

ED Invest
SPÓŁKA AKCYJNA

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
I
RAPORT Z BADANIA
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2013 ROKU

OPINIA NIE ZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**Dla Akcjonariuszy
ED Invest Spółka Akcyjna**

1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego ED Invest Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218, na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 roku, rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku oraz informacje ogólne i noty objaśniające do sprawozdania finansowego.
2. Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie jej Rady Nadzorczej są zobowiązani 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 2013 r., poz. 330 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.
3. 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 jednostki oraz o prawdziwości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i ocenę dokonanych przez Zarząd znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

4. Naszym zdaniem zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:
- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku,
 - zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
 - jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.
5. Sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku 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. 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
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

Poznań, dnia 10 marca 2014 roku

RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2013 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 dla Miasta Stołecznego Warszawy 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 15 osób.

Kapitał zakładowy Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2013 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 45 947 tys. zł.

Zgodnie z danymi uzyskanymi od Spółki struktura akcjonariuszy Spółki na dzień 31 grudnia 2013 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 Dyrz	2 557,2	2 557,2	127,8	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
PKO TFI	646,4	646,4	32,3	5,1
Pozostali	1 623,7	1 623,7	81,2	12,8
Akcje własne	318,4	318,4	15,9	2,5
Razem kapitał zakładowy	12 705,1	12 705,1	635,3	100,0

Posiadane przez Akcjonariuszy akcje nie mają żadnego typu uprzywilejowania.

Zgodnie z danymi uzyskanymi od Spółki na dzień 10 marca 2014 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2013 roku do dnia wydania opinii nie wystąpiły zmiany w strukturze Akcjonariuszy.

Rok obrotowy, za który sporządzono zbadane sprawozdanie finansowe obejmuje 12 kolejnych miesięcy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku. Poprzedni rok obrotowy obejmował okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku.

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

W skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii wchodzi:

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

W okresie od 1 stycznia 2013 roku do dnia wydania opinii nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień wydania opinii wchodzi:

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

W okresie od 1 stycznia 2013 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 2012 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 11 marca 2013 roku opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku zostało zatwierdzone Uchwałą numer 5 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy ED Invest S.A. z dnia 14 czerwca 2013 roku. Na podstawie Uchwały numer 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy ED Invest S.A. z dnia 14 czerwca 2013 roku zysk netto w wysokości 833,0 tys. zł przeznaczono na:

- wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy (619,3 tys. zł),
- kapitał zapasowy Spółki (213,7 tys. zł).

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, uchwałą o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego i sprawozdaniem z działalności Jednostki zostały złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 26 czerwca 2013 roku.

Bilans zamknięcia za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku został poprawnie wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia roku zakończonego 31 grudnia 2013 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 1/2013 w styczniu 2013 roku.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 6 listopada 2013 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 2013 roku zostało przeprowadzone w dniach od 27 stycznia do 10 marca 2014 roku z przerwami, w tym w siedzibie Spółki w dniach od 27 do 30 stycznia 2014 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 2012 roku.

1.6. Oświadczenia otrzymane i dostępność danych

Zarząd Spółki w pisemnym oświadczeniu z dnia 10 marca 2014 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 oświadczył także, że udostępnił wszystkie żądane dokumenty i dane, jak również udzielił niezbędnych informacji i wyjaśnień. W trakcie badania sprawozdania finansowego nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania.

2. PODSTAWOWE DANE I WSKAŹNIKI FINANSOWE

2.1. Wskaźniki finansowe

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową jednostki w latach 2013, 2012 i 2011 wyliczone na podstawie danych finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych za lata zakończone 31 grudnia 2013 roku, 31 grudnia 2012 i 31 grudnia 2011 roku.

W związku z przekwalifikowaniem niezakończonych usług budowlanej na przedsięwzięcie deweloperskie i tym samym zmiany zasady jej wyceny, dane za rok 2012 i 2011 uległy przekształceniu w stosunku do danych ujawnionych w zatwierdzonych i opublikowanych sprawozdaniach finansowych za te lata.

