



## RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2011 ROKU

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

#### 1.1. Podstawowe informacje o działalności Spółki

Spółka działa pod firmą ED INVEST Spółka Akcyjna. Siedziba Spółki znajduje się w Warszawie, ul. Bora Komorowskiego 35, lok.218.

Spółka prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej, zawiązanej aktem notarialnym w dniu 22 grudnia 2008 roku przed notariuszem Joanną Lewczuk (Repertorium A Nr 10048/2008). Spółka powstała z przekształcenia ED INVEST Sp. z o.o. (dawniej „EDBUD NIERUCHOMOŚCI” Sp. z o.o.), zawiązanej aktem notarialnym w dniu 10 września 1997 roku przed notariuszem Dariuszem Jabłońskim (Repertorium A Nr 350/97). Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Aktualnie Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, pod numerem KRS 0000321820.

Spółka otrzymała numer identyfikacji podatkowej NIP 525-19-68-486 oraz nadany przez Główny Urząd Statystyczny numer REGON 012820030.

Spółka działa w oparciu o kodeks spółek handlowych oraz statut Spółki.

Zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności przeważającą działalnością Spółki są:

- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD 41),
- roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42,9),
- rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę (PKD 43,1),
- wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43,2),
- wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43,3),
- pozostałe specjalistyczne roboty budowlane (PKD 43,9),
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68,1),
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie (PKD 68,3),
- pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70,22,Z),
- działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne (PKD 71,1).

W badanym okresie Spółka prowadziła działalność w zakresie wykonywania robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości.

Zatrudnienie na koniec okresu sprawozdawczego w Spółce wyniosło 15 osób. Średnioroczne zatrudnienie w Spółce wyniosło 13 osób.

Kapitał zakładowy Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosił 635 tys. zł i dzielił się na 12 705 054 akcji zwykłych o wartości nominalnej 0,05 złotych każda. Kapitał własny Spółki na ten dzień wynosił 49 258 tys. zł.



Zgodnie z notą objaśniającą nr 4.13 struktura akcjonariuszy Spółki na dzień 31 grudnia 2011 roku przedstawiała się następująco:

Akcjonariusz	Liczba głosów (tys.)	Liczba akcji (tys.)	Wartość nominalna akcji (tys. zł)	Udział w kapitale podstawowym (%)
Zofia Egierska	2 553,2	2 553,2	127,7	20,1
Jerzy Dyrzcz	2 553,1	2 553,1	127,6	20,1
Marek Uzdowski	2 503,1	2 503,1	125,2	19,7
Zbigniew Wasilewski	2 503,1	2 503,1	125,2	19,7
Osoba prawna ED INVEST S.A.	50,0	2,5	2,5	0,4
Pozostali	2 542,6	2 542,6	127,1	20,0
Razem kapitał zakładowy	<u>12 705,1</u>	<u>12 705,1</u>	<u>635,3</u>	<u>100,0</u>

Posiadane przez Akcjonariuszy akcje nie mają żadnego typu uprzywilejowania.

Zgodnie ze stanem księgi akcyjnej na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2012 roku do dnia wydania niniejszego raportu wystąpiły następujące zmiany w strukturze Akcjonariuszy:

W dniu 13 stycznia 2011 roku Marek Uzdowski nabył 600 akcji Spółki zwiększając udział w kapitale zakładowym do 19,7%.

W dniu 13 stycznia 2011 roku Zbigniew Wasilewski nabył 1 550 akcji Spółki zwiększając udział w kapitale zakładowym do 19,7%.

W dniu 27 grudnia 2011 roku ED INVEST S.A. nabyła 50 000 akcji własnych od Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A.

W dniu 2 stycznia 2012 roku ED INVEST S.A. nabyła 50 000 akcji własnych od Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A.

W dniu 24 stycznia 2012 roku ED INVEST S.A. dokonała odkupu 85 511 akcji własnych od Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A..

Rok obrotowy, za który sporządzono zbadane sprawozdanie finansowe obejmuje 12 kolejnych miesięcy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku. Poprzedni rok obrotowy obejmował okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku.

