



AEDES Spółka Akcyjna

Raport okresowy za IV kwartał 2013 roku
Okres od 1. października do 31. grudnia 2013 r.

Kraków, dn. 14. lutego 2014 r.

Spis treści

1. Wstęp.....	3
2. Informacje o spółce.....	4
1.1 Władze spółki.....	5
1.2 Struktura akcjonariatu ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień sporządzenia raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu.....	6
1.3 Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty	7
2. Kwartałne skrócone sprawozdanie finansowe	8
2.1 Bilans.....	8
2.2 Rachunek zysków i strat	12
2.3 Zestawienie zmian w kapitale własnym.....	13
2.4 Rachunek przepływów pieniężnych.....	16
3. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości.....	18
4. Charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie od 1.10 do 31.12.2013 r. wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki	23
5. Stanowisko odnośnie do możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w danym raporcie kwartalnym za okres od 1.10.2013 do 31.12.2013 roku.....	26
6. Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogramu ich realizacji, zgodnie z informacjami przedstawionymi w Dokumencie Informacyjnym	26
7. Informacja Zarządu Emitenta na temat aktywności, jaką w okresie objętym raportem Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, w szczególności poprzez działania nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.....	28
8. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta na ostatni dzień okresu objętego raportem kwartalnym.....	31

1. Wstęp

Szanowni Państwo,

Przekazujemy Państwu raport finansowy spółki AEDES S.A. za IV kwartał 2013 roku. Za nami jeden z najtrudniejszych okresów w historii działalności Spółki. Pogorszenie sytuacji ekonomicznej w kraju, spowolnienie gospodarcze, a także zaostrzenie polityki kredytowej banków przyczyniły się do wyhamowania popytu na rynku pierwotnym budownictwa mieszkaniowego. Coraz mniejsza liczba nowych projektów budowlanych i coraz silniejsza konkurencja sprawiły, że zmuszeni byliśmy rezygnować ze starań o nowe zlecenia, których marża była bliska zeru, a ryzyko realizacji projektu istotnie wzrastało.

W minionym okresie, wyklarowała się także kwestia wstrzymanej inwestycji przy ul. Św. Łazarza, którą Spółka miała realizować w systemie generalnego wykonawstwa. Ze względu na zmianę koncepcji realizacji projektu przez Zleceniodawcę, zdecydowaliśmy o rozwiązaniu umowy.

Oprócz wspomnianych trudności, były także chwile radości. Pozyskaliśmy ważny dla nas kontrakt na realizację inwestycji mieszkaniowej w Katowicach. Negocjacje dotyczące tego zlecenia trwały od połowy IV kwartału ubiegłego roku. Ponadto, zanotowaliśmy wzmożone zainteresowanie Spółką ze strony Państwa – naszych Akcjonariuszy oraz Inwestorów. W 2013 roku nadesłaliście do nas Państwo łącznie 33 wiadomości zawierające wnikliwe pytania o działalność Spółki oraz osoby nią kierujące.

Wyrażam nadzieję, że rzetelną pracą nad stopniową poprawą rentowności Spółki zatrzymamy to zainteresowanie na dłużej. Tymczasem zapraszam do zapoznania się z niniejszym Raportem okresowym.

Mam nadzieję, że zaprezentowane dane finansowe oraz informacje będą Państwu pomocne przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych dotyczących AEDES S.A. W razie pytań lub wątpliwości, zapraszamy do kontaktu z Działem Relacji Inwestorskich: investor@aedes.pl

Z poważaniem
Maciej Targosz,
Prezes Zarządu Aedes S.A.

2. Informacje o spółce

Firma:	AEDES Spółka Akcyjna
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Kraków
Adres:	ul. Zakliki z Mydlnik 16, 30-198 Kraków
Telefon:	+48 (12) 662 08 90
Faks:	+48 (12) 662 08 91
Adres poczty elektronicznej:	biuro@aedes.pl
Adres strony internetowej:	www.aedes.pl
NIP:	945-19-41-502
REGON:	356286696
KRS:	0000392032

Przedmiotem działalności Spółki jest świadczenie usług budowlano-montażowych na rzecz zleceniodawców. Spółka oferuje wykonawstwo pełnego zakresu prac budowlanych: od pojedynczych robót budowlanych, poprzez generalne wykonawstwo (w szczególności średnich obiektów mieszkaniowych oraz małych obiektów handlowych i biurowych) obejmujące prowadzenie robót zasadniczych i wykończeniowych, uruchomienia wszelkich instalacji i urządzeń, aż po przekazywanie do eksploatacji gotowych, wyposażonych obiektów. Spółka specjalizuje się również w kompleksowej aranżacji wnętrz w nowoczesnych systemach, remontach obiektów mieszkalnych i biurowych, modernizacji pomieszczeń i obiektów o różnym przeznaczeniu.

AEDES S.A. pozyskuje kontrakty na generalne wykonawstwo poprzez uczestnictwo w procesach przetargowych. W zależności od wielkości i specyfiki projektu budowlanego Spółka może realizować inwestycje w trzech opcjach: samodzielnie, z pomocą podwykonawców, bądź wynajmując wykonawców nie angażując się bezpośrednio w prace budowlano-montażowe.

- Samodzielna realizacja pozyskanego projektu budowlanego jest wykonywana przy wykorzystaniu posiadanych czynników produkcji (zasoby ludzkie, maszyny i urządzenia oraz materiały budowlane). Spółka przy tak realizowanym projekcie ponosi początkowe nakłady, które następnie są pokrywane za pomocą środków pozyskanych ze sprzedaży wytworzonego produktu na rzecz końcowego odbiorcy.
- Zlecając realizację określonych etapów projektu zewnętrznym przedsiębiorstwom, Spółka ma możliwość efektywnego zarządzania większą ilością projektów oraz czasem ich realizacji. W tej opcji po stronie AEDES S.A. pozostaje zapewnienie podwykonawcy odpowiednich środków produkcji jak: materiały budowlane, maszyny i urządzenia.
- Wynajem wykonawców pozwala Spółce na przeniesienie na nich obowiązku posiadania zasobów ludzkich, narzędzi oraz materiałów budowlanych niezbędnych do realizacji inwestycji. Dzięki temu Spółka nie angażuje się bezpośrednio, odbierając jedynie poszczególne etapy projektu zgodnie z przyjętymi specyfikacją oraz harmonogramem.

Dotychczas zdobyte doświadczenie oraz stale rozwijane zasoby maszyn i urządzeń umożliwiają Spółce pozyskiwanie projektów budowlanych o wartości od kilkuset tysięcy do kilkudziesięciu milionów złotych głównie w sferze budownictwa mieszkaniowego.

