,9%
	RAZEM PASYWA	20 788,2	100,0	11 989,6	100,0	8 798,6	173,4%

2. Rachunek zysków i strat

L.p.	Rachunek zysków i strat (w tys. zł) Wyszczególnienie	2013 rok		2012 rok		Zmiana stanu	
		kwota	% udziału	kwota	% udziału	13r-12r	% 13r-12r
1	2	3	4	5	6	7	8
A	Działalność podstawowa	-672,5	-79,5%	235,2	55,9%	-907,7	-385,96%
	1. Przychody netto ze sprzedaży	3 991,5	60,3%	3 247,7	78,5%	743,7	122,90%
	2. Koszty działalności operacyjnej	4 664,0	80,7%	3 012,5	81,1%	1 651,5	154,82%
B	Pozostała działalność operacyjna	2 382,9	281,5%	639,3	151,8%	1 743,6	372,73%
	1. Pozostałe przychody operacyjne	2 537,2	38,3%	823,8	19,9%	1 713,4	308,00%
	2. Pozostałe koszty operacyjne	154,3	2,7%	184,5	5,0%	-30,1	83,66%
C	Zysk / Strata na działalności operacyjnej (A+B)	1 710,3	202,1%	874,5	207,7%	835,8	195,58%
D	Działalność finansowa	-863,9	-102,1%	-453,4	-107,7%	-410,5	-190,53%
	1. Przychody finansowe	95,1	1,4%	64,6	1,6%	30,5	147,28%
	2. Koszty finansowe	959,0	16,6%	518,0	13,9%	441,0	185,14%
	w tym odsetki	958,8	16,6%	518,0	13,9%	440,9	185,12%
E	Zdarzenia nadzwyczajne	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,00%
	1. Zyski nadzwyczajne	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,00%
	2. Straty nadzwyczajne	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,00%
F	Zysk/strata brutto (C+D+E)	846,5	100,0%	421,1	100,0%	425,4	201,01%
G	Obowiązkowe obciążenie zysku/straty brutto	426,3		112,7		313,5	378,15%
	1. Podatek dochodowy	426,3		112,7		313,5	378,15%
	2. Pozostałe obciążenia	0,0		0,0		0,0	0,00%
H	Zysk/strata netto (F-G)	420,2		308,4		111,8	136,26%

PRZYCHODY OGÓŁEM	6 623,8	100,0	4 136,1	100,0	2 487,7	160,1%
------------------	---------	-------	---------	-------	---------	--------

KOSZTY OGÓŁEM	5 777,3	100,0	3 715,0	100,0	2 062,3	155,5%
---------------	---------	-------	---------	-------	---------	--------

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

WSKAŹNIKI ZYSKOWNOŚCI (RENTOWNOŚCI)		2012	2013
rentowność sprzedaży netto (w %) ROS	$\frac{\text{zysk netto [N.(r)]} \times 100\%}{\text{przychody netto ze sprzedaży [A. (r)]}}$	9,49%	10,53%
rentowność sprzedaży brutto (w %)	$\frac{\text{zysk ze sprzedaży [C.(r)]} \times 100\%}{\text{przychody netto ze sprzedaży [A. (r)]}}$	25,36%	-16,85%
rentowność majątku (w %) ROA	$\frac{\text{zysk netto [N.(r)]} \times 100\%}{\text{majątek ogółem (aktywa)}}$	2,57%	2,02%
skorygowana rentowność majątku (%)	$\frac{\text{zysk netto [N.(r)]} + \text{odsetki płacone [H.I.(r)]} \times (1-T)}{\text{majątek ogółem (aktywa)}}$	2,57%	2,02%
rentowność kapitałów własnych (w %) ROE	$\frac{\text{zysk netto [N.(r)]} \times 100\%}{\text{kapitał własny [A.(p)]}}$	7,47%	9,33%
dźwignia finansowa	$\frac{\text{rentowność kapitału własnego}}{\text{minus skoryg. rentowność majątku}}$	4,90%	7,31%
WSKAŹNIKI WYKORZYSTANIA MAJĄTKU		2012	2013
obróć należnościami (w razach)	$\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży [A. (r)]}}{\text{przeciętny stan należności krótkoterminowych [B.II(a)]}}$	3,44	2,50
cykl inkasa należności w dniach	$\frac{\text{przeciętny stan należności krótkoterminowych [B.II. (a)]} \times 365}{\text{przychód ze sprzedaży [A. (r)]}}$	105,99	145,71