Władzami Spółki są: Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, Rada Nadzorcza i Zarząd.

W skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii wchodził:

- Zofia Halina Egierska - Prezes Zarządu,
- Jerzy Krzysztof Dyrzcz - Wiceprezes Zarządu,
- Marek Uzdowski - Wiceprezes Zarządu,
- Zbigniew Wasilewski - Wiceprezes Zarządu.

W okresie od 1 stycznia 2011 roku do dnia wydania opinii nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.



W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień wydania opinii wchodziło:

- Bohdan Brym
- Henryk Kacprzak
- Edyta Rytel
- Krzysztof Mikołajczak
- Bartłomiej Bieleninnik
- Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Członek Rady Nadzorczej,
- Członek Rady Nadzorczej,
- Członek Rady Nadzorczej.

W okresie od 1 stycznia 2011 roku do dnia wydania opinii nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.



## 1.2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 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, kluczowy biegły rewident Dariusz Sarnowski, nr ewidencyjny 10200, wydał o tym sprawozdaniu w dniu 19 marca 2011 roku opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku zostało zatwierdzone Uchwałą numer 5 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED INVEST S.A. z dnia 22 czerwca 2011 roku. Na podstawie Uchwały numer 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED INVEST S.A. z dnia 22 czerwca 2011 roku część zysku netto w wysokości 1 905,8 tys. zł przeznaczono na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki, a 10 445,9 tys. zł na kapitał zapasowy Spółki.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, uchwałą o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego i sprawozdaniem z działalności Jednostki zostały złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 czerwca 2011 roku.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie ze zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 roku wraz z opinią biegłego rewidenta i uchwałą o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego zostały złożone do ogłoszenia w Monitorze Polskim B w dniu 29 czerwca 2011 roku i ogłoszone w Monitorze Polskim B Nr 1997, poz.10942

Bilans zamknięcia za rok obrotowy od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku został poprawnie wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia roku zakończony 31 grudnia 2011 roku.

## 1.3. Informacje o podmiocie uprawnionym i 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 sprawozdania finansowego kierował kluczowy biegły rewident Dariusz Sarnowski nr ewidencyjny 10200.

Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego dokonała Rada Nadzorcza ED INVEST S.A. uchwałą numer 1 z dnia 21.07.2011 roku.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 6 stycznia 2012 roku, zawartej pomiędzy ED INVEST S.A. a firmą HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, ul. Bluszczowa 7.

## 1.4. Zakres i termin badania

Celem naszego badania było wyrażenie przez biegłego rewidenta pisemnej opinii wraz z raportem o tym, czy sprawozdanie finansowe jest zgodne z zastosowanymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy badanej jednostki.

W badaniu poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych posłużyliśmy się testami i próbami właściwymi dla rewizji finansowej. Na podstawie wyników tych testów i prób wnioskowaliśmy o poprawności zbadanych pozycji. Badanie ograniczone do wybranych prób zastosowaliśmy również w odniesieniu do rozrachunków i obciążeń z tytułu podatków, w związku z czym mogą wystąpić różnice pomiędzy naszymi ustaleniami a wynikami ewentualnych kontroli uprawnionych



organów skarbowych. Nasze procedury nie obejmowały uzupełniających informacji, które nie mają wpływu na zbadane przez nas sprawozdanie finansowe.

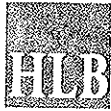
Badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2011 roku zostało przeprowadzone w dniach od 16 stycznia do 8 marca 2012 roku, w tym w siedzibie Spółki w dniach od 17 do 20 stycznia 2012 roku.

#### **1.5. Deklaracja niezależności**

HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., członkowie zarządu, 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 sprawozdaniu finansowym ED INVEST S.A. sporządzonym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2011 roku.

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

Zarząd Spółki w pisemnym oświadczeniu z dnia 8 marca 2012 roku potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność, prawidłowość i jasność załączonego sprawozdania finansowego oraz oświadczył o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych i istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia i mogły mieć wpływ na załączone sprawozdanie finansowe. Zarząd Spółki także oświadczył, że udostępnił wszystkie żądane dokumenty i dane, jak również udzielił niezbędnych informacji i wyjaśnień.



