

Monday Development SA
Raport Roczny Skonsolidowany

2012

SPIS TREŚCI

I.	LIST DO AKCJONARIUSZY, INWESTORÓW I PARTNERÓW	3
II.	WYBRANE DANE FINANSOWE	4
III.	SPRAWOZDANIE FINANSOWE	5
IV.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ	43
1.	Grupa Monday Development SA	43
2.	Władze spółki	45
3.	Kluczowe wydarzenia w działalności Spółki w roku 2011 oraz przewidywane kierunki rozwoju	46
4.	Ryzyka wpływające na działalność prowadzoną przez Spółkę	51
5.	Zdarzenia po dniu bilansowym	53
V.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU O RZETELNOŚCI SPRAWOZDANIA	54
VI.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU O WYBORZE BIEGŁEGO REWIDENTA	54
VII.	OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA	55
VIII.	ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO	73

I. LIST DO AKCJONARIUSZY, INWESTORÓW I PARTNERÓW

Szanowni Państwo,

W imieniu Zarządu Spółki Monday Development SA przekazuję Państwu Raport Roczny Monday Development SA przedstawiający naszą działalność i wyniki w roku 2012.

W minionym roku Spółka musiała zmierzyć się z obciążeniami lat poprzednich, wynikającymi z opóźnień w rozpoczęciu projektów. Mimo, iż wiele z tych opóźnień wynikało z czynników administracyjnych lub czysto zewnętrznych, poza kontrolą Spółki, skutkowały one przesunięciem spodziewanych przychodów oraz dodatkowymi kosztami zaciągniętych w minionych latach zobowiązań finansowych.

Dzięki działaniom naprawczym podjętym w 2011 roku, m.in. uruchomieniu alternatywnych projektów oraz znaczącej rozbudowie banku ziemi kończymy rok 2012 w dużo korzystniejszej sytuacji, niż gdy go rozpoczynaliśmy. Oferta Spółki plasuje nas dzisiaj wśród liderów poznańskiego rynku i ufamy, iż rozbudowany portfel projektów pozwoli nam w przyszłości osiągać zadowalające wyniki mimo opóźnień pojedynczych inwestycji.

Skala działalności Spółki systematycznie rośnie. W IV kw. 2012 zakończyliśmy budowę Kamienicy Wildeckiej, w której powstało 38 mieszkań i 4 lokale usługowe. Kontynuowaliśmy realizację inwestycji Mieszkania na Sokoła, w ramach której w II kwartale 2013r. oddanych zostanie 35 mieszkań. W IV kw. 2012r rozpoczęła się budowa największej inwestycji w dotychczasowej historii firmy - kompleksu mieszkaniowego Hevelia. W projekcie tym, realizowanym wspólnie z warszawską firmą Unidevelopment Sp. z o.o. powstaną 174 mieszkania, 9 lokali usługowych i ponad 200 miejsc parkingowych.

Istotną dla finansów Spółki była sprzedaż udziałów w projekcie Botaniczna z szacowaną powierzchnią zabudowy 25 tys. mkw PUM. Spółka będąc mniejszościowym udziałowcem w projekcie nie prowadziła go operacyjnie, a jedynie sprawowała nadzór właścicielski. Dlatego w IV kwartale 2012 roku Zarząd Spółki podjął decyzję o sprzedaży posiadanych przez Monday FIZ 49% udziałów w projekcie, aby wykorzystać środki ze sprzedaży na realizację projektów, którymi bezpośrednio kieruje zespół Spółki.

Zwracamy uwagę na fakt, iż przychody wykazane w sprawozdaniach i raportach Monday Development SA pochodzą z umorzenia certyfikatów inwestycyjnych Monday FIZ a nie z działalności deweloperskiej, prowadzonej przez spółki projektowe należące do Monday FIZ.

W roku 2012 Spółka złożyła zlecenie umorzenia certyfikatów o wartości 1.731.839 zł, co zapewniło zysk w wysokości 70.083 zł po pokryciu kosztów odsetek obligacji serii B, C i D.

Skala działalności prowadzonej przez Grupę Monday odzwierciedlona jest przez wartość Monday FIZ, która wyniosła 23.422.053 zł wg metodologii DCF na końcu roku 2012. Certyfikaty Monday FIZ widnieją w bilansie Monday Development SA jako inwestycje długoterminowe.

W 2013 roku Spółka zamierza kontynuować przyjętą strategię rozwoju i skupiać się na realizacji inwestycji rozpoczętych w roku 2012 oraz przygotowaniu kolejnych inwestycji znajdujących się w banku ziemi Spółki. Zakładamy także pozyskanie nowych projektów, które zgodnie z wypracowaną polityką Spółki, realizowane będą przy udziale zewnętrznych partnerów współfinansujących inwestycje oraz posiadających udziały w spółkach celowych odpowiadających za realizację projektów.

Do najważniejszych zadań w bieżącym roku należy także zapewnienie stabilnego finansowania długoterminowego. W tym celu Zarząd dalej będzie prowadził rozmowy z potencjalnymi inwestorami.

W imieniu Zarządu oraz własnym pragnę podziękować wszystkim Pracownikom, Współpracownikom i Partnerom za wysiłek włożony w rozwój Monday Development SA w roku ubiegłym, a naszym Klientom i Akcjonariuszom za zaufanie jakim nas obdarzyli.

Z wyrazami szacunku,

Kurt Montgomery
Prezes Zarządu Monday Development SA

II. WYBRANE DANE FINANSOWE

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE	PLN		EUR	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Przychody netto	2 400 127	1 800 405	575 074	434 867
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	212 873	372 511	51 005	89 976
Zysk (strata) netto	117 239	499 912	28 091	120 748
Inwestycje długoterminowe	23 422 953	28 124 601	5 729 405	6 367 642
Inwestycje krótkoterminowe	2 617 258	13 841 660	640 198	3 133 866
Należności krótkoterminowe	1 488 583	0	364 117	0
Aktywa razem	27 931 048	42 594 530	6 832 114	9 643 753
Kapitał własny	17 085 980	26 045 453	4 179 341	5 896 906
Rezerwy na zobowiązania	2 225 721	4 395 469	544 426	995 170
Zobowiązania krótkoterminowe	8 586 258	5 056 466	2 100 254	1 144 826
Pasywa razem	27 931 048	42 594 530	6 832 114	9 643 753
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej ¹	6 315 355	757 400	1 513 167	182 941
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6 922 625	-149 663	-1 658 670	-36 149
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-4 586	-3 833	-1 099	-926
Liczba akcji	788 485,00	788 485,00	788 485,00	788 485,00
Zysk (strata) na jedną akcję	0,15	0,63	0,04	0,15
Wartość księgowa na jedną akcję	21,67	33,03	5,30	7,48
kurs EUR zastosowany do przeliczenia pozycji bilansowych			4,0882	4,4168
kurs EUR zastosowany do przeliczenia rachunku zysku i strat / casflow			4,1736	4,1401

¹ - ze względu na specyfikę działalności Grupy Monday Development SA, polegającą na pozyskiwaniu finansowania dla spółek projektowych poprzez emisję akcji lub pozyskiwanie finansowania dłużnego, ujemne przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wynikają z finansowania spółki celowej należącej do Monday FIZ, która rozdysponowuje środki na poszczególne projekty. Zrównoważenie przepływów z działalności operacyjnej przepływami z działalności finansowej, pokazuje że środki netto pozyskanie z emisji akcji, w całości inwestowane są w projekty.

III. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

MONDAY DEVELOPMENT SA
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres
od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 01.01.2012 – 31.12.2012

Zgodnie z art. 55 Ustawy o rachunkowości jednostka dominująca, mająca siedzibę lub miejsce sprawowania zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, sporządza roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej, obejmujące dane jednostki dominującej i jednostek od niej zależnych wszystkich szczebli, bez względu na ich siedzibę, zestawione w taki sposób, jakby grupa kapitałowa stanowiła jedną jednostkę.

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności jednostki zasady rachunkowości, które stosowane były w sposób ciągły.

Przy wycenie aktywów i pasywów oraz ustalaniu wyniku finansowego przyjęto, że w dającej się przewidzieć przyszłości Grupa Kapitałowa będzie kontynuować działalność w nie zmniejszonym istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości.

Załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe składające się z wprowadzenia, skonsolidowanego bilansu, skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych, zestawienia zmian w skonsolidowanym kapitale własnym oraz informacji dodatkowej, zostało sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości i przedstawione w niniejszym dokumencie w następującej kolejności:

Wprowadzenie
Skonsolidowany bilans
Skonsolidowany rachunek zysków i strat
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Kurt Montgomery
Prezes Zarządu

Sporządzający sprawozdanie
Dorota Jankowiak
Monday Management Sp. z o.o. SKA

Monika Owerko
Członek Zarządu

Piotr Łopatka
Członek Zarządu

Poznań, 29.03.2013r.

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje o jednostce dominującej

- 1.1. Działalność Monday Development SA polega na zarządzaniu Grupą Kapitałową, w ramach której realizowane są inwestycje developerskie.
Monday Development SA ("Spółka") została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 13 listopada 2008 roku, w związku z przekształceniem dotychczasowej struktury Grupy.
Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu, przy ul. Piątkowskiej 116.
28 czerwca 2010 roku Spółka zadebiutowała na rynku NewConnect, który jest alternatywnym Systemem Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie SA

Na dzień 31.12.2012 r. struktura wyemitowanych akcji przedstawiała się następująco:

SERIA AKCJI	UDZIAŁ W KAPITALE	NOMINALNA WARTOŚĆ AKCJI
akcje A	6,3%	500.000
akcje A1	81,1%	6.395.000
akcje B	12,6%	989.850

Akcje serii A są w posiadaniu Spółki jako akcje własne i w związku z tym Spółka nie może wykonywać z nich prawa głosu.

- 1.2. Spółka wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000323647. Wpisu dokonał Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 lutego 2009 roku.

- 1.3. Spółka otrzymała następujące numery identyfikacyjne:

REGON 301054767

NIP 7811832838

- 1.4. Przedmiotem działalności jest:

- Działalność firm centralnych i holdingów
- Doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej

- 1.5. Zgodnie ze statutem czas trwania działalności Spółki jest nieograniczony.

- 1.6. Na dzień sporządzenia sprawozdania członkami Zarządu Spółki są:

- Kurt Montgomery Prezes Zarządu
- Monika Owerko Członek Zarządu
- Piotr Łopatka Członek Zarządu

2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Lp.	Nazwa jednostki	udział Monday Development SA [kapitał / liczba głosów]
1.	Monday Sp. z o.o. ul. Piątkowska 116, 60-649 Poznań	100 % / 100%
2.	Monday Management Sp. z o.o. ul. Piątkowska 116, 60-649 Poznań	100 % / 100%
3.	Internal Finance Sp. z o.o. ul. Piątkowska 116, 60-649 Poznań	100 % / 100%
4.	Lunedi Sp. z o.o. ul. Piątkowska 116, 60-649 Poznań	100 % / 100%
5.	Monday Palacza Sp. z o.o. ul. Piątkowska 116, 60-649 Poznań	25 % / 25%

3. Wykaz jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem podstawy prawnej

Monday Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, ul. Grójecka 5, 02-019 Warszawa
art. 3 ust.1 pkt. 39 ustawy o rachunkowości – Fundusz nie spełnia definicji jednostki zależnej.

4. Wskazanie czasu trwania spółki i jednostek z grupy kapitałowej

Zgodnie ze statutem Monday Development SA czas jej trwania nie jest oznaczony.
Zgodnie ze statutami spółek zależnych, czas ich trwania nie jest oznaczony.

5. Wskazanie okresów prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Monday Development SA prezentuje dane za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku, a także zawiera dane porównawcze za okres roku 2011.

6. Sprawozdanie finansowe

- 6.1. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U Nr 121 poz. 591 z późniejszymi zmianami), według zasady kosztu historycznego, poza wartością certyfikatów inwestycyjnych Monday FIZ wycenianych w wartości godziwej.
- 6.2. Sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2012 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz nie wystąpienia okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności.
- 6.3. Sprawozdanie finansowe prezentowane jest za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012 i obejmuje dane porównawcze za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011.
- 6.4. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej posiadają dokumentację dotyczącą przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, a przyjęte zasady są stosowane w sposób ciągły.

7. Ważniejsze zasady rachunkowości stosowane przy sprawozdaniach jednostkowych

3.1. Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne

Środki trwałe ujmowane są w ewidencji jeśli ich okres ekonomicznej użyteczności jest dłuższy niż jeden rok oraz ich cena początkowa przekracza kwotę 3.500,00 zł.
Środki trwałe finansowane w formie leasingu zgodnie z art. 3 ust. 4 Spółka zalicza do aktywów trwałych.

3.2. Inwestycje

Inwestycje długoterminowe wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, z wyjątkiem certyfikatów FIZ wycenianych w wartości godziwej.

Monday Fundusz Inwestycyjny Zamknięty nie podlega konsolidacji ponieważ nie spełnia definicji podmiotu, o którym mowa w art. 3 ust.1 pkt. 39 ustawy o rachunkowości.

Odpis z tytułu trwałej utraty wartości inwestycji obciąża koszty finansowe. W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu z tytułu trwałej utraty wartości, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego zwiększa wartość inwestycji i podlega zaliczeniu do przychodów finansowych.

Nabyte weksle wycenia się według skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej.

3.3. Zapasy

Pozycja nie występuje.

3.4. Należności krótkoterminowe

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności podlega aktualizacji na podstawie indywidualnego przeglądu poszczególnych pozycji przez Zarząd jednostki dominującej oraz Zarząd jednostek zależnych.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych.

3.5. Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu kupna/sprzedaży banku, z usług którego Grupa korzysta, lub kursu średniego NBP obowiązującego w dniu poprzedzający dzień zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu średniego ogłoszonego przez NBP ostatniego dnia roku obrotowego. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są w pozycji przychodów lub kosztów finansowych.

3.6. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminu zapadalności wyceniane są według wartości nominalnej.

Wykazana w sprawozdaniu z przepływu środków pieniężnych pozycja środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych składa się z gotówki w kasie, środków na rachunku bieżącym oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność lokacyjna.

3.7. Czynne rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w odniesieniu do poniesionych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych.

Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

3.8. Kapitał podstawowy

Kapitałem podstawowym dla Grupy jest kapitał zakładowy. Jest on ujmowany w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

3.9. Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

3.10. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty.

Wyemitowane obligacje wycenia się według skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej.

3.11. Bierne rozliczenia międzyokresowe

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności:

- ze świadczeń wykonanych na rzecz jednostki przez kontrahentów jednostki, gdy kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny;
- z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń wobec nieznanymi osobom, których kwotę można oszacować, mimo że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana, w tym z tytułu napraw gwarancyjnych i rękojmi za sprzedane produkty długotrwałego użytku.

Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności.

3.12. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny i obejmują w szczególności:

- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych;
- środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów własnych. Zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równolegle do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych sfinansowanych z tych źródeł;

- wartość przyjętych nieodpłatnie, w tym także w drodze darowizny, środków trwałych w budowie, środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych.

3.13. Odroczony podatek dochodowy

Rezerwa na podatek dochodowy jest tworzona w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych aktywów z tytułu odroczonego podatku przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice i aktywa.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwa na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) uchwalone na dzień bilansowy.

3.14. Uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów bądź produktów zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Przychody ze świadczenia usług są rozpoznawane proporcjonalnie do stopnia zakończenia usługi.

Przychody/koszty z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich otrzymania/zapłaty lub w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie/zapłata nie jest wątpliwe.

Z uwagi na charakter działalności Grupy, przychody z tytułu odsetek od weksli wykazywane są jako przychody z działalności operacyjnej.

3.15. Uznawanie kosztów

Koszty ujmowane są w księgach zgodnie z zasadami memoriału i współmierności przychodów i kosztów.

Poniesione koszty odnoszone są do okresu, w którym towar został dostarczony a usługa wykonana.

Z uwagi na charakter działalności Grupy oraz zasadę współmierności, koszty z tytułu odsetek od obligacji wykazywane są jako koszty działalności operacyjnej.

8. Omówienie zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego

- 8.1. Na podstawie art. 44c Ustawy o rachunkowości rozliczenie połączenia spółek Monday Sp. z o.o. oraz Monday Management Sp. z o.o. przeprowadzono metodą łączenia udziałów.
Przesłanki do zastosowania metody łączenia udziałów:

- udziałowcy posiadający 100% udziałów w Monday Sp. z o.o. oraz Monday Management Sp. z o.o. na dzień nabycia spółek przez jednostkę dominującą, kontrolowali ponad 60% akcji Monday Development S.A.

- przejęte jednostki działały na rzecz Spółek wchodzących obecnie do portfela FIZ Monday, tym samym z ekonomicznego punktu widzenia, poniesione przez nie koszty i uzyskane przychody w całości wpływają na Grupę Monday Development i są jej przynależne.

Spółki Internal Finance Sp. z o.o. oraz Lunedì Sp. z o.o. zostały założone przez jednostkę dominującą, dlatego też rozliczenie połączenia polega na eliminacji wartości kapitału podstawowego w spółce zależnej oraz wartości posiadanych udziałów w spółce dominującej.

Spółki zależne konsolidowane są metodą pełną.

Na podstawie art. 63 Ustawy o rachunkowości konsolidacja podmiotów stowarzyszonych przeprowadzana jest metodą praw własności.

Przesłanki do zastosowania metody praw własności:

- udział znaczącego inwestora w podejmowaniu decyzji w sprawie podziału zysku lub pokrycia straty,
- zasiadanie przedstawiciela znaczącego inwestora w organie zarządzającym,
- przeprowadzanie istotnych transakcji pomiędzy inwestorem a spółką stowarzyszoną,
- inwestor udostępnia jednostce stowarzyszonej istotne informacje techniczne.

Udziały i akcje w jednostkach stowarzyszonych ujmuje się pierwotnie według ceny nabycia. Na dzień bilansowy pozycje te wycenia się według ceny nabycia skorygowanej o zmiany udziału w wartości aktywów netto.

8.2. Monday Fundusz Inwestycyjny Zamknięty nie podlega konsolidacji ponieważ nie spełnia definicji podmiotu, o którym mowa w art. 3 ust.1 pkt. 39) ustawy o rachunkowości. Monday FIZ funkcjonuje w oparciu o ustawę o funduszach inwestycyjnych, a tym samym nie można uznać go za jednostkę będącą spółką handlową.

8.3. Korekty i wyłączenia konsolidacyjne mogą obejmować (jeżeli poniższe transakcje wystąpią w danym roku obrotowym):

- wyłączenia wzajemnych należności i zobowiązań,
- wyłączenia przychodów i kosztów z tytułu wzajemnych operacji kupna-sprzedaży,
- wyłączenia wzajemnych operacji finansowych,
- korekty niezrealizowanych zysków odłożonych w majątku Grupy Kapitałowej,
- wyłączenia dywidend wypłaconych jednostce dominującej przez jednostki zależne,
- korektę amortyzacji dotyczącej sprzedanych środków trwałych w Grupie Kapitałowej,
- korektę kapitałów zakładowych podmiotów zależnych,
- udział wspólników/akcjonariuszy mniejszościowych w wyniku podmiotu zależnego,
- rozliczenie udziału Grupy w zmianie wartości kapitałów własnych spółek konsolidowanych metodą praw własności.