obróć zapasami (w razach)	koszty działalności operacyjnej [B.(r)] przeciętny stan zapasów [B.I.(a)]	14,48	6,34
cykl obrotu zapasami w dniach	przeciętny stan zapasów [B.I.(a)] x 365 koszty działalności operacyjnej [B.(r)]	25,20	57,56
splata zobowiązań (w razach)	koszty działalności operacyjnej [B.(r)] przeciętny stan zobowiązań krótkoterminowych [B.III.(p)]	14,01	2,03
splata zobowiązań w dniach	przeciętny stan zobowiązań krótkoterminowych [B.III.(p)] x 365 koszty działalności operacyjnej [B.(r)]	26,05	180,21
rotacja majątku (w razach)	przychody netto ze sprzedaży [A.(r)] przeciętny stan majątku (aktywów)	0,35	0,24
rotacja majątku trwałego (w razach)	przychody netto ze sprzedaży [A.(r)] przeciętny stan aktywów trwałych [A.(a)]	0,54	0,41
WSKAŹNIKI WYKORZYSTANIA KAPITAŁÓW		2012	2013
wskaźnik zadłużenia ogólnego	zobowiązania ogółem [B.(p)] aktywa ogółem	0,66	0,78
pokrycie odsetek zyskiem	zysk (strata) brutto [K.(r)] + płacone odsetki [H.I.(r)] płacone odsetki [H.I.(r)]	1,81	1,88
wskaźnik sfinansowania majątku kapitałem własnym	kapitał własny [A.(p)] aktywa ogółem	0,34	0,22
wskaźnik zaangażowania kapitałów własnych	kapitał własny [A.(p)] aktywa trwałe [A.(a)]	0,62	0,35
wskaźnik "złotej" reguły bilansowej	kapitały stałe [A.+B.I.+B.II.(p)] aktywa trwałe [A.(a)]	1,77	1,20
trwałość struktury finansowania	kapitały stałe [A.+B.I.+B.II.(p)] pasywa ogółem	0,99	0,75
wskaźnik unieruchomienia środków	majątek trwały [A.(a)] aktywa ogółem	0,56	0,62
WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI STATYCZNEJ		2012	2013
wskaźnik płynności bieżącej (I) <i>Current ratio</i>	aktywa obrotowe [B.(a)] zobowiązania krótkoterminowe [B.III.(p)]	43,70	1,76
wskaźnik szybkiej płynności (II) <i>Quick ratio</i>	aktywa obrotowe [B.(a)] - zapasy [B.I.(a)] zobowiązania krótkoterminowe [B.III.(p)]	40,28	1,53
wskaźnik płynności zaokrąglony (III)	inwestycje krótkoterminowe [B.III.(a)] zobowiązania krótkoterminowe [B.III.(p)]	21,76	0,88
WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI DYNAMICZNEJ		2012	2013
wskaźnik zdolności do generowania śr. pien. netto z działalności operacyjnej	przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej + wpływ z dz. inwestycyjnej i finansowej	-0,29	0,17
wskaźnik udziału zysku netto w przepływach z dz. operacyjnej	zysk netto [N.(r)] x 100% przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej	-24,3%	31,5%
wskaźnik pokrycia odsetek przepływami pieniężnymi	odsetki płacone [H.I.(r)] przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej	-0,41	0,72
wskaźnik wydajności gotówkowej sprzedaży	przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej przychód ze sprz. [A.(r)] + poz. przych. op. [D.(r)]	-0,39	0,33
WSKAŹNIKI RYNKU KAPITAŁOWEGO		2012	2013
zysk na jedną akcję EPS	zysk netto [N.(r)] ogólna liczba emitowanych akcji	0,03	0,04

