

Monday Development SA
Raport Roczny

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 JEDNOSTKI	37
1.	Grupa Monday Development SA	37
2.	Władze spółki	39
3.	Kluczowe wydarzenia w działalności Spółki w roku 2011 oraz przewidywane kierunki rozwoju	40
4.	Ryzyka wpływające na działalność prowadzoną przez Spółkę	45
5.	Zdarzenia po dniu bilansowym	47
V.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU O RZETELNOŚCI SPRAWOZDANIA	48
VI.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU O WYBORZE BIEGŁEGO REWIDENTA	48
VII.	OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA	49
VIII.	ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO	65

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 DANE FINANSOWE	PLN		EUR	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Przychody netto	2 249 127	1 480 816	538 894	357 674
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	102 899	124 667	24 655	30 112
Zysk (strata) netto	70 083	240 142	16 792	58 004
Inwestycje długoterminowe	23 794 653	28 489 538	5 820 325	6 450 267
Inwestycje krótkoterminowe	2 543 467	13 815 258	622 148	3 127 889
Należności krótkoterminowe	1 413 334	0	345 710	0
Aktywa razem	28 072 010	42 827 629	6 866 594	9 696 529
Kapitał własny	17 275 833	26 282 462	4 225 780	5 950 566
Rezerwy na zobowiązania	2 217 938	4 395 469	542 522	995 170
Zobowiązania krótkoterminowe	8 578 239	5 052 556	2 098 292	1 143 940
Pasywa razem	28 072 010	42 827 629	6 866 594	9 696 529
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej ¹	6 231 315	1 093 792	1 493 031	264 193
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6 890 559	-479 800	-1 650 987	-115 890
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	0	-3 833	0	-926
Liczba akcji	788 485,00	788 485,00	788 485,00	788 485,00
Zysk (strata) na jedną akcję	0,09	0,30	0,02	0,07
Wartość księgowa na jedną akcję	21,91	33,33	5,36	7,55
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
SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 01.01.2012 – 31.12.2012

Zgodnie z art. 52 Ustawy o rachunkowości Zarząd zapewnia sporządzenie sprawozdania finansowego w celu przedstawienia do zatwierdzenia organom zatwierdzającym Spółki.

Przy sporządzaniu 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 Spółka będzie kontynuować działalność w nie zmniejszonym istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości.

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

Wprowadzenie
Bilans
Rachunek zysków i strat
Rachunek przepływów pieniężnych
Zestawienie zmian w 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 marca 2013 r.

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje o Spółce

- 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. Sprawozdanie finansowe

- 2.1. 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.
- 2.2. 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.
- 2.3. 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.
- 2.4. Spółka posiada dokumentację dotyczącą przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, a przyjęte zasady są stosowane w sposób ciągły.

3. Ważniejsze zasady rachunkowości

3.1. Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne

Pozycje nie występują

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 spółki.

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 Spółka korzysta, lub kursu średniego NBP obowiązującego w dniu poprzedzającym 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 Spółki 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 Spółce 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, równolegle 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 rezerwy 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 Spółka 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 Spółki, 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 Spółki oraz zasadę współmierności, koszty z tytułu odsetek od obligacji wykazywane są jako koszty działalności operacyjnej.

II. BILANS

	NOTA	31.12.2012	31.12.2011
A. AKTYWA TRWAŁE		24 095 209,86	28 864 990,71
I. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	
2. Wartość firmy		0,00	
3. Inne wartości niematerialne i prawne		0,00	
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	
II. Rzeczowe aktywa trwałe		0,00	0,00
1. Środki trwałe		0,00	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		0,00	
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		0,00	
c) urządzenia techniczne i maszyny		0,00	
d) środki transportu		0,00	
e) inne środki trwałe		0,00	
2. Środki trwałe w budowie		0,00	
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	
III. Należności długoterminowe		0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych			
2. Od pozostałych jednostek		0,00	
IV. Inwestycje długoterminowe		23 794 652,86	28 489 537,71
1. Nieruchomości			
2. Wartości niematerialne i prawne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe		23 794 652,86	28 489 537,71
a) w jednostkach powiązanych	1	372 600,00	514 900,00
- udziały lub akcje		372 600,00	514 900,00
- inne papiery wartościowe		0,00	
- udzielone pożyczki		0,00	
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
b) w pozostałych jednostkach	2,3	23 422 052,86	27 974 637,71
- udziały lub akcje		0,00	
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe		23 422 052,86	27 974 637,71
4. Inne inwestycje długoterminowe			
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6	300 557,00	375 453,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	300 557,00	375 453,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	

B. AKTYWA OBROTOWE		3 976 800,05	13 962 638,01
I. Zapasy		0,00	0,00
1. Materiały		0,00	
2. Półprodukty i produkty w toku		0,00	
3. Produkty gotowe		0,00	
4. Towary		0,00	
5. Zaliczki na dostawy		0,00	
II. Należności krótkoterminowe	4	1 413 333,50	106 550,10
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		0,00	
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne		0,00	
2. Należności od pozostałych jednostek		1 413 333,50	106 550,10
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	29 200,00
- do 12 miesięcy		0,00	29 200,00
- powyżej 12 miesięcy			
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych		74 333,50	40 150,10
c) inne		1 339 000,00	37 200,00
d) dochodzone na drodze sądowej			
III. Inwestycje krótkoterminowe		2 543 466,55	13 815 257,91
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		2 543 466,55	13 815 257,91
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe		0,00	
- udzielone pożyczki		0,00	
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
b) w pozostałych jednostkach	5	2 532 781,00	13 145 328,00
- udziały lub akcje		0,00	
- inne papiery wartościowe		2 532 781,00	13 145 328,00
- udzielone pożyczki		0,00	
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		10 685,55	669 929,91
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		10 685,55	669 929,91
- inne środki pieniężne			
- inne aktywa pieniężne			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	20 000,00	40 830,00
AKTYWA OGÓŁEM		28 072 009,91	42 827 628,72

Poznań, 29.03.2013

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		17 275 833,23	26 282 461,87
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	8	7 884 850,00	7 884 850,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy			
III. Udziały (akcje) własne	9a	-500 000,00	-500 000,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	9b	1 395 316,17	1 155 174,29
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	10	8 425 583,76	17 502 295,70
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		0,00	
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		0,00	
VIII. Zysk (strata) netto		70 083,30	240 141,88
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego			
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		10 796 176,68	16 545 166,85
I. Rezerwy na zobowiązania	11	2 217 938,00	4 395 469,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	2 217 938,00	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		0,00	7 097 142,00
1. Wobec jednostek powiązanych		0,00	
2. Wobec pozostałych jednostek		0,00	7 097 142,00
a) kredyty i pożyczki		0,00	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00	7 097 142,00
c) inne zobowiązania finansowe			
d) inne			
III. Zobowiązania krótkoterminowe	13	8 578 238,68	5 052 555,85
1. Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00	0,00
- do 12 miesięcy		0,00	
- powyżej 12 miesięcy			
b) zaliczki otrzymane na dostawy		0,00	
c) zobowiązania wekslowe		0,00	
d) inne			
2. Wobec pozostałych jednostek		8 578 238,68	5 052 555,85
a) kredyty i pożyczki		0,00	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		8 497 438,00	984 382,00
c) inne zobowiązania finansowe			
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		80 800,68	268 173,85
- do 12 miesięcy		80 800,68	268 173,85
- powyżej 12 miesięcy			
e) zaliczki otrzymane na dostawy		0,00	
f) zobowiązania wekslowe		0,00	3 800 000,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		0,00	
h) z tytułu wynagrodzeń		0,00	
i) inne		0,00	
3. Fundusze specjalne		0,00	
IV. Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
PASYWA OGÓŁEM		28 072 009,91	42 827 628,72

Poznań, 29.03.2013r.