## 2. PODSTAWOWE DANE I WSKAŹNIKI FINANSOWE

### 2.1. Wskaźniki finansowe

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową jednostki w latach 2011, 2010 i 2009 wyliczone na podstawie danych finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych za lata zakończone 31 grudnia 2011 roku, 31 grudnia 2010 roku oraz 31 grudnia 2009 roku.

W związku z przejściem Spółki na MSR/MSSF oraz korektą błęd, dane za lata 2010 i 2009 uległy przekształceniu w stosunku do danych ujawnionych w zatwierdzonych i opublikowanych sprawozdaniach finansowych za te lata.

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	2011	2010	2009
Przychody ze sprzedaży (tys. zł)			45 224	51 554	29 643
Suma aktywów (tys. zł)			76 020	120 760	50 784
Kapitał własny (tys. zł)			49 258	42 196	16 797
Całkowity dochód za okres (tys. zł)			9 098	5 948	2 848
Zyskowność sprzedaży	$\frac{\text{zysk (strata) ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	max	21,1%	21,5%	17,1%
Rentowność sprzedaży brutto	$\frac{\text{zysk (strata) brutto}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	max	22,2%	16,7%	21,1%
Rentowność sprzedaży netto	$\frac{\text{zysk (strata) netto}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	max	20,1%	11,5%	9,6%
Rentowność kapitału własnego	$\frac{\text{zysk (strata) netto}}{\text{kapitał własny bez wyniku finansowego bieżącego roku}}$	max	22,7%	16,4%	20,4%
Rentowność aktywów	$\frac{\text{zysk (strata) netto}}{\text{aktywa ogółem}}$	max	12,0%	4,9%	5,6%
Wskaźnik rotacji majątku	$\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży}}{\text{aktywa ogółem}}$	max	0,6	0,4	0,6
Wskaźnik obrotu rzeczowych aktywów trwałych	$\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży}}{\text{rzeczowe aktywa trwałe}}$	max	112,3	109,9	154,3
Wskaźnik rotacji należności w dniach	$\frac{(\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług})}{\text{przychody ze sprzedaży}} \cdot 360$	min	16	2	3
Wskaźnik rotacji zapasów w dniach	$\frac{(\text{średni stan zapasów})}{\text{koszty działalności operacyjnej}} \cdot 360$	min	41	34	27
Wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	$\frac{(\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług})}{(\text{koszty działalności operacyjnej} - \text{koszty pracy} - \text{amortyzacja})} \cdot 360$	min	31	33	41



Współczynnik zadłużenia	kapitał obcy / kapitały ogółem	0,3 - 0,5	0,4	0,7	0,7
Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym	kapitał własny/ kapitał obcy	>1	1,8	0,5	0,5
Stopień pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	kapitał własny/aktywa trwałe	>1	48,5	48,8	37,9
Trwałość struktury finansowania	kapitał własny/pasywa ogółem	max	0,6	0,3	0,3
Wskaźnik płynności szybkiej	(inwestycje krótkoterminowe + należności krótkoterminowe) / zobowiązania krótkoterminowe	0,8 - 1,2	5,6	2,0	0,3
Wskaźnik płynności bieżącej	(aktywa obrotowe - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / zobowiązania krótkoterminowe	1,5 - 2,0	6,4	2,5	0,8
Pokrycie zobowiązań należnościami	należności handlowe/ zobowiązania handlowe	>1	7,0	0,0	0,2
Kapitał obrotowy netto (w tys. zł.)	aktywa obrotowe - zobowiązania krótkoterminowe	-	70 280,9	110 002,6	43 104,2
Udział kapitału pracującego w całości aktywów	kapitał obrotowy/ aktywa ogółem	max	92,5%	91,1%	84,9%

Analiza wskaźników rentowności, płynności, zadłużenia i wykorzystania zasobów nie wykazała tendencji i czynników negatywnie wpływających na wyniki i sytuację Spółki.