4. Interpretacja wskaźników

W bieżącym roku obrotowym należy zwrócić uwagę na wzrost sumy bilansowej o 73,4% w porównaniu do roku poprzedniego co oznacza zwiększenie majątku badanej jednostki gospodarczej. Udział aktywów trwałych w aktywach

ogółem wzrósł z 55,6% w roku 2012 do 62,0% w roku 2013. Największy udział w aktywach mają inwestycje długoterminowe, które stanowią obecnie 59,1% całości majątku.

Wartość aktywów obrotowych zmalała do 38,0% wartości majątku. Największe zmiany w zakresie aktywów obrotowych dotyczyły wzrostu inwestycji długoterminowych. Generalnie sytuację w zakresie majątku można uznać jako stabilną.

W zakresie kształtowania się kapitału własnego, nastąpił jego wzrost o 9,1% na skutek osiągnięcia zysku za rok obrotowy. Dodatkowo odnotować należy wzrost długoterminowych źródeł finansowania. Na skutek wzrostu sumy bilansowej o 73,4%, oraz osiągnięciu zysku w roku obrotowym, spadł udział kapitału własnego w finansowaniu aktywów i wynosi obecnie 21,7%.

W analizowanym okresie obserwuje się wzrost wielkości wyniku finansowego netto w stosunku do okresu bezpośrednio poprzedzającego okres badany (co należy uznać za fakt pozytywny). Nastąpił wzrost przychodów ze sprzedaży o 22,9% w stosunku do roku poprzedniego. Dynamika porównywalnych wielkości kosztów działalności podstawowej wykazuje wzrost o 54,82% w stosunku do roku poprzedniego. Taki wzrost przychodów i kosztów z działalności podstawowej wpływa negatywnie na wyniki osiągane przez jednostkę gospodarczą.

Podobna tendencja ma miejsce również w odniesieniu do sumy wszystkich przychodów (wzrost o 60,15% w stosunku do poprzedniego roku i sumy kosztów, które wzrosły o 55,5% w stosunku do roku poprzedniego).

W analizowanym okresie większy wzrost „przychodów ogółem” niż „kosztów ogółem” spowodował zwiększenie zysku z całej działalności.

Omówione, już wcześniej niekorzystne zjawisko większego wzrostu przychodów z podstawowej działalności niż kosztów widoczne jest w pogorszeniu wskaźników rentowności. Rentowność sprzedaży brutto spadła w stosunku do roku poprzedniego i wynosi obecnie -16,85%. Polepszenie można zauważyć przy badaniu rentowności kapitału własnego, który wzrósł do poziomu 9,33% na skutek wzrostu zysku na działalności operacyjnej. Oddziaływanie dźwigni finansowej jest dodatnie, co oznacza efektywne wykorzystywanie kapitałów obcych w finansowaniu aktywów. W zakresie wskaźników efektywności pogorszenie wykazują wskaźniki szybkości obrotu zobowiązaniami, zapasami i należnościami. Wskaźnik rotacji majątku spadł do 0,24, wskaźnik rotacji majątku trwałego spadł do 0,41.

Nie można odnotować dobrej sytuacji w zakresie wskaźników zadłużenia i poziomu wskaźnika trwałości struktury finansowania, mimo to jest zachowana tzw. złota reguła bilansowa, czyli aktywa trwałe są finansowane z kapitałów własnych, i obecnie wskaźnik „złotej” reguły bilansowej wynosi 1,20.

Poziom wskaźnika zaostrego, który pokazuje, iż obecnie z posiadanych inwestycji krótkoterminowych można pokryć 88% zobowiązań krótkoterminowych.