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

III. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	NOTA	01.01.2012 31.12.2012	01.01.2011 31.12.2011
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	18	2 249 127,00	1 480 816,00
- od jednostek powiązanych			
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług		2 249 127,00	1 480 816,00
- 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	1 017 143,37
- jednostkom powiązanym			
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług		1 873 857,11	1 017 143,37
- w tym wartość umorzonych finansowych aktywów trwałych		379 627,11	
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów			
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)		375 269,89	463 672,63
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	14	35 830,00	30 935,75
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	14	233 208,06	305 570,07
F. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)		106 231,83	127 166,81
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	15	0,75	1,44
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
II. Dotacje			
III. Inne przychody operacyjne		0,75	1,44
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	16	3 333,13	2 500,76
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
III. Inne koszty operacyjne		3 333,13	2 500,76
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)		102 899,45	124 667,49
J. PRZYCHODY FINANSOWE	17	1 323,90	5 113,39
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
- od jednostek powiązanych			
II. Odsetki, w tym:		1 323,90	5 113,39
- od jednostek powiązanych			
III. Zysk ze zbycia inwestycji			
IV. Aktualizacja wartości inwestycji			
V. Inne			
K. KOSZTY FINANSOWE	18b	7 239,05	4 645,00
I. Odsetki, w tym:		7 239,05	4 645,00
- dla jednostek powiązanych			
II. Strata ze zbycia inwestycji			
III. Aktualizacja wartości inwestycji			
IV. Inne			
L. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)		96 984,30	125 135,88
M. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (M.I.-M.II.)			
I. Zyski nadzwyczajne			
II. Straty nadzwyczajne			
N. ZYSK (STRATA) BRUTTO (L±M)		96 984,30	125 135,88
O. PODATEK DOCHODOWY	21	26 901,00	-115 006,00
P. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU			
R. ZYSK (STRATA) NETTO (N-O-P)		70 083,30	240 141,88

Poznań, 29.03.2013r.

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

IV. 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		70 083,30	240 141,88
II. Korekty razem	22	6 161 231,54	853 649,83
1. Amortyzacja			
2. Odsetki naliczone od nabytych weksli		1 263 505,00	-984 911,00
3. Odsetki naliczone od wyemitowanych obligacji		415 914,00	141 489,77
4. Koszty umorzenia certyfikatów inwestycyjnych		379 627,11	
5. (Zysk) strata z tytułu różnic kursowych			
6. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)			3 833,00
7. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej			
8. Zmiana stanu rezerw		-48 426,00	187 131,00
9. Zmiana stanu zapasów			
10. Zmiana stanu należności		-1 306 783,40	-77 012,10
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych		-187 373,17	253 832,93
12. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		95 726,00	-308 500,00
13. Nabycie weksli obcych		-270 000,00	-6 005 000,00
14. Wykup weksli obcych		5 819 042,00	3 075 000,00
15. Emisja weksli własnych			30 000,00
16. Wykup weksli własnych			-30 000,00
17. Emisja obligacji			7 567 786,23
18. Wykup obligacji			-3 000 000,00
19. Inne korekty			
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)		6 231 314,84	1 093 791,71
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		152 300,00	
a) w jednostkach powiązanych		152 300,00	
- zbycie aktywów finansowych		152 300,00	
- odsetki			
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		7 042 859,20	479 800,00
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:		10 000,00	479 800,00

a) w jednostkach powiązanych	10 000,00	479 800,00
- nabycie aktywów finansowych	10 000,00	479 800,00
- udzielone pożyczki		
b) w pozostałych jednostkach		
- nabycie aktywów finansowych		
- udzielone pożyczki długoterminowe		
4. 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)	-6 890 559,20	-479 800,00
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		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		
8. Odsetki		3 833,00
9. Inne wydatki finansowe		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		-3 833,00
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	-659 244,36	610 158,71
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	-659 244,36	45 463,38
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	669 929,91	59 771,20
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM	10 685,55	669 929,91
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

Poznań, 29.03.2013r.

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

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	NOTA	01.01.2012 31.12.2012	01.01.2011 31.12.2011
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)		26 282 461,87	15 631 364,91
- korekty błędów podstawowych			
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości			
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach		26 282 461,87	15 631 364,91
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu		7 884 850,00	7 884 850,00
1.1. Zmiany kapitału podstawowego		0,00	0,00
a) zwiększenie		0,00	0,00
b) zmniejszenie		0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	8	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
a) zwiększenie		0,00	0,00
b) zmniejszenie		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	9a	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
- podział zysku (ustawowo)		19 211,35	30 380,36
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		220 930,53	334 160,93
b) zmniejszenie		0,00	0,00
4.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	9b	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 wyceny aktywów finansowych (CI Monday FIZ)			
przypadający na umorzone certyfikaty		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) przypadająca na wycenione certyfikaty		9 853 605,23	
- wycena aktywów finansowych (CI Monday FIZ) przypadająca na umorzone certyfikaty		1 352 211,71	
- reklasyfikacja do kapitałów rezerwowych			
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	10	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
a) zwiększenie		0,00	0,00
b) zmniejszenie		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		240 141,88	364 541,29

7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	240 141,88	379 754,47
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	240 141,88	379 754,47
7.3. Zmiany zysku z lat ubiegłych	-240 141,88	-379 754,47
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	240 141,88	379 754,47
- podziału zysku - kompensata ze stratą z lat ubiegłych	0,00	15 213,18
- podwyższenie kapitału zapasowego	240 141,88	364 541,29
7.4. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	15 213,18
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości		
7.6. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	15 213,18
7.7. Zmiany straty z lat ubiegłych	0,00	-15 213,18
a) zwiększenie	0,00	0,00
b) zmniejszenie	0,00	15 213,18
- kompensata z zyskiem z lat ubiegłych	0,00	15 213,18
7.8. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.9. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8. Wynik netto	70 083,30	240 141,88
a) zysk netto	70 083,30	240 141,88
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	17 275 833,23	26 282 461,87
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku / pokryciu straty	17 275 833,23	26 282 461,87

Poznań, 29.03.2013r.

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

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Wartości niematerialne i prawne

Na dzień bilansowy Spółka nie posiada wartości niematerialnych i prawnych.

2. Rzeczowe aktywa trwałe

Na dzień bilansowy Spółka nie posiada rzeczowych aktywów trwałych.

3. Zapasy i odpisy aktualizujące zapasy

Na dzień bilansowy Spółka nie posiada zapasów.

4. Inwestycje długoterminowe – aktywa finansowe

Zakres zmian aktywów finansowych od jednostek powiązanych
(nota 1)

Lp.	Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu	514 900,00	0,00	0,00	514 900,00
a)	Zwiększenia	10 000,00	0,00	0,00	10 000,00
	– nabycie	10 000,00			10 000,00
b)	Zmniejszenia	152 300,00	0,00	0,00	152 300,00
	– sprzedaż	152 300,00			152 300,00
2.	Wartość na koniec okresu	372 600,00	0,00	0,00	372 600,00

Spółka opłaciła 100 udziałów o wartości nominalnej 100 PLN każdy w nowo powstałej Spółce Lunedì Sp. z o.o. co stanowi 100% kapitału zakładowego.

Lunedì Sp. z o.o. jest komplementariuszem Lunedì Sp. o.o. sk, która będzie generalnym wykonawcą dla projektów realizowanych przez Grupę Monday.

Ponadto Spółka zbyła akcje Spółki Monday Palacza Sp. z o.o. SKA za kwotę 149.800 PLN oraz 50% nabytych udziałów Spółki Monday Palacza Sp. z o.o. za kwotę 2.500 PLN tj. za kwoty nabycia.

