



Monday Development SA Raport Roczny

2013



SPIS TREŚCI

I.	LIST DO AKCJONARIUSZY, INWESTORÓW I PARTNERÓW	3
II.	WYBRANE DANE FINANSOWE	5
III.	SPRAWOZDANIE FINANSOWE	6
IV.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI	42
1.	Władze spółki	43
2.	Kluczowe wydarzenia w działalności Spółki w roku 2011 oraz przewidywane kierunki rozwoju	43
3.	Ryzyka wpływające na działalność prowadzoną przez Spółkę	47
4.	Zdarzenia po dniu bilansowym	49
V.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU O RZETELNOŚCI SPRAWOZDANIA	51
VI.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU O WYBORZE BIEGŁEGO REWIDENTA	51
VII.	ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO	51
VIII.	OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA	51

I. LIST DO AKCJONARIUSZY, INWESTORÓW I PARTNERÓW

Szanowni Państwo,

W imieniu Zarządu Spółki przekazujemy Państwu Raport Roczny Monday Development SA przedstawiający naszą działalność i wyniki w roku 2013.

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

Miniony rok obrotowy był dla Spółki czasem głębokich zmian w założeniach do prowadzonego biznesu. Wobec niepowodzenia w pozyskaniu dodatkowego kapitału dotychczasowi główni akcjonariusze spółki zdecydowali się przekazać posiadane akcje PANI Ewie Przeździeckiej. Następnie dokonane zostało znaczące rozszerzenie i zacieśnienie współpracy z silnym kapitałowo warszawskim deweloperem Unidevelopment S.A.

Opracowany został plan restrukturyzacji, którego istotnym elementem jest ograniczenie kosztów funkcjonowania struktury – między innymi poprzez zamknięcie FIZu, którego dalsze utrzymywanie wobec zmiany przepisów o podatku dochodowym straciło ekonomiczny sens.

Podjęto decyzję o pogłębieniu kooperacji z inwestorami, którzy w zamian za udział w zysku sfinansują zakup gruntu a nawet wyłożą środki na uzupełnienie wkładu własnego niezbędnego do pozyskania kredytu inwestycyjnego. Konsekwencją tej zmiany był spadek wartości certyfikatów MONDAY FIZ – funduszu będącego w całości własnością Spółki, a który z kolei jest właścicielem akcji większości spółek projektowych.

Dywersyfikacja źródeł przychodów to kolejna decyzja mająca na celu dalsze ograniczenie ryzyka utraty płynności. W roku sprawozdawczym powołano spółkę, której przedmiotem działalności będzie usługowe pozyskiwanie, organizacja, realizacji i komercjalizacja projektów między innymi na rzecz Unidevelopment S.A. Zacieśnianie współpracy z tym silnym kapitałowo partnerem w naszym przekonaniu pozwoli Spółce konkurować z innymi deweloperami na poznańskim rynku, a skuteczne wdrożenie opracowanego planu restrukturyzacji da silne podstawy do rozwijania działalności i wypracowania środków niezbędnych do spłaty ciężących na Spółce zobowiązań oraz pozyskiwania nowych inwestycji.

W obszarze działalności deweloperskiej w 2013 roku zakończyliśmy budowę inwestycji Mieszkania na Sokoła. W kameralnym budynku ulokowanym w prestiżowej dzielnicy Poznania powstało 35 mieszkań i 2 lokale usługowe. Ponad 60% z nich zostało sprzedanych już na etapie budowy. Kontynuowaliśmy również komercjalizację inwestycji Kamienica Wildecka, która została nominowana do nagrody architektonicznej im. Jana Baptysty Quadro. Umowami sprzedaży zostało objętych 82% powierzchni w obiekcie.

Pod koniec 2013 roku zakończona została budowa Osiedla Hevelia. W inwestycji Unidevelopment SA, którą Spółka prowadziła początkowo jako wspólninwestor a następnie inwestor zastępczy, oddanych zostało do użytku 174 mieszkania i 9 lokali usługowych. Również w tej inwestycji ponad 50% lokali zostało sprzedanych już na etapie budowy.

Kontynuując dobrą współpracę z firmą Unidevelopment SA, w II połowie 2013 roku Spółka zdecydowała się realizować jako inwestor zastępczy kolejny projekt tej warszawskiej spółki. Na Osiedlu Czarnieckiego w III etapach powstanie łącznie prawie 500 mieszkań oraz lokale usługowe. Budowa I etapu inwestycji, w którym powstanie 185 mieszkań i 6 lokali usługowych rozpoczęła się w listopadzie 2013 r. Sprzedaż mieszkań, za którą odpowiada Monday Development SA uruchomiona została na początku 2014r.