Reasumując, na podstawie przeprowadzonej analizy, sytuacja majątkowo - kapitałowa i finansowa jednostki gospodarczej jest stabilna. Na podstawie dokonanej analizy finansowej, stwierdzono, że nie występuje zagrożenie dla kontynuacji dalszej działalności.

5. Analiza strumieni przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych	2013	2012
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 335 255,22	-1 267 157,93
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6 096 986,71	-1 540 403,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5 364 844,64	4 649 445,89

Wstępna analiza cash flow wskazuje na typową jednostkę rozwijającą się. Spółka charakteryzuje się dodatnią rentownością, osiąga ona dodatni wynik na przepływach z działalności operacyjnej i finansowej zaś ujemny na działalności inwestycyjnej. Oznacza to, że jednostka pokrywa wydatki inwestycyjne z nadwyżki z działalności finansowej i operacyjnej. Pozytywnym faktem jest wzrost stanu środków pieniężnych.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości, w szczególności dotyczącą: określenia roku obrotowego i wchodzących w jej skład okresów sprawozdawczych, metod wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego, sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych, planu kont, systemu ochrony danych i ich zbiorów.

Księgi rachunkowe były prowadzone są przez biuro rachunkowe Domena & Trade SPÓŁKA AKCYJNA przy użyciu komputerów w oparciu o program RAKS firmy MSM SPÓŁKA AKCYJNA.

Dokonałiśmy wyrywkowego sprawdzenia prawidłowości działania systemu księgowości. Naszej ocenie podlegały w szczególności:

- prawidłowość udokumentowania operacji gospodarczych,
- prawidłowość prowadzonych za pomocą komputera ksiąg rachunkowych,
- zasadność stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- powiązanie danych wynikających z ksiąg ze sprawozdaniem finansowym,
- ochrona dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego,
- przeprowadzenie i rozliczenie wyników inwentaryzacji.

W wyniku tych ocen, w połączeniu z rezultatami badania wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego, stwierdziliśmy, że system księgowości można jako całość uznać za prawidłowy.

2. Informacje o wybranych pozycjach bilansu i rachunku zysków i strat

2.1. Wartości niematerialne i prawne

Wyszczególnienie	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość początkowa brutto - stan na 01.01.2013	5 798,20	5 798,20
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	-	-
Wartość brutto - stan na 31.12.2013	5 798,20	5 798,20
Umorzenie - stan na 01.01.2013	5 798,20	5 798,20
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	-	-
Razem umorzenia na 31.12.2013	5 798,20	5 798,20
Wartość księgowa netto na 31.12.2013	-	-

Tabela ruchu wartości niematerialnych i prawnych została prawidłowo przedstawiona w „Dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego”.

Wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia. Odpisy amortyzacyjne dokonywane są metodą liniową, na podstawie planu amortyzacji.

Wartości niematerialne i prawne są poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.2. Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne, maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość początkowa brutto - stan na 01.01.2013	21 281,05	12 974,27	0,00	32 000,00	66 255,32
Zwiększenie	371 642,71	0,00	136 718,44	22 174,91	530 536,06
- zakup	371 642,71			22 174,91	393 817,62
- przyjęcie z leasingu			136 718,44		136 718,44
Zmniejszenie	21 281,05	0,00	0,00	0,00	21 281,05
- likwidacja	21 281,05				21 281,05
Wartość brutto - stan na 31.12.2013	371 642,71	12 974,27	136 718,44	54 174,91	575 510,33
Umorzenie - stan na 01.01.2013	5 497,55	12 974,27	0,00	32 000,00	50 471,82
Zwiększenia	4 403,30	0,00	16 383,33	1 847,91	22 634,54
- amortyzacja planowa	4 403,30		16 383,33	1 847,91	22 634,54
Zmniejszenia	6 029,57	0,00	0,00	0,00	6 029,57
- dotyczące środków zlikwidowanych	6 029,57				6 029,57
Razem umorzenia na 31.12.2013	3 871,28	12 974,27	16 383,33	33 847,91	67 076,79
Wartość księgowa netto na 31.12.2013	367 771,43	0,00	120 335,11	20 327,00	508 433,54
Stopień zużycia od wartości początkowej (%)	1,04	100,00	11,98	62,48	

Rzeczowe aktywa trwałe są wyceniane według cen nabycia lub kosztów wytworzenia. Odpisy amortyzacyjne dokonywane są metodą liniową na podstawie planu amortyzacji.