Zakres zmian aktywów finansowych od jednostek pozostałych
(nota 2)

Lp.	Wyszczególnienie	Udziały	Weksle	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu	0,00	0,00	27 974 637,71	27 974 637,71
a)	Zwiększenia	0,00	0,00	7 032 859,20	7 032 859,20
	– nabycie	0,00	0,00	7 032 859,20	7 032 859,20
b)	Zmniejszenia	0,00	0,00	11 585 444,05	11 585 444,05
	– aktualizacja wartości cert.inwest.			9 853 605,23	9 853 605,23
	– umorzenie cert.inwest.		0,00	1 731 838,82	1 731 838,82
2.	Wartość na koniec okresu	0,00	0,00	23 422 052,86	23 422 052,86

Spółka w dniu 3 marca 2010 roku nabyła 10.314.390 sztuk certyfikatów inwestycyjnych (CI) Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Monday, a w styczniu 2012 roku nabyła 2.585.610 sztuk. FIZ Monday 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 6.366.865,01 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 wykazywane przez Monday FIZ 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
Gotówka	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 Audit 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 nietyczące 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.

Metoda ta, jest kontynuowana w roku 2012.

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 rok jest przepływem do wyliczenia wartości rezydualnej.

Stopę 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 kolejne
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 $[1/(1+0,145/2)] * [1/(1,145)^6]$

Korekta o pozycje bilansowe ujmowane w wartości historycznej:

Do grupy tej należą aktywa i pasywa niedotyczące 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 opłacenia 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	21 607 772,70	21 607 772,70
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 cert.inwest.			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	10 401 955,76	10 401 955,76

Na dzień 31.12.2012 Spółka zaktualizowała 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 roku 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. NależnościStruktura należności krótkoterminowych
(nota 4)

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	1 413 333,50	1 413 333,50	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00			
	- powyżej 12 miesięcy	0,00				
b)	podatki (CIT-8 i VAT)	74 333,50	74 333,50			
c)	inne	1 339 000,00	1 339 000,00	0,00	0,00	0,00
	- kaucje	30 000,00	30 000,00			
	- z tyt. umorzenia cert.inwest.	1 292 600,00	1 292 600,00			
	- zaliczki	6 400,00	6 400,00			
	- pozostałe	10 000,00	10 000,00			
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00				
	Razem	1 413 333,50	1 413 333,50	0,00	0,00	0,00

Odpisy na należności nie wystąpiły.

6. Inwestycje krótkoterminowe – aktywa finansoweZakres zmian aktywów finansowych od jednostek pozostałych
(nota 5)

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		270 000,00		270 000,00
	- naliczone dyskonto		400 977,00		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
	- otrzymane 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.

7. Rozliczenia międzyokresoweDługoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)
(nota 6)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec okresu
1	Aktywa odroczony podatek	375 453,00	78 909,00	153 805,00	300 557,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe				0,00
	Razem	375 453,00	78 909,00	153 805,00	300 557,00

Zmiana długoterminowych rozliczeń międzyokresowych wynika ze zmniejszenia aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na ujemne różnice przejściowe głównie z tytułu niewykorzystanej straty

podatkowej z 2011 roku. Zwiększenie dotyczy naliczonych, ale nie wypłaconych odsetek od obligacji rozliczanych metodą skorygowanej ceny nabycia.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)
(nota 7)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec okresu
1	RMK CZYNNE pozostałe	40 830,00	20 000,00	40 830,00	20 000,00
	- ubezpieczenia	22 500,00	20 000,00	22 500,00	20 000,00
	- opł.za prow.obligacji	18 330,00	0,00	18 330,00	0,00
	Razem	40 830,00	20 000,00	40 830,00	20 000,00

W rozliczeniach międzyokresowych widnieje ubezpieczenie D&O.

8. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy
(nota 8)

Lp.	Seria akcji	Ilość akcji	Wartość nominalna	Kapitał podstawowy na koniec okresu	Udział w kapitale podstawowym na koniec okresu
1.	seria A (nienotowana)	50 000	10,00	500 000,00	6,34%
2.	seria A1	639 500	10,00	6 395 000,00	81,10%
3.	seria B	98 985	10,00	989 850,00	12,56%
	Razem	788 485,00		7 884 850,00	100,00%

Akcje własne
(nota 9a)

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

Kapitał (fundusz) zapasowy
(nota 9b)

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

W dniu 3 marca 2010 roku w ramach przekształceń wewnątrz grupy, Spółka nabyła akcje własne serii A od FIZ Monday w celu ich umorzenia.

Akcje serii B oferowane były inwestorom przed upublicznieniem Spółki na NewConnect.

Kapitał zapasowy Spółki został podwyższony o 364.541,29 PLN. Decyzją Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia wypracowany zysk netto osiągnięty w roku 2010 w kwocie 379.754,47 PLN należało podzielić:

- kwotę 15.213,18 PLN przeznaczyć na pokrycie strat z lat ubiegłych
- kwotę 364.541,29 PLN przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki.

Uchwała została zaprotokołowana w obecności notariusza Anny Kantorskiej w formie aktu notarialnego Repertorium A. numer 5353/2011 dnia 27.06.2011 roku.

Wypracowany w roku 2011 zysk netto w kwocie 240.141,88 Spółka przeznaczyła na podwyższenie kapitału zapasowego. Uchwała Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26.06.2012 w obecności notariusza Anny Kantorskiej została zapisana aktem notarialnym - Repertorium A. numer 13342/2012.

9. Pozostałe kapitały

Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny (nota 10)

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 od wyceny	1 872 185,00	
	- podatek odroczony od umorzonych 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 Monday FIZ	9 853 605,23	
	- wycena Monday FIZ umorzonych 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 Spółkę 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.

10. Propozycja podziału zysku za rok bieżący

Zarząd proponuje przekazać zysk na kapitał zapasowy Spółki.

11. Zmiana stanu rezerw

(nota 11)

Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Wartość na koniec okresu
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 395 469,00	262 603,00	2 440 134,00	2 217 938,00
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	262 603,00	2 440 134,00	2 217 938,00

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 i powstałe dodatnie różnice przejściowe w kwocie 70.959,00 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 umniejszenia rezerwy w wysokości 1.872.185 PLN rozliczanej z kapitałem z aktualizacji wyceny.

12. Struktura zobowiązań długoterminowych

Pozycja nie występuje

13. Struktura zobowiązań krótkoterminowych

Struktura zobowiązań krótkoterminowych (poza funduszami specjalnymi)

(nota 13)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na koniec okresu	Zobowiązani a 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					
2.	Wobec pozostałych jednostek	8 578 238,68	8 578 238,68	0,00	0,00	0,00
a)	kredyty i pożyczki					
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	8 497 438,00	8 497 438,00			
c)	inne zobowiązania finansowe					
d)	z tytułu dostaw i usług	80 800,68	80 800,68			
-	do 12 miesięcy	80 800,68	80 800,68			
-	powyżej 12 miesięcy					
e)	zaliczki otrzymane na poczet dostaw					
f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00			
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpiec. społ.					
h)	z tytułu wynagrodzeń					
i)	inne					
Razem		8 578 238,68	8 578 238,68	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.

Spółka 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.

14. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki

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

15. Poręczenia i gwarancje

Spółka 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 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. Chwiańkowskiego 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

16. Przeciętne zatrudnienie

Spółka nie zatrudnia pracowników.

17. 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		01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
1	Obowiązkowe badania rocznego sprawozdania finansowego	16.000	18.000
2	Inne usługi poświadczające	0	0
3	Usługi doradztwa podatkowego	0	0
4	Pozostałe usługi	0	1.700
Razem		16.000	19.700

19. Transakcje z wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących

Spółka nie udzieliła pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających.

