



RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2010 ROKU

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Podstawowe informacje o działalności Spółki

Spółka działa pod firmą ED INVEST Spółka Akcyjna. Siedzibą Spółki jest Warszawa, ul. Bora Komorowskiego 35/218.

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).

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.

Jednostka 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 12 osób. Średnioroczne zatrudnienie w Spółce wyniosło 11 osób.

Kapitał zakładowy Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosił 635,3 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 57 623,7 tys. zł.

Zgodnie z notą nr 10 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego struktura akcjonariuszy Spółki na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawiała się następująco:

Akcjonariusz	Liczba głosów (tys.)	Liczba akcji (tys.)	Wartość nominalna akcji (tys. zł)	Udział w kapitale podstawowym (%)
Zofia Halina Egierska	2 553,2	2 553,2	127,8	20,1
Jerzy Krzysztof Dyrzcz	2 553,1	2 553,1	127,7	20,1
Marek Uzdowski	2 502,5	2 502,5	125,1	19,7
Zbigniew Wasilewski	2 501,6	2 501,6	125,1	19,7
Pozostali	2 594,7	2 594,7	129,5	20,4
Razem kapitał zakładowy	12 705,1	12 705,1	635,3	100,0

Posiadane przez Akcjonariuszy akcje nie mają żadnego typu uprzywilejowania.

Zgodnie ze stanem księgi akcyjnej w okresie od 1 stycznia 2011 roku do dnia wydania niniejszego raportu wystąpiły następujące zmiany w strukturze Akcjonariuszy:

- w dniu 13 stycznia 2011 roku Pan Marek Uzdowski nabył 600 akcji Spółki zwiększając udział w kapitale zakładowym do 19,95%,
- w dniu 13 stycznia 2011 roku Pan Zbigniew Wasilewski nabył 1 550 akcji Spółki zwiększając udział w kapitale zakładowym do 19,95%.

W roku badanym Spółka zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Na podstawie uchwały z dnia 25 października 2010 roku Zarząd Spółki dopuścił do obrotu giełdowego 10 000 tys. akcji serii A oraz 2 548,2 tys. akcji serii B, w wyniku czego został podwyższony kapitał zakładowy do kwoty 627,5 tys. zł. Na podstawie uchwały z dnia 3 grudnia 2010 roku Zarządu kapitał zakładowy został ponownie podwyższony w związku z emisją 156 853 akcji zwykłych na okaziciela serii C. Podwyższenie kapitału zakładowego łącznie do kwoty 635,3 tys. zł zostało zarejestrowane do dnia 31 grudnia 2010 roku w Sądzie Rejonowym w Warszawie.

W dniu 22 kwietnia 2010 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę nie większą niż 150,0 tys. zł. Podwyższenie kapitału zostało w całości pokryte wkładem pieniężnym. W dniu 3 grudnia 2010 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 7,8 tys. zł. Podwyższenie kapitału zostało w całości pokryte wkładem pieniężnym.

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

Władzami 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 Dyrzcz | - Wiceprezes Zarządu, |
| - Marek Uzdowski | - Wiceprezes Zarządu, |
| - Zbigniew Tomasz Wasilewski | - Wiceprezes Zarządu. |

W okresie od 1 stycznia 2010 roku do dnia wydania opinii nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień wydania opinii wchodził:

- 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 2010 roku do dnia wydania opinii wystąpiły następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

- Uchwałą nr 21/2010 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 22 kwietnia 2010 roku powołano w skład Rady Nadzorczej Pana Krzysztofa Mikołajczyka,
- Uchwałą nr 22/2010 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 22 kwietnia 2010 roku powołano w skład Rady Nadzorczej Pana Bartłomieja Bieleninnika.

1.2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2009 roku podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Działając w imieniu HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych numer ewidencyjny 2917, kluczowy biegły rewident Dariusz Sarnowski, nr ewidencyjny 10200, wydał o tym sprawozdaniu w dniu 30 marca 2010 roku opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku zostało zatwierdzone Uchwałą numer 3/2010 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy ED INVEST S.A. z dnia 22 kwietnia 2010 roku. Na podstawie Uchwały numer 4/2010 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy ED INVEST S.A. z dnia 22 kwietnia 2010 roku zysk netto przeznaczono na kapitał zapasowy.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2009 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, uchwałą o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego i sprawozdaniem z działalności Jednostki zostały złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 28 maja 2010 roku.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans, rachunek zysków i strat, rachunek przepływów pieniężnych, zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2009 roku wraz z opinią biegłego rewidenta i uchwałą o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego zostały ogłoszone w Monitorze Polskim B nr 1615 w dniu 7 września 2010 roku.