## 2.2. Zasadność założenia kontynuacji działalności

W punkcie 2.6.3 informacji ogólnych oraz notcie objaśniającej nr 4.34 Zarząd poinformował, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności przez Spółkę.

W wyniku przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2011 roku, w tym analizy sytuacji finansowej, nic istotnego nie zwróciło naszej uwagi, co spowodowałoby nasze przekonanie, że Spółka nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia 31 grudnia 2011 roku na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.



### 3. OCENA SYSTEMU RACHUNKOWOŚCI

#### 3.1. System rachunkowości

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości, o której mowa w art. 10 ustawy o rachunkowości.

Dokumentacja polityki rachunkowości została opracowana zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości/Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej i zatwierdzona przez Zarząd Spółki.

W badanym roku obrotowym w Spółce stosowano komputerowy system ewidencji księgowej „RAKS” Program Finansowo – Księgowy w. 2009.01, w którym dokonywane są księgowania wszystkich zdarzeń gospodarczych występujących w Spółce.

Przeprowadzone badanie nie ujawniło istotnych słabości, które mogłyby wpłynąć na dane finansowe i informacje zawarte w zbadanym sprawozdaniu finansowym, a dotyczących:

- udokumentowania operacji gospodarczych,
- powiązania zapisów księgowych z dokumentami oraz sprawozdaniem finansowym,
- rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych,
- metod zabezpieczenia i ochrony dokumentów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych,
- stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera.

#### 3.2. Inwentaryzacja

Spółka przeprowadziła inwentaryzację roczną poszczególnych grup aktywów i pasywów zgodnie z zasadami i terminami określonymi w ustawie o rachunkowości. Wyniki przeprowadzonej inwentaryzacji zostały rozliczone i ujęte w księgach roku badanego.

#### 3.3. Wycena

Stosowane przez Spółkę zasady wyceny zostały opisane w punkcie 2.8 informacji ogólnych i są one zgodne z wymogami Międzynarodowych Standardów Rachunkowości/ Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości zostały prawidłowo wybrane i są stosowane przez nią w sposób prawidłowy i ciągły za wyjątkiem zmian związanych z przejściem na MSSF. Zmiany zasad rachunkowości opisano punkcie 3 sprawozdania finansowego ”Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości”.

#### 3.4. Prezentacja i porównywalność

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2011 roku jest pierwszym rocznym sprawozdaniem finansowym sporządzonym przez Spółkę zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości/Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF). W punkcie 3 Zarząd Spółki przedstawił uzgodnienie kapitału własnego wykazywanego zgodnie z wcześniej stosowanymi zasadami rachunkowości z kapitałem własnym wykazywanym zgodnie z MSSF na dzień przejścia na MSSF oraz uzgodnienie kapitału własnego na dzień zakończenia ostatniego okresu i dochodów całkowitych ogółem za ten okres prezentowanych w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym, sporządzonym zgodnie z wcześniej stosowanymi polskimi zasadami rachunkowości.





Spółka dokonała prawidłowej prezentacji poszczególnych składników aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów w sprawozdaniu. Sprawozdanie z sytuacji finansowej, rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek z przepływów pieniężnych oraz informacje ogólne wraz z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, zawierają wszystkie informacje, których ujawnienie w sprawozdaniu finansowym jest wymagane w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości/Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej.

Zarząd badanej jednostki zapewnił porównywalność danych finansowych zaprezentowanych w sprawozdaniach finansowych za wszystkie prezentowane lata obrotowe.



## 4. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

## 4.1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

	31.12.2011 tys. zł	31.12.2010 tys. zł	31.12.2009 tys. zł
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>1 016</b>	<b>865</b>	<b>442</b>
Wartości niematerialne i prawne	-	2	-
Rzeczowe aktywa trwałe	403	470	192
Należności długoterminowe	-	242	225
Inwestycje długoterminowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	613	151	25
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>75 004</b>	<b>119 895</b>	<b>50 342</b>
Zapasy	3 653	4 053	3 644
Należności krótkoterminowe	5 345	572	939
Inwestycje krótkoterminowe	21 337	19 641	1 220
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 145	84	96
Należności – umowy o usługę budowlaną	43 524	95 545	44 443
<b>Aktywa razem</b>	<b>76 020</b>	<b>120 760</b>	<b>50 784</b>