Spółka nie udzieliła pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów nadzorujących.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku nie występują zobowiązania Spółki wobec Członków Zarządu Spółki

20. Wyłączenia na potrzeby rachunku przepływów pieniężnych

Koszty z tytułu dyskonta weksli oraz od obligacji zaprezentowane są w działalności operacyjnej ze względu na specyfikę działalności. Również koszt umorzenia certyfikatów inwestycyjnych stanowi pozycję w działalności operacyjnej. Zmiany z tytułu zobowiązań wekslowych oraz od obligacji stanowią w tym przypadku działalność operacyjną.

Nie wystąpiła wycena walut.

Szczegółowe rozliczenie poszczególnych pozycji rachunku przepływów pieniężnych zawiera nota 22.

21. Struktura przychodów ze sprzedaży

Uzyskiwane przez Monday Development SA przychody pochodzą:

- w 5% z realizacji umowy na korzystanie z marki i wizerunku „MONDAY” oraz „MONDAY Development” podpisanej ze spółką zarządzającą projektami Grupy,
- w 95% z działalności finansowej,

(nota 18)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Odsetki	400 977,00	1 240 816,00
	- 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 certyf. inwest.	1 728 150,00	
	Przychody ogółem	2 249 127,00	1 480 816,00

Struktura kosztu wytworzenia

(nota 18a)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Odsetki	1 494 230,00	995 457,37
	- od weksli	0,00	419,00
	- 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
	- wart. umorzonych cert. inwest.	379 627,11	
	- emisja obligacji	0,00	21 686,00
	Koszty ogółem	1 873 857,11	1 017 143,37

Struktura kosztów rodzajowych

(nota 14)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Amortyzacja	0,00	0,00
2.	Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00
3.	Usługi obce	150 181,26	265 170,82
4.	Podatki i opłaty	60 183,00	34 200,00
5.	Wynagrodzenia	25 000,00	12 500,00
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	32 500,00	0,00
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	1 173,80	24 635,00
	Koszty ogółem	269 038,06	336 505,82

Na koszt usług obcych składa się koszt stałej obsługi administracyjnej w kwocie 30.000,- 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 nie odliczony podatek VAT, który Spółka rozlicza strukturą sprzedaży zgodnie z art. 90 ustawy o podatku od towarów i usług.

Koszty ubezpieczeń dotyczą ubezpieczenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

22. 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	0,75	1,44
	Pozostałe przychody operacyjne ogółem	0,75	1,44

23. 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	3 333,13	2 500,76
	Pozostałe koszty operacyjne ogółem	3 333,13	2 500,76

24. Struktura przychodów finansowych

(nota 17)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
2.	Odsetki	1 323,90	3 113,39
	- odsetki od środków	1 323,90	3 113,39
3.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
	- wartość sprzedanych inwestycji	152 300,00	
	- przychody ze sprzedaży	152 300,00	
4.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
5.	Inne	0,00	2 000,00
	- inne		2 000,00
	Przychody finansowe ogółem	1 323,90	5 113,39

Struktura kosztów finansowych

(nota 18b)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Odsetki	7 239,05	4 645,00
	- budżetowe	7 239,05	812,00
	- od kredytów i pożyczek	0,00	3 833,00
2.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
3.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
4.	Inne	0,00	0,00
	Koszty finansowe ogółem	7 239,05	4 645,00

25. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych

Nie wystąpiły zdarzenia nadzwyczajne

26. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

(nota 19)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1.	Stan aktywa z tytułu OPD na początek okresu, w tym	375 453,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	375 453,00
b)	odniesionych na kapitał własny	
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	
2.	Zwiększenia, w tym	78 909,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	78 909,00
-	odsetki naliczone od obligacji	78 909,00
b)	odniesionych na kapitał własny	0,00
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	0,00
3.	Zmniejszenia	153 805,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	153 805,00
-	rozliczenie straty z lat ubiegłych	123 369,00
-	rok 2009	3 444,00
-	rok 2011	119 925,00
-	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	300 557,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	300 557,00
b)	odniesionych na kapitał własny	0,00
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	0,00

27. 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	0,00
2.	Zwiększenia, w tym	191 644,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	191 644,00
-	wycena certyfikatów inwestycyjnych - umorzenie	191 644,00
b)	odniesionych na kapitał własny	0,00
-	wycena certyfikatów inwestycyjnych	
3.	Zmniejszenia	2 369 175,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	240 070,00
-	nalizowane odsetki od dyskonta weksli	240 070,00
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	2 217 938,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	241 566,00
b)	odniesionych na kapitał własny	1 976 372,00
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	0,00

28. Różnice między wynikiem bilansowym i podatkowym

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

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Zysk brutto	96 984,30	125 135,88
2.	korekta kosztów	583 652,00	-402 519,00
a	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	743 852,00	147 801,77
-	dyskonto naliczone od obligacji	415 914,00	119 810,77
-	składki OC Członków Zarządu i Rady Nadz.	32 500,00	
-	koszty emisji	0,00	21 679,00
-	koszt umorzonych CI wg UoR	283 948,73	
-	koszty notarialne	918,00	
-	podatek PCC	0,00	3 000,00
-	odsetki podatkowe	7 239,00	812,00
-	pozostałe (składka członkowska)	3 332,27	2 500,00
b	Zwiększenia kosztów uzyskania przychodów	160 200,00	550 320,77
-	koszt emisji akcji 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
-	dyskonto naliczone od weksli	0,00	984 911,00
-	umorzenie cert. inwestycyjnych wg UoR	1 292 600,00	
b	Zwiększenia przychodów podatkowych	1 263 505,00	0,00
-	dyskonto otrzymane od weksli	1 263 505,00	
4.	Dochód dla celów podatkowych	651 541,30	-1 262 294,12
	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

29. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

(nota 22)

Lp. Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1. Amortyzacja	0,00	0,00
2. Odsetki naliczone od nabytych weksli wycena weksli obcych	1 263 505,00 1 263 505,00	-984 911,00 -984 911,00
3. Odsetki naliczone od wyemitowanych obligacji wycena obligacji	415 914,00 415 914,00	141 489,77 141 489,77
4. Koszty umorzonych certyfikatów inwestycyjnych wartość umorzenia certyfikatów	379 627,11 379 627,11	0,00
5. Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
6. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) odsetki zapłacone od udzielonych pożyczek	0,00 0,00	3 833,00 3 833,00
7. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej przychody ze zbycia udziałów i akcji wartość zbywanych udziałów i akcji	0,00 152 300,00 -152 300,00	0,00
8. Zmiana stanu rezerw bilansowa zmiana stanu rezerwy rezerwa rozliczana z kapitałem z aktualizacji wyceny (CI Monday FIZ)	-48 426,00 -2 177 531,00 2 129 105,00	187 131,00 2 629 207,00 -2 442 076,00
9. Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
10. Zmiana stanu należności bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	-1 306 783,40 -1 306 783,40	-77 012,10 -77 012,10
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych korekta o zobowiązanie wekslowe korekta o zmianę stanu zobowiązań z tyt. obligacji	-187 373,17 3 525 682,83 3 800 000,00 -7 513 056,00	253 832,93 1 665 966,93 -3 800 000,00 2 387 866,00
12. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych bilansowa zmiana stanu RMK długoterminowych (aktywa) bilansowa zmiana stanu RMK krótkoterminowych (aktywa)	95 726,00 74 896,00 20 830,00	-308 500,00 -284 805,00 -23 695,00
13. Nabycie weksli obcych bilansowa zmiana stanu inwestycji długoterminowych w pozostałych jednostkach korekta o wycenę certyfikatów inwestycyjnych bilansowa zmiana stanu inwestycji krótkoterminowych z wyłączeniem środków pieniężnych wyłączenie weksla niezrealizowanego wycena weksli obcych weksle obce wykupione	-270 000,00 -6 506 236,15 6 506 236,15 10 612 547,00 -3 800 000,00 -1 263 505,00 -5 819 042,00	-6 005 000,00 -12 591 492,08 12 853 031,08 -7 976 450,00 3 800 000,00 984 911,00 -3 075 000,00
14. Wykup weksli obcych wykup weksli obcych	5 819 042,00 5 819 042,00	3 075 000,00 3 075 000,00
15. Emisja weksli własnych	0,00	30 000,00
16. Wykup weksli własnych	0,00	-30 000,00
17. Emisja obligacji bilansowa zmiana stanu zobowiązań z tyt. emisji obligacji wycena obligacji obligacje wykupione nierozliczone koszty emisji obligacji	0,00 415 914,00 -415 914,00 0,00 0,00	7 567 786,23 4 709 276,00 -119 810,77 3 000 000,00 -21 679,00
18. Wykup obligacji	0,00	-3 000 000,00
19. Inne korekty nierozliczone koszty emisji obligacji	0,00 0,00	0,00 0,00
20. Nabycie aktywów finansowych nabycie udziałów nabycie certyfikatów inwestycyjnych	7 042 859,20 10 000,00 7 032 859,20	479 800,00 479 800,00 479 800,00
21. Sprzedaż aktywów finansowych zbycie udziałów zbycie akcji	152 300,00 2 500,00 149 800,00	0,00
22. Wpływy netto z wydania udziałów i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału bilansowa zmiana kapitału podstawowego akcje serii A1 objęte za CI Monday FIZ agio z emisji akcji serii B koszty emisji akcji serii B	0,00 0,00 0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00 0,00 0,00
23. Nabycie udziałów (akcji) własnych akcje serii A	0,00 0,00	0,00 0,00

30. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Nie wystąpiły.

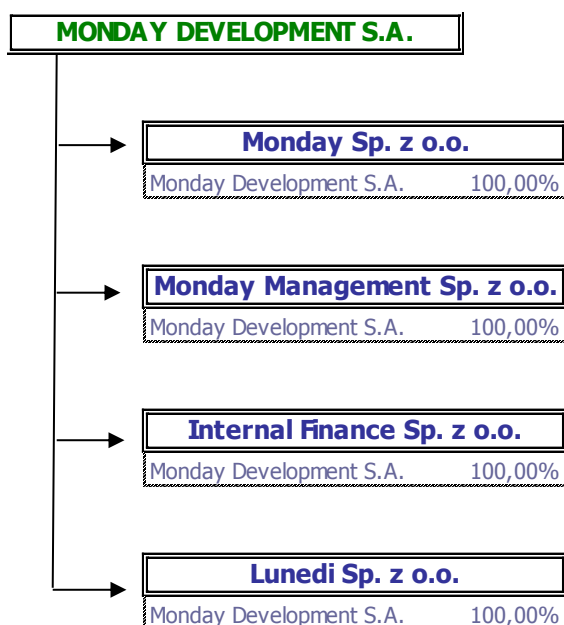
31. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące istotne zdarzenia ekonomiczne:

- Spółka dokonała przedterminowej wypłaty odsetek od obligacji serii B i C
- dokonano rolki obligacji serii C (emisja obligacji serii E)
- przedłużono wykup obligacji serii B z dnia 11.02.2013 na dzień 06.02.2014
- wyemitowano obligacje serii F o wartości 1 mln złotych. Uzyskane środki zostały przeznaczone na wykup obligacji serii B
- opłacono udziały w dwóch spółkach komandytowych, dla których Spółka Monday Development jest komandytariuszem

32. Konsolidacja

Spółka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe dla Grupy Monday.



Spółka posiada jednostki stowarzyszone.



33. 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 JEDNOSTKI

1. Monday Development SA

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

Spółka 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.

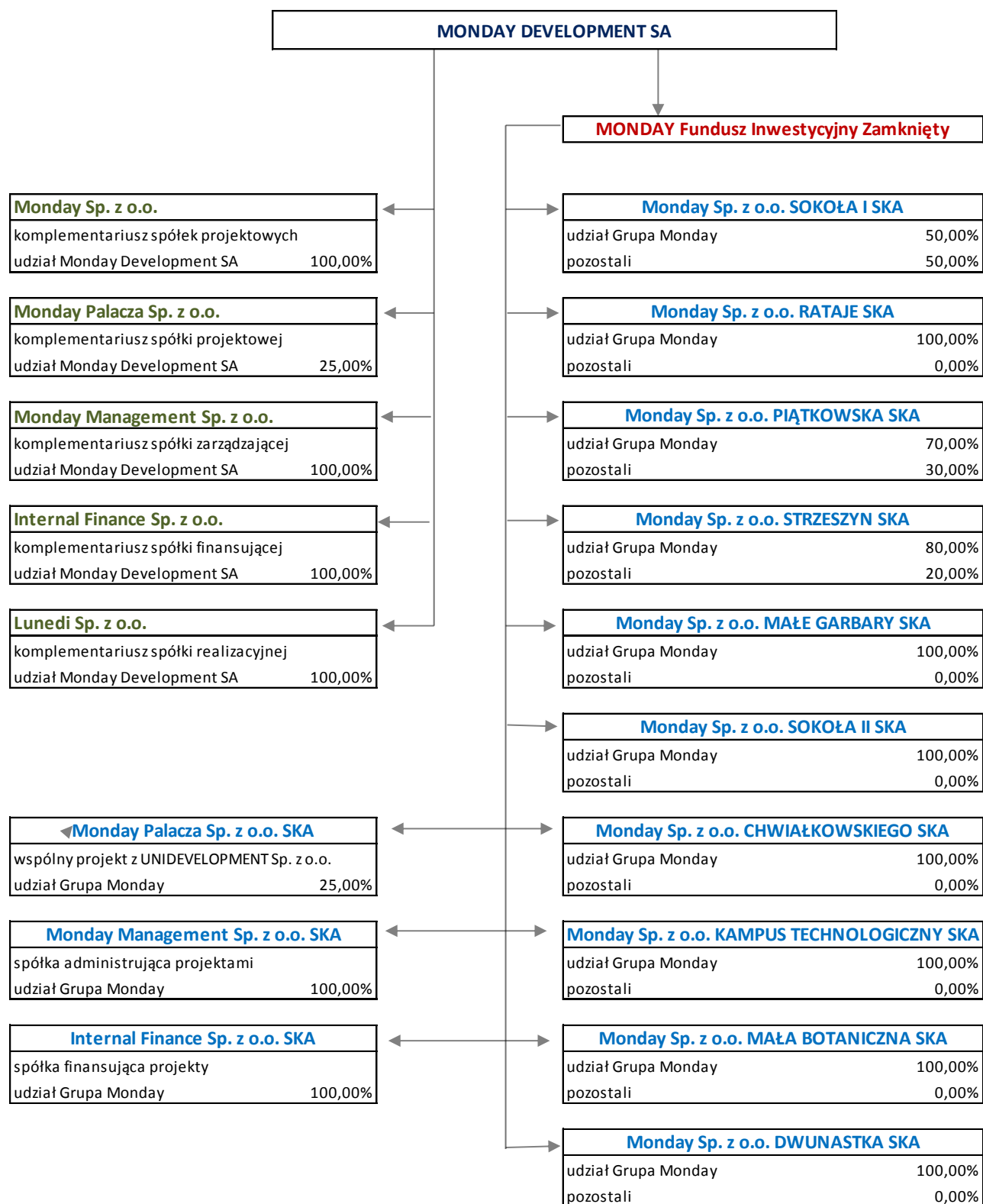
Na potrzeby debiutu na Rynku NewConnect, w I kwartale 2010 roku wyodrębniono jedną spółkę jako spółkę matkę i nadano jej nazwę Monday Development SA. W marcu roku 2010 wniesiono do niej wszystkie certyfikaty inwestycyjne, czyli całość funduszu i z nim całość biznesu operacyjnego grupy.