Bilans zamknięcia za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku został poprawnie wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia roku zakończonego 31 grudnia 2010 roku.

1.3. Informacje o podmiocie uprawnionym i kluczowym biegłym rewidentcie

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 dokonało Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ED INVEST S.A. uchwałą z dnia 22 września 2010 roku.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 4 października 2010 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 2010 roku zostało przeprowadzone w dniach od 14 lutego do 17 marca 2011 roku, w tym w siedzibie Spółki w dniach od 14 do 18 lutego 2011 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 2010 roku.

1.6. Oświadczenia otrzymane i dostępność danych

Zarząd Spółki w pisemnym oświadczeniu z dnia 17 marca 2011 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 2010, 2009 i 2008 wyliczone na podstawie danych finansowych zawartych w jednostkowych sprawozdaniach finansowych za lata zakończone 31 grudnia 2010 roku, 31 grudnia 2009 roku oraz 31 grudnia 2008 roku.

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	2010	2009	2008
Przychody ze sprzedaży (tys. zł)			61 987,9	38 486,6	119 860,5
Suma aktywów (tys. zł)			127 511,7	47 073,2	33 445,9
Kapitał własny (tys. zł)			57 623,7	25 820,9	20 533,6
Zysk/Strata netto za okres (tys. zł)			12 351,7	9 320,4	9 490,6
Zyskowność sprzedaży	$\frac{\text{zysk (strata) ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	max	18,8%	16,3%	6,1%
Rentowność sprzedaży brutto	$\frac{\text{zysk (strata) brutto}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	max	14,5%	19,2%	6,5%
Rentowność sprzedaży netto	$\frac{\text{zysk (strata) netto}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	max	18,6%	24,2%	6,8%
Rentowność kapitału własnego	$\frac{\text{zysk (strata) netto}}{\text{kapitał własny bez wyniku finansowego bieżącego roku}}$	max	27,3%	56,5%	82,2%
Rentowność aktywów	$\frac{\text{zysk (strata) netto}}{\text{aktywa ogółem}}$	max	9,7%	19,8%	28,4%
Wskaźnik rotacji majątku	$\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży}}{\text{aktywa ogółem}}$	max	0,5	0,8	4,2
Wskaźnik obrotu rzeczowych aktywów trwałych	$\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży}}{\text{rzeczowe aktywa trwałe}}$	max	132,1	200,3	453,5
Wskaźnik rotacji należności w dniach	$\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług}}{\text{przychody ze sprzedaży}} \cdot 360$	min	2	3	1
Wskaźnik rotacji zapasów w dniach	$\frac{\text{średni stan zapasów}}{\text{koszty działalności operacyjnej}} \cdot 360$	min	20	39	19
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	31	119	14
Współczynnik zadłużenia	$\frac{\text{kapitał obcy}}{\text{kapitały ogółem}}$	0,3 - 0,5	0,5	0,5	0,4
Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{kapitał obcy}}$	>1	0,8	1,2	1,6
Stopień pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwałe}}$	>1	3,3	3,8	5,9
Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{pasywa ogółem}}$	max	0,5	0,5	0,6



Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	2010	2009	2008
Wskaźnik płynności szybkiej	(inwestycje krótkoterminowe + należności krótkoterminowe)/ zobowiązania krótkoterminowe	0,8 - 1,2	1,6	0,3	0,8
Wskaźnik płynności bieżącej	(aktywa obrotowe - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe)/ zobowiązania krótkoterminowe	1,5 - 2,0	1,8	0,6	1,3
Pokrycie zobowiązań należnościami	należności handlowe/ zobowiązania handlowe	>1	0,0	0,2	0,0
Kapitał obrotowy netto (w tys. zł)	aktywa obrotowe - zobowiązania krótkoterminowe	-	97 419,7	31 033,4	19 428,6
Udział kapitału pracującego w całości aktywów	kapitał obrotowy/ aktywa ogółem	max	76,4%	65,9%	58,1%

W 2010 roku uległy zmniejszeniu wskaźniki rentowności Spółki. Największą dynamiką spadku charakteryzowała się rentowność kapitału własnego (29,2%) oraz aktywów (10,1%). Również wskaźniki rentowności sprzedaży wskazują na niższą zdolność do generowania wyniku finansowego w porównaniu do poprzedniego roku obrotowego głównie ze względu na wyższą dynamikę wzrostu przychodów ze sprzedaży niż zysku brutto i netto.

Wartość wskaźnika rotacji majątku w okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2010 roku wskazuje, iż każda złotówka zainwestowana w majątek Spółki generowała średnio 0,5 zł przychodów ze sprzedaży. Główną przyczyną obniżenia wartości tego wskaźnika w porównaniu do roku poprzedniego był wzrost aktywów ogółem o 170,9% w roku badanym.