II. SKONSOLIDOWANY BILANS

	NOTA	31.12.2012	31.12.2011
A. AKTYWA TRWAŁE		23 803 276,67	28 550 648,94
I. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			
2. Wartość firmy			
3. Inne wartości niematerialne i prawne			
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych		0,00	0,00
1. Wartość firmy - jednostki zależne			
2. Wartość firmy - jednostki współzależne			
III. Rzeczowe aktywa trwałe		40 963,81	0,00
1. Środki trwałe		40 963,81	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)			
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej			
c) urządzenia techniczne i maszyny			
d) środki transportu	1	40 963,81	
e) inne środki trwałe			
2. Środki trwałe w budowie			
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			
IV. Należności długoterminowe		0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych			
2. Od pozostałych jednostek			
V. Inwestycje długoterminowe		23 422 952,86	28 124 600,94
1. Nieruchomości			
2. Wartości niematerialne i prawne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe		23 422 952,86	28 124 600,94
a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		0,00	0,00
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności		0,00	149 963,23
- udziały lub akcje			149 963,23
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
c) w pozostałych jednostkach	2,3,4	23 422 952,86	27 974 637,71
- udziały lub akcje		900,00	
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe		23 422 052,86	27 974 637,71
4. Inne inwestycje długoterminowe			
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	339 360,00	426 048,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	339 360,00	426 048,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			

B. AKTYWA OBROTOWE		4 127 771,02	14 043 881,46
I. Zapasy		0,00	0,00
1. Materiały			
2. Półprodukty i produkty w toku			
3. Produkty gotowe			
4. Towary			
5. Zaliczki na dostawy			
II. Należności krótkoterminowe	5	1 488 582,50	161 336,97
1. Należności od jednostek powiązanych		0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
- do 12 miesięcy			
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
2. Należności od pozostałych jednostek		1 488 582,50	161 336,97
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		45 590,00	29 310,70
- do 12 miesięcy		45 590,00	29 310,70
- powyżej 12 miesięcy			
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych		103 992,50	94 826,27
c) inne		1 339 000,00	37 200,00
d) dochodzone na drodze sądowej			
III. Inwestycje krótkoterminowe		2 617 257,69	13 841 660,29
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		2 617 257,69	13 841 660,29
a) w jednostkach zależnych i współzależnych		0,00	0,00
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
b) w jednostkach stowarzyszonych		0,00	0,00
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
c) w pozostałych jednostkach	6	2 532 781,00	13 145 328,00
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe		2 532 781,00	13 145 328,00
- udzielone pożyczki			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	14	84 476,69	696 332,29
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		84 476,69	696 332,29
- inne środki pieniężne			
- inne aktywa pieniężne			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8	21 930,83	40 884,20
AKTYWA OGÓŁEM		27 931 047,69	42 594 530,40

Poznań, 29.03.2013r.

Kurt Montgomery
Prezes ZarząduMonika Owerko
Członek ZarząduPiotr Łopatka
Członek ZarząduDorota Jankowiak
Monday Management Sp. z o.o. SKA

	NOTA	31.12.2012	31.12.2011
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		17 085 980,01	26 045 453,38
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	9	7 884 850,00	7 884 850,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy			
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	10a	-500 000,00	-500 000,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	10b	1 395 316,17	1 155 174,29
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	11	8 425 583,76	17 502 295,70
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe			
VII. Różnice kursowe z przeliczenia			
VIII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		-237 008,49	-496 778,62
IX. Zysk (strata) netto		117 238,57	499 912,01
X. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego			
B. KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI			
C. UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDN.PODPORZĄDKOWANYCH		0,00	0,00
I. Ujemna wartość firmy - jednostki zależne			
II. Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne			
D. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		10 845 067,68	16 549 077,02
I. Rezerwy na zobowiązania	12	2 225 721,00	4 395 469,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	2 225 721,00	4 395 469,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy		0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	13	33 088,64	7 097 142,00
1. Wobec jednostek powiązanych			
2. Wobec pozostałych jednostek		33 088,64	7 097 142,00
a) kredyty i pożyczki			
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			7 097 142,00
c) inne zobowiązania finansowe		33 088,64	
d) inne			
III. Zobowiązania krótkoterminowe	13a	8 586 258,04	5 056 466,02
1. Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00	0,00
- do 12 miesięcy			
- powyżej 12 miesięcy			
b) zaliczki otrzymane na dostawy			
c) zobowiązania wekslowe			
d) inne			
2. Wobec pozostałych jednostek		8 586 258,04	5 056 466,02
a) kredyty i pożyczki			
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		8 497 438,00	984 382,00
c) inne zobowiązania finansowe		4 050,36	
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		84 121,68	272 084,02
- do 12 miesięcy		84 121,68	272 084,02
- powyżej 12 miesięcy			
e) zaliczki otrzymane na dostawy			
f) zobowiązania wekslowe			3 800 000,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		648,00	
h) z tytułu wynagrodzeń			
i) inne			
3. Fundusze specjalne			

IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
PASYWA OGÓŁEM	<u>27 931 047,69</u>	<u>42 594 530,40</u>

Poznań, 29.03.2013r.

Kurt Montgomery
Prezes Zarządu

Monika Owerko
Członek Zarządu

Piotr Łopatka
Członek Zarządu

Dorota Jankowiak
Monday Management Sp. z o.o. SKA

III. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	NOTA	01.01.2012 31.12.2012	01.01.2011 31.12.2011
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY, w tym:	17a	2 400 127,00	1 800 405,00
- od jednostek powiązanych			
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług		2 400 127,00	1 800 405,00
- w tym: przychody netto z finansowych aktywów trwałych		1 728 150,00	
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów			
B. KOSZT SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	18a	1 873 857,11	1 049 050,37
- jednostkom powiązanym			
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług		1 873 857,11	1 049 050,37
- w tym wartość umorzonych finansowych aktywów trwałych		379 627,11	0,00
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów			
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)		526 269,89	751 354,63
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	18b	35 830,00	30 935,75
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	18b	274 201,18	345 182,77
F. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)		216 238,71	375 236,11
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	15	1,16	91,82
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			0,00
II. Dotacje		0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne		1,16	91,82
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	16	3 367,16	2 816,98
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0,00	
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
III. Inne koszty operacyjne		3 367,16	2 816,98
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)		212 872,71	372 510,95
J. PRZYCHODY FINANSOWE	17	2 644,98	5 175,83
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	
- od jednostek powiązanych		0,00	
II. Odsetki, w tym:		1 641,25	5 175,83
- od jednostek powiązanych			
III. Zysk ze zbycia inwestycji		0,00	
IV. Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	
V. Inne		1 003,73	
K. KOSZTY FINANSOWE	18	54 826,89	4 645,00
I. Odsetki, w tym:		7 516,89	4 645,00
- dla jednostek powiązanych		0,00	
II. Strata ze zbycia inwestycji		0,00	
III. Aktualizacja wartości inwestycji		47 310,00	
IV. Inne		0,00	
L. ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH		7 481,12	0,00
M. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K/-L)		168 171,92	373 041,78
N. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (N.I.-N.II.)		0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne			
II. Straty nadzwyczajne			
O. ODPIS WARTOŚCI FIRMY		0,00	0,00
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne			
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne			
P. ODPIS UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY		0,00	0,00
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne			

II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne

Q. ZYSK (STRATA) Z UDZIAŁU W JEDN. PODPORZ. WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI		-4 344,35	-5 636,77
R. ZYSK (STRATA) BRUTTO (M+/-N-O+P+/-Q)		163 827,57	367 405,01
S. PODATEK DOCHODOWY	21c	46 589,00	-132 507,00
T. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU			
U. ZYSKI (STRATY) MNIEJSZOŚCI			
W. ZYSK (STRATA) NETTO (R-S-T+/-U)		117 238,57	499 912,01

Poznań, 29.03.2013r.

Kurt Montgomery
Prezes ZarząduMonika Owerko
Członek ZarząduPiotr Łopatka
Członek ZarząduDorota Jankowiak
Monday Management Sp. z o.o. SKA

IV. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	NOTA	01.01.2012 31.12.2012	01.01.2011 31.12.2011
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
I. Zysk (strata) netto		117 238,57	499 912,01
II. Korekty razem	23	6 202 461,23	263 124,70
1. (Zyski) straty mniejszości			
2. (Zysk) strata z udziałów/akcji w jedn. wycenianych MPW		4 344,35	5 636,77
3. Amortyzacja		483,55	
4. Odpis wartości firmy			
5. Odpis ujemnej wartości firmy			
6. Odsetki naliczone od nabytych weksli		1 263 505,00	-1 159 092,00
7. Odsetki naliczone od wyemitowanych obligacji		415 914,00	141 489,77
8. Koszty umorzenia certyfikatów inwestycyjnych		379 627,11	
9. (Zysk) strata z tytułu różnic kursowych			
10. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		277,84	3 833,00
11. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej		38 828,88	
12. Zmiana stanu rezerw		-40 643,00	187 131,00
13. Zmiana stanu zapasów			
14. Zmiana stanu należności		-1 327 245,53	417 377,03
15. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych		-187 314,34	255 018,10
16. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		105 641,37	-326 055,20
17. Nabycie weksli obcych		-270 000,00	-6 005 000,00
18. Wykup weksli obcych		5 819 042,00	3 075 000,00
19. Emisja weksli własnych			240 000,00
20. Wykup weksli własnych			-1 140 000,00
21. Emisja obligacji			7 567 786,23
22. Wykup obligacji			-3 000 000,00
23. Inne korekty			
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)		6 319 699,80	763 036,71
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
I. Wpływy		152 300,00	
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych			
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne			
3. Z aktywów finansowych, w tym:		152 300,00	
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		152 300,00	
b) w pozostałych jednostkach			
- zbycie aktywów finansowych			
- dywidendy i udziały w zyskach			
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych			
- wykup weksli opłaconych			
- odsetki			
4. Inne wpływy inwestycyjne			
II. Wydatki		7 079 269,20	155 300,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych			
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne			

3. Na aktywa finansowe, w tym:	46 410,00	155 300,00
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		154 800,00
- nabycie aktywów finansowych		154 800,00
b) w pozostałych jednostkach	46 410,00	500,00
- nabycie aktywów finansowych	46 410,00	500,00
- udzielone pożyczki długoterminowe		
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom mniejszościowym		
5. Inne wydatki inwestycyjne	7 032 859,20	
- wykup weksli własnych		
- odsetki od weksli własnych		
- inne wydatki inwestycyjne	7 032 859,20	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-6 926 969,20	-155 300,00

C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ

I. Wpływy		150 000,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2. Kredyty i pożyczki		150 000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe		
II. Wydatki	4 586,20	153 833,00
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek		150 000,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	4 308,36	
8. Odsetki	277,84	3 833,00
9. Inne wydatki finansowe		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-4 586,20	-3 833,00
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	-611 855,60	603 903,71
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	-611 855,60	76 758,05
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	696 332,29	92 428,58
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM	84 476,69	696 332,29

Poznań, 29.03.2013r.

Kurt Montgomery
Prezes ZarząduMonika Owerko
Członek ZarząduPiotr Łopatka
Członek ZarząduDorota Jankowiak
Monday Management Sp. z o.o. SKA

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	NOTA	01.01.2012 31.12.2012	01.01.2011 31.12.2011
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)		26 045 453,38	15 134 586,29
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach		26 045 453,38	15 134 586,29
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu		7 884 850,00	7 884 850,00
1.1. Zmiany kapitału podstawowego		0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	9	7 884 850,00	7 884 850,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu		0,00	0,00
2.1. Zmiany należnych wpłat na kapitał podstawowy		0,00	0,00
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu		0,00	0,00
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu		500 000,00	500 000,00
3.1. Zmiany udziałów (akcji) własnych		0,00	0,00
a) zwiększenie		0,00	0,00
b) zmniejszenie			
3.2. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	10a	500 000,00	500 000,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu		1 155 174,29	790 633,00
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		240 141,88	364 541,29
a) zwiększenie		240 141,88	364 541,29
- zyski zatrzymane		240 141,88	364 541,29
b) zmniejszenie		0,00	0,00
4.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	10b	1 395 316,17	1 155 174,29
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		17 502 295,70	7 091 340,62
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny		-9 076 711,94	10 410 955,08
a) zwiększenie		2 129 105,00	12 853 031,08
- wycena aktywów finansowych (CI Monday FIZ)		0,00	12 853 031,08
- podatek odroczony od wyceny aktywów finansowych (CI Monday FIZ)		1 872 185,00	
- podatek odroczony od umorzenia aktywów finansowych (CI Monday FIZ)		256 920,00	
b) zmniejszenie		11 205 816,94	2 442 076,00
- podatek odroczony od wyceny aktywów finansowych (CI Monday FIZ)		0,00	2 442 076,00
- wycena aktywów finansowych (CI Monday FIZ)		9 853 605,23	
- umorzenie aktywów finansowych (CI Monday FIZ)		1 352 211,71	
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	11	8 425 583,76	17 502 295,70
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		0,00	0,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		0,00	0,00
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		0,00	0,00
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		3 133,39	-132 237,33
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		499 912,01	271 748,71
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		499 912,01	271 748,71
7.3. Zmiany zysku z lat ubiegłych		-527 176,41	-379 754,47
a) zwiększenie (z tytułu)		0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)		527 176,41	379 754,47
- podziału zysku - kompensata ze stratą z lat ubiegłych		287 034,53	15 213,18
- podwyższenie kapitału zapasowego		240 141,88	364 541,29
7.4. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	24	-27 264,40	-108 005,76
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu		496 778,62	403 986,04
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości			
7.6. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		496 778,62	403 986,04
7.7. Zmiany straty z lat ubiegłych		-287 034,53	-15 213,18
a) zwiększenie		0,00	0,00

b) zmniejszenie	287 034,53	15 213,18
- kompensata z zyskiem z lat ubiegłych	287 034,53	15 213,18
7.8. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	209 744,09	388 772,86
7.9. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-237 008,49	-496 778,62
8. Wynik netto	117 238,57	499 912,01
a) zysk netto	117 238,57	499 912,01
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	17 085 980,01	26 045 453,38
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku / pokryciu straty	17 085 980,01	26 045 453,38

Poznań, 29.032013r.

Kurt Montgomery
Prezes Zarządu

Monika Owerko
Członek Zarządu

Piotr Łopatka
Członek Zarządu

Dorota Jankowiak
Monday Management Sp. z o.o. SKA

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**1. Wartości niematerialne i prawne firmy z konsolidacji**

Pozycja nie występuje. Połączenie rozliczono metodą łączenia udziałów.

2. Rzeczowe aktywa trwałe**Zakres zmian wartości środków trwałych**
(nota 1)

Lp.	Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
1.	Wartość brutto na początek okresu						
	Zwiększenia				41 447,36		41 447,36
	– nabycie				41 447,36		41 447,36
	Zmniejszenia						
2.	Wartość brutto na koniec okresu				41 447,36		41 447,36
3.	Umorzenie na początek okresu						
	Zwiększenia				483,55		483,55
	Zmniejszenia, w tym:						
4.	Umorzenie na koniec okresu				483,55		483,55
5.	Wartość netto na początek okresu						
6.	Wartość netto na koniec okresu				40 963,81		40 963,81

Jednostka zależna Monday Sp. z o.o. podpisała umowę leasingu na finansowanie samochodu osobowego.

Zgodnie z art. 3 ust. 4 Ustawy o rachunkowości Spółka zaprezentowała tę transakcję jako nabycie aktywów trwałych.

3. Zapasy i odpisy aktualizujące zapasy

Na dzień bilansowy Grupa nie posiada zapasów.

4. Inwestycje długoterminowe – aktywa finansowe**Zakres zmian aktywów finansowych od jednostek zależnych i stowarzyszonych**
(nota 2)

Lp.	Wyszczególnienie	Udziały	Weksle	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu	149 963,23	0,00	27 974 637,71	28 124 600,94
a)	Zwiększenia	47 410,00	0,00	7 032 859,20	7 080 269,20
	– nabycie	47 410,00	0,00	7 032 859,20	7 080 269,20
	– aktualizacja wartości cert.inwest.	0,00		0,00	0,00
b)	Zmniejszenia	196 473,23	0,00	11 585 444,05	11 781 917,28
	– umorzenie cert.inwest.			1 731 838,82	1 731 838,82
	– odpis aktualizujący	47 310,00		9 853 605,23	9 900 915,23
	– sprzedaż	149 163,23			149 163,23
2.	Wartość na koniec okresu	900,00	0,00	23 422 052,86	23 422 952,86

Udziały wykazywane w długoterminowych aktywach finansowych to:

- udział spółki zależnej Monday Sp. z o.o. w kwocie 800 PLN w kapitale zapasowym spółek komandytowo-akcyjnych, w których jest ona komplementariuszem,
- udział spółki zależnej Internal Finance Sp. z o.o. w kwocie 100 PLN w kapitale zapasowym spółki komandytowo-akcyjnej, w której jest ona komplementariuszem.

Nabyte w roku 2011 przez jednostkę dominującą udziały w Monday Palacza Sp. z o.o. i akcje w Monday Palacza Sp. z o.o. SKA zostały zbyte w cenie zakupu.

Jednostki zależne Monday Sp. z o.o. i Monday Management Sp. z o.o. nabyły akcje Monday Sp. z o.o. Milczańska SKA. Z uwagi na postawienie Monday Sp. z o.o. Milczańska SKA w stan likwidacji Spółki dokonały odpisu aktualizującego w 100%.

W innych długoterminowych aktywach finansowych pokazywane są certyfikaty inwestycyjne Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego MONDAY.

W dniu 3 marca 2010 roku Monday Development SA nabyła 10.314.390 sztuk certyfikatów inwestycyjnych (CI) Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Monday, a w styczniu 2012 roku nabyła 2.585.610 sztuk, który posiada akcje w spółkach komandytowo-akcyjnych odpowiedzialnych za realizację projektów deweloperskich oraz w spółce odpowiedzialnej za zarządzanie Grupą Monday.

W marcu 2010 roku certyfikaty zostały nabyte po cenie 0,6173 PLN za sztukę, tj. za łączną kwotę 6.366.865,00 PLN. W styczniu 2012 zostały nabyte po cenie 2,72 PLN tj. za łączną kwotę 7.032.859,20 PLN. W grudniu 2012 roku Spółka umorzyła 615.000 sztuk certyfikatów inwestycyjnych nabytych po cenie 0,6173 PLN za sztukę o łącznej wartości 379.627,11 PLN.

W wyniku tych zdarzeń cena nabycia certyfikatów Funduszu na dzień ostatniej wyceny wynosi 13.020.097,10 PLN

Majątek Grupy Monday ulokowany jest w funduszu MONDAY FIZ w postaci spółek projektowych, których akcjonariuszem z ramienia Grupy jest MONDAY FIZ. W związku z tym, główną pozycją stanowiącą ponad 83% aktywów Grupy są certyfikaty inwestycyjne Funduszu.

Wartość certyfikatów na dzień 31.12.2012 to 34.481.873,86 PLN. Na ich wartość składają się następujące spółki portfelowe oraz pozostałe pozycje bilansowe MONDAY FIZ:

NAZWA SPÓŁKI	WARTOŚĆ (PLN)
Monday Management Sp. z o.o. SKA	6.573.000,00
Monday Sp. z o.o. Sokoła I SKA	1.910.042,00
Monday Sp. z o.o. Rataje SKA	13.734.130,00
Monday Sp. z o.o. Sokoła II SKA	837.973,00
Monday Sp. z o.o. Piątkowska SKA	847.713,00
Monday Sp. z o.o. Strzeszyn SKA	1.705.143,00
Monday Sp. z o.o. Palacza SKA	1.369.290,00
Monday Sp. z o.o. Małe Garbary SKA	765.036,00
Spółki wyceniane wg wartości aktywów netto	1.476.661,17
Gotówki	2.566.658,07
Należności	4.151.721,00
Zobowiązania	-162.893,38
Zobowiązania (żądanie umorzenia CI na dzień 31.12.2012)	-1.292.600,00
RAZEM	34 481 873,86

Decyzja o umorzeniu certyfikatów nastąpiła w grudniu 2012 roku. Ze względu na możliwość wypłaty żądania umorzenia na dzień 31 grudnia 2012 roku dopiero w 2013 roku, tj. po rocznej wycenie aktywów Funduszu, wartość wykupu została pokazana jako zobowiązanie Funduszu. Analogicznie, kwota ta została wykazana w bilansie Spółki w pozycji pozostałe należności.

Spółka dokonała korekty wartości certyfikatów inwestycyjnych Monday FIZ w związku ze zmianą założeń do wyceny projektu Rataje, które nie były znane na moment wydania przez Audytora opinii do sprawozdania Monday FIZ.