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. Chwiątkowskiego 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%
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 Różański

Z dniem 18 października pan Krzysztof Szyszka złożył rezygnację z członkostwa i z pełnienia funkcji Sekretarza w Radzie Nadzorczej. Uchwała 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 Różański

Do chwili sporządzenia sprawozdania skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

3. Kluczowe wydarzenia w działalności Spółki 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 BUDOWE

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 2012 r.

3.1 PLANY NA ROK 2013

W 2013 roku Spółka 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 Spółki. Spółka 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 Spółka 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 SPÓŁKI W ROKU 2012 I PRZEWIDYWANIA NA 2013 ROK

WYNIK FINANSOWY

Na przychody ze sprzedaży w kwocie 2.249 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 96 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 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 Spółki na najbliższe lata potrzebny będzie dodatkowy kapitał własny. Zgodnie z wcześniejszymi zapowiedziami Spółki, gdy warunki rynkowe będą temu sprzyjać, Zarząd zamierza przeprowadzić nową emisję akcji lub pozyskać inne źródło długoterminowego finansowania.

4. Ryzyka wpływające na działalność prowadzoną przez Spółkę

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.

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).

Spółka nie posiada przeterminowanych należności/nie obsługiwanych aktywów finansowych.

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

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.

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 zgoda 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 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 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 sprawozdania finansowego

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

W

Poznaniu

za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

Opinia zawiera 2 strony
(od strony 49 do strony 51)
Raport uzupełniający opinię zawiera 13 stron
(od strony 52 do strony 64)
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
oraz raport uzupełniający opinię
z badania 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 sprawozdania finansowego MONDAY DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Poznaniu przy ulicy Piątkowskiej 116 („Spółka”), na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2012 r., rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego 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, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych i innymi obowiązującymi przepisami. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

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

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

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

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją 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 odpowiedności stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji 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 sprawozdanie finansowe 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, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych, jest zgodne z

wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy Spółki oraz zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych, we wszystkich istotnych aspektach, ksiąg rachunkowych.

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 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 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,

Inne kwestie

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności 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 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
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

W

Poznaniu

za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

Raport uzupełniający opinię zawiera 13 stron
(od strony 52 do strony 64)
Raport uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2012 r.

SPIS TREŚCI

Spis treści

1. Część ogólna raportu
 - 1.1. DANE IDENTYFIKUJĄCE BADANĄ JEDNOSTKĘ
 - 1.1.1. Nazwa Spółki
 - 1.1.2. Siedziba Spółki
 - 1.1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym
 - 1.1.4. Struktura własności i jednostki powiązane
 - 1.1.5. Kierownik jednostki
 - 1.2. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych
 - 1.2.1. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:
 - 1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:
 - 1.3. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy
 - 1.4. Zakres prac i odpowiedzialności
2. CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU
 - 2.1. Bilans
 - 2.2. Rachunek zysków i strat
 - 2.3. Wybrane wskaźniki finansowe
 - 2.4. Interpretacja danych
3. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU
 - 3.1. Prawdliwość stosowanego systemu rachunkowości 63
 - 3.2. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
 - 3.3. Sprawozdanie z działalności Spółki
 - 3.4. 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. Struktura własności i jednostki powiązane

Na dzień 31.12.2012 rok struktura własności kapitału zakładowego Spółki w wysokości przedstawia się następująco:

Nazwa akcjonariusza	Ilość akcji	Ilość głosów (w %)	Wartość nominalna akcji zł '000	Udział w kapitale zakładowym (w %)
Hamamelis Ltd. w Limassol (Cypr)	336 484	45,6%	3 364 840	42,7%
Internal Finance Spółka z o.o. SKA	123 338	16,7%	1 233 380	15,6%
Piotr Płóciennik	64 872	8,8%	648 720	8,2%
Piotr Różański	47 460	6,4%	474 600	6,0%
Akcjonariusze poniżej 5%	166 331	22,5%	1 663 310	21,1%
Akcje własne do umorzenia	50 000	0,0%	500 000	6,3%
Razem	788 485	100,0%	7 884 850	100,0%

Badana Spółka wg stanu na koniec badanego okresu jest:

- spółką dominującą dla Monday Sp. z o.o., Monday Management Sp. z o.o., Internal Finance Sp. z o.o., 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.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 23.01.2012 r. spółka Monday Development S.A. sprzedała 50 udziałów w spółce Monday Palacza Sp. z o.o. spółce UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o.

W 2012 roku jednostka dominująca zbyła wszystkie posiadane akcje w Monday Palacza Sp. z o.o. SKA na rzecz Monday FIZ.

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. Wpłata na kapitał została dokonana w dniu 12.03.2012 r. natomiast rejestracja odbyła się w dniu 02.04.2012 r.

1.1.5. Kierownik jednostki

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd.

W skład Zarządu Spółki w 2012 roku do dnia wydania opinii wchodził:

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

W 2012 roku nie było zmian w składzie Zarządu badanej spółki.

1.2. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych**1.2.1. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:**

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

1.2.2. 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 sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 06.09.2012 roku, zawartą na podstawie uchwały nr 1/20100915 Rady Nadzorczej z dnia 15 września 2010 roku odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie Spółki 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 badanej Spółki 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).

1.3. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

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 następującą uwagą: 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 nocy 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.

Ponadto biegły badający Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Monday zwrócił uwagę na następujące istotne kwestie, które przekładają się na sprawozdanie Monday Development S.A.: "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".

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone uchwałą nr 5 w dniu 26.06.2012 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które postanowiło, że zysk za ubiegły rok obrotowy w kwocie 240 141,88 złotych zostanie przeznaczony na kapitał zapasowy.

Sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 03.07.2012 r. i ogłoszone w Monitorze Polskim B o numerze 2714 w dniu 30.10.2012 r.

1.4. Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia MONDAY DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Poznaniu i dotyczy sprawozdania finansowego, na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia

2012 r., rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

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

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w ustawie o rachunkowości oraz wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych oraz z innymi obowiązującymi przepisami.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu uzupełniającego, odnośnie tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

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

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd Spółki 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.

2. Część analityczna raportu

2.1. Bilans

AKTYWA	2011-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2012-12-31 zł '000	% sumy bilansowej
AKTYWA TRWAŁE				
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Należności długoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Inwestycje długoterminowe	28 489,54	66,52%	23 794,65	84,76%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	375,45	0,88%	300,56	1,07%
	28 864,99	67,40%	24 095,21	85,83%
AKTYWA OBROTOWE				
Zapasy	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Należności krótkoterminowe	106,55	0,25%	1 413,33	5,03%
Inwestycje krótkoterminowe	13 815,26	32,26%	2 543,47	9,06%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	40,83	0,10%	20,00	0,07%
	13 962,64	32,60%	3 976,80	14,17%
AKTYWA RAZEM	42 827,63	100,00%	28 072,01	100,00%