Analiza wskaźników płynności wskazuje, iż w roku badanym w porównaniu do roku poprzedniego poprawie uległa zdolność Spółki do regulowania zobowiązań handlowych. Wartości wskaźników płynności szybkiej i bieżącej zwiększyły się w roku badanym w stosunku do roku poprzedniego kolejno o 1,3 i 1,2 punktu procentowego. Poprawa płynności finansowej w 2010 roku w porównaniu do 2009 roku wynikała głównie z wyższej dynamiki wzrostu łącznie inwestycji i należności krótkoterminowych niż zobowiązań krótkoterminowych.

Wartość kapitału obrotowego netto istotnie zwiększyła się w roku badanym ze względu na wzrost aktywów obrotowych o 174,1%. Oznacza to, iż aktywa obrotowe pokrywają w pełni wartość zobowiązań bieżących Spółki.

2.2. Zasadność założenia kontynuacji działalności

W wyniku przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 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 2010 roku na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

We wprowadzeniu do sprawozdania finansowego oraz notcie numer 20 dodatkowych notach objaśniających Zarząd poinformował, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności przez Spółkę przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2010 roku oraz że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności przez Spółkę.



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 ustawą o rachunkowości i zatwierdzona do stosowania decyzją Zarządu 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.

Księgi rachunkowe Spółki prowadzi Biuro Rachunkowe Profit FK Sp. z o.o. przy współpracy z działem finansowo-księgowym Spółki. Biuro Rachunkowe Profit FK Sp. z o.o. sporządziło sprawozdanie finansowe za 2010 rok.

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 we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego i są one zgodne z wymogami ustawy o rachunkowości.

3.4. Prezentacja i porównywalność

Spółka dokonała prawidłowej prezentacji poszczególnych składników aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów w sprawozdaniu finansowym. Wprowadzenie do sprawozdania, bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych wraz z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, stanowiącymi integralną część sprawozdania finansowego, zawierają wszystkie informacje, których ujawnienie w sprawozdaniu finansowym jest wymagane przepisami ustawy o rachunkowości.

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

4. INFORMACJE SZCZEGÓLWE

4.1. Bilans

	31.12.2010 tys. zł	31.12.2009 tys. zł	31.12.2008 tys. zł
AKTYWA			
Aktywa trwałe	17 226,1	6 843,6	3 481,8
Wartości niematerialne i prawne	2,1	0,0	0,0
Rzeczowe aktywa trwałe	469,2	192,1	306,3
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16 754,8	6 651,5	3 175,5
Aktywa obrotowe	110 285,6	40 229,7	29 964,1
Zapasy	2 649,0	2 854,7	4 345,3
Należności krótkoterminowe	872,2	1 238,5	1 451,9
Inwestycje krótkoterminowe	19 641,5	1 219,9	7 450,5
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	87 122,9	34 916,6	16 716,4
Aktywa razem	127 511,7	47 073,3	33 445,9
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
	tys. zł	tys. zł	tys. zł
PASYWA			
Kapitał własny	57 623,7	25 820,9	20 533,6
Kapitał podstawowy	635,3	500,0	500,0
Kapitał zapasowy	44 636,7	16 000,5	11 016,5
Zysk (strata) netto	12 351,7	9 320,4	9 490,6
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,0	0,0	-506,5
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	69 888,0	21 252,4	12 912,3
Rezerwy na zobowiązania	8 702,0	2 063,1	513,3
Zobowiązania długoterminowe	3 271,7	10,0	58,7
Zobowiązania krótkoterminowe	12 865,9	9 196,3	10 535,6
Rozliczenia międzyokresowe	45 048,4	9 983,1	1 804,7
Pasywa razem	127 511,7	47 073,2	33 445,9

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

	01.01.2010 – 31.12.2010	01.01.2009 – 31.12.2009	01.01.2008 – 31.12.2008
	tys. zł	tys. zł	tys. zł
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	61 987,9	38 486,6	138 891,7
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	44 010,1	20 469,0	104 106,5
Zysk/Strata brutto ze sprzedaży	17 977,8	18 017,7	34 785,2
Koszty sprzedaży	2 398,7	9 325,5	21 009,0
Koszty ogólnego zarządu	3 923,0	2 413,6	5 312,6
Zysk/Strata ze sprzedaży	11 656,0	6 278,5	8 463,6
Pozostałe przychody operacyjne	1 850,3	1 313,3	213,9
Pozostałe koszty operacyjne	2 656,0	217,2	882,6
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	10 850,3	7 374,7	7 794,9
Przychody finansowe	97,0	43,4	1 238,1
Koszty finansowe	1 966,2	26,8	16,0
Zysk/Strata z działalności gospodarczej	8 981,1	7 391,3	9 017,0
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,0	0,0	0,0
Zysk/Strata brutto	8 981,1	7 391,3	9 017,0
Podatek dochodowy	-3 370,6	-1 929,1	-473,6
Zysk/Strata netto	12 351,7	9 320,4	9 490,6



4.3. Informacje o wybranych pozycjach sprawozdania finansowego

Struktura aktywów i pasywów jest przedstawiona w zbadanym przez nas sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 roku.