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	2013	2012	2011
Przychody ze sprzedaży (tys. zł)			22 691	17 785	35 424
Suma aktywów (tys. zł)			76 369	70 684	72 220
Kapitał własny (tys. zł)			45 947	45 587,2	47 557
Całkowity dochód za okres (tys. zł)			981	946	7 397
Zyskowość sprzedaży	$\frac{\text{zysk (strata) ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	max	6,7%	3,7%	20,9%
Rentowność sprzedaży brutto	$\frac{\text{zysk (strata) brutto}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	max	5,5%	6,7%	22,4%
Rentowność sprzedaży netto	$\frac{\text{zysk (strata) netto}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	max	4,3%	5,3%	20,9%
Rentowność kapitału własnego	$\frac{\text{zysk (strata) netto}}{\text{kapitał własny bez wyniku finansowego bieżącego roku}}$	max	2,2%	2,1%	18,4%
Rentowność aktywów	$\frac{\text{zysk (strata) netto}}{\text{aktywa ogółem}}$	max	1,3%	1,3%	10,2%
Wskaźnik rotacji majątku	$\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży}}{\text{aktywa ogółem}}$	max	0,3	0,3	0,5
Wskaźnik obrotu rzeczowych aktywów trwałych	$\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży}}{\text{rzeczowe aktywa trwałe}}$	max	63,3	25,1	88,0
Wskaźnik rotacji należności w dniach	$\frac{(\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług})}{\text{przychody ze sprzedaży}} \cdot 360$	min	31	46	20
Wskaźnik rotacji zapasów w dniach	$\frac{(\text{średni stan zapasów})}{\text{koszty działalności operacyjnej}} \cdot 360$	min	214	180	90
Wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	$\frac{(\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług})}{\text{koszty działalności operacyjnej - koszty pracy - amortyzacja}} \cdot 360$	min	58	34	31

Współczynnik zadłużenia	kapitał obcy / kapitały ogółem	0,3 - 0,5	0,4	0,4	0,3
Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym	kapitał własny/ kapitał obcy	>1	1,5	1,8	1,9
Stopień pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	kapitał własny/aktywa trwale	>1	25,3	20,7	46,8
Trwałość struktury finansowania	kapitał własny/pasywa ogółem	max	0,6	0,6	0,7
Wskaźnik płynności szybkiej	(inwestycje krótkoterminowe + należności krótkoterminowe) / zobowiązania krótkoterminowe	0,8 - 1,2	0,8	1,0	5,6
Wskaźnik płynności bieżącej	(aktywa obrotowe - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / zobowiązania krótkoterminowe	1,5 - 2,0	1,9	4,4	7,7
Pokrycie zobowiązań należnościami	należności handlowe/ zobowiązania handlowe	>1	0,9	0,3	7,0
Kapitał obrotowy netto (w tys. zł.)	aktywa obrotowe – zobowiązania krótkoterminowe	-	63 350,5	64 607,0	66 480,5
Udział kapitału pracującego w całości aktywów	kapitał obrotowy/ aktywa ogółem	max	83,0%	91,4%	92,1%

Wskaźniki rentowności sprzedaży ukształtowały się w 2013 roku na poziomie niższym niż w roku poprzednim na skutek wyższej dynamiki wzrostu przychodów ze sprzedaży niż wyniku finansowego.

Pogorszeniu w stosunku do roku poprzedniego uległy również wskaźniki rotacji zapasów i zobowiązań, które wydłużyły się odpowiednio o 34 i 24 dni.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku pogorszeniu w stosunku do roku poprzedniego uległy wskaźniki płynności. Wskaźnik płynności szybkiej przyjął wartość z dolnej granicy poziomu uznawanego za bezpieczny, z kolei wskaźnik płynności bieżącej obniżył się, ale znajdował się w przedziale uznawanym za bezpieczny.

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 przez okres co najmniej dwunastu miesięcy od zakończenia okresu sprawozdawczego 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 2013 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 2013 roku na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

3. OCENA SYSTEMU RACHUNKOWOŚCI

4.1. System rachunkowości

Spółka posiada aktualną 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.

Księgi rachunkowe Spółki prowadzone są za pomocą komputerowego systemu ewidencji księgowej „RAKS” Program Finansowo – Księgowy w. 2011.00 w siedzibie Spółki.

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.

4.2. 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.

4.3. 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 ciągle.

4.4. Prezentacja i porównywalność

Spółka dokonała prawidłowej prezentacji poszczególnych składników aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów.