PASYWA	2011-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2012-12-31 zł '000	% sumy bilansowej
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY				
Kapitał (fundusz) zakładowy	7 884,85	18,41%	7 884,85	28,09%
Należne wpłaty na kapitał zakładowy (-)	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Udziały (akcje) własne (-)	-500,00	-1,17%	-500,00	-1,78%
Kapitał (fundusz) zapasowy	1 155,17	2,70%	1 395,32	4,97%
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	17 502,30	40,87%	8 425,58	30,01%
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Zysk (strata) netto	240,14	0,56%	70,08	0,25%
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego(-)	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	26 282,46	61,37%	17 275,83	61,54%
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA				
Rezerwy na zobowiązania	4 395,47	10,26%	2 217,94	7,90%
Zobowiązania długoterminowe	7 097,14	16,57%	0,00	0,00%
Zobowiązania krótkoterminowe	5 052,56	11,80%	8 578,24	30,56%
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	16 545,17	38,63%	10 796,18	38,46%
PASYWA RAZEM	42 827,63	100,00%	28 072,01	100,00%

2.2. Rachunek zysków i strat

	2011 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2012 zł '000	% przychodów ze sprzedaży
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	1 480,82	100,00%	2 249,13	100,00%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 017,14	68,69%	1 873,86	83,31%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	463,67	31,31%	375,27	16,69%
Koszty sprzedaży	30,94	2,09%	35,83	1,59%
Koszty ogólnego zarządu	305,57	20,64%	233,21	10,37%
Zysk (strata) ze sprzedaży	127,17	8,59%	106,23	4,72%
Pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Pozostałe koszty operacyjne	2,50	0,17%	3,33	0,15%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	124,67	8,42%	102,90	4,58%
Przychody finansowe	5,11	0,35%	1,32	0,06%
Koszty finansowe	4,65	0,31%	7,24	0,32%
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	125,14	8,45%	96,98	4,31%
Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Straty nadzwyczajne	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Zysk (strata) brutto	125,14	8,45%	96,98	4,31%
Podatek dochodowy	-115,01	-7,77%	26,90	1,20%
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Zysk (strata) netto	240,14	16,22%	70,08	3,12%

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

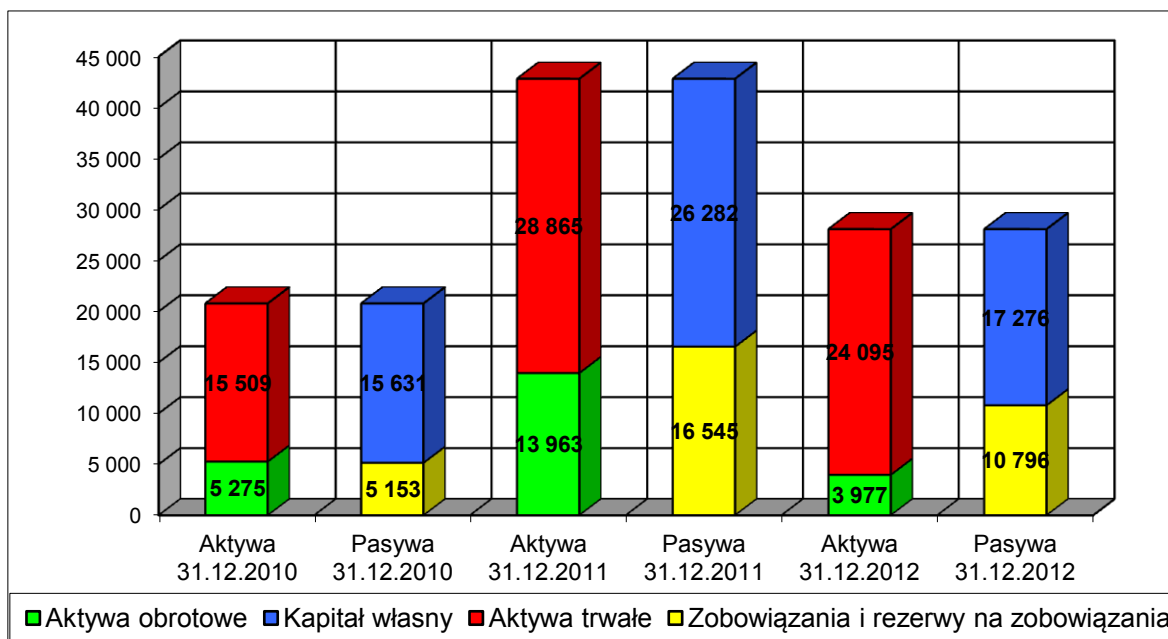
	Wyszczególnienie	j.m.	2010	2011	2012
1.	Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów (wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100%	%	55,2%	31,3%	16,7%
2.	Rentowność kapitałów własnych (ROE) (wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100%	%	4,7%	1,1%	0,3%
3.	Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług (przeciętny stan należności z tyt. dostaw, robót i usług*365) / przychody ze sprzedaży	ilość dni	4	7	2
4.	Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100	%	25%	28%	31%

5. Wskaźnik płynności I	1,6	2,8	0,5
(aktywa obrotowe / bieżące zobowiązania)			

2.4. Interpretacja danych

2.4.1 BILANS

Dane w tys. zł



Na przestrzeni ostatniego roku, po istotnym wzroście w 2011 roku, nastąpiło zmniejszenie wartości sumy bilansowej o 14 756 tys. zł (-35%) i ukształtowanie się jej na dzień 31.12.2012 r. na poziomie 28 072 tys. zł.

Aktywa trwałe na dzień 31.12.2012 roku stanowią niemal 86% wartości sumy bilansowej, wobec 67% w 2011 roku, ich wartość zmniejszyła się o 4 770 tys. zł (-17%) wobec stanu z dnia 31.12.2011 r.

W aktywach istotną pozycją są inwestycje długoterminowych, których saldo na dzień bilansowy wyniosło 23 795 tys. zł, i nastąpiło zmniejszenie ich wartości o 17%. Na wartość pozycji składają w głównej mierze certyfikaty inwestycyjne Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Monday (stan na 31.12.2012 rok w kwocie 23 422 tys. zł), 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 sprawozdania finansowego.

Z kolei aktywa obrotowe Spółki na dzień 31.12.2012 roku to przede wszystkim papiery wartościowe (weksle spółek projektowych) w kwocie 2 533 tys. zł.

Na dzień 31.12.2012 r. nastąpiło zmniejszenie wartości inwestycji krótkoterminowych o 11 272 tys. zł (spadek o 82%) w porównaniu do 2011 roku. Zmniejszenie wynika z

- 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 w 2012 roku objęła certyfikaty za łączną kwotę 7 033 tys. zł),
- obsługą długu powstałego w wyniku emisji obligacji serii B, C i D.

W strukturze pasywów niezmiennie dominują kapitały własne, na dzień 31.12.2012 r. ich wartość wynosi 17 276 tys. zł (62% sumy bilansowej) wobec 26 282 tys. zł na dzień 31.12.2011 r. W zakresie pasywów nastąpiły następujące zmiany:

- nastąpiło zwiększenie wartości kapitału zapasowego w związku z przekazaniem zysku wypracowanego w 2011 roku na kapitał zapasowy (+240 tys. zł),
- zmniejszenie kapitału z aktualizacji wyceny o 52% w związku z aktualizacją wyceny certyfikatów inwestycyjnych Monday FIZ.
- zmniejszenie wartości zobowiązań o 29%, co zostało głównie spowodowane anulacją weksla nabytego w 2011 roku od spółki Monday Palacza Sp. z o.o. (weksel nie został opłacony). Na dzień 31.12.2012 r. zobowiązania długoterminowe zostały przekwalifikowane na krótkoterminowe z uwagi na fakt, iż termin spłaty zobowiązań z tytułu emisji obligacji serii B i C przypada na luty 2013 roku, natomiast dla serii D przypada na czerwiec 2013.

Zmiany w badanym okresie w proporcjach pomiędzy poszczególnymi grupami aktywów i pasywów, spowodowały, że w 2012 roku nie została zachowana złota zasada finansowania, bowiem pokrycie majątku trwałego kapitałem stałym wyniosło 80% (wobec 130% w 2011 roku). Oznacza to, że 80% majątku trwałego finansowana jest kapitałem o charakterze długoterminowym, który dalej charakteryzuje się relatywnie niskim poziomem wymagalności. Pozostała część majątku trwałego finansowana jest przez zobowiązania krótkoterminowe.