Rzeczowe aktywa trwałe są poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.3. Inwestycje długoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
1. Nieruchomości	12 076 936,63	6 573 767,54
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	200 000,00	
a) w jednostkach powiązanych	200 000,00	
- udziały lub akcje	200 000,00	
b) w pozostałych jednostkach		
4. Inne inwestycje długoterminowe		
Razem	12 276 936,63	6 573 767,54

Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmian wartości godziwej ujmowane są w rachunku zysków i strat, w okresie, w którym powstały.

2.4. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	109 680,81	75 793,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
Razem	109 680,81	75 793,00

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe zostały poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.5. Zapasy

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
1. Materiały	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	-	-
3. Produkty gotowe	-	-
4. Towary	-	-
5. Zaliczki na poczet dostaw	1 054 922,38	415 983,56
Razem	1 054 922,38	415 983,56

Do wyceny zapasów zastosowano prawidłowe ceny zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny. Klasyfikacja oraz prezentacja w sprawozdaniu finansowym zgodna z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztów wytworzenia i ceny sprzedaży netto. Klasyfikacja oraz prezentacja w sprawozdaniu finansowym zgodna z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.6. Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
1. Należności od jednostek powiązanych	366 932,00	-
a) z tytułu dostaw i usług	-	-
b) inne	366 932,00	-
2. Należności od pozostałych jednostek	1 226 259,09	1 593 612,75
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty :	252 393,89	860 894,32
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	-	0,91
c) inne	973 865,20	732 717,52
d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
Razem	1 593 191,09	1 593 612,75

Należności krótkoterminowe i roszczenia wykazywane są w bilansie Spółki po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące.

Należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek:

- wartość brutto	646.819,79 zł
- odpis aktualizujący	(-) 394.425,90 zł
wartość netto	252.393,89 zł

Inne należności:

- przedpłaty i zaliczki	292.186,00 zł
- rozrachunki z pracownikami	420.437,79 zł
- rozrachunki z pracownikami z tytułu wynagrodzeń	198,32 zł
- zakupione wierzytelności	36.272,19 zł
- rękojmia	212.800,00 zł
- rozliczenie transakcji karta VISA	1.790,39 zł
- pozostałe	6.964,06 zł
- kwoty do wyjaśnienia	3.206,89 zł
- VAT do rozliczenia w innym okresie	9,56 zł
Razem	973.865,20 zł



Należności krótkoterminowe zostały poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.7. Inwestycje krótkoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 953 462,49	2 651 587,45
a) w jednostkach powiązanych	598 022,16	-
-udzielone pożyczki	598 022,16	-
b) w pozostałych jednostkach	100 739,73	-
-udzielone pożyczki	100 739,73	-
c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 254 700,60	2 651 587,45
-środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 254 700,60	2 651 587,45
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
Razem	3 953 462,49	2 651 587,45

Środki pieniężne na dzień bilansowy obejmują:

- jednostki pieniężne krajowe w banku	22.465,70 zł
- lokata w banku	3.017.495,66 zł
- jednostki pieniężne krajowe w kasie	214.739,24 zł
Razem	3.254.700,60 zł

Saldo środków pieniężnych na rachunku bankowym wykazane na dzień bilansowy jest zgodne ze stanem wynikającym z wyciągów bankowych i potwierdzeniem sald z banku.