1.1 Władze spółki

ZARZĄD			
Imię i nazwisko	Stanowisko	Kadencja	
		Od	Do
Maciej Targosz	Prezes Zarządu	25.07.2011	25.07.2014

Źródło: Emitent

RADA NADZORCZA			
Imię i nazwisko	Stanowisko	Kadencja	
		Od	Do
Paweł Szymuś	Przewodniczący Rady Nadzorczej	25.07.2011	25.07.2016
Igor Flaga	Członek Rady Nadzorczej	25.07.2011	25.07.2016
Andrzej Fila	Członek Rady Nadzorczej	25.07.2011	25.07.2016
Andrzej Dziewiałtowski – Gintowt	Członek Rady Nadzorczej	19.12.2011	19.12.2016
Krzysztof Matzka	Członek Rady Nadzorczej	19.12.2011	19.12.2016

Źródło: Emitent

Stan na dzień 14.02.2014 roku.

W okresie od 1.10.2013 r. 14.02.2014 r. nie zaszły zmiany osobowe w organach Spółki.

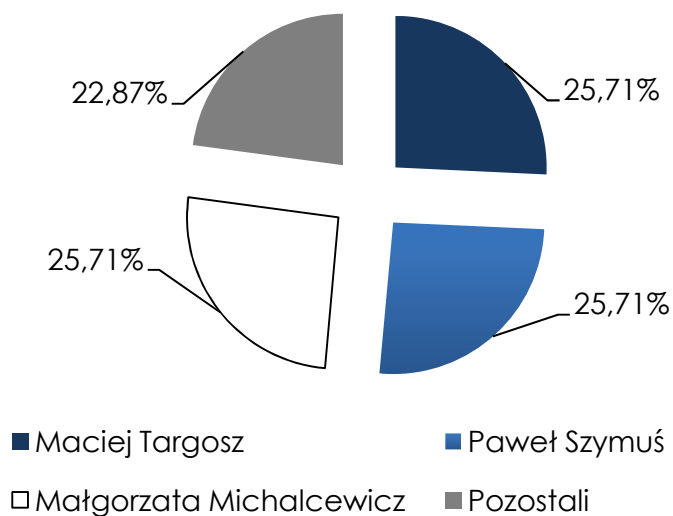
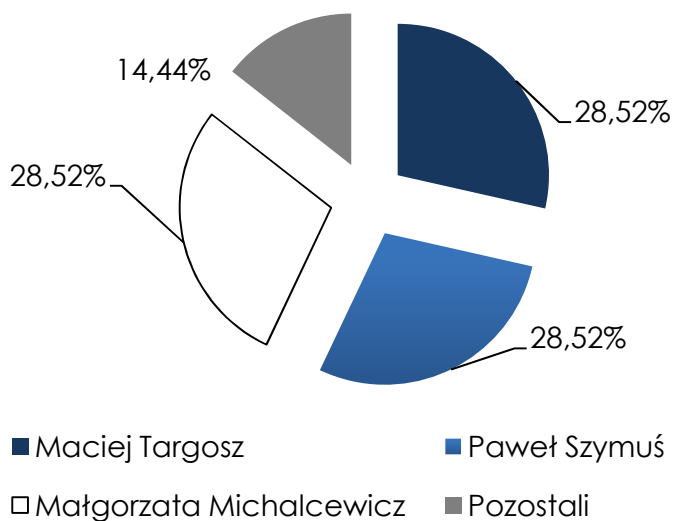
1.2 Struktura akcjonariatu ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień sporządzenia raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu.

Poniższa tabela przedstawia strukturę akcjonariatu ze szczegółowym wykazem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu Spółki (zgodnie z zawiadomieniami akcjonariuszy z art. 69 ustawy o ofercie publicznej oraz raportami ESPI odnośnie akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta).

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów
Maciej Targosz	1.452.820	2.552.820	25,71%	28,52%
Paweł Szymuś	1.452.820	2.552.820	25,71%	28,52%
Małgorzata Michalciewicz	1.452.820	2.552.820	25,71%	28,52%
Pozostali	1.292.970	1.292.970	22,87%	14,44%
Suma	5.651.430	8.951.430	100,0 %	100,0 %

Źródło: Emitent

Stan na dzień 14.02.2014 roku.

Udział w kapitale zakładowym**Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ****1.3 Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty**

W IV kwartale 2013 roku Spółka zatrudniała 130 osób (stan na dzień 31.12.2013 r.) osób na podstawie umowy o pracę, w tym 10 kobiet oraz 120 mężczyzn.

2. Kwartałne skrócone sprawozdanie finansowe

2.1 Bilans

Tabela 1. Dane finansowe z bilansu na dzień zakończenia IV oraz III kwartału 2013 r. wraz z danymi porównawczymi za 2012 rok [dane w PLN]

Wyszczególnienie	31.12.2013*	31.12.2012	30.09.2013*	30.09.2012
A. AKTYWA TRWAŁE	7 760 281,33	5 614 116,40	7 418 860,73	2 129 482,17
I. Wartości niematerialne i prawne	15 522,81	37 628,31	20 693,28	44 148,31
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	15 522,81	37 628,31	20 693,28	44 148,31
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	1 288 539,14	1 503 651,22	1 313 135,12	1 410 905,83
1. Środki trwałe	1 288 539,14	1 503 651,22	1 313 135,12	1 410 905,83
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00	0,00	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	18 166,60	18 666,64	18 291,61	18 791,61
c) urządzenia techniczne i maszyny	464 471,21	616 634,42	477 873,84	525 679,69
d) środki transportu	484 262,72	407 528,99	425 071,29	369 990,26
e) inne środki trwałe	321 638,61	460 821,17	391 898,38	496 444,27
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	1 847 179,84	45 240,00	1 798 894,79	44 478,86
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	1 847 179,84	45 240,00	1 798 894,79	44 478,86
IV. Inwestycje długoterminowe	2 556 897,54	2 430 000,00	2 478 812,06	0,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	2 556 897,54	2 430 000,00	2 478 812,06	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych	2 556 897,54	2 430 000,00	2 478 812,06	0,00