2.4.2 WSKAŹNIKI

Wskaźnik rentowności sprzedaży w 2012 roku wyniósł 17% i był niższy niemal o 15% od wartości osiągniętej w 2011 roku. Spadek wskaźnika to skutek znacznie wyższej dynamiki wzrostu kosztów operacyjnych (wzrost o 84%) w stosunku do odpowiadających im przychodów operacyjnych (wzrost o 52%).

Wskaźnik rentowności kapitałów własnych mierzący zdolność kapitału własnego do generowania zysku, przyjął wartość 0,3%. W badanym okresie nastąpił spadek wskaźnika ROE o 0,8 punktu procentowego w porównaniu do 2011 roku.

Wskaźnik szybkości obrotu należności handlowych w analizowanym okresie skrócił się o 5 dni i wyniósł 2 dni. Niska wartość wskaźnika związana jest z charakterem prowadzonej działalności.

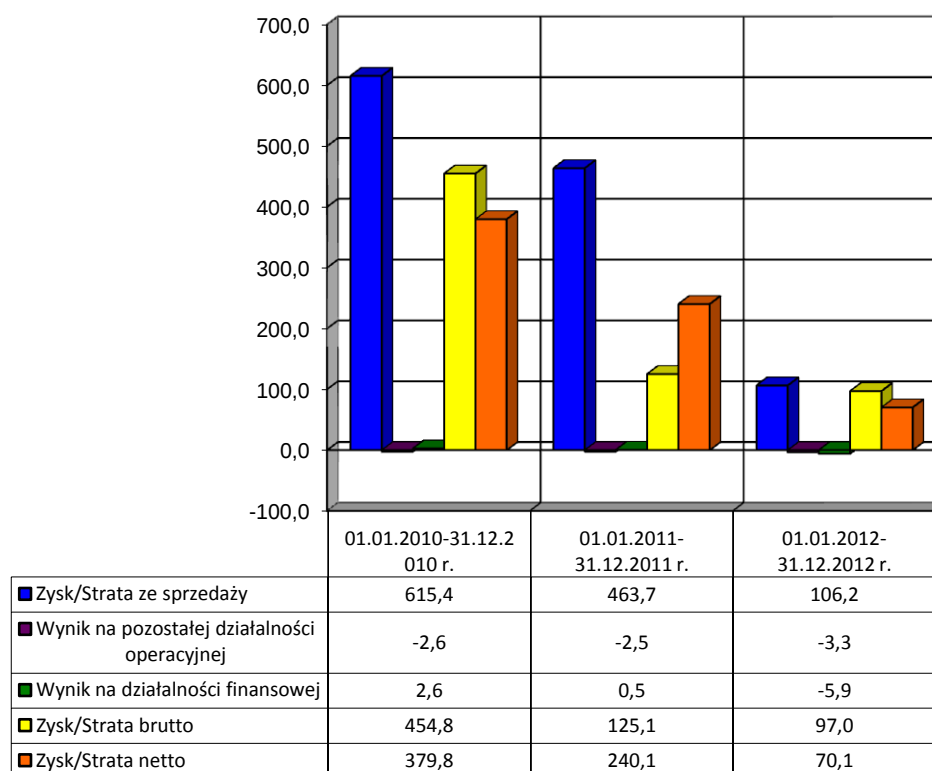
Wskaźnik zadłużenia w badanym okresie zwiększył się o 3% i ukształtował się na poziomie 31%, co świadczy o stałej strukturze finansowania.

W kształtowaniu bieżącej płynności finansowej I stopnia przyjmuje się, że ze względu na rozbieżności czasowe pomiędzy dokonywaniem wydatków za dostawy, a inkasowaniem wpływów ze sprzedaży, aktywa obrotowe powinny z odpowiednim nadmiarem pokrywać bieżące zobowiązania (1,2 - 2,0). Wskaźnik płynności w okresie sprawozdawczym wyniósł 0,5 i w stosunku do roku poprzedniego uległ zmniejszeniu o 2,3 punkty procentowe. Wartość wskaźnika informuje, iż środki obrotowe w 2012 roku pozwalały na pokrycie 50% zobowiązań bieżących.

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

2.4.3 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Dane w tys. zł



Dominującą pozycję w strukturze przychodów zajmują przychody z tytułu umorzenia certyfikatów inwestycyjnych, odsetki od objętych weksli oraz przychody ze sprzedaży usług (wymienione pozycje stanowią ponad 99,9% całości przychodów). Na przychody ze sprzedaży usług składają się przychody związane z realizacją umowy na korzystanie z marki i wizerunku „MONDAY” i „MONDAY DEVELOPMENT”.

Po stronie kosztów najistotniejszą pozycją są koszty wytworzenia (odsetki od obligacji, koszty emisji obligacji, koszty zakupu umorzonych certyfikatów) z 84% - wym udziałem w kosztach ogółem.

Niższa w badanym okresie dynamika wzrostu wartości przychodów od kosztów operacyjnych doprowadziła do zanotowania przez Spółkę niższego niż w 2011 roku zysku brutto ze sprzedaży (375 tys. zł - spadek o 19%). Po uwzględnieniu kosztów sprzedaży na poziomie 36 tys. zł i kosztów ogólnego zarządu na poziomie 233 tys. zł spółka w 2012 roku wypracowała zysk ze sprzedaży w kwocie 106 tys. zł (niższy niż w 2011 roku o 21 tys. zł). Zauważalny jest spadek w porównaniu do ubiegłego okresu kosztów ogólnego zarządu o 24% i wartościowo 72 tys. zł).

Na kształtowanie się wyniku netto za 2012 rok wpływ miały również:

- strata na pozostałej działalności operacyjnej w wysokości 3,3 tys. zł, wobec straty z roku ubiegłego w wysokości 2,5 tys. zł,
- strata na działalności finansowej w wysokości 6 tys. zł, wobec zysku z roku ubiegłego w wysokości 0,5 tys. zł.

Omówione powyżej wyniki na kolejnych szczeblach działalności znalazły odzwierciedlenie w zysku brutto, który w badanym okresie osiągnął wartość 97 tys. zł. W porównaniu do roku ubiegłego wartość zysku brutto spadła zatem wartościowo o 28 tys. zł. Po uwzględnieniu zmiany stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego, zysk netto wyniósł 70 tys. zł (w porównaniu do 2011 roku wartość zysku netto spadła o 170 tys. zł).

3. Część szczegółowa raportu

3.1. Prawdliwość stosowanego systemu rachunkowości

Spółka posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd Spółki, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy wrywkowego sprawdzenia prawidłowości działania systemu rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonych prac nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących systemu rachunkowości, które nie zostałyby usunięte, a mogły mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe, w tym dotyczących:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości,
- udokumentowania operacji gospodarczych,
- rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych oraz powiązania zapisów w ramach ksiąg rachunkowych,
- prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na podstawie sald zatwierdzonego bilansu za okres poprzedni,
- powiązania zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym,
- zasadności stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tego systemu rachunkowości.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację składników majątkowych w zakresie i terminach określonych w art. 26 ustawy o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne ujęto i rozliczono w księgach badanego okresu.

3.2. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego

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

3.3. Sprawozdanie z działalności Spółki

Sprawozdanie z działalności Spółki 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., a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

3.4. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

W oparciu o przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień 31 grudnia 2012 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń z uwagami objaśniającymi dotyczącymi zasad wyceny posiadanych certyfikatów inwestycyjnych w FIZ Monday.

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
01-747 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 Spółka 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