Na wartość korekty w kwocie 11.059.821 składa się obniżenie wartości samego projektu o kwotę 2.883.172 PLN oraz wpływ zmiany założeń do projektu Rataje na wycenę zysków po okresie prognozy oraz wartości rezydualnej w kwocie łącznej 8.176.649 PLN, która zawarta jest w wycenie Monday Management Sp. z o.o. SKA.

Niezależnie od audytu sprawozdania finansowego Monday Development SA, wartość aktywów MONDAY FIZ została zbadana i zaakceptowana przez biegłego rewidenta Funduszu, firmę PKF Audyt Sp. z o.o.

Wycena spółek wchodzących w skład portfela dokonywana jest metodą DCF (Discounted Cash Flow), czyli metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

Jedną z metod wyceny DCF jest wariant wyceny FCFE (free cashflow to equity), czyli badanie wolnych przepływów pieniężnych przynależnych właścicielom kapitału własnego.

Wartość Funduszu wycenia się jako sumę zdyskontowanych przepływów projektowych umniejszonych o koszty funkcjonowania Grupy i wartości rezydualnej, skorygowane o pozycje bilansowe ujmowane w wartości historycznej, na które składają się aktywa i pasywa nie dotyczące żadnego z projektów czyli takie, które związane są z funkcjonowaniem Grupy bądź nie spełniają warunków niezbędnych do wyceny metodą DCF.

Wyliczenie wolnych przepływów pieniężnych i ich dyskonto

+ przepływy pieniężne z projektów
 - koszty funkcjonowania Grupy
 = wolne przepływy pieniężne

Koszty funkcjonowania Grupy założone są na poziomie pierwszego okresu prognozy i aktualizowane według wskaźnika +3% rocznie.

Dyskonto wolnych przepływów dokonywane jest według wskaźnika 14,50%. Dla dyskontowania przepływów przyjęto, że następują one w połowie roku.

Wyliczenie odpisów na ryzyko projektów

Dla modelu DCF_FCFE dla Grupy Monday założono szacowanie elementu ryzyka, w związku z pokonywaniem przez projekty kolejnych kroków milowych na drodze do fazy realizacji projektu. Ryzyko kalkulowane jest na poziomie zaawansowania każdego projektu, którego wagi prezentuje poniższa tabela:

ETAP	OPIS	WAGA ETAPU	RYZYKO PROJEKTU
1	studium	15,0%	85,0%
2	sąsiedztwo	15,0%	70,0%
3	uchwalenie MPZP / wydanie DWZ	35,0%	35,0%
4	prawomocne MPZP / DWZ	20,0%	15,0%
5	prawomocne PNB	10,0%	5,0%
6	finansowanie	5,0%	0,0%
7	realizacja	0,0%	0,0%
		100,0%	---

Ustalenie etapów oraz wag jest przeprowadzone przez Zarząd komplementariuszy spółek celowych na podstawie doświadczeń z działalności Grupy Monday na rynku poznańskim, przy uwzględnieniu sposobu prowadzenia biznesu przez Grupę Monday.

Ryzyko uwzględniane jest w wycenie projektu jako procentowy odpis wyliczonej wartości projektu.

W wycenach 2010 roku ryzyko było szacowane na podstawie jednego parametru, którym było wydanie MPZP lub DWZ. Brak wymienionego dokumentu dla projektu był przesłanką do odpisu w wysokości 50% na poziomie wartości projektu.

Zmiana metody w 2011 roku została wprowadzona w celu dokładniejszego odzwierciedlenia wartości projektów, ze względu na ich zaawansowanie.

Obliczenie wartości rezydualnej

Ponieważ projekty Grupy Monday realizowane są w spółkach celowych, które są likwidowane po zakończeniu okresu gwarancyjnego, nie ma możliwości wyliczenia wartości rezydualnej bezpośrednio w spółkach. W związku z tym, wartość rezydualna wyznaczana jest dla całej Grupy Monday i pokazywana w wycenie Monday Management Sp. z o.o. SKA.

Metodologia wyznaczenia zysku netto po okresie szczegółowej prognozy jest następująca:

- wyliczenie zysku z projektu (bez wewnętrznych kosztów finansowania) i korekta o odpis na ryzyko,
- rozłożenie wyliczonych zysków na okres trwania projektu, gdzie początek okresu wyznaczany jest przez pierwszy generowany przepływ w projekcie, a końcem jest przepływ ostatni,
- wyliczenie przepływu średniego, obliczanego jako średnia arytmetyczna dwóch lat, obejmujących rok wyceny oraz rok następny, a kolejne lata po okresie, który został wybrany do wyliczenia przepływu średniego ujmowane są jako przepływ średni powiększony o założony coroczny wzrost (3%) i odjęcie przepływów wyliczonych w danym roku ze szczegółowych prognoz dla poszczególnych projektów (przepływy te wynikają z wycen dla poszczególnych spółek).

Wyznaczony zysk netto po okresie szczegółowej prognozy dla 2018 roku oraz po odjęciu kosztów stałych dla Grupy Monday na koniec 2018 roku jest przepływem do wyliczenia wartości rezydualnej. Stopa wzrostu dla zysków po okresie szczegółowej prognozy oraz kosztów stałych ustalono na 3%.

Metodologia wyznaczenia zysku netto po okresie szczegółowej prognozy została zmodyfikowana w stosunku do 2010 roku. Zmiany w metodologii prezentuje poniższa tabela:

składnik	metodologia 2010	metodologia 2011-2012
zysk netto	zysk netto z projektu	zysk netto z projektu, bez kosztów finansowania IG, skorygowany o odpis na ryzyko projektu
okres rozłożenia zysku	od objęcia placu przez Generalnego Wykonawcę do zakończenia budowy	od pierwszego przepływu z projektu do ostatniego przepływu
wyliczenie przepływu średniego	okres stały dwuletni	okres obejmujący rok wyceny i kolejny
zysk po okresie szczegółowej prognozy	wyliczany od 2016 roku, ze stałą stopą wzrostu	wyliczany od roku następnego, po okresie przyjętym do wyliczenia przepływu średniego

Wartość rezydualna dla Grupy Monday wyliczana jest zgodnie z poniższym wzorem:

$$WR = [FCFE_{ly} \times (1+zsw) / (kkw - zsw)] \times wdwr$$

gdzie:

$FCFE_{ly}$ - wolny przepływ dla właścicieli w ostatnim roku prognozy

zsw - zaplanowana stopa wzrostu FCFE po okresie prognozy (3%)

kkw - koszt kapitału (14,50%)

$wdwr$ - współczynnik dyskontowy wartości rezydualnej $[1/(1+0,145/2)] \times [1/(1,1450)^6]$

Korekta o pozycje bilansowe ujmowane w wartości historycznej

Do grupy tej należą aktywa i pasywa nie dotyczące żadnego z projektów czyli takie, które związane są z funkcjonowaniem Grupy bądź nie spełniają warunków niezbędnych do wyceny metodą DCF, przy czym aktywa zwiększają wartość Funduszu a pasywa tę wartość umniejszają.

Warunki rozpoczęcia stosowania wyceny metodą DCF FCFE

Warunkiem rozpoczęcia stosowania wyceny projektu według opisanej metody jest łączne zaistnienie następujących zdarzeń:

- zdarzenie 1

Grupa ma prawo do dysponowania gruntem poprzez:

- tytuł własności / prawo użytkowania wieczystego lub
- nieodwołalne (zależne tylko i wyłącznie od działania bądź zaniechania spółki) prawo do nabycia gruntu w dowolnym momencie i
- prawo do występowania przed organami administracji w imieniu dotychczasowych właścicieli

- zdarzenie 2

Grupa potwierdziła możliwość otrzymania decyzji administracyjnej, pozwalającej na wybudowanie zaplanowanych obiektów

- zdarzenie 3

Podjęcie przez Zarząd decyzji o wykorzystaniu gruntu

- zdarzenie 4

Podjęcie działań administracyjnych zmierzających do uzyskania pozwolenia na budowę

Warunki zaprzestania stosowania wyceny metodą DCF FCFE

Warunkiem zaprzestania stosowania wyceny projektu według opisanej metody i przejście na wycenę metodą skorygowanych aktywów netto jest zakończenie przez Spółkę projektu polegającą na zakończeniu i sprzedaży inwestycji oraz wypłaty zysku, również w postaci wykupu weksli własnych lub optacenia weksli wyemitowanych przez inną spółkę Grupy.

Zakres zmian odpisów aktualizujących aktywa finansowe od jednostek pozostałych
(nota 3)

Lp.	Wyszczególnienie	Udziały	Weksle	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu	0,00	0,00	21 607 772,20	21 607 772,20
a)	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	Zmniejszenia	0,00	0,00	11 205 816,94	11 205 816,94
	– umorzenie CI Monday FIZ			1 352 211,71	1 352 211,71
	– wycena CI Monday FIZ			9 853 605,23	9 853 605,23
	– przymusowy wykup				0,00
2.	Wartość na koniec okresu	0,00	0,00	10 401 955,26	10 401 955,26

Na dzień 31.12.2012 zaktualizowana została wartość certyfikatów inwestycyjnych Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Monday do wartości wykazanej przez Fundusz na dzień wyceny, którym jest każdy ostatni dzień kwartału. Umniejszenie spowodowane jest decyzją o umorzeniu części posiadanych certyfikatów inwestycyjnych oraz obniżeniem wartości projektu Rataje.

Od momentu powstania FIZ Monday do końca 2009 roku, kwartalne wyceny spółek celowych (przedsięwzięć) funduszu odbywały się przy zastosowaniu metody wartości aktywów netto wg kosztu historycznego (WAN). Metoda ta była uzasadniona ze względu na niewielki koszt i wygodę pozyskania, co przy niepublicznym charakterze biznesu uznane było przez dotychczasowych inwestorów za wystarczające. Wraz z rozpoczęciem prac nad wejściem na ASO NewConnect, pojawiła się potrzeba poznania realnej rynkowej wartości przedsięwzięć i w konsekwencji w

pierwszym kwartale 2010 nastąpiła zmiana metody wyceny akcji spółek celowych należących do FIZ Monday na metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF w podejściu FCFE czyli przepływów dla właścicieli kapitału własnego), jako powszechnie przyjętej metody wyceny dla tego rodzaju działalności.

5. Inwestycje długoterminowe – skutki przeszacowania odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny

Wpływ zmian odpisów aktualizujących aktywa finansowe na kapitał z aktualizacji wyceny
(nota 4)

Lp.	Wyszczególnienie	Udziały	Inne papiery wartościowe	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość kapitału z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00	17 502 295,70	17 502 295,70
a)	Zwiększenia	0,00	0,00	2 129 105,00	2 129 105,00
	– podatek odroczony - wycena CI			1 872 185,00	1 872 185,00
	– podatek odroczony - umorzenie CI			256 920,00	256 920,00
b)	Zmniejszenia	0,00	0,00	11 205 816,94	11 205 816,94
	– umorzenie CI			1 352 211,71	1 352 211,71
	– wycena CI Monday FIZ			9 853 605,23	9 853 605,23
	– przymusowy wykup				0,00
2.	Wartość kapitału z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00	8 425 583,76	8 425 583,76

6. Zapasy

Na dzień 31.12.2012 Grupa nie wykazuje stanu zapasów.

7. Należności

Struktura należności krótkoterminowych
(nota 5)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na koniec okresu	Należności bieżące	Należności przeterminowane do 30 dni	Należności przeterminowane od 31-90 dni	Należności przeterminowane powyżej 90 dni
1.	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00				
	- powyżej 12 miesięcy	0,00				
b)	inne	0,00				
2.	Od pozostałych jednostek	1 458 582,50	1 425 292,50	9 840,00	11 070,00	12 380,00
a)	z tytułu dostaw i usług	45 590,00	12 300,00	9 840,00	11 070,00	12 380,00
	- do 12 miesięcy	45 590,00	12 300,00	9 840,00	11 070,00	12 380,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00				
b)	podatek VAT i CIT do zwrotu	103 992,50	103 992,50			
c)	należności z tyt. umorzenia CI	1 292 600,00	1 292 600,00			
d)	inne	16 400,00	16 400,00			
e)	dochodzone na drodze sądowej	0,00				
	Razem	1 458 582,50	1 425 292,50	9 840,00	11 070,00	12 380,00

Odpisy na należności nie wystąpiły.

8. Inwestycje krótkoterminowe – aktywa finansowe

Zakres zmian aktywów finansowych od jednostek pozostałych
(nota 6)

Lp.	Wyszczególnienie	Udziały	Weksle	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu	0,00	13 145 328,00	0,00	13 145 328,00
a)	Zwiększenia	0,00	670 977,00	0,00	670 977,00
	– nabycie	0,00	270 000,00	0,00	270 000,00
	– naliczone dyskonto	0,00	400 977,00	0,00	400 977,00
b)	Zmniejszenia	0,00	11 283 524,00	0,00	11 283 524,00
	– wykup		9 619 042,00		9 619 042,00
	– wypłacone dyskonto		1 664 482,00		1 664 482,00
2.	Wartość na koniec okresu	0,00	2 532 781,00	0,00	2 532 781,00

Spadek aktywów finansowych krótkoterminowych spowodowany jest zaangażowaniem środków odzyskanych w aktywa finansowe długoterminowe oraz obsługą długu powstałego w wyniku emisji obligacji serii B, C i D. Dyskonto od obligacji serii B i C wypłacane jest co pół roku z kolei dyskonto obligacji serii D wypłacane jest co kwartał.

Nabyty weksel w roku 2011 od Spółki Monday Palacza Sp. z o.o. SKA, który nie został opłacony w roku 2012 został anulowany.

9. Rozliczenia międzyokresowe**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)**
(nota 7)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec okresu
1	Aktywa odroczony podatek	426 048,00	85 965,00	172 653,00	339 360,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe				0,00
	Razem	426 048,00	85 965,00	172 653,00	339 360,00

Zmiana długoterminowych rozliczeń międzyokresowych wynika ze zmniejszenia aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na ujemne różnice głównie z tytułu niewykorzystanej straty podatkowej jednostki dominującej z 2011 roku. Zwiększenie dotyczy powstania ujemnych przejściowych różnic od naliczonych ale nie wypłaconych odsetek od obligacji rozliczanych metodą skorygowanej ceny nabycia przez jednostkę dominującą oraz od wartości zobowiązań finansowych (leasing) w jednostce zależnej Monday Sp. z o.o.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)
(nota 8)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec okresu
1	RMK CZYNNE pozostałe	40 884,20	21 930,83	40 884,20	21 930,83
	- ubezpieczenie	22 500,00	21 930,83	22 500,00	21 930,83
	- opt.za prow.ewidencji obligacji	18 330,00	0,00	18 330,00	0,00
	- opt. za skrzynkę sejfową	54,20		54,20	0,00
	Razem	40 884,20	21 930,83	40 884,20	21 930,83

10. Kapitał zakładowy**Kapitał zakładowy**
(nota 9)

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość posiadanych akcji	Wartość nominalna	Kapitał podstawowy na koniec okresu	Udział w kapitale podstawowym na koniec okresu
1.	akcje serii A	50 000	10,00	500 000,00	6,34%
2.	akcje serii A1	639 500	10,00	6 395 000,00	81,10%
3.	akcje serii B	98 985	10,00	989 850,00	12,55%
	Razem	788 485,00		7 884 850,00	100%

W dniu 03 marca 2010 w ramach przekształceń wewnątrz grupy, Spółka dominująca nabyła akcje własne od FIZ Monday w celu ich umorzenia.

Akcje własne
(nota 10a)

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość posiadanych akcji	Wartość nominalna	Akcje własne na koniec okresu	Udział w kapitale podstawowym na koniec okresu
1.	akcje serii A	50 000	10,00	500 000,00	6,34%
	Razem	50 000,00		500 000,00	6%

Kapitał zapasowy
(nota 10b)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1.	akcje serii B [agio]	910 662
2.	akcje serii B [koszty emisji]	-120 029
3.	podział zysku 2010	364 541
4.	podział zysku 2011	240 142
	Razem	1 395 316,17

11. Pozostałe kapitały

Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny
(nota 11)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Wartość na początek okresu	17 502 295,70	7 091 340,62
a)	Zwiększenia, w tym:	2 129 105,00	12 853 031,08
	- wycena Monday FIZ	0,00	12 853 031,08
	- podatek odroczony - wycena CI	1 872 185,00	
	- podatek odroczony - umorzenie CI	256 920,00	
b)	Zmniejszenia, w tym:	11 205 816,94	2 442 076,00
	- podatek odroczony od wyceny	0,00	2 442 076,00
	- wycena CI Monday FIZ	9 853 605,23	
	- umorzenie CI	1 352 211,71	
2.	Wartość na koniec okresu	8 425 583,76	17 502 295,70

W związku z kwartalnymi wycenami posiadanych przez jednostkę dominującą certyfikatów inwestycyjnych Monday FIZ, wycena powodująca zmniejszenie wartości aktywów finansowych została odniesiona na kapitał z aktualizacji wyceny. Dodatkowo umorzenie certyfikatów inwestycyjnych spowodowało zmniejszenie kapitału z aktualizacji wyceny w części powyżej ceny nabycia.

12. Zmiana stanu rezerw

(nota 12)

Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Wartość na koniec okresu
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 395 469,00	270 386,00	2 440 134,00	2 225 721,00
2. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezerwy na zobowiązania ogółem	4 395 469,00	270 386,00	2 440 134,00	2 225 721,00

Na zwiększenie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego miały wpływ następujące zdarzenia:

- umorzone certyfikaty inwestycyjne FIZ Monday w części pozostałej do rozliczenia w roku 2013 w kwocie 1.008.651 PLN i konieczność utworzenia rezerwy w wysokości 191.644 PLN,
- opłacenie nowych weksli przez jednostkę dominującą i powstałe dodatnie różnice przejściowe w kwocie 70.959,00 PLN.

- wzrost wartości środków trwałych w jednostce zależnej Monday Sp. z o.o. sfinansowany w formie leasingu operacyjnego, który zgodnie z Ustawą o Rachunkowości (art. 3 ust. 4) zakwalifikowany jest jako leasing finansowy, w wyniku takiego zapisu występuje dodatnia przejściowa różnica w wysokości 7.783,00 PLN

Na zmniejszenie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego miały wpływ następujące zdarzenia:

- wykupione przez emitentów weksle i otrzymane z tego tytułu dyskonto, na które została utworzona rezerwa w kwocie 311.029 PLN,
- umorzone certyfikaty inwestycyjne FIZ Monday w części, na które została utworzona rezerwa w kwocie 256.920 PLN,
- spadek wartości wyceny certyfikatów inwestycyjnych FIZ Monday o kwotę 9.853.605,23 PLN i konieczność utworzenia rezerwy w wysokości 1.872.185 PLN rozliczanej z kapitałem z aktualizacji wyceny.

13. Struktura zobowiązań długoterminowych

Struktura zobowiązań długoterminowych
(nota 13)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na koniec okresu	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane do 30 dni	Zobowiązania przeterminowane od 31-90 dni	Zobowiązania przeterminowane powyżej 90 dni
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	33 088,64	33 088,64	0,00	0,00	0,00
a)	kredyty i pożyczki	0,00				
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	0,00	0,00			
c)	inne zobowiązania finansowe	33 088,64	33 088,64			
d)	inne					
	Razem	33 088,64	33 088,64	0,00	0,00	0,00

Jednostka zależna Monday Sp. z o.o. podpisała umowę leasingu do października 2019 roku. Raty od 2014 do 2019 stanowią zobowiązanie długoterminowe.