jednostkach				
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	2 556 897,54	2 430 000,00	2 478 812,06	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 052 142,00	1 597 596,87	1 807 325,48	629 949,17
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 052 142,00	1 586 358,80	1 807 325,48	612 202,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	11 238,07	0,00	17 747,17
B. AKTYWA OBROTOWE	23 865 759,61	19 670 285,69	23 450 683,65	18 248 427,17
I. Zapasy	493 106,45	449 263,41	495 511,76	1 807 980,81
1. Materiały	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00	490 158,25
3. Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Towary	219 321,20	219 321,20	219 321,20	219 321,20
5. Zaliczki na dostawy	273 785,25	229 942,21	276 190,56	1 098 501,36
II. Należności krótkoterminowe	9 814 084,44	9 328 548,42	11 049 673,91	10 040 562,91
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	9 814 084,44	9 328 548,42	11 049 673,91	10 040 562,91
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	9 228 438,87	7 651 277,71	10 203 886,50	9 544 626,45
- do 12 miesięcy	9 228 438,87	7 651 277,71	10 203 886,50	9 544 626,45
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych	336 433,70	1 082 256,19	502 286,95	423 468,00
c) inne	249 211,87	595 014,52	343 500,46	72 468,46
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	385 391,44	674 281,15	1 317 931,77	3 296 085,05
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	385 391,44	674 281,15	1 317 931,77	3 296 085,05
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	362 158,90	92 500,31	362 158,90	1 800 000,00

- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	360 000,00	90 341,41	360 000,00	0,00
- udzielone pożyczki	2 158,90	2 158,90	2 158,90	1 800 000,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	23 232,54	581 780,84	955 772,87	1 496 085,05
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	23 232,54	159 425,17	163 850,59	1 407 458,80
- inne środki pieniężne	0,00	422 355,67	52 404,47	88 626,25
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	739 517,81	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13 173 177,28	9 218 192,71	10 587 566,21	3 103 798,40
1. Aktywa z tytułu niezakończonych umów budowlanych	13 049 250,02	9 134 199,64	10 530 643,60	3 017 533,20
2. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	123 927,26	83 993,07	56 922,61	86 265,20
AKTYWA OGÓŁEM	31 626 040,94	25 284 402,09	30 869 544,38	20 377 909,34

Źródło: Emitent

*Dane nie były poddane badaniu biegłego rewidenta.

Wyszczególnienie	31.12.2013*	31.12.2012	30.09.2013*	30.09.2012
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	5 637 410,50	5 342 549,89	5 291 920,92	4 921 559,26
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	565 143,00	565 143,00	565 143,00	565 143,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	4 832 628,71	3 787 701,76	4 832 628,71	3 609 221,35
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	10 229,99	0,00	8 514,83
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00	0,00	0,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-178 480,41	-178 480,41	-178 480,41	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	418 119,20	1 157 955,55	72 629,62	738 680,08
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	25 988 630,44	19 941 852,20	25 577 623,46	15 456 350,08
I. Rezerwy na zobowiązania	2 725 146,00	2 105 366,65	2 232 381,47	573 331,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 725 146,00	2 105 366,65	2 232 381,47	573 331,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00	0,00	0,00

- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	1 742 509,60	570 059,20	1 892 461,57	460 378,96
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	1 742 509,60	570 059,20	1 892 461,57	460 378,96
a) kredyty i pożyczki	1 362 200,00	0,00	1 495 000,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	380 309,60	570 059,20	397 461,57	460 378,96
d) inne	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	21 398 086,91	17 090 611,10	21 316 660,66	14 233 593,06
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	21 398 086,91	17 090 611,10	21 316 660,66	14 233 593,06
a) kredyty i pożyczki	3 444 378,69	2 009 134,15	3 406 644,51	2 322 229,06
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	233 436,53	253 385,56	286 016,20	250 503,84
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	14 612 361,56	12 762 445,80	14 347 765,11	9 273 940,70
- do 12 miesięcy	12 469 013,15	10 643 352,31	11 933 960,17	8 080 844,15
- powyżej 12 miesięcy	2 143 348,41	2 119 093,49	2 413 804,94	1 193 096,55
e) zaliczki otrzymane na dostawę	1 723 369,51	1 283 925,07	1 837 165,80	1 349 489,63
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	865 546,47	590 544,00	766 595,70	859 646,88
h) z tytułu wynagrodzeń	263 159,73	190 276,52	253 165,58	177 782,95
i) inne	255 834,42	900,00	419 307,76	0,00
3. Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	122 887,93	175 815,25	136 119,76	189 047,06
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	122 887,93	175 815,25	136 119,76	189 047,06
- długoterminowe	69 960,61	122 888,01	96 424,27	136 119,82
- krótkoterminowe	52 927,24	52 927,24	39 695,49	52 927,24
PASYWA OGÓŁEM	31 626 040,94	25 284 402,09	30 869 544,38	20 377 909,34

Źródło: Emitent

*Dane nie były poddane badaniu biegłego rewidenta.

2.2 Rachunek zysków i strat

Tabela 2 Rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym za IV kwartał 2013 r. oraz narastająco wraz z danymi porównawczymi za 2012 rok. [Dane w PLN]

Wyszczególnienie	OD 01.10.2013 DO 31.12.2013*	OD 01.10.2012 DO 31.12.2012	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013*	OD 01.01.2012 DO 31.12.2012
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, w tym:	13 386 941,83	19 001 618,62	47 766 102,74	56 788 274,39
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	13 386 941,83	18 996 723,32	47 766 102,74	56 716 892,39
II. Zmiana stanu produktów	-	-	-	-
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-	-	-
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	4 895,30	-	71 382,00
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	12 911 693,13	18 707 948,20	47 378 362,64	54 721 763,28
I. Amortyzacja	78 856,02	85 183,59	327 048,53	277 826,97
II. Zużycie materiałów i energii	3 191 602,46	4 671 013,82	12 218 949,68	14 547 039,89
III. Usługi obce	8 353 035,51	12 876 444,73	30 018 468,86	36 025 214,56
IV. Podatki i opłaty, w tym:	53 201,84	7 742,23	138 625,37	93 874,10
- podatek akcyzowy	-	-	-	-
V. Wynagrodzenia	994 156,21	789 271,50	3 717 121,28	2 843 309,38
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	209 699,19	223 249,90	826 927,39	721 216,69
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	31 141,90	50 147,13	131 221,53	141 899,68
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	4 895,30	-	71 382,01
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	475 248,70	293 670,42	387 740,10	2 066 511,11
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	70 695,04	37 465,67	198 499,72	171 774,22
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	4 826,10	62 280,78
II. Dotacje	13 231,83	13 231,81	52 927,32	52 927,21
III. Inne przychody operacyjne	57 463,21	24 233,86	140 746,30	56 566,23
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	3 857,32	48 396,48	19 481,60	81 485,14
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	32 328,41
III. Inne koszty operacyjne	3 857,32	48 396,48	19 481,60	49 156,73
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	542 086,42	282 739,61	566 758,22	2 156 800,19