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

W grudniu 2013 roku nastąpiło zdarzenie, które wpłynęło na informacje finansowe zaprezentowane w poprzednich okresach sprawozdawczych. Spółka realizowała budowę na nieruchomości gruntowej, która zgodnie z umową inwestycyjną zawartą 3 listopada 2011 roku z „ARKINVEST” SA, miała być przez tę spółkę wykupiona. W związku z tym, że do grudnia 2013 roku nie doszło do sprzedaży nieruchomości gruntowej, na której realizowana była inwestycja długoterminowa Nowa Wola, Spółka rozpoczęła sprzedaż we własnym imieniu lokali wybudowanych w ramach tej inwestycji. Na skutek zaistniałego zdarzenia, prezentowane w poprzednich okresach sprawozdawczych przedsięwzięcie realizowane przez Spółkę, przestało spełniać definicję niezakończonyj usługi budowlanej. Konieczna w tej sytuacji była zmiana jego kwalifikacji, a co za tym idzie, przyjęcie zasady wyceny jak dla przedsięwzięć deweloperskich. Z uwagi, że budowa realizowana była od 2011 roku, skutki tego zdarzenia wpłynęły na dane finansowe zaprezentowane w poprzednich okresach sprawozdawczych. Spółka w punkcie 3 informacji ogólnych przedstawiła retrospektywne przekształcenie danych porównawczych zaprezentowanych w załączonym sprawozdaniu finansowym.

4. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

4.1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

	31.12.2013 tys. zł	31.12.2012 tys. zł	31.12.2011 tys. zł
AKTYWA			
Aktywa trwałe	1 814	2 199	1 016
Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	358	710	403
Należności długoterminowe	-	-	-
Inwestycje długoterminowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 456	1 489	613
Aktywa obrotowe	74 555	68 485	71 204
Zapasy	11 709	12 828	9 653
Należności krótkoterminowe	4 878	2 832	5 345
Inwestycje krótkoterminowe	4 479	1 298	21 337
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	67	74	1 145
Należności – umowy o usługę budowlaną	53 422	51 453	33 724
Aktywa razem	76 369	70 684	72 220

	31.12.2013 tys. zł	31.12.2012 tys. zł	31.12.2011 tys. zł
PASYWA			
Kapitał własny	45 947	45 587	47 557
Kapitał podstawowy	635	635	635
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	-1 190	-1 188	-130
Kapitał zapasowy	45 109	44 895	53 083
Pozostałe kapitały rezerwowe	2 000	2 000	2 000
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 588	-1 701	-15 428
Zysk (strata) netto	981	946	7 397
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	30 422	25 097	24 663
Rezerwy na zobowiązania	3 492	3 224	2 049
Zobowiązania długoterminowe	355	641	1 409
Zobowiązania krótkoterminowe	23 691	19 144	21 205
Rozliczenia międzyokresowe	2 884	2 088	-
Pasywa razem	76 369	70 684	72 220

4.2. Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)

	01.01.2013 – 31.12.2013	01.01.2012 – 31.12.2012	01.01.2011 – 31.12.2011
	tys. zł	tys. zł	tys. zł
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	22 691	17 785	35 424
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	15 946	11 703	22 589
Zysk/Strata brutto ze sprzedaży	6 745	6 082	12 835
Koszty sprzedaży	722	720	448
Koszty ogólnego zarządu	4 495	4 712	4 967
Zysk/Strata ze sprzedaży	1 528	650	7 420
Pozostałe przychody operacyjne	277	344	242
Pozostałe koszty operacyjne	429	164	61
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	1 376	830	7 601
Przychody finansowe	36	489	1 065
Koszty finansowe	174	129	715
Zysk/Strata z działalności gospodarczej	1 238	1 190	7 951
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	-	-	-
Zysk/Strata przed opodatkowaniem	1 238	1 190	7 951
Podatek dochodowy	257	244	554
Zysk/Strata z działalności kontynuowanej	981	946	7 397
<i>Działalność zaniechana</i>			
Zysk/Strata z działalności zaniechanej			
Zysk/strata netto	981	946	7 397

W związku z przekwalifikowaniem niezakończonych usług budowlanej na przedsięwzięcie deweloperskie i tym samym zmiany zasady jej wyceny, dane za lata 2012 i 2011 uległy przekształceniu w stosunku do danych ujawnionych w zatwierdzonych i opublikowanych sprawozdaniach finansowych za te lata.

4.3. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	01.01.2013 – 31.12.2013 tys. zł	01.01.2012 – 31.12.2012 tys. zł	01.01.2011 – 31.12.2011 tys. zł
Zysk/strata netto	981	946	7 397
Inne całkowite dochody:			
Podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-	-
<i>Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego</i>	-	-	-
Nie podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-	-
<i>Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego</i>	-	-	-
Całkowite dochody razem	981	946	7 397

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 2013 roku.

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

4.5. Informacje ogólne oraz informacje o zasadach rachunkowości

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 za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 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. Przestrzeganie przepisów prawa

Uzyskaliśmy od Zarządu Spółki pisemne oświadczenie, w którym Zarząd potwierdził, 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 12 stron.

Poznań, dnia 10 marca 2014 roku