14. Struktura zobowiązań krótkoterminowych

(nota 13a)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na koniec okresu	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane do 30 dni	Zobowiązania przeterminowane od 31-90 dni	Zobowiązania przeterminowane powyżej 90 dni
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	zobowiązania wekslowe	0,00				
2.	Wobec pozostałych jednostek	8 586 258,04	8 586 258,04	0,00	0,00	0,00
a)	kredyty i pożyczki	0,00				
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	8 497 438,00	8 497 438,00			
c)	inne zobowiązania finansowe	4 050,36	4 050,36			
d)	z tytułu dostaw i usług	84 121,68	84 121,68	0,00	0,00	0,00
-	do 12 miesięcy	84 121,68	84 121,68			
-	powyżej 12 miesięcy	0,00				
e)	zaliczki otrzymane na poczet dostaw	0,00				
f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00			
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	648,00	648,00			
h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00				
i)	inne	0,00	0,00			
	Razem	8 586 258,04	8 586 258,04	0,00	0,00	0,00

Zobowiązanie z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych stanowi wartość nominalną obligacji serii B, C i D wraz z zdyskontowanymi odsetkami, których wymagalność nie przekracza jednego roku od dnia bilansowego.

Jednostka dominująca wyemitowała w lutym 2011 roku obligacje serii B i C na łączną kwotę nominalną 6.000.000 PLN oraz w grudniu 2011 roku obligacje serii D na kwotę 2.300.000 PLN. Termin spłaty zobowiązań z tytułu obligacji serii B i C przypada na luty 2013 roku, natomiast dla serii D przypada na czerwiec 2013. Płatność odsetek od obligacji serii B i C ustalona jest półrocznie, a od obligacji serii D kwartalnie.

Zobowiązania z tytułu obligacji są wyceniane skorygowaną ceną nabycia, co oznacza, że wprowadzone do ksiąg składniki zobowiązań zostały pomniejszone o poniesione koszty emisji obligacji i wypłacone odsetki oraz odpowiednio skorygowane o skumulowaną kwotę zdyskontowanej różnicy pomiędzy wartością początkową i jej wartością w terminie wymagalności, wyliczoną za pomocą efektywnej stopy procentowej.

15. Wpływ rozliczenia nabycia udziałów w jednostkach zależnych metodą łączenia udziałów i metodą praw własności

Na podstawie art.44c Ustawy o rachunkowości Spółka dominująca rozliczyła nabycie 100% udziałów w Monday Sp. z o.o. i Monday Management Sp. z o.o. w 2010 roku metodą łączenia udziałów.

Przesłanki do zastosowania metody łączenia udziałów:

- udziałowcy posiadający 100% udziałów w Monday Sp. z o.o. oraz Monday Management Sp. z o.o. na dzień nabycia spółek przez jednostkę dominującą, kontrolowali ponad 60% akcji Monday Development S.A
- przejęte Spółki działały na rzecz Spółek wchodzących obecnie do portfela FIZ Monday, tym samym z ekonomicznego punktu widzenia, poniesione przez nie koszty i uzyskane przychody w całości wpływają na Grupę Monday Development i są jej przynależne.

Spółki Internal Finance Sp. z o.o. oraz Lunedì Sp. z o.o. zostały założone przez jednostkę dominującą, dlatego też rozliczenie połączenia polega na eliminacji wartości kapitału podstawowego w spółce zależnej oraz wartości posiadanych udziałów w spółce dominującej.

Spółki zależne konsolidowane są metodą pełną.

Na podstawie art. 63 Ustawy o rachunkowości Spółka dominująca wyceniła w roku 2011 swój udział w jednostkach stowarzyszonych Monday Palacza Sp. z o. o. i Monday Palacza Sp. z o.o. SKA metodą praw własności. W 2012 roku jednostka dominująca zbyła wszystkie posiadane akcje w Monday Palacza Sp. z o.o. SKA oraz 50% posiadanych udziałów w Monday Palacza Sp. z o.o. Transakcja ta jest widoczna w rachunku zysków i strat w wierszu L – wynik na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych. Pozostała część udziałów wyceniona została według ceny nabycia skorygowanej o zmiany udziału w wartości aktywów netto.

Przesłanki do zastosowania metody praw własności:

- przedstawiciele inwestora zasiadają w zarządzie spółki, w której dokonali inwestycji,
- inwestor bierze udział w przygotowywaniu strategii działania spółki stowarzyszonej,
- pomiędzy inwestorem a spółką stowarzyszoną zachodzą istotne transakcje

Udziały i akcje w jednostkach podporządkowanych ujmuje się pierwotnie według ceny nabycia. Na dzień bilansowy pozycje te wycenia się według ceny nabycia skorygowanej o zmiany udziału w wartości aktywów netto.

16. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Grupy

Na certyfikatach inwestycyjnych Monday FIZ ustanowiono zastaw rejestrowy jako zabezpieczenie emisji obligacji. Zastaw ustanowiono na trzech seriach certyfikatów:

- seria B 1.970.000 sztuk pod zastaw obligacji serii D
- seria C 738.048 sztuk pod zastaw obligacji serii B
- seria D 791.952 sztuk pod zastaw obligacji serii B

Jednostka dominująca udzieliła poręczenia wekslowego dla spółki „W Zaciszu Stawów nr 7” Sp. z o.o., w związku z zabezpieczeniem obligacji serii C.

Poręczenia udzielone przez Spółkę dominującą do dnia bilansowego na rzecz spółek portfelowych Monday FIZ przedstawiają się następująco:

PORĘCZENIE DLA SPÓŁKI	W ZWIĄZKU Z TRANSAKCJĄ	KWOTA
MONDAY Sp. z o.o. Chwiałkowskiego SKA	nabycie gruntu do projektu	3 700 000
Internal Finance Sp. z o.o. SKA	emisja weksli na nabycie gruntu do projektu Sokoła I	2 480 658
Internal Finance Sp. z o.o. SKA	umowa emisji weksli na wkład własny do projektów	574 383
Monday Management Sp. z o.o. SKA	umowa emisji weksli na działalność operacyjną	508 726

17. Przeciętne zatrudnienie

Grupa nie zatrudnia pracowników.

Wynagrodzenia osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących

W dniu 27.06.2011 roku Uchwałą Walnego Zgromadzenia osoby zasiadające w Radzie Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie wypłacane kwartalnie. W roku 2012 zostało wypłacone 25.000 PLN brutto. W 2012 roku Zarząd Spółki nie pobierał wynagrodzenia za pełnione przez siebie funkcje.

18. Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych

Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1 Obowiązkowe badania rocznego sprawozdania finansowego	16.000	18.000
2 Inne usługi poświadczające		
3 Usługi doradztwa podatkowego		
4 Pozostałe usługi		1.700
Razem	16.000	19.700

Wynagrodzenie dotyczy biegłego rewidenta wydającego opinię o sprawozdaniu finansowych i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym,

19. Transakcje z wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących

Grupa nie udzieliła pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających Spółek tworzących Grupę.

Grupa nie udzieliła pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów nadzorujących Spółek tworzących Grupę.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku nie występują zobowiązania Grupy wobec Członków Zarządu Spółek tworzących Grupę.

20. Wyłączenia na potrzeby rachunku przepływów pieniężnych

Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych
(nota 14)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na koniec okresu	Wartość na początek okresu
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	84 476,69	696 332,29
2.	Inne środki pieniężne		
3.	Inne aktywa pieniężne		
	Razem	84 476,69	696 332,29

Ze względu na rolę podmiotu dominującego Monday Development S.A jako spółki pozyskującej kapitał dla projektów prowadzonych przez Monday FIZ i udostępniania go w formie dłużnej, koszty z tytułu odsetek wekslowych oraz od obligacji jednostki dominującej prezentowane są w działalności operacyjnej. Również koszt umorzenia certyfikatów inwestycyjnych stanowi pozycję w działalności operacyjnej. Zmiany z tytułu inwestycji krótkoterminowych (weksli), zobowiązań wekslowych oraz obligacji stanowią działalność operacyjną.

Nie wystąpiła wycena walut.

Szczegółowe rozliczenie poszczególnych pozycji rachunku przepływów pieniężnych zawiera nota 23.

21. Struktura przychodów ze sprzedaży

Przychody Grupy uzyskiwane są w znacznej części przez podmiot dominujący i dzielą się następująco:

- w 5% z realizacji umowy na korzystanie z marki i wizerunku „MONDAY” oraz „MONDAY Development” podpisanej ze spółką zarządzającą projektami Grupy,
 - w 89% z działalności finansowej,
- z kolei podmioty zależne uzyskały przychody z tytułu odsetek od spółek celowych, dla których są komplementariuszami co stanowi 7% przychodów ogółem.

Struktura przychodów ze sprzedaży

(nota 17a)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Odsetki	551 977,00	1 560 405,00
	- należne dla komplementariusza	151 000,00	319 589,00
	- od weksli	400 977,00	1 240 816,00
2.	Sprzedaż usług pozostałych	120 000,00	240 000,00
	- przychody ze sprzedaży	120 000,00	240 000,00
3.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
4.	Inne	1 728 150,00	0,00
	- umorzenie cert. inwest.	1 728 150,00	
	Przychody ogółem	2 400 127,00	1 800 405,00

Struktura kosztu wytworzenia

(nota 18a)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Odsetki	1 494 230,00	1 027 364,37
	- budżetowe		
	- od kredytów i pożyczek		
	- od weksli	0,00	32 326,00
	- od obligacji	1 494 230,00	995 038,37
	- od pożyczki	0,00	0,00
2.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
	- przychody ze sprzedaży		
	- wartość sprzedanych inwestycji		
3.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
4.	Inne	379 627,11	21 686,00
	- wartość umorzonych cert.inwestycyjnych	379 627,11	
	- spisane udziały w nieistniejących podmiotach		
	- emisja obligacji	0,00	21 686,00
	Koszty ogółem	1 873 857,11	1 049 050,37

22. Struktura kosztów rodzajowych

(nota 18b)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Amortyzacja	483,55	0,00
2.	Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00
3.	Usługi obce	184 638,66	298 713,82
4.	Podatki i opłaty	63 615,00	37 207,00
5.	Wynagrodzenia	25 000,00	12 500,00
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	32 500,00	0,00
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	3 793,97	27 697,70
	Koszty ogółem	310 031,18	376 118,52

Na koszt usług obcych składa się koszt stałej obsługi prawno-finansowej w kwocie 40.000,- PLN, koszty obsługi administracyjnej w kwocie 20.000,- PLN, koszty marketingowe w kwocie 9.000,- PLN, koszty uczestnictwa na parkiecie NC w kwocie 41.000,- PLN, koszty obsługi obligacji w kwocie 25.000,- PLN oraz koszty czynności związanych z zatwierdzeniem i publikacją sprawozdania finansowego w kwocie 42.000,- PLN.

Koszt podatków i opłat stanowi w zasadniczej części nie odliczony podatek VAT, który jednostka dominująca rozlicza strukturą sprzedaży zgodnie z art. 90 ustawy o podatku od towarów i usług.

Koszty ubezpieczeń dotyczą ubezpieczenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

23. Struktura pozostałych przychodów operacyjnych

(nota 15)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2.	Dotacje	0,00	0,00
3.	Inne przychody operacyjne	1,16	91,82
	- refakturowanie kosztów	0,00	90,00
	- pozostałe	1,16	1,82
	Pozostałe przychody operacyjne ogółem	1,16	91,82

Struktura pozostałych kosztów operacyjnych

(nota 16)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
3.	Inne koszty operacyjne	3 367,16	2 816,98
	- pozostałe	3 367,16	2 816,98
	Pozostałe koszty operacyjne ogółem	3 367,16	2 816,98

24. Struktura przychodów finansowych

(nota 17)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
2.	Odsetki	1 641,25	3 175,83
	- odsetki od środków	1 641,25	3 175,83
3.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
	- wartość sprzedanych inwestycji	152 300,00	0,00
	- przychody ze sprzedaży	152 300,00	
4.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
5.	Inne	1 003,73	2 000,00
	- pozostałe	1 003,73	
	- wpłaty z FIZ	0,00	2 000,00
	Przychody finansowe ogółem	2 644,98	5 175,83

25. Struktura kosztów finansowych

(nota 18)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Odsetki	7 516,89	4 645,00
	- od weksli	0,00	0,00
	- od nieterminowych wpłat	7 239,05	812,00
	- od pożyczki	0,00	3 833,00
	- od leasingu	277,84	0,00
2.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
3.	Aktualizacja wartości inwestycji	47 310,00	0,00
4.	Inne	0,00	0,00
	Koszty finansowe ogółem	54 826,89	4 645,00

26. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych

Nie wystąpiły zdarzenia nadzwyczajne.

27. Wynik z udziału w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności

W sprawozdaniu za rok 2011 wynik z udziału w jednostkach podporządkowanych wycenionych metodą praw własności został zaprezentowany w części rachunku zysków i strat dotyczącej rozliczenia podatku dochodowego i pozostałych obciążeń wyniku finansowego. To błędne ujęcie w bieżącym sprawozdaniu finansowym zostało przekwalifikowane zgodnie z Załącznikiem Nr 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2008 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych.

Prezentacja w rachunku zysków i strat w sprawozdaniu finansowym za okres 01.01.2011 do 31.12.2011

	Okres bieżący	Okres poprzedni
N. ZYSK (STRATA) BRUTTO (L±M)	373 041,78	313 731,71
O. PODATEK DOCHODOWY	-132 507,00	41 983,00
P. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU		
R. UDZIAŁ W ZYSKU/STRATACH JEDN. WYC.MPW	-5 636,77	
S. ZYSK (STRATA) NETTO (N-O-P)	499 912,01	271 748,71

Prezentacja w rachunku zysków i strat w sprawozdaniu finansowym za okres 01.01.2012 do 31.12.2012

	Okres bieżący	Okres poprzedni
Q. ZYSK (STRATA) Z UDZIAŁU W JEDN. PODPORZ. WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	-4 344,35	-5 636,77
R. ZYSK (STRATA) BRUTTO (M+/-N-O+P+/-Q)	163 827,57	367 405,01
S. PODATEK DOCHODOWY	46 589,00	-132 507,00
T. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU		
U. ZYSKI (STRATY) MNIEJSZOŚCI		
W. ZYSK (STRATA) NETTO (R-S-T+/-U)	117 238,57	499 912,01

28. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

(nota 19)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1.	Stan aktywa z tytułu OPD na początek okresu, w tym	426 048,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	426 048,00
b)	odniesionych na kapitał własny	
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	
2.	Zwiększenia, w tym	85 965,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	85 965,00
-	odsetki naliczone od obligacji	78 909,00
-	leasing samochodu	7 056,00
b)	odniesionych na kapitał własny	0,00
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	0,00
3.	Zmniejszenia	172 653,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	172 653,00
-	rozliczenie straty z lat ubiegłych	142 217,00
-	koszty emisji obligacji	30 436,00
b)	odniesionych na kapitał własny	0,00
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	0,00
4.	Stan aktywa z tytułu OPD na koniec okresu, w tym	339 360,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	339 360,00
b)	odniesionych na kapitał własny	0,00
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	0,00

29. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

(nota 20)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1.	Stan rezerwy z tytułu OPD na początek okresu, w tym	4 395 469,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	289 992,00
b)	odniesionych na kapitał własny	4 105 477,00
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	
2.	Zwiększenia, w tym	270 386,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	270 386,00
	- leasing samochodu	7 783,00
	- wycena certyfikatów inwestycyjnych - umorzenie	191 644,00
	- naliczone odsetki od dyskonta weksli	70 959,00
b)	odniesionych na kapitał własny	0,00
	- wycena certyfikatów inwestycyjnych	0,00
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	
3.	Zmniejszenia	2 440 134,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	311 029,00
	- różnice kursowe na dzień bilansowy	
	- naliczone odsetki od dyskonta weksli	311 029,00
	- zmiana wartości podatkowej aktywów trwałych	
b)	odniesionych na kapitał własny	2 129 105,00
	- wycena umorzonych certyfikatów inwestycyjnych	256 920,00
	- wycena certyfikatów inwestycyjnych	1 872 185,00
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	0,00
4.	Stan rezerwy z tytułu OPD na koniec okresu, w tym	2 225 721,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	249 349,00
b)	odniesionych na kapitał własny	1 976 372,00
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	0,00

30. Różnice między wynikiem bilansowym i podatkowym

Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym
od wyniku finansowego brutto podmiotu dominującego
(nota 21a)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1. Zysk brutto		96 984,30	125 135,88
2. korekta kosztów		583 652,00	-402 419,00
a Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu		743 852,00	147 901,77
- odsetki naliczone od obligacji		415 914,00	119 810,77
- koszty emisji akcji		0,00	21 679,00
- rozliczenia międzyokresowe bierne			
- koszty notarialne		918,00	
- amortyzacja			
- koszty umorzonych cert. Inwest. wg UoR		283 948,73	
- składki OC Członków Zarządu i Rady Nadzorczej		32 500,00	
- podatek PCC		0,00	3 000,00
- odsetki podatkowe		7 239,00	812,00
- pozostałe (składka członkowska)		3 332,27	2 600,00
b Zwiększenia kosztów uzyskania przychodów		160 200,00	550 320,77
- koszty emisji podwyższające kapitał		160 200,00	550 320,77
3. korekta przychodów		29 095,00	984 911,00
a Przychody nie będące przychodami podatkowymi		1 292 600,00	984 911,00
- odsetki naliczone od weksli		0,00	984 911,00
- umorzenie cert.inwest.wg UoR		1 292 600,00	
- rozwiązanie pozostałych rezerw			
- pozostałe			
b Zwiększenia przychodów podatkowych		1 263 505,00	0,00
- dyskonto otrzymane od weksli		1 263 505,00	
- pozostałe			
4. Dochód dla celów podatkowych		651 541,30	-1 262 194,12
Odliczenia od dochodu		649 275,15	0,00
- straty z lat poprzednich		649 275,15	0,00
5. Podstawa opodatkowania		2 266,00	0,00
6. Podatek dochodowy bieżący		431,00	0,00
7. Podatek dochodowy korekta CIT 2010		0,00	-17 332,00
8. Podatek dochodowy odroczony		26 470,00	-97 674,00
9. Podatek dochodowy wykazywany w RZiS		26 901,00	-115 006,00

Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym
od wyniku finansowego brutto podmiotów zależnych
(nota 21b)

Monday sp.z o.o.

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Zysk brutto	60 880,03	269 533,53
2.	korekta kosztów	38 318,19	-174 181,00
a	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	44 943,55	-174 181,00
	- odsetki naliczone od weksli		-174 181,00
	- amortyzacja	483,55	
	- odpis aktualizujący	44 460,00	
b	Zwiększenie kosztów uzyskania przychodu	6 625,36	0,00
	- zapłacone opłaty leasingowe	4 308,36	
	- zapłacone ubezpieczenie	2 317,00	
3.	korekta przychodów		0,00
4.	Dochód dla celów podatkowych	99 198,22	95 352,53
	Odliczenia od dochodu	99 198,22	
	- straty z lat poprzednich	99 198,22	
5.	Podstawa opodatkowania	0,00	0,00
6.	Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
7.	Podatek dochodowy odroczony	19 575,00	-17 501,00
8.	Podatek dochodowy wykazywany w RZiS	19 575,00	-17 501,00

Monday Management sp.z o.o.

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Zysk brutto	-1 840,32	-13 103,43
2.	korekta kosztów	0,00	0,00
a	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	0,00	0,00
3.	korekta przychodów	0,00	
4.	Dochód dla celów podatkowych	-1 840,32	-13 103,43
	Odliczenia od dochodu	0,00	
5.	Podstawa opodatkowania	0,00	0,00
6.	Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
7.	Podatek dochodowy odroczony		0,00
8.	Podatek dochodowy wykazywany w RZiS	0,00	0,00

Internal Finance sp.z o.o.

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Zysk brutto	4 899,68	-8 524,20
2.	korekta kosztów	0,00	0,00
a	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	0,00	0,00
3.	korekta przychodów	0,00	0,00
4.	Dochód dla celów podatkowych	4 899,68	-8 524,20
	Odliczenia od dochodu	4 303,00	0,00
	- straty z lat poprzednich	4 303,00	
5.	Podstawa opodatkowania	597,00	0,00
6.	Podatek dochodowy bieżący	113,00	0,00
7.	Podatek dochodowy odroczony		0,00
8.	Podatek dochodowy wykazywany w RZiS	113,00	0,00

Lunedi sp.z o.o.