G. PRZYCHODY FINANSOWE	127 823,16	84 310,15	475 609,42	119 961,90
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-	-	-
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
II. Odsetki, w tym:	127 823,16	82 151,25	463 822,39	113 909,81
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
III. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	11 787,03	-
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
V. Inne	-	2 158,90	-	6 052,09
H. KOSZTY FINANSOWE	76 471,99	193 598,98	470 252,29	598 955,69
I. Odsetki, w tym:	76 372,99	115 638,61	397 655,19	433 030,84
- dla jednostek powiązanych	-	-	-	-
II. Strata ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
III. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
IV. Inne	99,00	77 960,37	72 597,10	165 924,85
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F+G-H)	593 437,59	173 450,78	572 115,35	1 677 806,40
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I.-J.II.)	-	-	-	-
I. Zyski nadzwyczajne	-	-	-	-
II. Straty nadzwyczajne	-	-	-	-
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (±J)	593 437,59	173 450,78	572 115,35	1 677 806,40
L. PODATEK DOCHODOWY	247 948,01	-261 308,00	153 996,15	519 850,85
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU	-	-	-	-
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	345 489,58	434 758,78	418 119,20	1 157 955,55

Źródło: Emitent

*Dane nie były poddane badaniu biegłego rewidenta.

2.3 Zestawienie zmian w kapitale własnym

Tabela 3 Zestawienie zmian w kapitale własnym Spółki w IV kwartale 2013 r. oraz narastająco wraz z danymi porównawczymi za 2012 rok. [Dane w PLN]

Wyszczególnienie	OD 01.10.2013 DO 31.12.2013	OD 01.10.2012 DO 31.12.2012	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013	OD 01.01.2012 DO 31.12.2012
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	5 291 920,92	4 921 559,26	5 342 549,89	3 258 157,53
- korekty błędów lat poprzednich	0,00	0,00	0,00	0,00
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00

I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	5 291 920,92	4 921 559,26	5 342 549,89	3 258 157,53
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	565 143,00	565 143,00	565 143,00	494 500,00
1.1. Zmiany kapitału podstawowego	0,00	0,00	0,00	70 643,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	70 643,00
- wydanie udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00	0,00	70 643,00
b) zmniejszenie	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	565 143,00	565 143,00	565 143,00	565 143,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1. Zmiany należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie	0,00	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1. Zmiany udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie	0,00	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie	0,00	0,00	0,00	0,00
3.2. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	4 832 628,71	3 787 701,76	3 787 701,76	1 933 223,17
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00	1 044 926,95	1 854 478,59
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	1 044 926,95	1 854 478,59
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	850 978,74
- z podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00	0,00	0,00
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00	1 044 926,95	1 003 499,85
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
- pokrycia straty	0,00	0,00	0,00	0,00
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	4 832 628,71	3 787 701,76	4 832 628,71	3 787 701,76
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	8 514,83	10 229,99	5 414,92
5.1. Zmiany kapitału	0,00	1 715,16	-10 229,99	4 815,07

(funduszu) z aktualizacji wyceny				
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	1 715,16	1 184,14	4 815,07
- aktualizacja	0,00	1 715,16	1 184,14	4 815,07
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	11 414,13	0,00
- aktualizacja	0,00	0,00	11 414,13	0,00
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	10 229,99	0,00	10 229,99
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie	0,00	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie	0,00	0,00	0,00	0,00
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-105 850,79	-178 480,41	979 475,14	-178 480,41
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	239 414,34	738 680,08	1 157 955,55	0,00
- korekty błędów lat poprzednich	0,00	-15 483,31	0,00	0,00
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	723 196,77	1 157 955,55	0,00
7.3. Zmiany zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00	-1 157 955,55	0,00
a) zwiększenie	0,00	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	1 157 955,55	0,00
- przeniesienia na kapitał zapasowy	0,00	0,00	1 044 926,95	0,00
- dywidenda	0,00	0,00	113 028,60	0,00
7.4. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	239 414,34	723 196,77	0,00	0,00
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-345 265,13	-178 480,41	-178 480,41	-178 480,41
- korekty błędów lat poprzednich	0,00	0,00	0,00	0,00
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
7.6. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-345 265,13	-178 480,41	-178 480,41	-178 480,41
7.7. Zmiany straty z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie	0,00	0,00	0,00	0,00

(z tytułu)				
7.8. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-345 265,13	-178 480,41	-178 480,41	-178 480,41
7.9. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-105 850,79	544 716,36	-178 480,41	-178 480,41
8. Wynik netto	345 489,58	434 758,78	418 119,20	1 157 955,55
a) zysk netto	345 489,58	434 758,78	418 119,20	1 157 955,55
b) strata netto	0,00	0,00	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	5 637 410,50	5 342 549,89	5 637 410,50	5 342 549,89
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	5 637 410,50	5 342 549,89	5 637 410,50	5 342 549,89

Źródło: Emitent

*Dane nie były poddane badaniu biegłego rewidenta.

2.4 Rachunek przepływów pieniężnych

Tabela 4 Rachunek przepływów pieniężnych Spółki w IV kwartale 2013 r. oraz narastająco wraz z danymi porównawczymi za 2012 rok. [Dane w PLN]

Wyszczególnienie	01.10.2013 - 31.12.2013*	01.10.2012 - 31.12.2012	01.01.2013- 31.12.2013*	01.01.2012 - 31.12.2012
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ				
I. Zysk (strata) netto	345 489,58	434 758,78	418 119,20	1 157 955,55
II. Korekty razem	1 372 492,43	-200 093,62	-1 322 721,97	542 423,84
1. Amortyzacja	78 856,02	85 395,64	327 048,53	277 826,97
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-41 450,17	56 030,24	-56 167,20	319 224,62
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	-11 787,03	-62 280,78
5. Zmiana stanu rezerw	492 764,53	1 532 035,65	619 779,35	950 865,65
6. Zmiana stanu zapasów	2 405,31	1 358 717,40	-43 843,04	346 372,83
7. Zmiana stanu należności	2 887 304,42	711 253,35	-587 475,86	-1 588 844,11
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	796 271,74	3 151 747,92	2 892 180,30	4 021 671,99
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 843 659,42	-7 095 273,82	-4 462 457,02	-3 722 413,33
10. Inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	1 717 982,01	234 665,16	-904 602,77	1 700 379,39
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ				