Inwestycje krótkoterminowe zostały poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

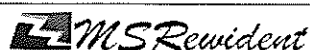
2.8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Polisy ubezpieczeniowe majątkowe rozliczane w czasie	8 054,50	3 185,77
Opłata wstępna leasingowa	6 478,90	12 843,46
Koszty dotyczące nieruchomości – do rozliczenia	1 277 035,05	647 009,49
Razem	1 291 568,45	663 038,72

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe zostały poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.9. Rezerwy na zobowiązania

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 015 278,27	555 136,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
-długoterminowa	-	-
-krótkoterminowa	-	-
3. Pozostałe rezerwy	15 445,80	5 503,95
-długoterminowe	-	-
-krótkoterminowe	15 445,80	5 503,95
Razem	1 030 724,07	560 639,95



Rezerwy na zobowiązania zostały poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.10. Zobowiązania długoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-
a) kredyty i pożyczki	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek	9 996 122,36	7 129 047,12
a) kredyty i pożyczki	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9 945 167,80	7 129 047,12
c) inne zobowiązania finansowe - leasing	50 954,56	-
d) inne	-	-
Razem	9 996 122,36	7 129 047,12

Zobowiązania długoterminowe zostały poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.11. Zobowiązania krótkoterminowe

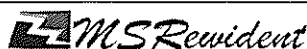
Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-
a) z tytułu dostaw i usług	-	-
b) inne	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek	4 483 722,05	121 848,37
a) kredyty i pożyczki	-	-
b) z tytułu dłużnych papierów wartościowych	3 333 319,86	-
c) inne zobowiązania finansowe	43 370,41	-
d) z tytułu dostaw i usług	1 011 276,32	88 448,61
e) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
f) zobowiązania wekslowe	-	-
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	85 322,57	22 861,97
h) z tytułu wynagrodzeń	-	-
i) inne	10 432,89	10 537,79
3. Fundusze specjalne	-	-
Razem	4 483 722,05	121 848,37

Zobowiązania przedawnione lub umorzone w zbadanej przez nas próbie nie wystąpiły.

Na zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń składają się:

- zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych PIT-4	7.628,00 zł
- zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych PIT-8A	12.323,00 zł
- zobowiązanie z tytułu podatku VAT	1.685,00 zł
- zobowiązanie z tytułu podatku CIT	56.448,00 zł
- zobowiązanie z tytułu podatku CIT-10Z	2.934,00 zł
- zobowiązanie z tytułu składek ZUS	4.304,57 zł
Razem	85.322,57 zł

Zobowiązania krótkoterminowe zostały poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.



2.12. Inne rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
IV. Rozliczenia międzyokresowe		
1. ujemna wartość firmy	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	773 313,77	50 811,07
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	773 313,77	50 811,07
Razem	773 313,77	50 811,07

Inne rozliczenia międzyokresowe dotyczą:

- zakupu wierzytelności	31.744,97 zł
- usług najmu	1.568,80 zł
- zaliczek na zakup nieruchomości	740.000,00 zł
Razem	773.313,77 zł

Inne rozliczenia międzyokresowe zostały poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.13. Przychody ze sprzedaży

Wyszczególnienie	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	284 185,59	302 488,96
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-	-
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3 707 275,24	2 945 241,12
Razem	3 991 460,83	3 247 730,08

Przychody ze sprzedaży zostały kompletnie i prawidłowo zarachowane do badanego okresu w oparciu o poprawnie sporządzoną dokumentację. Ponadto zostały poprawnie ujawnione w rachunku zysków i strat oraz w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

2.14. Koszty działalności operacyjnej

Wyszczególnienie	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
I. Amortyzacja	22 634,54	2 128,08
II. Zużycie materiałów i energii	108 080,75	50 477,25
III. Usługi obce	835 269,60	707 182,67
IV. Podatki i opłaty	87 030,75	47 386,96
V. Wynagrodzenia	394 265,84	413 478,80
VI. Świadczenia na rzecz pracowników	30 692,98	33 826,08
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	13 946,21	16 979,23
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 172 084,86	1 741 082,59
Razem	4 664 005,53	3 012 541,66

Kosztami działalności operacyjnej są wszystkie koszty związane z podstawową działalnością Spółki za wyjątkiem pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych oraz strat nadzwyczajnych. Zostały kompletnie i prawidłowo zarachowane do badanego okresu.