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Zysk brutto	-232,89	0,00
2.	korekta kosztów	0,00	0,00
a	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	0,00	0,00
	- odsetki naliczone od weksli		
	- pozostałe koszty		0,00
3.	korekta przychodów	0,00	0,00
4.	Dochód dla celów podatkowych	-232,89	0,00
	Odliczenia od dochodu	0,00	0,00
5.	Podstawa opodatkowania	0,00	0,00
6.	Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
7.	Podatek dochodowy odroczony		0,00
8.	Podatek dochodowy wykazywany w RZiS	0,00	0,00

(nota 21c)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Zysk (strata) na sprzedaży udziałów jedn.podporz.	7 481,12	0,00
2.	Zysk brutto z działalności gospodarczej	168 171,92	373 041,78
3.	Zysk (strata) z udziału w jedn.podp. wyc.mpw	-4 344,35	-5 636,77

31. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

(nota 23)

Lp. Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1. Amortyzacja	483,55	0,00
amortyzacja środków trwałych	483,55	0,00
2. Odsetki naliczone od nabytych weksli	1 263 505,00	-1 159 092,00
wycena weksli obcych Monday Development	1 263 505,00	-984 911,00
wycena weksli własnych Monday Sp. z o.o.	0,00	-174 181,00
3. Odsetki naliczone od wyemitowanych obligacji	415 914,00	141 489,77
wycena obligacji	415 914,00	141 489,77
4. Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	277,84	3 833,00
odsetki zapłacone od udzielonych pożyczek	0,00	3 833,00
odsetki zapłacone od leasingu finansowego	277,84	
6. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	38 828,88	0,00
wynik na sprzedaży akcji i udziałów przez Monday Development	-7 481,12	
odpis aktualizujący akcje Monday sp.z o.o.	43 460,00	
odpis aktualizujący akcje Management sp.z o.o.	2 850,00	
7. Zmiana stanu rezerw	-40 643,00	187 131,00
bilansowa zmiana stanu rezerwy	-2 169 748,00	2 629 207,00
rezerwa rozliczana z wynikiem finansowym (umorzenie CI Monday FIZ)	256 920,00	
rezerwa rozliczana z kapitałem z aktualizacji wyceny (CI Monday FIZ)	1 872 185,00	-2 442 076,00
8. Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
9. Zmiana stanu należności	-1 327 245,53	417 378,03
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	-1 327 245,53	417 377,03
bilansowa zmiana stanu należności działalności inwestycyjnej	0,00	1,00
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-187 314,34	255 018,10
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	3 529 792,02	592 971,10
korekta o zobowiązanie wekslowe Monday Development S.A.	3 800 000,00	-3 800 000,00
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tyt. obligacji	-7 513 056,00	2 387 866,00
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tyt. leasingu	-4 050,36	
bilansowa zmiana dotycząca weksli własnych Monday sp. z o.o.		1 074 181,00
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	105 641,37	-326 055,20
bilansowa zmiana stanu RMK długoterminowych (aktywa)	86 688,00	-302 306,00
bilansowa zmiana stanu RMK krótkoterminowych (aktywa)	18 953,37	-23 749,20
12. Nabycie weksli obcych	-270 000,00	-6 005 000,00
bilansowa zmiana stanu inwestycji długoterminowych	-6 358 172,92	-12 741 155,31
korekta o wycenę certyfikatów inwestycyjnych	8 239 074,97	12 853 031,08
korekta o umorzone certyfikaty inwestycyjne	-1 731 838,82	
zmiana stanu zakupu udziałów	-149 063,23	149 663,23
bilansowa zmiana stanu inwestycji krótkoterminowych z wyłączeniem środków pieniężnych	10 612 547,00	-7 976 450,00
wyłączenie weksla niezrealizowanego	-3 800 000,00	3 800 000,00
wycena weksli obcych Monday Development S.A.	-1 263 505,00	984 911,00
wycena weksli obcych Monday Sp. zo.o.	0,00	0,00
weksle obce wykupione Monday Development S.A.	-5 819 042,00	-3 075 000,00
13. Wykup weksli obcych	5 819 042,00	3 075 000,00
wykup weksli obcych Monday Development S.A.	5 819 042,00	3 075 000,00
14. Emisja weksli własnych	0,00	240 000,00
emisja weksli własnych Monday Development S.A.	0,00	30 000,00
emisja weksli własnych Monday Sp. z o.o.	0,00	210 000,00
15. Wykup weksli własnych	0,00	-1 140 000,00
wykup weksli własnych Monday Development S.A.	0,00	-30 000,00
wykup weksli własnych Monday Sp. z o.o.	0,00	-1 110 000,00
16. Emisja obligacji	0,00	7 567 786,23
bilansowa zmiana stanu zobowiązań z tyt. emisji obligacji	0,00	4 709 276,00
wycena obligacji	0,00	-119 810,77
wykup obligacji	0,00	3 000 000,00
nierozliczone koszty emisji obligacji	0,00	-21 679,00
17. Wykup obligacji	0,00	-3 000 000,00
18. Inne korekty	0,00	0,00
19. Wpływy netto z wydania udziałów i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
20. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00

32. Objasnienia do zestawienia zmian w kapitale własnym

Wszystkie pozycje mają swoje uzasadnienie w Uchwałach Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia a kapitał z aktualizacji wyceny wynika z posiadanych i wycenionych przez Spółkę certyfikatów inwestycyjnych Monday FIZ.

Spółka przyjęła pozostawianie nierozliczonego skonsolidowanego zysku lub straty w sprawozdaniu skonsolidowanym, z uwzględnieniem przyjętych uchwał dla sprawozdań jednostkowych.

Szczegółowe rozliczenie pozycji 7.4 „Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu” zawiera nota 24.

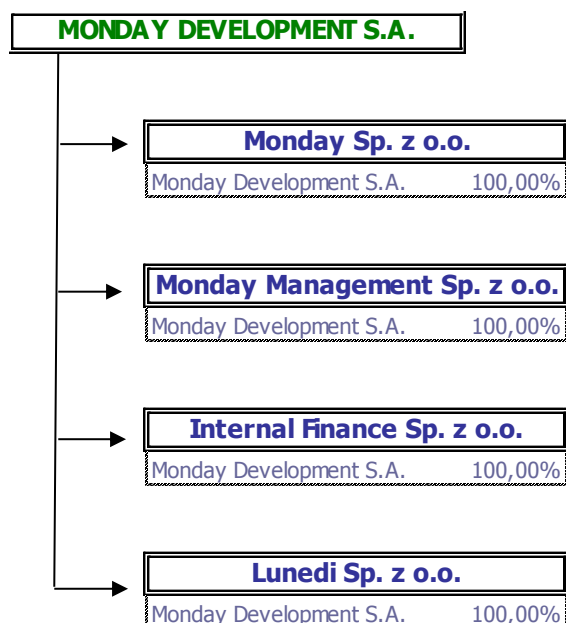
(nota 24)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący
1.	Skonsolidowany zysk netto 2011	499 912,01
2.	Rozliczenie wyniku finansowego 2011 jed.dom. - podwyższenie kapitału zapasowego	240 141,88 240 141,88
3.	Rozliczenie wyniku finansowego 2011 jed.powiąz. - pokrycie zyskiem Monday sp. z o.o. 2011 straty z roku 2007 - pokrycie zyskiem Monday sp. z o.o. 2011 straty z roku 2008	287 034,53 54 562,97 232 471,56
4.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu (1-2-3) - strata netto 2011 Spółki Management - strata netto 2011 Spółki Internal Finance - strata z udziału w jedn.wycen. metodą praw włas.	-27 264,40 -13 103,43 -8 524,20 -5 636,77

33. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące istotne zdarzenia ekonomiczne:

- jednostka dominująca dokonała przedterminowej wypłaty odsetek od obligacji serii B i C
- jednostka dominująca dokonała rolki obligacji serii C (emisja obligacji serii E)
- jednostka dominująca przedłużyła wykup obligacji serii B z dnia 11.02.2013 na dzień 06.02.2014
- wyemitowano przez jednostkę dominującą obligacje serii F o wartości 1 mln złotych. Uzyskane środki zostały przeznaczone na wykup obligacji serii B
- opłacono przez jednostkę dominującą udziały w dwóch spółkach komandytowych, dla których Spółka Monday Development jest komandytariuszem
- Lunedì Sp. z o.o. została komplementariuszem w spółce komandytowej Lunedì Sp. z o.o. Sp.k.

34. Struktura Grupy Kapitałowej Monday Development SA

Jednostka dominująca posiada jednostkę stowarzyszoną.



35. Wspólne przedsięwzięcia nie podlegające konsolidacji

W okresie obrotowym kończącym się 31 grudnia 2012 r. nie wystąpiły wspólne przedsięwzięcia nie podlegające konsolidacji.

Poznań, 29.03.2013r.

Kurt Montgomery
Prezes Zarządu

Sporządzający sprawozdanie
Dorota Jankowiak
Monday Management Sp. z o.o. SKA

Monika Owerko
Członek Zarządu

Piotr Łopatka
Członek Zarządu

IV. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. Grupa Monday Development SA

Działalność Monday Development SA polega na zarządzaniu grupą kapitałową, w ramach której realizowane są inwestycje deweloperskie.

Spółka dominująca została zawiązana w dniu 13.11.2008 w wyniku przekształcenia dotychczasowej struktury Grupy Monday. Początki działalności Grupy przypadają na rok 2003, w którym została utworzona pierwsza spółka Grupy – PKM Inwest Sp. z o.o. (obecnie Monday Sp. z o.o.). W miarę dołączania nowych projektów, powstały kolejne spółki celowe, które zostały wniesione do funduszu inwestycyjnego zamkniętego (obecnie Monday FIZ) w roku 2007.

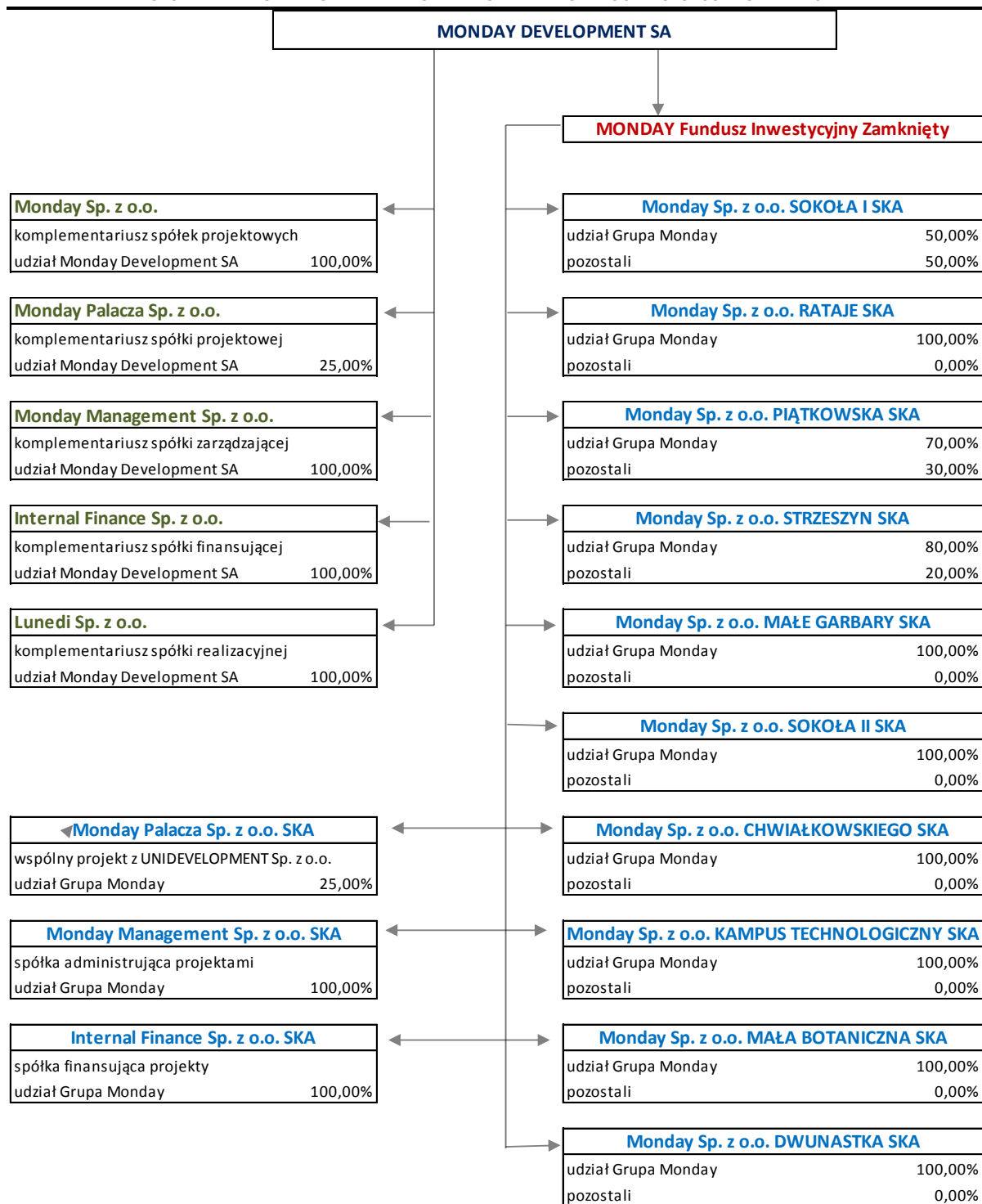
Na potrzeby debiutu na Rynku NewConnect, w I kwartale 2010 roku wyodrębniono jedną spółkę jako spółkę matkę i nadano jej nazwę Monday Development SA. W marcu roku 2010 wniesiono do niej wszystkie certyfikaty inwestycyjne, czyli całość funduszu i z nim całość biznesu operacyjnego grupy.

W wyniku przeprowadzenia powyższych transakcji, Spółka stała się jednostką dominującą dla spółek-komplementariuszy, a tym samym razem z nimi tworzy Grupę Kapitałową w rozumieniu ustawy o rachunkowości. Spółki portfelowe, których akcje posiada Monday FIZ wykazywane są w sprawozdaniu Spółki jako inne aktywa finansowe.

Na potrzeby niniejszego sprawozdania, pojęcie Grupy Monday zostało potraktowane szerzej niż definicja ustawowa i stosowane jest w rozumieniu grupy podmiotów składającej się z Monday Development SA, komplementariuszy oraz spółek portfelowych funduszu Monday FIZ. Tym samym sprawozdanie swym zakresem obejmuje wydarzenia jakie miały miejsce w spółkach projektowych, należących do Monday FIZ, a których Spółka nie konsoliduje.

Spółka Monday Development SA posiada pośrednio lub bezpośrednio udziały w następujących spółkach:

Nazwa spółki	Udział
Monday Sp. z o.o.	100.0%
Monday Management Sp. z o.o.	100.0%
Internal Finance Sp. z o.o.	100.0%
Monday Palacza Sp. z o.o.	25.0%
Lunedi Sp. z o.o.	100.0%
Monday Sp. z o.o. Milczańska SKA	100.0%
Monday Sp. z o.o. Sokoła I SKA	50.0%
Monday Sp. z o.o. Rataje SKA	100.0%
Monday Sp. z o.o. Piątkowska SKA	70.0%
Monday Sp. z o.o. Strzeszyn SKA	80.0%
Monday Sp. z o.o. Małe Garbary SKA	100.0%
Monday Sp. z o.o. Sokoła II SKA	100.0%
Monday Sp. z o.o. Chwiałkowskiego SKA	100.0%
Monday Sp. z o.o. Kampus Technologiczny SKA	100.0%
Monday Sp. z o.o. Mała Botaniczna SKA	100.0%
Monday Palacza Sp. z o.o. SKA	25.0%
Monday Sp. z o.o. Dwunastka SKA	100.0%
MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Małe Garbary Sp. k.	100.0%
Monday Management Sp. z o.o. SKA	100.0%
Internal Finance Sp. z o.o. SKA	100.0%



2. Władze spółki

ZARZĄD

W okresie od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012 w skład zarządu wchodził:

Kurt Montgomery – Prezes Zarządu
Monika Owerko – Członek Zarządu
Piotr Łopatka – Członek Zarządu

Do chwili sporządzenia sprawozdania powyższy skład nie uległ zmianie.

RADA NADZORCZA

W okresie od 01 stycznia 2012 do 18 października 2012 Rada Nadzorcza pracowała w składzie:

Arkadiusz Kurkiewicz
Piotr Kasprowicz
Krzysztof Szyszka
Mariola Więckowska
Piotr Róžański

Z dniem 18 października pan Krzysztof Szyszka złożył rezygnację z członkostwa i z pełnienia funkcji Sekretarza w Radzie Nadzorczej. Uchwałą z dnia 9 listopada 2012 Rada powołała Pana Filipa Kasprowicza na swojego Członka. Zgodnie z postanowieniami § 18 ust. 3 Statutu Spółki, dokonany w drodze kooptacji wybór członka Rady Nadzorczej musi zostać zatwierdzony przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

W okresie od 09 listopada 2012 do 31 grudnia 2012 Rada Nadzorcza pracowała w składzie:

Arkadiusz Kurkiewicz
Piotr Kasprowicz
Filip Kasprowicz
Mariola Więckowska
Piotr Róžański

Do chwili sporządzenia sprawozdania skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

3. Kluczowe wydarzenia w działalności Grupy w roku 2012 oraz przewidywane kierunki rozwoju

3.1 AKTYWNOŚĆ W OBSZARZE PROWADZONYCH PROJEKTÓW W 2012 ROKU

PROJEKT PIĄTKOWSKA – KOMERCJALIZACJA PROJEKTU

Piątkowska 116 to budynek biurowy o powierzchni użytkowej 1.800 mkw. z lokalami przeznaczonymi na sprzedaż, oddany do użytku w grudniu 2010 r. W 2012 r. Spółka kontynuowała działania związane z komercjalizacją obiektu. Rezultatem tych działań było podpisanie umów sprzedaży na kolejne 13% powierzchni biurowej w budynku. Łącznie na koniec roku 2012r umowami sprzedaży objętych było 95% powierzchni użytkowej w obiekcie. Do sprzedaży pozostał ostatni lokal biurowy o powierzchni 83 mkw. Lokal objęty jest umową rezerwacyjną.

Łączne planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 14,0 mln zł. Prognoza przychodów z projektu została obniżona o 0,3 mln zł, co uzasadnione jest zmianą oczekiwań Spółki uwzględniającą aktualną sytuację na rynku nieruchomości komercyjnych. Monday FIZ, który prowadzi inwestycję poprzez spółkę celową, jest właścicielem 70% udziałów w projekcie.

PROJEKT CHWIAŁKOWSKIEGO (KAMIENICA WILDECKA)- ZAKOŃCZENIE BUDOWY

Projekt Chwiałkowskiego dotyczy budowy sześciokondygnacyjnej kamienicy z halą garażową i lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni użytkowej 1,9 tys. mkw. Inwestycja położona jest w poznańskiej dzielnicy Wilda, w jej północnej części przylegającej bezpośrednio do centrum miasta. Lokalizacja zapewnia łatwy dostęp do popularnych miejskich atrakcji takich jak Stary Browar, Multikino czy Stary Rynek oraz rozwiniętej infrastruktury komunikacyjnej i usługowej.

Budowa obiektu rozpoczęta w III kw. 2011 r. została zakończona w IV kw. 2012. Na koniec roku umowami sprzedaży objętych zostało 41% powierzchni użytkowej w budynku, a do dnia sporządzania raportu wskaźnik ten wzrósł do 63%.

Łączne planowane przychody z inwestycji wynoszą 11,9 mln zł. Monday FIZ, który prowadzi inwestycję poprzez spółkę celową, jest właścicielem 100% udziałów w projekcie.