Inwestycje krótkoterminowe

Na dzień bilansowy saldo inwestycji krótkoterminowych obejmowało wyłącznie środki pieniężne w wysokości 19 641,5 tys. zł i było wyższe w porównaniu do poprzedniego dnia bilansowego o 18 421,6 tys. zł, tj. o 149,5%. Różnica ta wynikała głównie z otwarcia lokat terminowych ze środków pozyskanych z emisji akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie, które na dzień 31 grudnia 2010 roku stanowiły 98,6% ogólnej wartości środków pieniężnych.

Kapitał własny

Wartość kapitału własnego wyniosła na dzień 31 grudnia 2010 roku 57 623,7 tys. zł, co stanowiło 45,2% wartości pasywów ogółem. W stosunku do roku poprzedniego kapitały własne Spółki uległy w roku badanym zwiększeniu o 31 802,8 tys. zł, tj. o 123,2%.

W roku badanym Spółka zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Na podstawie uchwały z dnia 25 października 2010 roku Zarząd Spółki dopuścił do obrotu giełdowego 10 000 tys. akcji serii A oraz 2 548,2 tys. akcji serii B, w wyniku czego został podwyższony kapitał zakładowy do kwoty 627,5 tys. zł. Na podstawie uchwały z dnia 3 grudnia 2010 roku Zarządu kapitał zakładowy został ponownie podwyższony w związku z emisją 156 853 akcji zwykłych na okaziciela serii C. Podwyższenie kapitału zakładowego łącznie do kwoty 635,3 tys. zł zostało zarejestrowane do dnia 31 grudnia 2010 roku w Sądzie Rejonowym w Warszawie.

W dniu 22 kwietnia 2010 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę nie większą niż 150,0 tys. zł. Podwyższenie kapitału zostało w całości pokryte wkładem pieniężnym. W dniu 3 grudnia 2010 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zdecydowało o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 7,8 tys. zł. Podwyższenie kapitału zostało w całości pokryte wkładem pieniężnym.

Zobowiązania

Wartość zobowiązań wyniosła na dzień bilansowy 16 137,6 tys. zł, z czego 79,7% stanowiły zobowiązania krótkoterminowe.

Na koniec 2010 roku najwyższą pozycję zobowiązań krótkoterminowych stanowiły inne zobowiązania w wartości 6 405,9 tys. zł. W pozycji tej Spółka wykazała głównie kaucje gwarancyjne oraz nie wypłaconą dywidendę należną akcjonariuszom Spółki.

Rozliczenia międzyokresowe

Na dzień bilansowy saldo krótkoterminowych aktywnych rozliczeń międzyokresowych wyniosło 87 122,9 tys. zł i było wyższe w porównaniu do salda na dzień 31.12.2009 roku o 149,5%. Natomiast saldo biernych rozliczeń międzyokresowych wyniosło na dzień 31.12.2010 roku 45 048,4 tys. zł i było wyższe w porównaniu do salda na dzień 31.12.2009 roku o 351,2%.

Rozliczenia międzyokresowe obejmowały głównie skutki wyceny kontraktów długoterminowych realizowanych przez Spółkę w związku z prowadzoną podstawową działalnością operacyjną w roku badanym polegającą na wykonywaniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.



Rachunek zysków i strat

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

Istotną pozycją rachunku zysków i strat w 2010 r. były koszty finansowe związane z ujęciem rachunkowej płatności w formie akcji.

4.4. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego zawiera 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 tym wprowadzeniu.

4.5. Dodatkowe informacje i objaśnienia sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła dodatkowe informacje i objaśnienia w postaci not tabelarycznych do poszczególnych pozycji bilansu, rachunku zysków i strat oraz opisów słownych.

Dodatkowe informacje i objaśnienia sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 roku zostały sporządzone we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z informacjami wymaganymi załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości.

Informacje zawarte w dodatkowych informacjach i objaśnieniach sprawozdania finansowego 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).

4.6. Sprawozdanie z działalności

Zarząd sporządził i załączył do sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Spółki w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2010 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).



4.7. 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 13 stron

Poznań, dnia 19 marca 2011 roku