2.15. Pozostałe przychody i koszty operacyjne**Pozostałe przychody operacyjne**

Wyszczególnienie	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Dotacje	-	-
III. Inne przychody operacyjne	2 537 226,44	823 784,94
Razem	2 537 226,44	823 784,94

Inne przychody operacyjne w badanym okresie obejmują:

– wycena nieruchomości wg wartości godziwej	2.373.874,06 zł
– odszkodowania	93.424,20 zł
– rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	6.039,76 zł
– odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu	57.502,67 zł
– refaktura kosztów	1.289,15 zł
– zwrot podatku od nieruchomości	829,80 zł
– zwrot opłat sądowych, skarbowych	2.024,85 zł
– pozostałe	2.241,95 zł
Razem	2.537.226,44 zł

Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III. Inne koszty operacyjne	154 348,26	184 485,09
Razem	154 348,26	184 485,09

Inne koszty operacyjne w badanym okresie obejmują:

– odpis aktualizujący należności	135.393,06 zł
– kara za zerwanie umowy	2.106,39 zł
– likwidacja inwestycji w obcych środkach trwałych	15.251,48 zł
– różnice groszowe i zaokrąglenia	1.597,33 zł
Razem	154.348,26 zł

Pozostałe przychody i koszty operacyjne zostały prawidłowo udokumentowane i zaewidencjonowane. Pozostałe przychody i koszty operacyjne istnieją, zostały kompletnie ujęte, prawidłowo wycenione, prawidłowo rozgraniczone w czasie, prawidłowo ujawnione i zaprezentowane w rachunku zysków i strat oraz w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

Różnice w zakresie przychodów i kosztów w prawie bilansowym i podatkowym zostały ujawnione.

2.16. Przychody i koszty finansowe**Przychody finansowe**

Wyszczególnienie	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
I. Dywidendy i udziały w zyskach	-	-
II. Odsetki	95 080,53	64 555,92
III. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V. Inne	-	-
Razem	95 080,53	64 555,92

Odsetki obejmują:

- odsetki bankowe – od lokat i rachunków bankowych	49.819,52 zł
- odsetki od pożyczek	45.261,01 zł
Razem	95.080,53 zł

Koszty finansowe

Wyszczególnienie	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
I. Odsetki	958 813,94	517 955,11
II. Strata ze zbycia inwestycji	-	-
III. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV. Inne	148,48	-
Razem	958 962,42	517 955,11

Odsetki obejmują:

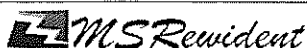
- odsetki bankowe	6.613,22 zł
- odsetki od obligacji	886.244,39 zł
- odsetki od nieterminowych płatności	1.340,65 zł
- odsetki leasingowe	4.801,14 zł
- naliczone odsetki od obligacji	43.440,54 zł
- odsetki budżetowe	16.374,00 zł
Razem	958.813,94 zł

Przychody i koszty finansowe zostały prawidłowo udokumentowane i zaewidencjonowane. Przychody i koszty finansowe istnieją, zostały kompletnie ujęte, prawidłowo wycenione, prawidłowo rozgraniczone w czasie, prawidłowo ujawnione i zaprezentowane w rachunku zysków i strat oraz w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

Różnice w zakresie przychodów i kosztów w prawie bilansowym i podatkowym zostały ujawnione.

2.17. Podatek dochodowy i pozostałe obowiązkowe obciążenia

Wyszczególnienie	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
K. Zysk / Strata brutto	846 451,59	421 089,08
L. Podatek dochodowy	426 254,46	112 721,00
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
N. Zysk / Strata netto	420 197,13	308 368,08



Rozliczenie podatkowe za rok 2013 wykazuje stratę podatkową w kwocie 1.276.629,34 zł. W pozycji „podatek dochodowy” zawarty jest odroczony podatek dochodowy w kwocie 426.254,46 zł.