PROJEKT SOKOŁA I- KONTYNUACJA BUDOWY

Projekt dotyczy budowy budynku wielorodzinnego z halą garażową i lokalami usługowymi przy ul. Sokoła 21 i ul. Sokoła 23 w Poznaniu. Inwestycja zlokalizowana jest w dzielnicy Sołacz, w niedalekim sąsiedztwie parku Sołackiego oraz w pobliżu terenów rekreacyjnych wokół jeziora Rusałka. Inwestycja obejmuje zbudowanie czteropiętrowego budynku oraz remont i renowację istniejącego budynku mieszkalnego.

Budowa obiektu została rozpoczęta pod koniec 2011 r. Zakończenie budowy pierwotnie zaplanowane na I kw. 2013 opóźni się i według aktualnych założeń nastąpi pod koniec II kw. 2013 r. Do dnia sporządzenia raportu umowami przedwstępnej sprzedaży objętych zostało ponad 50% powierzchni użytkowej w budynku.

Planowane przychody z inwestycji szacowane są na 15,3 mln zł. Monday FIZ, który prowadzi inwestycję poprzez spółkę celową, jest właścicielem 50% udziałów w projekcie.

PROJEKT HEVELIA, przy ul. Palacza - ROZPOCZĘCIE BUDOWY

Projekt pod nazwą handlową "Hevelia", to przedsięwzięcie dotyczące wybudowania w Poznaniu w dzielnicy Grunwald kompleksu budynków mieszkalnych, o powierzchni użytkowej ok. 10 tys. mkw.

Składać się będzie on z sześciu czteropiętrowych budynków, w których znajdą się 174 mieszkania, hala garażowa i lokale usługowe.

Inwestycja zlokalizowana jest na działce o powierzchni 12,5 tys. mkw. u zbiegu ulic Heweliusza i Palacza. Kameralne osiedle wyróżnia sąsiedztwo terenów zielonych parku miejskiego oraz nowoczesna architektura. Projekt realizowany jest wspólnie z warszawską firmą Unidevelopment Sp. z o.o., należącą do Grupy Unibep.

W roku 2012 prowadzone były przygotowania do rozpoczęcia inwestycji. Pod koniec I kw. 2012 r. zakończono prace nad projektem architektonicznym i złożony został wniosek o pozwolenie na budowę. Po jego otrzymaniu oraz zakończeniu procedury wyboru Generalnego Wykonawcy w IV kw. 2012 r. Spółka rozpoczęła budowę osiedla. Jej zakończenie zaplanowane jest na IV kw. 2013 r.

Planowane całkowite przychody z inwestycji szacowane są na 66,2 mln zł. Monday FIZ, który poprzez swoją spółkę celową operacyjnie prowadzi inwestycję, jest właścicielem 25% udziałów w projekcie.

PROJEKT SOKOŁA II- PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI

Projekt dotyczy budowy drugiego kameralnego budynku wielorodzinnego z halą garażową i lokalami usługowymi przy ul. Sokoła w Poznaniu. Inwestycja zostanie zrealizowana w niewielkiej odległości od projektu Sokoła I. Ze względu na zbliżoną lokalizację oraz typ architektury planowanego budynku, inwestycja posiada podobne atuty jak projekt Sokoła I. Powierzchnia użytkowa obiektu wyniesie ok. 3,3 tys. mkw.

Spółka przygotowując projekt planowała rozpoczęcie budowy obiektu w I poł. 2013 r. DWZ zgodna z założeniami projektowymi Spółki wydana została w IV kw. 2012 r. Na skutek przedłużającego się postępowania odwoławczego w SKO, decyzja ta nie uprawomocniła się do dnia sporządzania raportu. Na podstawie aktualnych informacji Spółka szacuje, że uprawomocnienie DWZ nastąpi w II kw. 2013 r., co umożliwi przystąpienie do prac nad projektem architektonicznym. Rozpoczęcie budowy obiektu zaplanowane jest w II kw. 2014 r.

Planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 20 mln zł. Monday FIZ, który prowadzi inwestycję poprzez spółkę celową, jest obecnie właścicielem 100% udziałów w projekcie. Planuje się zaproszenie do projektu inwestora finansowego na zasadach podobnych do innych projektów Spółki.

PROJEKT RATAJE – PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI

Projekt zakłada wybudowanie w dzielnicy Rataje zespołu budynków mieszkalnych i usługowych o łącznej powierzchni użytkowej 21,5 tys. mkw. Teren zabudowy sąsiaduje bezpośrednio z rozległymi terenami zielonymi wzdłuż rzeki Cybiny oraz atrakcyjnymi terenami rekreacyjnymi wokół Jeziora Malta. W niewielkiej odległości znajdują się także Centrum Handlowe M1 i Galeria Malta z licznymi punktami handlowymi i usługowymi.

Wielkość projektu zmieniła się w stosunku do wcześniejszych założeń, co zostało opisane w pkt. 7.4 raportu okresowego za IV kw. 2012 r. Zmiana wynika z zaplanowanej sprzedaży części gruntu z projektu pod market spożywczy, co powoduje zmniejszenie ilości metrów powierzchni przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową i usługową.

Sprzedaż części gruntu pod market spożywczy pozwoli spółce projektowej pozyskać korzystne finansowanie na uruchomienie budowy pozostałej części kompleksu. Według obecnego planu projekt realizowany będzie w IV etapach. Planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 135 mln zł. Oczekuje się, iż Monday FIZ docelowo posiadać będzie 50% udziałów w projekcie.

PROJEKT STRZESZYN- UZBRAJANIE TERENU, WYDANE POZWOLENIA NA BUDOWĘ

Projekt Strzeszyn to przedsięwzięcie dotyczące zagospodarowania terenu o powierzchni 21,7 ha. Nieruchomość położona jest w jednej z najbardziej atrakcyjnych części Poznania, w otoczeniu lasów i stawów. Projekt obejmuje uzbrojenie terenu, uzyskanie pozwoleń na budowę i komercjalizację działek.

W roku 2012 prowadzone były prace związane z uzbrojeniem terenu m.in. przygotowaniem sieci wodociągowej i kanalizacyjnej i utwardzeniem drogi dojazdowej. Spółka oczekiwała również na wydanie ostatniego pozwolenia na budowę dla działek, umożliwiającego komercjalizację projektu. Pozwolenie to zostało ostatecznie wydane i uprawomocniło się w I kw. 2013 r. Obecnie trwa komercjalizacja działek.

Planowane przychody z projektu szacowane są na ok. 5,0 mln zł. Monday FIZ, który prowadzi inwestycję poprzez spółkę celową, jest właścicielem 80% udziałów w projekcie.

PROJEKT MAŁE GARBARY – PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI

Projekt dotyczy budowy budynku biurowego o powierzchni ok. 1100 mkw. na działce o powierzchni 340 mkw. w ścisłym centrum Poznania. Planowany budynek biurowy będzie zbliżony standardem i funkcjonalnością do zrealizowanego projektu Piątkowska 116.

W III kw. 2012 r. Spółka otrzymała decyzję o warunkach zabudowy dla działki, zgodną z założeniami inwestycyjnymi i rozpoczęła opracowanie koncepcji architektonicznej budynku. Prace nad koncepcją architektoniczną zostały zakończone w I kw. 2013 r. Obecnie trwa opracowanie rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej. Rozpoczęcie budowy planowane jest na III kw. 2013 r.

Szacowane przychody z inwestycji wynoszą 7,8 mln zł. Monday FIZ, który prowadzi inwestycję poprzez spółkę projektową, docelowo będzie właścicielem 70% udziałów w projekcie.

PROJEKT BOTANICZNA - SPRZEDAŻ UDZIAŁÓW

Projekt Botaniczna dotyczył budowy i komercjalizacji inwestycji przy ul. Botanicznej w Poznaniu. Od roku 2010, po wejściu do projektu Nickel Projects Sp. z o.o. wchodzącej w skład grupy Nickel, rola Spółki ograniczała się do prowadzenia nadzoru właścicielskiego. W IV kw. 2012 r. podjęto decyzję o sprzedaży posiadanych przez Monday FIZ 41% udziałów drugiemu udziałowcowi, aby wykorzystać środki z sprzedaży na realizację projektów, którymi bezpośrednio kieruje zespół Spółki. Sprzedaż udziałów nastąpiła w grudniu 2012r.

3.1 PLANY NA ROK 2013

W 2013 roku Grupa zamierza kontynuować przyjętą strategię rozwoju i skupić się na realizacji inwestycji rozpoczętych w roku 2012 oraz przygotowaniu do rozpoczęcia kolejnych inwestycji znajdujących się w banku ziemi Grupy. Grupa zakłada także pozyskanie nowych projektów, które zgodnie z wypracowaną polityką Spółki, realizowane będą przy udziale zewnętrznych partnerów współfinansujących inwestycje oraz posiadających udziały w spółkach celowych odpowiadających za realizację projektów. Trwają rozmowy z potencjalnymi partnerami oraz poszukiwanie interesujących nieruchomości.

Pod koniec II kw. 2013 r. zaplanowane jest ukończenie inwestycji Sokoła I, w której zostanie oddanych do użytkowania 35 mieszkań oraz 2 lokale usługowe. W IV kw. 2013 r. zostanie zakończona budowa osiedla Hevelia, w ramach którego powstanie 174 mieszkań, 9 lokali usługowych oraz ponad 200 miejsc parkingowych.

W III kw. 2013 r. zaplanowane jest rozpoczęcie kolejnego projektu biurowego - inwestycji Małe Garbary, z powierzchnią użytkową 1.100 mkw. Toczą się już rozmowy z potencjalnymi nabywcami lokali biurowych. Po długim okresie oczekiwania udało się również pozyskać ostatnie pozwolenie na budowę działek w Strzeszynie, co umożliwia Spółce komercjalizację gruntu.

Jednocześnie Grupa będzie przygotowywać do realizacji kolejny duży projekt z banku ziemi - Projekt Rataje, w ramach którego powstanie ponad 21,5 tys. mkw. biur i mieszkań. Sprzedaż części gruntu pod market spożywczy oraz reorganizacja pozostałej części projektu pozwoliła na znaczne podniesienie jego konkurencyjności.

Istotnym elementem strategii Spółki w 2013 r. pozostanie ograniczanie ryzyka poprzez dobieranie do większych projektów lub projektów z nowych obszarów, partnerów współfinansujących przedsięwzięcie oraz dysponujących kompetencjami komplementarnymi do know-how Spółki.

3.2 SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY W ROKU 2012 I PRZEWIDYWANIA NA 2013 ROK

WYNIK FINANSOWY

Na przychody ze sprzedaży w kwocie 2.400 tys. zł składają się przychody z realizacji umowy na korzystanie z marki i wizerunku „MONDAY” oraz „MONDAY DEVELOPMENT” podpisanej ze spółką zarządzającą projektami Grupy (5%), z działalności finansowej polegającej na odpłatnym udostępnieniu kapitału spółkom projektowym (18%) oraz przychody uzyskane z umorzenia certyfikatów inwestycyjnych (77%). Koszty pozyskania finansowania przez Monday Development SA to 1.494 tys. zł, z kolei koszt umorzonych certyfikatów inwestycyjnych to 379 tys. zł.

Spośród kosztów rodzajowych zasadnicze pozycje stanowią usługi obce, w tym głównie obsługa finansowo-prawna (70 tys. zł) obsługa administracyjna (30 tys. zł), koszty związane z obecnością na NewConnect (41 tys. zł) i koszty marketingowe (9 tys. zł).

Zysk brutto za rok 2012 wyniósł 168 tys. zł.

STRUKTURA AKTYWÓW

Główną pozycją aktywów są inwestycje długoterminowe na łączną kwotę 23.794 tys. zł, z czego 23.422 tys. zł to certyfikaty inwestycyjne funduszu Monday Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Fundusz jest akcjonariuszem spółek projektowych z ramienia Grupy. Jest również właścicielem podmiotów powołanych do obsługi spółek projektowych.

Wycena spółek wchodzących w skład portfela dokonywana jest metodą DCF (Discounted Cash Flow), czyli metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

Jedną z metod wyceny DCF jest wariant wyceny FCFE (free cashflow to equity), czyli badanie wolnych przepływów pieniężnych przynależnych właścicielom kapitału własnego.

Wartość Funduszu wycenia się jako sumę zdyskontowanych przepływów projektowych i wartości rezydualnej, umniejszoną o koszty funkcjonowania Grupy. Tak otrzymana wartość korygowana jest o pozycje bilansowe ujmowane w wartości historycznej. Zastosowana metoda wyceny została szczegółowo opisana w sprawozdaniu finansowym.

Wartość aktywów Monday FIZ została zbadana i zaakceptowana przez biegłego rewidenta Funduszu, firmę PPKF Audyt Sp. z o.o.

Inwestycje krótkoterminowe to głównie środki udostępnione spółce Internal Finance Sp. z o.o. SKA, która finansuje projekty Grupy Monday poprzez opłacenie wyemitowanych przez spółki portfelowe weksli.

STRUKTURA PASYWÓW

Ponad 60% wartości pasywów stanowią kapitały własne, na które składa się w głównej mierze kapitał akcyjny 7.885 tys. zł i kapitał z aktualizacji wyceny w kwocie 8.425 tys. zł powstały z wyceny certyfikatów inwestycyjnych Monday FIZ. Akcje własne do zbycia wykazane są w kwocie 500 tys. zł ze znakiem ujemnym.

Zobowiązania krótkoterminowe składają się z zobowiązań z tytułu obligacji serii B, C i D, wyliczonych przy zastosowaniu skorygowanej ceny nabycia i efektywnej stopy procentowej, przypadające do zapłaty do końca grudnia 2012 roku.

ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY

Spółka dominująca ustanowiła zastaw rejestrowy na certyfikatach inwestycyjnych Monday FIZ jako zabezpieczenie emisji obligacji, którego wartość na dzień bilansowy wynosi 9.835 tys. zł.

Zastaw ustanowiono na trzech seriach certyfikatów:

- seria B 1.970.000 sztuk
- seria C 738.048 sztuk
- seria D 791.952 sztuk

POZYCJE POZABILANSOWE

Monday Development SA udziela gwarancji i poręczeń za spółki portfelowe Monday FIZ. Z poręczeń udzielonych w poprzednich okresach 3.584 tys. zł wygasło w trakcie roku obrotowego. W międzyczasie udzielonych zostało 2.609 tys. zł nowych poręczeń, z których na dzień bilansowy 1.083 tys. było niewygasyłych.

PRZEWIDYWANIA NA 2013 ROK

Dla sprawnej realizacji planów Grupy na najbliższe lata potrzebny będzie dodatkowy kapitał własny. Zgodnie z wcześniejszymi zapowiedziami zarządu jednostki dominującej, gdy warunki rynkowe będą temu sprzyjać, zamierza on przeprowadzić nową emisję akcji lub pozyskać inne źródło długoterminowego finansowania.

4. Ryzyka wpływające na działalność prowadzoną przez Grupę

4.1 RYZYKO ZWIĄZANE Z KONIUNKTURĄ NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Koniunktura na rynku nieruchomości jest ściśle powiązana z ogólną kondycją gospodarki. Działalność Grupy uzależniona jest od koniunktury na polskim rynku nieruchomości, determinowanej m.in. wielkością popytu na lokale mieszkaniowe, biurowe i handlowe, a także dostępnością środków finansowych dla klientów Grupy. Osłabienie popytu na nieruchomości oraz pogorszenie ogólnego klimatu inwestycyjnego w Polsce może przyczynić się do spadku rynkowych stawek najmu oraz cen sprzedaży nieruchomości (sprzedaży kompletnych budynków inwestorom lub sprzedaży poszczególnych lokali), a w konsekwencji mogą doprowadzić do pogorszenia wyników, sytuacji finansowej i perspektyw rozwoju Grupy.

4.2 RYZYKO KONKURENCJI

Grupa prowadzi działalność na konkurencyjnym rynku nieruchomości. Konkurencja cechuje także rynek nieruchomości w Poznaniu, gdzie Grupa realizuje wszystkie projekty deweloperskie. Jednocześnie rynek poznański, ze względu na swój potencjał ludnościowy i ekonomiczny, jest jednym z najbardziej chłonnych i wysoce atrakcyjnych z punktu widzenia działalności Grupy.

Grupa może napotkać konkurencję na etapie pozyskiwania gruntów pod zabudowę, co może doprowadzić do wzrostu cen gruntów i spadku rentowności realizowanych projektów inwestycyjnych. Intensyfikacja konkurencji może ponadto spowodować nadpodaż nieruchomości, prowadzącą do wojny cenowej i konieczności obniżenia cen sprzedaży i najmu. Powyższe czynniki mogą wpływać negatywnie na wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Grupy.

4.3 RYZYKO ZWIĄZANE Z POSTĘPOWANIAM I ADMINISTRACYJNYMI (RYZYKO ADMINISTRACYJNE)

Niektóre nieruchomości stanowiące potencjalny przedmiot projektów inwestycyjnych finansowanych i zarządzanych przez Grupę, nie są objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Ryzyko to dotyczy możliwości nieuzyskania prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy oraz o pozwoleniu na budowę lub wystąpienia opóźnień w uzyskaniu powyższych decyzji, co w warunkach polskich jest zjawiskiem powszechnym, związanym przede wszystkim ze znaczącą liczbą odwołań oraz pojawiającymi się trudnościami w zachowywaniu terminów wynikających z kodeksu postępowania administracyjnego.

Grupa nie może zagwarantować, że poszczególne pozwolenia, zezwolenia lub zgody wymagane w związku z obecnie realizowanymi lub nowymi projektami deweloperskimi zostaną uzyskane przez spółki celowe, ani że jakiegokolwiek obecne lub przyszłe pozwolenia, zezwolenia lub zgody nie zostaną wzruszone. Nieuzyskanie bądź wzruszenie takich zezwoleń, pozwoleń bądź zgody może negatywnie wpłynąć na zdolność prowadzenia lub zakończenia obecnie realizowanych bądź przyszłych projektów deweloperskich.

4.4 RYZYKO BRAKU DOSTĘPNOŚCI ŚRODKÓW FINANSOWYCH

Grupa realizuje swoje inwestycje przede wszystkim przy wykorzystaniu środków pochodzących z kredytu bankowego. Ewentualne opóźnienia w harmonogramie realizacji przedsięwzięć może spowodować, że moment uruchomienia kolejnej transzy finansowania będzie odroczony, co może przyczynić się do opóźnienia w finalizacji całej inwestycji oraz pogorszenia jej rentowności. Ponadto ograniczenie dostępności kredytów bankowych na finansowanie nowo rozpoczynanych inwestycji mogłoby przełożyć się na trudności w podjęciu współpracy z innymi inwestorami w zakresie danego przedsięwzięcia. Sytuacja taka mogłaby negatywnie wpłynąć na rentowność danej inwestycji oraz na wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Grupy.

Grupa ogranicza ryzyko braku dostępności środków finansowych poprzez dywersyfikację źródeł finansowania (emisje akcji, obligacji, kredyty bankowe) oraz podpisywanie listów intencyjnych i umów przedwstępnych z inwestorami zewnętrznymi.

4.5 RYZYKO NIEPOZYSKANIA DODATKOWEGO KAPITAŁU

Nie można wykluczyć, iż szacunki Grupy dotyczące wysokości dodatkowego kapitału, który będzie konieczny do realizacji nowych projektów okażą się niedokładne, a dotychczas zabezpieczone środki finansowe będą niewystarczające. Nie ma również pewności, czy Grupa pozyska środki w wystarczającej wysokości, po satysfakcjonującej cenie i w odpowiednim terminie (koszt kapitału jest bowiem istotną determinantą decyzji o uruchomieniu, kontynuowaniu lub zaprzestaniu prowadzenia danego projektu inwestycyjnego). W przypadku niepozyskania dodatkowych środków istnieje ryzyko, iż rozpoczęte projekty, wobec braku możliwości ich dofinansowania, mogą nie przynieść zakładanych zysków lub w skrajnym przypadku zakończyć się niepowodzeniem. Może się to wiązać z utratą wpłaconych zadatków lub zaliczek albo koniecznością zapłaty kar umownych. Celem ograniczenia opisanego ryzyka Grupa zamierza w optymalny sposób korzystać z dostępnych źródeł finansowania i starać się dostosowywać akceptowalny poziom ryzyka do aktualnej sytuacji rynkowej.