## Sprawozdanie z sytuacji finansowej (c.d.)

	31.12.2011 tys. zł	31.12.2010 tys. zł	31.12.2009 tys. zł
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>	<b>49 258</b>	<b>42 196</b>	<b>16 797</b>
Kapitał podstawowy	635	635	500
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	-130	-	-
Kapitał zapasowy	53 083	44 637	16 001
Pozostałe kapitały rezerwowe	2 000	-	-
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-15 428	-9 024	-2 552
Zysk (strata) netto	9 098	5 948	2 848
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>			
<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>26 762</b>	<b>78 564</b>	<b>33 987</b>
Rezerwy na zobowiązania	2 448	4 764	2 024
Zobowiązania długoterminowe	1 409	5 646	1 625
Zobowiązania krótkoterminowe	22 905	23 106	20 355
Rozliczenia międzyokresowe	-	45 048	9 983
<b>Pasywa razem</b>	<b>76 020</b>	<b>120 760</b>	<b>50 784</b>



## 4.2. Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)

	01.01.2011 – 31.12.2011	01.01.2010 – 31.12.2010	01.01.2009 – 31.12.2009
	tys. zł	tys. zł	tys. zł
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów			
	45 224	51 554	29 643
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	30 288	34 152	12 844
Zysk/Strata brutto ze sprzedaży	14 936	17 402	16 799
Koszty sprzedaży	448	2 399	9 325
Koszty ogólnego zarządu	4 968	3 909	2 414
Zysk/Strata ze sprzedaży	9 520	11 094	5 060
Pozostałe przychody operacyjne	242	1 850	1 313
Pozostałe koszty operacyjne	61	2 656	217
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	9 701	10 288	6 156
Przychody finansowe	1 065	264	207
Koszty finansowe	715	1 966	102
Zysk/Strata z działalności gospodarczej	10 051	8 586	6 261
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	-	-	-
Zysk/Strata przed opodatkowaniem	10 051	8 586	6 261
Podatek dochodowy	953	2 638	3 413
Zysk/Strata z działalności kontynuowanej	9 098	5 948	2 848
<i>Działalność zaniechana</i>			
Zysk/Strata z działalności zaniechanej			
Zysk/strata netto	9 098	5 948	2 848

## 4.3. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	01.01.2011 – 31.12.2011	01.01.2010 – 31.12.2010	01.01.2009 – 31.12.2009
	tys. zł	tys. zł	tys. zł
Zysk/strata netto	9 098	5 948	2 848
Inne całkowite dochody:			
Przeszacowanie środków trwałych	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do innych dochodów całkowitych	-	-	-
Całkowite dochody razem	9 098	5 948	2 848



W związku z przejściem Spółki na MSR/MSSF oraz korektą błędu, dane za lata 2010 i 2009 uległy przekształceniu w stosunku do danych ujawnionych w zatwierdzonych i opublikowanych sprawozdaniach finansowych za te lata.

#### 4.4. Informacje o wybranych pozycjach sprawozdania finansowego

Struktura aktywów i pasywów jest przedstawiona w zbadanym przez nas sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2011 roku.

##### Należności

Wartość należności z tytułu dostaw i usług na dzień bilansowy wyniosła 3 805 tys. zł, z czego większość stanowiły należności od Spółdzielni Mieszkaniowej Goćław – Lotnisko w związku z zakończeniem realizacji inwestycji Wilga VII zad. 6.

Przeprowadziliśmy procedurę niezależnego potwierdzenia sald należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2011 roku. Do dnia wydania opinii uzyskaliśmy potwierdzenie 97,9% salda należności z tytułu dostaw i usług.

##### Środki pieniężne

Środki pieniężne stanowiły na dzień bilansowy 28% ogólnej sumy aktywów Spółki, z czego 18 000 tys. zł stanowiły lokaty terminowe.