I. Wpływy	47 970,62	-47 804,23	283 009,04	1 455 778,73
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	10 300,00	69 300,41
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	47 970,62	-47 804,23	272 709,04	1 386 478,32
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	47 970,62	-47 804,23	272 709,04	1 386 478,32
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	91 898,45	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	-200 000,00	0,00	1 150 000,00
- odsetki	47 970,62	152 195,77	60 810,59	236 478,32
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	120 000,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	9 000,00	554 000,00	312 798,98	2 436 247,93
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	9 000,00	4 000,00	12 798,98	86 247,93
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	550 000,00	300 000,00	2 350 000,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	550 000,00	300 000,00	2 350 000,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	550 000,00	0,00	550 000,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	300 000,00	1 800 000,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	38 970,62	-601 804,23	-29 789,94	-980 469,20
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ				
I. Wpływy	972 678,00	949 992,12	11 458 823,72	5 384 163,24
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	921 621,74	0,00	921 621,74
2. Kredyty i pożyczki	972 678,00	28 370,38	11 458 823,72	4 462 541,50
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00

4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	3 662 170,96	1 497 157,26	11 082 979,31	5 896 447,58
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	113 028,60	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	3 480 816,00	1 257 822,00	10 274 638,00	5 242 166,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	104 572,59	54 182,60	301 718,00	204 790,52
8. Odsetki	76 782,37	185 152,66	393 594,71	449 491,06
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-2 689 492,96	-547 165,14	375 844,41	-512 284,34
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III +/- B.III +/- C.III)	-932 540,33	-914 304,21	-558 548,30	207 625,85
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	-932 540,33	-914 304,21	-558 548,30	207 625,85
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	955 772,87	1 496 085,05	581 780,84	374 154,99
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F +/- D), W TYM	23 232,54	581 780,84	23 232,54	581 780,84
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	152 643,28	0,00	152 643,28

Źródło: Emitent

*Dane nie były poddane badaniu biegłego rewidenta.

3. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości

Niniejszy Raport kwartalny obejmuje okres od 1. października do 31. grudnia 2013 roku i został sporządzony przy założeniu, że Emitent będzie kontynuować działalność gospodarczą w dającej się przewidzieć przyszłości oraz że nie zamierza ani nie jest

zmuszony zaniechać działalności lub istotnie zmniejszyć jej zakresu. Zgodnie z wiedzą Zarządu Emitenta nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

- Rachunek zysków i strat Emitent sporządza w wariantcie porównawczym.
- Rachunek przepływów pieniężnych jest sporządzony metodą pośrednią.
- Emitent sporządza zestawienie zmian w kapitale własnym.

Walutą sprawozdawczą jest PLN.

Wynik finansowy Emitenta za dany okres obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu niniejszego raportu kwartalnego są zgodne z Ustawą o Rachunkowości z 29 września 1994 roku (Dz.U. 1994 Nr 121 poz. 591 z późn. Zmianami) i są stosowane przez Emitenta przy zachowaniu ciągłości we wszystkich prezentowanych okresach.

a. Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe

Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe oraz środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o dotychczasowe umorzenie.

Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej.

Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej nieprzekraczającej 3 500,00 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.

Na składniki aktywów, co, do których istnieje podejrzenie, że w dającej się przewidzieć przyszłości nie będą przynosić korzyści ekonomicznych dokonuje się odpisu z tytułu trwałej utraty wartości.

b. Aktywa finansowe

Instrumenty finansowe zaklasyfikowane do kategorii dostępne do sprzedaży są wyceniane w wartości godziwej a skutki wyceny są ujmowane w kapitale z aktualizacji wyceny. Druga kategoria instrumentów finansowych to instrumenty przeznaczone do obrotu. Są one

wyceniane według wartości godziwej a zyski i straty z tytułu wyceny odnoszone są na wynik finansowy bieżącego okresu.

c. Zapasy

Spółka nie prowadzi magazynu dla zakupionych materiałów, są one zaliczane bezpośrednio według cen nabycia do kosztów danego kontraktu budowlanego i inwentaryzowane na bieżąco. Towary przeznaczone do dalszej odsprzedaży na dzień bilansowy wycenione są w cenie nabycia lub wytworzenia nie wyższych od ceny sprzedaży netto danego składnika. Zapasy, które utraciły swoją wartość handlową i użytkową obejmuje się odpisem aktualizującym. Odpisy aktualizujące wartość składników zapasów zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.

d. Należności i zobowiązania

Należności i zobowiązania (w tym z tytułu kredytów i pożyczek) w walucie polskiej wykazywane są według wartości podlegającej zapłacie. Należności i zobowiązania w walutach obcych w momencie powstania ujmowane są według średniego kursu ustalonego przez Prezesa NBP dla danej waluty obcej, z dnia poprzedzającego ten dzień. Dodatnie lub ujemne różnice kursowe powstające w dniu płatności, wynikające z różnicy pomiędzy kursem waluty na ten dzień, a kursem waluty w dniu powstania należności lub zobowiązania, odnoszone są odpowiednio na przychody lub koszty operacji finansowych. Nierozliczone na dzień bilansowy należności i zobowiązania w walucie obcej wycenia się według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Prezesa NBP na ten dzień. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

e. Środki pieniężne

Krajowe środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.

f. Leasing

Spółka ujmuje w księgach przedmiot leasingu jako aktywa i zobowiązania w wartości zgodnej z umową. Opłaty leasingowe są rozdzielane na ratę kapitałową jako zmniejszenie salda zobowiązania oraz ratę odsetkową kwalifikowaną w koszty finansowe. Zobowiązania wykazuje się w zależności od terminu ich spłaty w pozycji zobowiązania długoterminowe lub zobowiązania krótkoterminowe.

W okresie przewidywanego używania wartość przedmiotu leasingu podlegająca amortyzacji systematycznie jest odpisywana zgodnie z zasadami amortyzacji przyjętymi przez spółkę.

W przypadku leasingu samochodów osobowych kwota wartość podatku VAT niepodlegającego odliczeniu zwiększa wartość początkową samochodu.

g. Kapitały

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wartości nominalnej zarejestrowanych akcji, wynikającej ze statutu Spółki i wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Kapitał zapasowy tworzony jest z odpisów z zysku lub premii uzyskanej z emisji akcji, pomniejszonej o poniesione koszty bezpośrednio z nią związane.

O użyciu kapitału zapasowego decyduje Walne Zgromadzenie, jednakże część kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu Spółki.

h. Rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz rezerwy na zobowiązania

W przypadku ponoszenia wydatków dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych. Do kosztów rozliczanych w czasie zalicza się przede wszystkim: polisy, gwarancje, prenumeraty.