Głównymi instrumentami finansowymi, które posiada Grupa są należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, wyemitowane obligacje oraz nabyte weksle. Maksymalne ryzyko kredytowe na jakie narażona jest jednostka w związku z utrzymywaniem instrumentów finansowych równa się wartości bilansowej danej pozycji. Zdaniem Zarządu nie istnieją żadne przesłanki utraty płynności finansowej, poparte rolowaniem posiadanych obligacji (patrz zdarzenia po dniu bilansowym).

Grupa nie posiada przeterminowanych należności/nie obsługiwanych aktywów finansowych.

Grupa narażona jest głównie na ryzyko stopy procentowej związane z faktem, iż finansuje się obcym kapitałem odsetkowym.

4.6 RYZYKO ZWIĄZANE Z POZIOMEM STÓP PROCENTOWYCH

Ewentualny wzrost stóp procentowych może przyczynić się do zwiększenia kosztów obsługi finansowania, a w konsekwencji do obniżenia wyniku finansowego Grupy oraz pogorszenia efektywności finansowej realizowanych inwestycji.

Na dzień sporządzenia sprawozdania Grupa posiada zobowiązanie z tytułu emisji obligacji serii B, C i D oraz zobowiązania wekslowe oprocentowane według stałej stopy procentowej. Dla pozostałych zobowiązań oprocentowanych w oparciu o zmienną stopę procentową Grupa nie stosuje instrumentów zabezpieczających przed ryzykiem zmian stopy procentowej, ponieważ w opinii Zarządu - biorąc pod uwagę wahania poziomu stóp procentowych w okresie ostatnich dwóch lat oraz dostępne przewidywania - przyszłe zmiany stóp procentowych nie będą znaczne i nie wpłyną istotnie na poziom wyniku finansowego.

Wzrost stóp procentowych może także przyczynić się do ograniczenia popytu klientów Grupy na kredyty bankowe, w tym na kredyty hipoteczne, stanowiące główne źródło finansowania transakcji zakupu mieszkania. Niekorzystne tendencje w tym zakresie mogą przyczynić się do pogorszenia wyników, sytuacji finansowej Grupy, jednakże ryzyko to jest takie samo jako w przypadku innych uczestników rynku nieruchomości.

4.7 RYZYKO KURSOWE

Ryzyko kursowe nie występuje, ponieważ Grupa nie ponosi kosztów ani nie generuje przychodów w walutach obcych.

4.8 RYZYKO ZWIĄZANE Z USTAWĄ DEWELOPERSKĄ

W kwietniu 2012 weszła w życie Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, tzw. "ustawa deweloperska". Zastosowanie jej przepisów będzie skutkowało koniecznością zaangażowania większych środków własnych dewelopera niezbędnych do pozyskania finansowania. Deponowanie środków z wpłat klientów na rachunku powierniczym może spowodować wzrost kosztów finansowych, ponieważ o te kwoty deweloper będzie zmuszony zaciągnąć wyższy kredyt inwestycyjny. Rachunki, na które klienci wpłacają środki – tzw. rachunki powiernicze zgodne z ustawą mogą mieć charakter otwarty – środki na nich zgromadzone bank uwalnia na pokrycie kosztów budowy, lub zamknięty – środki uwalniane są w momencie przeniesienia własności lokalu na klienta. Z doświadczenia Spółki wynika, że banki niechętnie stosują rachunki powiernicze otwarte, co w konsekwencji prowadzi do zapotrzebowania na wyższą kwotę

kredytu. To z kolei wymusza wyższe zaangażowanie środków własnych Spółki, co również może znacząco ograniczyć wielkość projektów, w które Spółka będzie w stanie się zaangażować.

5. Zdarzenia po dniu bilansowym

OBLIGACJE

W lutym 2013 Spółka – za zgodą obligatariuszy – zmieniła warunki emisji obligacji serii B w ten sposób, że przesunięty został termin ich wykupu do dnia 06 lutego 2014. Oprocentowanie za ten przedłużony okres wyniesie 12,59% w skali roku, odsetki wypłacane będą kwartalnie. Spółka wykupiła część obligacji tej serii – na kwotę 1 mln złotych, emitując w tym celu obligacje serii F.

Jednocześnie Spółka wyemitowała 3 mln obligacji serii E dokonując w ten sposób zrolowania obligacji serii C. Oprocentowanie wynosi 12,82% w skali roku, a płatność odsetek będzie następować w okresach kwartalnych, a termin wykupu przypada na 05 marca 2014.

Seria B oraz seria E są zabezpieczone zastawem na certyfikatach Monday FIZ. Zabezpieczeniem serii F jest poręczenie innej spółki z branży deweloperskiej.

ZWOLNIENIE ZABEZPIECZENIA

W związku ze sprzedażą akcji spółki Nickel Botaniczna Sp. z o.o. SKA oraz spełnieniem warunków nałożonych na Spółkę Umowa Inwestycyjną Grupa Nickel zwróciła weksel in blanco wystawiony w 2011 roku. Zabezpieczał on zwrot środków zapłaconych przez Grupę Nickel na wypadek jej odstąpienia od realizacji wspólnej inwestycji na warunkach określonych w umowie.

OPŁACENIE UDZIAŁÓW W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH

Po dniu bilansowym nastąpiło opłacenie udziałów w dwóch spółkach komandytowych, w których Monday Development SA jest komandytariuszem, w każdej z udziałem 100%.

Kurt Montgomery
Prezes Zarządu

Monika Owerko
Członek Zarządu

Piotr Łopatka
Członek Zarządu

V. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU O RZETELNOŚCI SPRAWOZDANIA

Zarząd Spółki MONDAY DEVELOPMENT SA oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2012 i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Spółkę oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz jej sytuacji, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Poznań, 29 marca 2013 roku

Kurt Montgomery
Prezes Zarządu

Monika Owerko
Członek Zarządu

Piotr Łopatka
Członek Zarządu

VI. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU O WYBORZE BIEGŁEGO REWIDENTA

Zarząd Spółki MONDAY DEVELOPMENT SA oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Poznań, 29 marca 2013 roku

Kurt Montgomery
Prezes Zarządu

Monika Owerko
Członek Zarządu

Piotr Łopatka
Członek Zarządu

VII. OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA



**OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA**
dotycząca skonsolidowanego sprawozdania finansowego
**Grupy Kapitałowej
MONDAY DEVELOPMENT S.A.**
**W
Poznaniu**
za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

Opinia zawiera 2 strony
(od strony 55 do strony 57)
Raport uzupełniający opinię zawiera 15 stron
(od strony 58 do strony 72)
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
oraz raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2012 r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia MONDAY DEVELOPMENT S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MONDAY DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Piątkowskiej 116 („Grupa Kapitałowa”), na które składa się wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2012 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym oraz skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”) oraz wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi i innymi obowiązującymi przepisami. Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane skonsolidowane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MONDAY DEVELOPMENT S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2012 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej określonymi w ustawie o rachunkowości i wydanych na jej podstawie

przepisach wykonawczych oraz jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Objaśnienia uzupełniające opinię

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę, iż:

- na wartość pozycji „Inne długoterminowe aktywa finansowe” składają się certyfikaty inwestycyjne Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Monday, który posiada akcje w spółkach komandytowo - akcyjnych odpowiedzialnych za realizację projektów deweloperskich oraz w spółce odpowiedzialnej za zarządzanie Grupą Monday. Wartość certyfikatów wyceniona została w wartości godziwej poprzez odniesienie do wartości aktywów netto Funduszu Inwestycji Zamkniętych Monday. Natomiast FIZ z uwagi na brak wiarygodnej wartości rynkowej z aktywnego rynku ustala wartość posiadanych spółek portfelowych za pomocą metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Metodologia wyceny spółek portfelowych, oparta na metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych została opisana w notcie nr 4 do sprawozdania finansowego, zwracamy jednak uwagę, że oczekiwane przepływy pieniężne oszacowane zostały na podstawie prognoz dotyczących przyszłych zdarzeń, których realizacja może odbiegać od przyjętych założeń,
- W marcu 2013 roku zmianie uległy założenia wyceny dla Monday Sp. z o.o. Rataje SKA polegające na sprzedaży części gruntu pod market spożywczy oraz zmianie zasad współpracy z inwestorem finansującym projekt. Spółka ujęła w sprawozdaniu finansowym za rok 2012 wynik zmiany powyższych założeń, co spowodowało spadek wyceny projektu o kwotę 2 883 tys. zł,
- Spółka dominująca przyjęła, iż na podstawie art. 3 ust.1 pkt. 39) ustawy o rachunkowości – FIZ Monday nie spełnia definicji jednostki zależnej i w związku z tym nie został objęty procedurami konsolidacyjnymi.

Inne kwestie

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz załącznika nr 3 „Informacje bieżące i okresowe w alternatywnym systemie obrotu przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect” do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Marek Wojciechowski

.....

Biegły rewident nr 10 984

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie

w imieniu PKF Audyt Sp. z o.o.

podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 548

ul. Orzycka 6, lok. 1B, 02-695 Warszawa

Oddział Regionalny Poznań

Poznań, 26 kwietnia 2013 r.



**RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ Z BADANIA
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO**

**GRUPY KAPITAŁOWEJ
MONDAY DEVELOPMENT S.A.**

**W
Poznaniu**

za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

Raport uzupełniający opinię zawiera 15 stron
(od strony 58 do strony 72)
Raport uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2012 r.

SPIS TREŚCI

1. Część ogólna raportu
 - 1.1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową
 - 1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej
 - 1.1.2. Siedziba jednostki dominującej
 - 1.1.3. Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym
 - 1.1.4. Kierownik jednostki dominującej
 - 1.2. Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej
 - 1.2.1. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
 - 1.2.2. Jednostki nieobjęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
 - 1.3. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych
 - 1.3.1. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:
 - 1.3.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:
 - 1.4. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy
 - 1.5. Zakres prac i odpowiedzialności
 - 1.6. Informacja o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją
 - 1.6.1. Jednostka dominująca
 - 1.6.2. Pozostałe jednostki objęte konsolidacją
2. Część analityczna raportu
 - 2.1. Skonsolidowany bilans
 - 2.2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat
 - 2.3. Wybrane wskaźniki finansowe
 - 2.4. Interpretacja danych
 - 2.4.1. BILANS
 - 2.4.2. RACHUNEK WYNIKÓW
 - 2.4.3. WSKAŹNIKI
3. Część szczegółowa raportu
 - 3.1. Zasady rachunkowości
 - 3.2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego
 - 3.3. Metoda konsolidacji
 - 3.4. Wartość firmy z konsolidacji i/lub ujemna wartość firmy z konsolidacji i sposób jej rozliczenia
 - 3.5. Konsolidacja kapitałów i ustalenie udziałów mniejszości
 - 3.6. Wyłączenia konsolidacyjne
 - 3.7. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
 - 3.8. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej
 - 3.9. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

1. Część ogólna raportu**1.1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową****1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej**

GRUPA KAPITAŁOWA MONDAY DEVELOPMENT S.A.

1.1.2. Siedziba jednostki dominującej

ul. Piątkowska 116; 60-649 Poznań

1.1.3. Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym

Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy w Poznaniu- Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data:	16.02.2009 r.
Numer rejestru:	KRS 0000323647
REGON:	301054767
NIP:	7811832838

1.1.4. Kierownik jednostki dominującej

Funkcje kierownika jednostki dominującej sprawuje Zarząd.

W skład Zarządu Spółki w 2011 roku wchodził:

- | | |
|-------------------|-------------------|
| - Kurt Montgomery | - Prezes Zarządu |
| - Monika Owerko | - Członek Zarządu |
| - Piotr Łopatka | - Członek Zarządu |

W 2012 roku nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu jednostki dominującej.

1.2. Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej**1.2.1. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. następujące jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją:

nazwa jednostki	udział jednostki dominującej w kapitale zakładowym	udział jednostki dominującej w prawach głosu
JEDNOSTKA DOMINUJĄCA:		
MONDAY DEVELOPMENT S.A.	-	-
JEDNOSTKI ZALEŻNE:		
MONDAY SP. Z O.O.	100%	100%
MONDAY MANAGEMENT SP. Z O.O.	100%	100%
INTERNAL FINANCE SP. Z O.O.	100%	100%
Lunedi Sp. z o.o.	100%	100%
JEDNOSTKI STOWARZYSZONE:		
MONDAY PALACZA SP. Z O.O.	25%	25%

1.2.2. Jednostki nieobjęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Spółka dominująca przyjęła, iż na podstawie art. 3 ust.1 pkt. 39) ustawy o rachunkowości – FIZ

Monday nie spełnia definicji jednostki zależnej i w związku z tym nie został objęty procedurami konsolidacyjnymi.

1.3. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

1.3.1 Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:

Imię i nazwisko: Marek Wojciechowski
 Numer w rejestrze: 10 984

1.3.2 Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:

Firma: PKF Audyt Sp. z o.o.
 Siedziba: Warszawa
 Adres: ul. Orzycka 6, lok. 1B, 02-695 Warszawa
 Numer rejestru: KRS 0000019875
 Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
 Kapitał zakładowy: 80.000 zł
 Numer NIP: 725-10-13-699

PKF Audyt Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 548.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 06.09.2012 roku, zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej numer 1/20100915 z dnia 15.09.2010 roku odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie jednostki dominującej w okresie od 27.02.2013 r. do 26.04.2013 r. (z przerwami).

Kluczowy biegły rewident oraz PKF Audyt Sp. z o.o. spełniają wymóg niezależności od jednostek wchodzących w skład badanej Grupy Kapitałowej w rozumieniu 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 (Dz.U. Nr 77 poz. 649).

1.4. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Audyt Sp. z o.o. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń z uzupełniającym objaśnieniem, treści:

- na wartość pozycji „Inne długoterminowe aktywa finansowe” składają się certyfikaty inwestycyjne Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Monday, który posiada akcje w spółkach komandytowo - akcyjnych odpowiedzialnych za realizację projektów deweloperskich oraz w spółce odpowiedzialnej za zarządzanie Grupą Monday. Wartość certyfikatów wyceniona została w wartości godziwej poprzez odniesienie do wartości aktywów netto Funduszu Inwestycji Zamkniętych Monday. Natomiast FIZ z uwagi na brak wiarygodnej wartości rynkowej z aktywnego rynku ustala wartość posiadanych spółek portfelowych za pomocą metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Metodologia wyceny spółek portfelowych, oparta na metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych została opisana w notcie nr 4 do sprawozdania finansowego, zwracamy jednak uwagę, że oczekiwane przepływy pieniężne oszacowane zostały

na podstawie prognoz dotyczących przyszłych zdarzeń, których realizacja może odbiegać od przyjętych założeń,

- Spółka dominująca przyjęła, iż na podstawie art. 3 ust.1 pkt. 39) ustawy o rachunkowości – FIZ Monday nie spełnia definicji jednostki zależnej i w związku z tym nie został objęty procedurami konsolidacyjnymi,
- biegły badający Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Monday zwrócił uwagę na następujące istotne kwestie, które przekładają się na skonsolidowane sprawozdanie Grupy Kapitałowej Monday Development:

„W 2011 roku dokonano aktualizacji metodologii wyceny lokat w stosunku do zasad stosowanych na koniec poprzedniego roku obrotowego. Zmiany dotyczyły następujących elementów:

- a) momentu dyskontowania – przyjęto założenie, że dyskontowanie przepływów następuje w połowie roku,
- b) uwzględnienie w metodologii wyceny ryzyka projektu w zależności od etapu realizacji,
- c) wyceny wartości rezydualnej projektów uwzględnionych w wycenie Monday Management Sp. z o.o. SKA,
- d) koncepcji wyceny Monday Sp. z o.o. Rataje SKA.

Uwzględnienie w metodologii ryzyka projektu wpłynęło na zmianę wyceny akcji następujących spółek: Monday Sp. z o.o. Sokoła II SKA, Monday Sp. z o.o. Strzeszyn SKA, Monday Sp. z o.o. Rataje SKA w łącznej kwocie 1 333 tys. zł (wzrost niezrealizowanego zysku z wyceny lokat).

Ujęcie w wycenach akcji spółek portfelowych ryzyka projektów w zależności od etapu realizacji oraz zmiana metodologii szacunku wartości rezydualnej uwzględnionej w Monday Management Sp. z o.o. SKA wpłynęła na spadek jej wyceny o 950 tys. złotych.

W 2011 roku zmieniono koncepcję wyceny Monday Sp. z o.o. Rataje SKA. Ma koniec 2010 roku wycena traktowała spółkę jako jeden projekt. W wycenie akcji na 31.12.2010 roku przyjęto założenie, że zysk będzie wypłacany jednorazowo na koniec realizacji projektu. Natomiast w wycenie na koniec 2011 roku wyszczególniono trzy etapy projektu, które rozliczają się osobno. Zmiana metody wyceny akcji spółki w 2011 roku oraz uchwalenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu objętego projektem developerskim Monday Sp. z o.o. Rataje SKA wpłynęły na wzrost wyceny spółki o 6 416 tys. zł”.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone uchwałą nr 5 w dniu 26.06.2012 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 03.07.2012 r. oraz ogłoszone w Monitorze Polskim B nr 2714 z 30.10.2012 r.

1.5. Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia MONDAY DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Piątkowskiej 116 i dotyczy skonsolidowanego sprawozdania finansowego, na które składa się wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2012 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym oraz skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w ustawie o rachunkowości oraz wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz z innymi obowiązującymi przepisami.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu uzupełniającego, odnośnie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zarząd jednostki dominującej złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niezaistnieniu zdarzeń wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd jednostki dominującej złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie PKF Audyt Sp. z o.o.

1.6. Informacja o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją

1.6.1 Jednostka dominująca

Sprawozdanie finansowe jednostki dominującej za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 r. zostało zbadane przez PKF Audyt Sp. z o.o., podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 548, i uzyskało opinię bez zastrzeżeń z uwagą objaśniającą o następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę, iż na wartość pozycji „Inne długoterminowe aktywa finansowe” składają się certyfikaty inwestycyjne Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Monday, który posiada akcje w spółkach komandytowo - akcyjnych odpowiedzialnych za realizację projektów deweloperskich oraz w spółce odpowiedzialnej za zarządzanie Grupą Monday. Wartość certyfikatów wyceniona została w wartości godziwej poprzez odniesienie do wartości aktywów netto Funduszu Inwestycji Zamkniętych Monday. Natomiast FIZ z uwagi na brak wiarygodnej wartości rynkowej z aktywnego rynku ustala wartość posiadanych spółek portfelowych za pomocą metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Metodologia wyceny spółek portfelowych, oparta na metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych została opisana w notce nr 4 do sprawozdania finansowego, zwracamy jednak uwagę, że oczekiwane przepływy pieniężne oszacowane zostały na podstawie prognoz dotyczących przyszłych zdarzeń, których realizacja może odbiegać od przyjętych założeń.

W 2012 roku zmieniono koncepcję wyceny Monday Sp. z o.o. Rataje SKA. Ma koniec 2011 roku wyszczególniono trzy etapy projektu deweloperskiego, które rozliczają się osobno. W 2012 roku przyjęto strategię polegającą na sprzedaży części gruntu oraz realizacji dwuetapowego projektu deweloperskiego. Zmiana koncepcji wyceny wpłynęła na spadek wyceny spółki o 2 883 tys. zł.

1.6.2 Pozostałe jednostki objęte konsolidacją

Nazwa jednostki	Podmiot uprawniony do badania	Dzień bilansowy	Metoda konsolidacji
Monday Sp. z o.o.	nie badana	31.12.2012	metoda pełna
Monday Management Sp. z o.o.	nie badana	31.12.2012	metoda pełna
Internal Finance Sp. z o.o.	nie badana	31.12.2012	metoda pełna
Lunedì Sp. z o.o.	nie badana	31.12.2012	metoda pełna
Monday Palacza Sp. z o.o.	nie badana	31.12.2012	metoda praw własności

MONDAY DEVELOPMENT S.A.:

- jest spółką dominującą dla Monday Sp. z o.o., Monday Management Sp. z o.o., Internal Finance Sp. z o.o. oraz Lunedì Sp. z o.o., w których posiada 100% udziału w kapitale i 100% w prawach głosu,
- znaczącym inwestorem w spółce Monday Palacza Sp. z o.o., w której posiada 25% udziału w kapitale i 25% w prawach głosu.