Różnice w zakresie przychodów i kosztów w prawie bilansowym i podatkowym zostały ujawnione.

3. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia na majątku

W związku z emisją obligacji zadłużenie zostało zabezpieczone:

- hipoteka do kwoty 2.622.500,00zł na nieruchomości przy ul. Kamionkowskiej 41 w Warszawie,
- hipoteka umowna do kwoty 4.500.000,00 zł na nieruchomości przy ulicy Jagiellońskiej 16a i Św. Katarzyny 1 w Gliwicach,
- hipoteka umowna do kwoty 5.257.920,60 zł na nieruchomości Stalowa 41. Warszawa,
- hipoteka umowna łączna do kwoty 4.532.500,00 zł na nieruchomości Wileńska 10, Warszawa,
- hipoteka umowna łączna do kwoty 2.633.190,00 zł na nieruchomości Kamionkowska 29, Warszawa.

4. Zdarzenia po dacie bilansu

Istotne zdarzenia gospodarcze, które nastąpiły w okresie między datą, na którą sporządzono sprawozdanie finansowe a dniem zakończenia badania i wydania opinii, dotyczące badanego okresu sprawozdawczego zostały ujęte w księgach badanego roku obrotowego.

5. Zdolność jednostki do kontynuowania działalności

Analiza sprawozdania finansowego, kształtowanie się wskaźników charakteryzujących sytuację finansową i majątkową jednostki, inne dowody i informacje zebrane w trakcie badania wskazują, że przyjęcie założenia kontynuacji działalności jest zasadne.

6. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego, dodatkowe informacje i objaśnienia

Spółka sporządziła informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia zgodnie z ustawą o rachunkowości.

Dane liczbowe w tych informacjach wynikają z ewidencji księgowej i są zgodne ze zbadanym sprawozdaniem finansowym.

7. Rachunek przepływów pieniężnych

Spółka sporządziła prawidłowo rachunek przepływów pieniężnych a dane liczbowe w nim zawarte są zgodne z informacjami prezentowanymi w bilansie i rachunku zysków i strat.

8. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Spółka sporządziła prawidłowo zestawienie zmian w kapitale własnym a dane liczbowe w nim zawarte są zgodne z informacjami prezentowanymi w bilansie i rachunku zysków i strat.

9. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. sporządzone zostało stosownie do wymogów określonych w art. 49 Ustawy o rachunkowości. Prezentowane w nim dane finansowe są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym Spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.

10. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

W oparciu o przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień 31 grudnia 2013 r. wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.



IV. INFORMACJE I USTALENIA KOŃCOWE

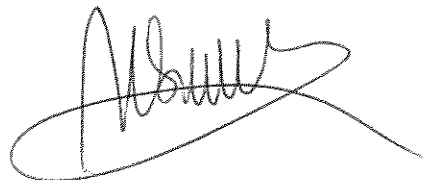
Niniejszy raport zawiera 19 kolejno ponumerowanych stron. Każda ze stron opatrzona jest podpisem biegłego rewidenta.

 **MS Rewident**
MS Rewident Marcin Solarski
01-471 Warszawa, ul. Narwik 17B/38
NIP: 522-140-09-30 Regon: 017338467
Tel: +48 504 029 532

 **MS Rewident**

Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych nr 3181

Warszawa, dnia 26 maja 2014 r.



Marcin Solarski

Kluczowy Biegły Rewident
przeprowadzający badanie w imieniu MS Rewident
Numer w rejestrze biegłych rewidentów 10928

 **MS Rewident**

01-471 Warszawa, ul. Narwik 17b/38, telefon: +48 504 029 532,
<http://msrewident.pl>, e-mail: poczta@msrewident.pl
Numer 3181 w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów
NIP 522-140-09-30, Regon 017338467