Rezerwy tworzy się na zobowiązania w przypadku, gdy kwota lub termin zapłaty są niepewne, ich powstanie jest pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa oraz wynikają one z przeszłych zdarzeń i ich wiarygodny szacunek jest możliwy.

Spółka tworzy rezerwy na koszty w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających ze świadczeń wykonanych na rzecz Spółki przez kontrahentów oraz z obowiązku wykonania związanych z bieżącą działalnością przyszłych świadczeń, których kwotę można oszacować, choć data powstania nie jest jeszcze znana. Do rozliczeń międzyokresowych biernych zalicza się przede wszystkim: wartość wykonanych niezafakturowanych usług oraz dostaw, wartości usług, które zostaną wykonane w przyszłości a dotyczą bieżącego okresu obrotowego.

Rezerwy są tworzone w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych lub strat nadzwyczajnych, w zależności od okoliczności, z których strata wynika.

i. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

W przypadku Spółki rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują w szczególności równowartość otrzymanych przychodów z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w przyszłych okresach sprawozdawczych.

j. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, jednostka tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia ustalonej przy zachowaniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

k. Wycena kontraktów długoterminowych

Przychody z wykonania niezakończonych usług budowlanej, które osiągane są na podstawie zawartej umowy w okresie realizacji przekraczającym 6 miesięcy, wykonanej na dzień bilansowy w istotnym stopniu ustala się na dzień bilansowy proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi. Stopień zaawansowania mierzony jest udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodów w całkowitych kosztach wykonania usługi.

Jeżeli wiarygodne ustalenie stopnia zaawansowania usługi jest niemożliwe, wówczas umowy długoterminowe ustala się metodą zysku zerowego.

4. Charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie od 1.10 do 31.12.2013 r. wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki

W ostatnim kwartale 2013 roku rynek budownictwa mieszkaniowego w Polsce nadal podążał za trendem spadkowym z poprzednich kwartałów. Według szacunkowych danych GUS od stycznia do grudnia 2013 r. do użytkowania oddano o 4,4 proc. mniej mieszkań niż w 2012 roku. Rok do roku spadła także o 16 proc. liczba wydanych pozwoleń na budowę. Zmniejszyła się również liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto o 10,2 procent. W ubiegłym roku firmy deweloperskie rozpoczęły budowę ok. 45 tys. mieszkań i był to najgorszy wynik od 2009 roku.

Jednocześnie, zgodnie z raportem firmy REAS¹ w sześciu największych aglomeracjach w Polsce w IV kwartale 2013 roku sprzedano łącznie blisko 10,9 tys. nowych mieszkań, czyli o 14 proc. więcej, niż w trzecim kwartale 2013 r. Analitycy podkreślają, że tak wysoką liczbę transakcji ostatnio notowano na początku 2007 roku w czasie nieruchomościowego boomu.

Rachunek zysków i strat

W IV kwartale 2013 roku Emitent osiągnął ponad 13,38 mln zł przychodów ze sprzedaży oraz ponad 345,4 tys. zł zysku netto. W porównaniu do analogicznego okresu 2012 roku, kwoty te były niższe o odpowiednio: 5,61 mln zł (29,5 proc.) oraz 89 tys. zł (20,5 proc.).

W ujęciu narastającym, na koniec 2013 roku Spółka zanotowała ponad 47,76 mln zł przychodów ze sprzedaży i ponad 418,1 tys. zł zysku netto. W odniesieniu do 2012 roku, na poziomie przychodów nastąpiła obniżka o ok. 9,02 mln zł (15,9 proc.), zaś na poziomie wyniku netto o 740 tys. zł (63,9 proc.).

Głównymi czynnikami, które miały znaczący wpływ na wyżej przedstawione wyniki finansowe Emitenta była m.in. konieczność rozwiązania umowy na realizację inwestycji zlokalizowanej przy ul. Św. Łazarza w Krakowie. Decyzja o rozwiązaniu umowy została podjęta ze względu na zmianę przez Zleceniodawcę koncepcji wykonania projektu.

¹ REAS - Rynek mieszkaniowy w Polsce IV kwartał 2013 r.

Kolejnym istotnym czynnikiem, który wpłynął na wyniki finansowe była znacząco niższa niż pierwotnie założono, wartość zrealizowanych prac na budowie osiedla domów jedno- i wielorodzinnych w Zabrze. Przyczyniły się do tego dłuższy niż zaplanowany przez Inwestora okres sprzedaży budynków oraz opóźnienia w realizacji kolejnych transzy płatności przez nabywców nieruchomości. W związku z tą sytuacją, zgodnie z zapisami obowiązującej Emitenta umowy, udzielił on Inwestorowi tzw. kredytu kupieckiego w wysokości 1,5 mln zł netto. Wartość zrealizowanych prac osiągnęła wskazany poziom już w II kwartale 2013 roku, w związku z czym dalsze prace budowlane uległy spowolnieniu. Z pierwotnie założonego przychodu z ww. inwestycji w wysokości 6,3 mln zł netto, dotychczas zrealizowane zostało 2,1 mln złotych.

Ponadto, osiągnięte przez Spółkę w IV kwartale 2013 roku wyniki finansowe znalazły się pod wpływem opóźnienia w realizacji inwestycji zlokalizowanej przy ul. Bociana w Krakowie. W celu zminimalizowania opóźnienia spowodowanego przez nierzetelnych Podwykonawców, w stosunku do założonego przez Spółkę wewnętrznego harmonogramu, Emitent poniósł nieprzewidziane koszty w związku z nieplanowym prowadzeniem prac w okresie zimowym. Wymagało to od Spółki poniesienia kosztów stałych budowy w okresie dłuższym niż założono pierwotnie, a także konieczne było zaangażowanie dodatkowych osób kadry nadzorującej.

O problemie z jednym z Podwykonawców Emitent informował w raporcie bieżącym EBI 24/2013 z dn. 31.10.2013 r. oraz 2/2014 z dn. 3.01.2014 roku. Późniejsze niż planowano zakończenie realizacji I etapu inwestycji przy ul. Bociana (budynek B3) spowodowało późniejsze zawarcie umowy na wykonanie II etapu (budynek B2).