W dniu 29.02.2012 r. aktem notarialnym REP A 5074/2012 Monday Development S.A. założyła spółkę Polski Najem Sp. z o.o. o kapitale własnym 10 tys. zł. Aktem notarialnym Rep. A 23000/2012 z dnia 10.12.2012 r. dokonano zmiany nazwy spółki na LUNEDI Sp. z o.o. Rejestracji Spółki dokonano w dniu 02.04.2012 r.

W 2012 roku jednostka dominująca zbyła wszystkie posiadane akcje w Monday Palacza Sp. z o.o. SKA oraz 50% posiadanych udziałów w Monday Palacza Sp. z o.o. Transakcja ta widoczna jest w rachunku zysków i strat w wierszu L – wynik na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych. Pozostała część udziałów wyceniona została według ceny nabycia skorygowanej o zmiany udziału w wartości aktywów netto.

2. Część analityczna raportu

2.1. Skonsolidowany bilans

AKTYWA	31-12-2012 zł '000	% sumy bilansowej	31-12-2011 zł '000	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne i prawne	-	0,0%	-	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	41,0	0,1%	-	0,0%
Należności długoterminowe	-	0,0%	-	0,0%
Inwestycje długoterminowe	23 423,0	83,9%	28 124,6	66,0%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	339,4	1,2%	426,0	1,0%
	23 803,3	85,2%	28 550,6	67,0%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	-	0,0%	-	0,0%
Należności krótkoterminowe	1 488,6	5,3%	161,3	0,4%
Inwestycje krótkoterminowe	2 617,3	9,4%	13 841,7	32,5%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21,9	0,1%	40,9	0,1%
	4 127,8	14,8%	14 043,9	33,0%
SUMA AKTYWÓW	27 931,0	100%	42 594,5	100%
PASYWA				
	31-12-2012 zł '000	% sumy bilansowej	31-12-2011 zł '000	% sumy bilansowej
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	7 884,9	28,2%	7 884,9	18,5%
Należne wpłaty na kapitał zakładowy	-	0,0%	-	0,0%
Udziały/Akcje własne	(500,0)	-1,8%	(500,0)	-1,2%
Kapitał zapasowy	1 395,3	5,0%	1 155,2	2,7%
Kapitał z aktualizacji wyceny	8 425,6	30,2%	17 502,3	41,1%
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	0,0%	-	0,0%
Zysk/(Strata) z lat ubiegłych	(237,0)	-0,8%	(496,8)	-1,2%
Zysk/(Strata) netto	117,2	0,4%	499,9	1,2%
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	0,0%	-	0,0%
	17 086,0	61,2%	26 045,5	61,1%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania				
Rezerwy na zobowiązania	2 225,7	8,0%	4 395,5	10,3%
Zobowiązania długoterminowe	33,1	0,1%	7 097,1	16,7%
Zobowiązania krótkoterminowe	8 586,3	30,7%	5 056,5	11,9%
Rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%	-	0,0%
	10 845,1	38,8%	16 549,1	38,9%
SUMA PASYWÓW	27 931,0	100,0%	42 594,5	100,0%

2.2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	2012 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2011 zł '000	% przychodów ze sprzedaży
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi				
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	2 400,1	99,6%	1 800,4	99,7%
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	0,0%	-	0,0%
	2 400,1	99,6%	1 800,4	99,7%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów				
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	(1 873,9)	83,6%	(1 049,1)	73,2%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	0,0%	-	0,0%
	(1 873,9)	83,6%	(1 049,1)	73,2%
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	526,3	448,9%	751,4	150,3%
Koszty sprzedaży	(35,8)	1,6%	(30,9)	2,2%
Koszty ogólnego zarządu	(274,2)	12,2%	(345,2)	24,1%
Pozostałe przychody operacyjne				
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	0,0%	-	0,0%
Dotacje	-	0,0%	-	0,0%
Inne przychody operacyjne	0,0	0,0%	0,1	0,0%
	0,0	0,0%	0,1	0,0%
Pozostałe koszty operacyjne				
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	0,0%	-	0,0%
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	0,0%	-	0,0%
Inne koszty operacyjne	(3,4)	0,2%	(2,8)	0,2%
	(3,4)	0,2%	(2,8)	0,2%
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	212,9	182%	372,5	75%
Przychody finansowe				
Dywidendy i udziały w zyskach	-	0,0%	-	0,0%
Odsetki	1,6	0,1%	5,2	0,3%
Zysk ze zbycia inwestycji	-	0,0%	-	0,0%
Aktualizacja wartości inwestycji	-	0,0%	-	0,0%
Inne	1,0	0,0%	-	0,0%
	2,6	0,1%	5,2	0,3%
Koszty finansowe				
Odsetki	(7,5)	0,3%	(4,6)	0,3%
Strata ze zbycia inwestycji	-	0,0%	-	0,0%
Aktualizacja wartości inwestycji	-47,31	0,02	0,00	0,00
Inne	-	0,0%	-	0,0%
	(54,8)	2,4%	(4,6)	0,3%
Zysk/(Strata) z działalności gospodarczej	160,7	137,1%	373,0	74,6%
ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	7,5	0,3%	-	0,0%
Zysk/(Strata) brutto	168,2	143,4%	373,0	74,6%
Podatek dochodowy	(46,6)	-39,7%	132,5	26,5%
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku/zwiększenia straty	-	0,0%	-	0,0%
Udział w zysku/stratach jednostek wyc. MPW	(4,3)	-3,7%	(5,6)	0,0
Zysk/(Strata) netto	117,2	100,0%	499,9	100,0%

Struktura pozycji w rachunku zysków i strat została wyliczona następująco:

- udział pozycji przychodowych do przychodów ogółem,
- udział pozycji kosztowych do kosztów ogółem,
- udział wyników na poszczególnych poziomach działalności do wyniku netto.

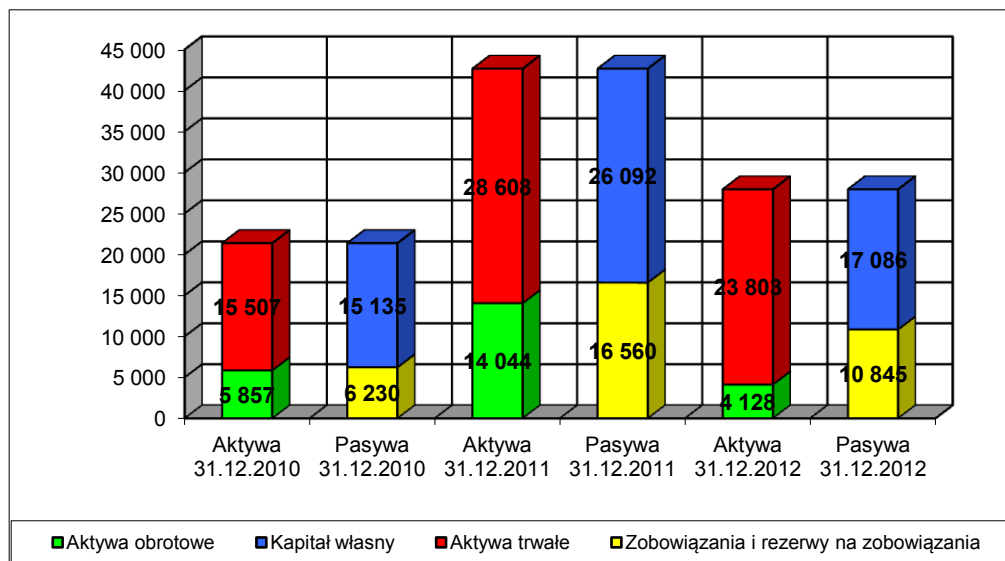
2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011	01.01.2010- 31.12.2010
1. Rentowność sprzedaży			
<u>wynik na sprzedaży brutto x 100%</u> przychody netto	21,9%	41,7%	55,2%
2. Rentowność kapitału własnego			
<u>wynik netto x 100%</u> średni stan kapitałów własnych	0,5%	2,4%	3,6%
3. Szybkość obrotu należności			
<u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto	6 dni	56 dni	86 dni
4. Stopa zadłużenia			
<u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania x 100%</u> aktywa ogółem	38,8%	38,9%	29,2%
5. Wskaźnik płynności			
<u>aktywa obrotowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	0,5	2,8	1,3

2.4. Interpretacja danych

2.4.1 BILANS

Dane w tys. zł



Na przestrzeni ostatniego roku zauważyć można spadek wartości sumy bilansowej i ukształtowanie się jej na poziomie 27 931,0 tys. zł (42 594,5 tys. zł w 2011 r.). Aktywa trwałe w badanej grupie stanowią 85% całości majątku, a ich wartość na przestrzeni 2012 roku zmniejszyła się o 17%.

Na aktywa trwałe na dzień 31.12.2012 rok podobnie jak w poprzednich okresach składają się głównie inwestycje długoterminowe stanowiące 84% całości aktywów. W pozycji inwestycje długoterminowe, których saldo na dzień bilansowy wyniosło 23 423 tys. zł, Grupa wykazuje w głównej mierze certyfikaty inwestycyjne Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Monday, który posiada akcje w spółkach komandytowo-akcyjnych odpowiedzialnych za realizację projektów deweloperskich oraz w spółce zarządzającej Grupą Monday. Szczegółowe informacje dotyczące wyceny certyfikatów zawiera nota nr 4 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Z kolei aktywa obrotowe Grupy kapitałowej na dzień 31.12.2012 roku to przede wszystkim papiery wartościowe (weksle spółek projektowych objęte przez jednostkę dominującą) w kwocie 2 533 tys. zł.

Spadek wartości pozycji spowodowany jest:

- anulowaniem nabytego w roku 2011 weksla od Spółki Monday Palacza Sp. z o.o. SKA (nie został opłacony),
- zaangażowaniem środków w aktywa finansowe długoterminowe (spółka dominująca w 2012 roku objęła certyfikaty za łączną kwotę 7 033 tys. zł),
- obsługą długu powstałego w wyniku emisji obligacji serii B, C i D.

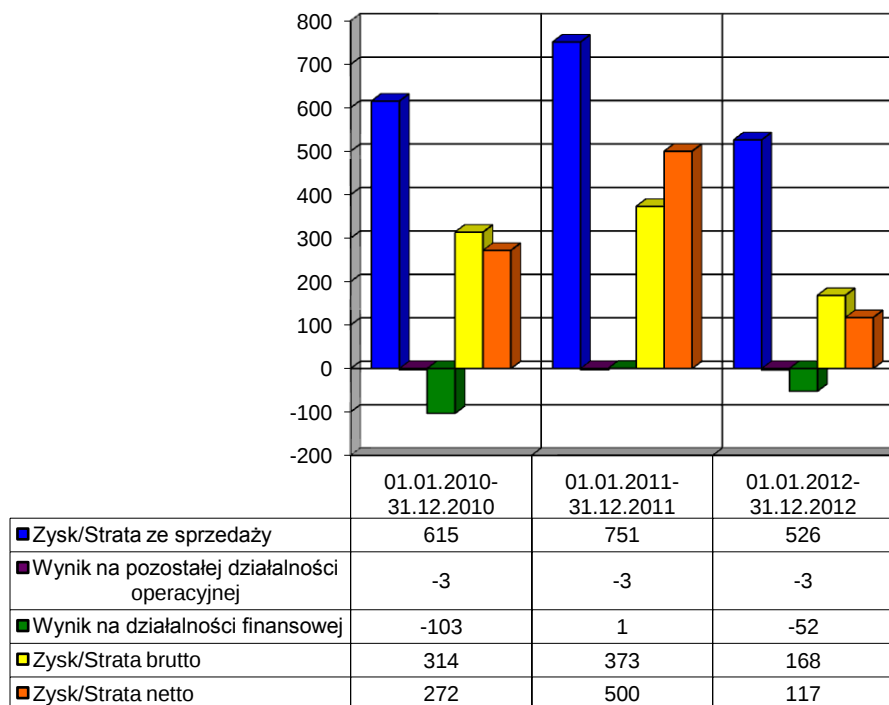
Po stronie źródeł finansowania 61% sumy bilansowej stanowią kapitały własne, a w ramach nich kapitał z aktualizacji wyceny w kwocie 8 426 zł. W stosunku do okresu poprzedniego wartość kapitału z aktualizacji wyceny spadła o 52% w związku z wyceną przez jednostkę dominującą certyfikatów inwestycyjnych Monday FIZ. W pozycji „zobowiązania krótkoterminowe” Grupa kapitałowa wykazuje głównie wyemitowane w 2011 roku przez jednostkę dominującą obligacje serii B, C i D na łączną kwotę nominalną 8 300 tys. zł (termin spłaty zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji przypada na 2013 rok).

W badanym okresie proporcja pomiędzy kapitałami własnymi i obcymi praktycznie się nie zmieniła. Nadal wartość kapitałów własnych przewyższa wyraźnie wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania.

2.4.2 RACHUNEK WYNIKÓW

Wartość zarówno osiągniętych przychodów, jak również kosztów generowanych przez Grupę kapitałową w 2012 roku wynika głównie z wartości wykazywanych przez jednostkę dominującą (94%-owy udział w zakresie przychodów i 98%-owy udział w zakresie kosztów działalności operacyjnej).

Dane w tys. zł



Wzrostowi przychodów netto ze sprzedaży w 2012 roku (wzrost o około 33%) towarzyszył znaczny wzrost kosztów działalności operacyjnej (wzrost o około 79%). Z uwagi na wyższą dynamikę wzrostu kosztów od przychodów, Grupa w 2012 roku wypracowała wynik brutto ze sprzedaży na poziomie 526 tys. zł (niższy o 30% w porównaniu do 2011 roku – wynosił wartościowo 751,4 tys. zł).

Ponadto w bieżącym okresie Grupa Kapitałowa zanotowała istotny spadek kosztów ogólnego zarządu (o 21% i wartościowo 71 tys. zł).

Podsumowując Grupa osiągnęła zysk brutto w wysokości 168 tys. zł, wobec zysku w 2011 roku w kwocie 373 tys. zł (spadek o 55%). Po uwzględnieniu zmiany stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz nieznacznego wartościowo udziału w zyskach udziałowców mniejszościowych Grupa zanotowała w 2012 roku zysk netto w wysokości 117 tys. zł, niższy od zysku z poprzedniego okresu o 77% i wartościowo 383 tys. zł.

2.4.3 WSKAŹNIKI

Wskaźnik rentowności sprzedaży w 2012 roku wyniósł ok. 22% i był niższy o prawie 20% w stosunku do 2011 roku. Spadek wskaźnika to skutek znacznie wyższej dynamiki wzrostu kosztów operacyjnych w stosunku do odpowiadających im przychodów ze sprzedaży.

Stopa zwrotu z kapitałów własnych (ROE) w 2012 roku wyniosła 0,5% i informuje, iż każda zainwestowana w Grupę złotówka przyniosła w badanym okresie około 0,005 zł zysku.

Wskaźnik szybkości obrotu należności handlowych w analizowanym okresie skrócił się o 50 dni i wyniósł odpowiednio 6 dni.

Wskaźnik zadłużenia w badanym okresie pozostał na poziomie z poprzedniego roku - 39%, co świadczy o utrwalającej się strukturze finansowania.

Wskaźnik płynności bieżącej (I stopnia) wyniósł w badanym okresie 0,5 i spadł w porównaniu do poprzedniego okresu o 2,3. Wartość wskaźnika pozwala stwierdzić, że środki obrotowe wystarczały na pokrycie połowy zobowiązania bieżących.

Niski poziom wskaźnika płynności, przy jednocześnie konieczności wykupu obligacji mógł wskazywać na kłopoty z zachowaniem płynności finansowej Grupy w szczególności w kontekście zapadalności obligacji serii B i C w lutym 2013 roku. Analiza zdarzeń po dniu bilansowym wskazuje, iż Spółka dominująca wyemitowana obligacje serii E i F oraz wydłużyła emisję serii B o kolejny rok do dnia 6-go lutego 2014 roku. Spółka dominująca pozyskała środki w łącznej kwocie 6.000.000,00 zł.

3. Część szczegółowa raportu

3.1. Zasady rachunkowości

Jednostka dominująca posiada aktualną dokumentację opisującą stosowane w Grupie Kapitałowej zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd jednostki dominującej.

Przyjęte zasady rachunkowości zostały przedstawione we wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie wymaganym przepisami ustawy o rachunkowości oraz wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej stosują jednakowe zasady rachunkowości, zgodne z zasadami stosowanymi przez jednostkę dominującą.

Sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały sporządzone na ten sam dzień bilansowy, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

3.2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MONDAY DEVELOPMENT S.A. sporządzone zostało zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w ustawie o rachunkowości oraz wydany na jej podstawie przepisami wykonawczymi i innymi obowiązującymi przepisami.

Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła dokumentacja konsolidacyjna, sporządzona na podstawie wymogów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczególnych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r., nr 169, poz. 1327).

3.3. Metoda konsolidacji

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego konsolidacja jednostek zależnych została dokonana metodą pełną, a jednostek stowarzyszonych metodą praw własności.

3.4. Wartość firmy z konsolidacji i/lub ujemna wartość firmy z konsolidacji i sposób jej rozliczenia

Pozycja nie występuje.

3.5. Konsolidacja kapitałów i ustalenie udziałów mniejszości

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej.

Wyliczenia pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadających procentowemu udziałowi jednostki dominującej w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na dzień bilansowy.

Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

3.6. Wyłączenia konsolidacyjne

Wyłączenia konsolidacyjne wprowadzono prawidłowo.

Dane stanowiące podstawę do wyłączeń, uzyskano z ksiąg rachunkowych MONDAY DEVELOPMENT S.A. i uzgodniono z informacjami uzyskanymi od jednostek zależnych oraz stowarzyszonych.

3.7. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dane zawarte we wprowadzeniu oraz dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3.8. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz załącznika nr 3 „Informacje bieżące i okresowe w alternatywnym systemie obrotu przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect” do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A i są one zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

3.9. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

W oparciu o przeprowadzone badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2012 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń oraz z uzupełniającym objaśnieniem.

Marek Wojciechowski

.....
Biegły rewident nr 10 984
kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Audyt Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 548
ul. Orzycka 6, lok. 1B
02-695 Warszawa
Oddział Regionalny Poznań

Poznań, 26 kwietnia 2013 r.

VIII. ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO

Członkowie Zarządu pełnili swoje funkcje nieodpłatnie.

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymali łączne wynagrodzenie w wysokości 25.000 zł.

W 2012 roku Grupa nie stosowała następujących zasad ładu korporacyjnego:

- W zakresie polityki informacyjnej, prowadzonej w szczególności wobec inwestorów indywidualnych, nie korzystano z sekcji relacji inwestorskich na stronie www.gpwinfostrefa.pl. Spółka prowadzi własną zakładkę relacje inwestorskie na stronie www.mondaydevelopment.pl, która jest powszechnie dostępna i która pozwala w łatwy sposób zapoznać się z aktualnymi informacjami nt. działalności i sytuacji Emitenta.
- nie publikowano raportów miesięcznych w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca. W ocenie Zarządu sporządzanie raportów bieżących i okresowych zgodnie z Regulaminem Alternatywnego Systemu Obrotu, zapewnia akcjonariuszom i inwestorom dostateczny zakres informacji o Spółce, biorąc pod uwagę skalę i dynamikę jej działalności. Raporty bieżące i okresowe stanowią w ocenie Emitenta wystarczającą podstawę dla podejmowania decyzji inwestycyjnych.

Kurt Montgomery
Prezes Zarządu

Monika Owerko
Członek Zarządu

Piotr Łopatka
Członek Zarządu