Przeprowadziliśmy procedurę niezależnego potwierdzenia sald środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2011 roku. Do dnia wydania opinii uzyskaliśmy potwierdzenie 99,1% salda środków pieniężnych.

##### Zobowiązania

Wartość zobowiązań na dzień bilansowy wyniosła 6 132 tys. zł, z czego 77,0% stanowiły zobowiązania krótkoterminowe.

Przeprowadziliśmy procedurę niezależnego potwierdzenia sald zobowiązań z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2011 roku. Do dnia wydania opinii uzyskaliśmy potwierdzenie 100% salda zobowiązań z tego tytułu.

Przeprowadziliśmy procedurę niezależnego potwierdzenia sald zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2011 roku. Do dnia wydania opinii uzyskaliśmy potwierdzenie 5,4% salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług. Dodatkowo przeprowadziliśmy procedurę sprawdzenia zapłaty tych zobowiązań po dniu bilansowym. Do dnia wydania opinii uregulowano 85,5 % salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

##### Rozliczenia międzyokresowe i umowy o usługę budowlaną

Na dzień bilansowy saldo czynnych rozliczeń międzyokresowych krótkoterminowych było wyższe w porównaniu do poprzedniego dnia bilansowego o 1 061 tys. zł, przede wszystkim z uwagi na rozpoczęcie w roku 2011 inwestycji przy ul. Dywizjonu 303, na realizację której koszty poniesione przewyższyły koszty szacowane o 1 076 tys. zł. Saldo biernych rozliczeń międzyokresowych było niższe o 45 048 tys. zł w stosunku do salda z poprzedniego roku obrotowego, co spowodowane było zakończeniem jednego z kontraktów długoterminowych.

Kwota należna od zamawiających z tytułu prac wynikających z umowy w wysokości 43 524 tys. zł, została wykazana w pozycji należności z tytułu umów o usługę budowlaną. Kwota należna zamawiającym z



tytułu prac wynikających z umowy w wysokości 18 182 tys. zł została wykazana w pozycji zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną.

#### **Rachunek zysków i strat**

Przychody i związane z nimi koszty zostały ujęte w księgach rachunkowych z uwzględnieniem zasady memoriału i współmierności.

Istotną pozycję rachunku zysków i strat stanowiły przychody finansowe w wysokości 1 065 tys. zł, z których 97,6% stanowiły odsetki od lokat terminowych.

#### **4.5. Dodatkowe informacje i objaśnienia**

Informacje ogólne oraz informacje o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości zawierają wszystkie informacje wymagane załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości. Spółka potwierdziła zasadność zastosowania zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu sprawozdania finansowego oraz że nie zamierza w dającej się przewidzieć przyszłości prowadzić działalności w zmniejszonym istotnie zakresie. Zasady wyceny aktywów i pasywów, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego zostały prawidłowo i kompletnie opisane w informacjach ogólnych oraz w punkcie 2.8 sprawozdania finansowego.

#### **4.6. Dodatkowe informacje i objaśnienia sprawozdania finansowego**

Spółka sporządziła dodatkowe informacje i objaśnienia w postaci not tabelarycznych do poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej, rachunku zysków i strat/sprawozdania z całkowitych dochodów oraz opisów słownych.

Dodatkowe informacje i objaśnienia zostały sporządzone we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów ustawy dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

#### **4.7. Sprawozdanie z działalności**

Zarząd sporządził i załączył do sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Spółki w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2011 roku. Sprawozdanie z działalności zawiera informacje wymagane art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

Zapoznaliśmy się z tym sprawozdaniem i uznaliśmy, iż zawarte w nim kwoty i informacje pochodzące z załączonego 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).



#### 4.8. Zgodność z przepisami prawa

Kluczowy biegły rewident otrzymał od Zarządu Spółki pisemne oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż zgodnie z jego najlepszą wiedzą Spółka przestrzegała przepisów prawa, a także postanowień statutu Spółki mających wpływ na sprawozdanie finansowe.

Dariusz Sarnowski

Biegły rewident nr 10200  
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 15 stron.

Poznań, dnia 8 marca 2012 roku