Bilans

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Spółka posiadała aktywa trwałe w wysokości ponad 7,76 mln złotych. W stosunku do III kwartału 2013 r. aktywa te zwiększyły się o 4,6 procent. Wzrost ten spowodowany był przede wszystkim zwiększeniem należności długoterminowych, inwestycji długoterminowych w dłużne papiery wartościowe oraz aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Również aktywa obrotowe na koniec grudnia 2013 r. zwiększyły się w stosunku do III kwartału 2013 r. Na dzień 31 grudnia 2013 r. aktywa obrotowe Spółki wyniosły ponad 23, 86 mln zł, co oznacza wzrost ich wartości w stosunku do poprzedniego kwartału ok. 1,77 procent. Na wskazaną wyżej zmianę największy wpływ miał wzrost aktywów z tytułu niezakończonych umów budowlanych. Na dzień 31 grudnia 2013 r. suma aktywów ogółem wyniosła ponad 31,62 mln zł. Jeśli zaś chodzi o pozycję pasywów, to na koniec grudnia 2013 r. wartość kapitałów własnych zwiększyła się

o 6,5 proc. i wyniosła 5,64 mln zł w stosunku do poprzedniego kwartału. Ponadto zobowiązania i rezerwy na zobowiązania zwiększyły się do o ok. 1,6 proc., głównie za sprawą zwiększenia rezerw na zobowiązania o ok. 22 proc. w stosunku do III kwartału 2013 r.

Zestawienie zmian w kapitale własnym

Kapitały własne na początku IV kwartału 2013 r. wyniosły 5,29 mln zł. W wyniku zmian kapitałów własnych, w postaci: kapitał podstawowy (ok. 565 tys. zł), kapitał zapasowy (ok. 4, 83 mln zł), strata z lat ubiegłych (ok. -105 tys. zł) oraz wynik netto (ok. 345 tys. zł), kapitał własny na koniec IV kwartału 2014 r. wyniósł ponad 5,63 mln zł.

Rachunek przepływów pieniężnych

Analiza rachunku Cash flow na podstawie ośmiu wariantów:

	4Q 2013 r.	4Q 2012 r.	1-4Q 2013 r.	1-4Q 2012 r.
Przepływy z działalności operacyjnej	+	+	-	+
Przepływy z działalności inwestycyjnej	+	-	-	-
Przepływy z działalności finansowej	-	-	+	-
WARIANT	3	2	6	2

Wariant 3.

Spółka uzyskiwała dodatnie przepływy z działalności operacyjnej oraz inwestycyjnej. Zobowiązania przedsiębiorstwa są spłacane za pomocą jego majątku.

Wariant 2.

Jest to model, który charakteryzuje przedsiębiorstwa z dobrym poziomem rentowności, regulujące swoje zobowiązania z wypracowanej nadwyżki finansowej.

Wariant 6.

Sytuacja typowa dla przedsiębiorstw rozwijających się, o dobrych perspektywach.

Istotne dokonania Emitenta

Znaczącym dokonaniem Emitenta w IV kwartale 2013 roku było zakończenie realizacji inwestycji, zlokalizowanej przy ul. Blich w Krakowie.

Ponadto, Spółka rozpoczęła realizację II etapu (budynek B2) inwestycji przy ul. Bociana w Krakowie.

Prognozy dla rynku budownictwa w Polsce

Zdaniem analityków firmy badawczej PMR do roku 2016 zatrudnienie w budownictwie w Polsce spadnie o 7,5 proc. Natomiast ewentualnego ożywienia w tej branży należy się spodziewać dopiero w II połowie 2014 roku.

Analitycy prognozują także, iż wejście w życie w 2014 roku nowego programu rządowego *Mieszkanie dla Młodych* przyczyni się do stopniowej poprawy sytuacji na rynku budownictwa mieszkaniowego.

5. Stanowisko odnośnie do możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w danym raporcie kwartalnym za okres od 1.10.2013 do 31.12.2013 roku

Spółka nie publikowała prognoz finansowych.

6. Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogramu ich realizacji, zgodnie z informacjami przedstawionymi w Dokumencie Informacyjnym

Spółka nie przedstawiała w Dokumencie Informacyjnym (z dnia 13. czerwca 2012 r.) planów inwestycji oraz związanego z tym harmonogramu ich realizacji.

Emitent przedstawia stopień realizacji przyjętej strategii rozwoju:

- 1) Umocnienie pozycji na rynku budownictwa mieszkaniowego w regionie

Rzetelność oraz transparentność działań Emitenta przyczyniły się do podniesienia renomy marki AEDES. Dzięki temu dotychczasowi Zleceniodawcy zapraszają Spółkę do realizacji kolejnych projektów budowlanych. Przykładem tego jest pozyskanie umowy na realizację II etapu inwestycji zlokalizowanej przy ul. Bociana w Krakowie (budynek B3).

Ponadto, Zarząd Emitenta czyni aktywne starania o pozyskanie kolejnych zleceń z zakresu budownictwa mieszkalnego oraz komercyjnego.

2) Zwiększenie projektów realizowanych samodzielnie.

Emitent stara się ograniczyć udział Podwykonawców w realizacji kontraktów, których docelowy udział w wykonywaniu zleceń wynosić będzie pomiędzy 40 a 50 procent. Rozwiązanie to wymaga stopniowego lecz stałego zwiększania poziomu zatrudnienia, które na koniec na koniec II kwartału 2013 roku wynosiło 115 osób, na koniec kwartału III już 121 osób, zaś na koniec IV kwartału 2013 r. 130 osób. Należy zauważyć, iż zatrudnienie zwiększane jest wśród kadry inżynierskiej oraz wykwalifikowanych pracowników fizycznych.

3) Zwiększenie udziału prac remontowych i wykończeniowych w przychodach Emitenta

W związku z ożywieniem popytu na rynku nieruchomości związanym ze spadkiem cen mieszkań już istniejących, Spółka zamierza szerzej świadczyć usługi remontowe oraz wykończeniowe. Do tego celu utworzony został specjalny dział dedykowany tylko takim zleceniom.

4) Pozyskiwanie zleceń z zakresu budownictwa przemysłowego, komercyjnego i użyteczności publicznej. Dywersyfikacja zleceniodawców.

Emitent specjalizuje się w budownictwie mieszkaniowym, jednakże chcąc rozwijać swoją działalność oraz zdywersyfikować źródła przychodów, stara się pozyskiwać zlecenia z innych segmentów budownictwa. Pierwszym zleceniem tego typu była przebudowa oczyszczalni ścieków w Katowicach. Obecnie trwa realizacja dodatkowych prac przy obiekcie o przeznaczeniu przemysłowym w Bytomiu.

7. Informacja Zarządu Emitenta na temat aktywności, jaką w okresie objętym raportem Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, w szczególności poprzez działania nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie

W okresie od października do końca grudnia 2013 roku Emitent zakończył realizację inwestycji:

- Przebudowa i nadbudowa poddasza z przeznaczeniem na lokale mieszkalne kamienic zlokalizowanych przy ul. Blich 7 i 8 w Krakowie. Protokół odbioru został przyjęty w dniu 15. listopada 2013 roku.
- Budowa budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym, zlokalizowanego przy ul. Bociana w Krakowie (etap I – budynek B3).

Udział w przetargach publicznych oraz prywatnych

Spółka na bieżąco śledzi rynek nowych projektów budowlanych oraz aktywnie uczestniczy w ogłaszanych przetargach. W IV kwartale 2013 roku Emitent złożył ofertę w 15 ogłoszonych przetargach: z zakresu budownictwa przemysłowego (2), obiektów użyteczności publicznej – (1, postępowanie wstrzymano), budownictwa mieszkaniowego – (11) oraz budownictwa komercyjnego – (1).

W przypadku trzech z ww. postępowań ofertowych Spółka zakwalifikowała się do kolejnego etapu. Jedno z postępowań przetargowych zostało zawieszone ze względów proceduralnych.

Poszukiwanie przez Emitenta nowych kontraktów, znajduje potwierdzenie w Raporcie **Budownictwo w Polsce. Edycja 2013**². Zgodnie z przeprowadzonym badaniem najskuteczniejszym sposobem pozyskiwania nowych zamówień w ocenie zarządzających przedsiębiorstwami budowlanymi są przetargi. Skuteczność tej metody w pozyskiwaniu nowych zleceń została oceniona na 7,4 pkt. (gdzie 10 oznacza maksymalną skuteczność). Odsetek firm budowlanych biorących udział w przetargach sięgnął 92 proc. Jednym z powodów zwiększonego zainteresowania przetargami wśród przedsiębiorców jest coraz większa przejrzystość przetargów publicznych. Jednocześnie, w związku z małą liczbą potencjalnych kontraktów dostępnych na rynku, jedna trzecia firm (32 proc.) jest obecnie

² Ibidem

gotowa zgodzić się na nowe zlecenia przy zerowej lub nawet ujemnej marży. Odsetek firm, które przyznają, że zdarzyło się im naruszyć swoją politykę zarządzania ryzykiem, aby zyskać nowe umowy, osiągnął 58 proc. (identycznie, jak w 2012 roku).

Respondenci zostali także zapytani, czy kiedykolwiek spotkali się ze zjawiskiem korupcji podczas pozyskiwania nowego kontraktu. Obecne badania wskazują, że większość firm (85 proc.) nie spotkała się z sugestią „dania łapówki”. Natomiast 10 proc. przedsiębiorców przyznało, że taka sytuacja się zdarzyła, zaś 5 proc. nie zdecydowało się na odpowiedź na to pytanie. Pod tym względem nie zaszły znaczące zmiany w stosunku do 2012 roku.

W opinii Zarządu Spółki, w oparciu o posiadane wieloletnie doświadczenie w branży oraz powszechnie dostępne analizy rynku, możliwe jest, iż taka sytuacja potrwa jeszcze do końca wakacji w 2014 roku.

W IV kwartale 2013 r. Emitent zakończył poszczególne etapy prowadzonych prac:

- Inwestycja przy ul. Blich w Krakowie
W IV kwartale 2013 r. ukończone zostały prace wykończeniowe wewnątrz budynku. Przygotowano lokale mieszkalne do odbiorów końcowych. W dniu 15. listopada 2013 r. przekazano ostatecznie ukończoną inwestycję.
- Inwestycja przy ul. Miłkowskiego w Krakowie – budynek A
Zrealizowane zostały elewacje zewnętrzne budynku (w tym wykonano szklenie budynku wraz ze stolarką drewnianą). Wykonywano także prace wykończeniowe wewnątrz oraz na zewnątrz budynku.
- Inwestycja przy ul. Bociana w Krakowie (etap II) – budynek B2 wraz z podziemnym garażem
Został przygotowany plac budowy wraz z zapleczem sanitarno-socjalnym. Rozpoczęto prace ziemne związane z wykonaniem wykopu pod część podziemną budynku.
- Inwestycja przy ul. Friedleina w Krakowie
Zakończono wykonanie przyłączy instalacji. Zrealizowano konstrukcję drewnianą dachu oraz postawiono ścianki działowe w budynku.

- Inwestycja w Zabrze
Wykonano stan surowy II piętra jednego z zaplanowanych budynków wielorodzinnych tzw. willi miejskich. Prace w pozostałych budynkach prowadzone były stopniowo.
- Inwestycja przy ul. Agrestowej w Krakowie
Ukończono realizację stanu surowego budynków wraz z konstrukcją dachu. Wykonano pionowe instalacje: kanalizacyjnej oraz wentylacji mechanicznej. Rozpoczęto realizację wewnętrznej instalacji elektrycznej.
- Inwestycja o przeznaczeniu przemysłowym w Bytomiu
Zakończono większość prac w obrębie hali produkcyjnej (fundamenty wraz z instalacjami). Rozpoczęto przygotowania do wykonania ścian sprężarkowi. Zrealizowano także część dodatkowo zleconych prac.

W IV kwartale 2013 r. Emitent prowadził realizację następujących projektów:

- Przebudowa i nadbudowa poddasza z przeznaczeniem na lokale mieszkalne kamienic zlokalizowanych przy ul. Blich 7 i 8 w Krakowie (zakończono w dniu 15.11.2013 r.);
- Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym przy ul. Bociana w Krakowie – Etap II (budynek B2);
- Budynek mieszkalno-usługowy z garażem podziemnym przy ul. Miłkowskiego w Krakowie – Budynek „A”;
- Dokończenie I etapu osiedla „Jesionowa Aleja” w Zabrze, składającego się z 4 domów wielorodzinnych po 7 mieszkań, 18 domów jednorodzinnych (w tym 11 rozpoczętych w różnym stopniu) wraz z infrastrukturą oraz kanalizacją sanitarną i opadową;
- Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym przy ul. Friedleina w Krakowie;
- Budynki mieszkalne wielorodzinne z garażem podziemnym przy ul. Agrestowej w Krakowie;
- Realizacja stanu zerowego budynku hali oraz stanu surowego pomieszczeń biurowych, portierni oraz sprężarkowi obiektu o przeznaczeniu produkcyjnym w Bytomiu.

8. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta na ostatni dzień okresu objętego raportem kwartalnym

Emitent nie posiada podmiotów zależnych i nie tworzy grupy kapitałowej.