Rok 2013 był także okresem intensywnego przygotowywania nowych projektów Spółki, które zostaną uruchomione w kolejnych kwartałach tego roku. Są to m.in.: inwestycja Bóżnicza, w ramach której powstanie nowoczesny budynek biurowy ulokowany w ścisłym centrum Poznania oraz projekty mieszkaniowe Sokół II i Rataje.

W 2014 roku w obszarze działalności deweloperskiej Spółka zamierza kontynuować przyjętą strategię rozwoju i skupiać się na realizacji rozpoczętych inwestycji oraz przygotowaniu kolejnych projektów znajdujących się w portfelu Spółki. Zakładamy także pozyskanie nowych projektów, które zgodnie z wypracowaną polityką Spółki, realizowane będą przy udziale zewnętrznych partnerów współfinansujących inwestycje lub w formule inwestorstwa zastępczego.

Rok 2013 był niewątpliwie bardzo trudnym okresem dla Spółki w zakresie utrzymania płynności finansowej. Miało to swój efekt w postaci zmian w akcjonariacie, Radzie Nadzorczej oraz we władzach Spółki. Wdrożono również plan naprawczy w zakresie kosztów stałych i finansowania projektów. Do najważniejszych zadań Zarządu w bieżącym roku należeć będzie dalsza restrukturyzacja kosztów funkcjonowania Spółki oraz kontynuacja działań w celu zapewnienia stabilnego finansowania długoterminowego.

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

Z wyrazami szacunku,

Zarząd Monday Development SA

II. WYBRANE DANE FINANSOWE

WYBRANE DANE FINANSOWE	PLN		EUR	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Przychody netto	442 290	2 249 127	105 033	538 894
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-5 104 572	102 899	-1 212 207	24 655
Zysk (strata) netto	-5 060 564	70 083	-1 201 756	16 792
Inwestycje długoterminowe	9 259 881	23 794 653	2 232 803	5 820 325
Inwestycje krótkoterminowe	1 561 243	2 543 467	376 457	622 148
Należności krótkoterminowe	926 915	0	223 504	0
Aktywa razem	12 782 565	28 072 010	3 082 216	6 866 594
Kapitał własny	3 789 685	17 275 833	913 794	4 225 780
Rezerwy na zobowiązania	7 566	2 217 938	1 824	542 522
Zobowiązania krótkoterminowe	8 985 314	8 578 239	2 166 598	2 098 292
Pasywa razem	12 782 565	28 072 010	3 082 216	6 866 594
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej ¹	1 553 183	6 231 315	368 842	1 493 031
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 562 500	-6 890 559	-371 054	-1 650 987
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	0	0	0	0
Liczba akcji	788 485,00	788 485,00	788 485,00	788 485,00
Zysk (strata) na jedną akcję	-6,42	0,09	-1,52	0,02
Wartość księgowa na jedną akcję	4,81	21,91	1,16	5,36
kurs EUR zastosowany do przeliczenia pozycji bilansowych			4,1472	4,0882
kurs EUR zastosowany do przeliczenia rachunku zysku i strat / casflow			4,2110	4,1736

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 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 01.01.2013 – 31.12.2013

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:

	Strona
Wprowadzenie	3
Bilans	9
Rachunek zysków i strat	12
Rachunek przepływów pieniężnych	13
Zestawienie zmian w kapitale własnym	15
Dodatkowe informacje i objaśnienia	17

Piotr Kasprowicz
Członek Zarządu

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

Monika Owerko
Członek Zarządu

Piotr Łopatka
Członek Zarządu

Poznań, 08 maja 2014 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 31.12.2013 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.

Akcje serii A1 i B są w posiadaniu niżej wymienionych akcjonariuszy:

Nazwa akcjonariusza	Ilość akcji	Ilość głosów (w %)	Wartość nominalna akcji zł	Udział w kapitale zakładowym
Ewa Przeździecka	336 484	45,6%	3 364 840	42,7%
Piotr Płóciennik	64 872	8,8%	648 720	8,2%
Piotr Rózański	47 460	6,4%	474 600	6,0%
Akcjonariusze < 5%	123 338	16,7%	1 233 380	15,6%
Internal Finance Spółka z o.o. SKA	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%

- 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:

- | | |
|--------------------|-----------------|
| • Piotr Kasprówicz | Członek Zarządu |
| • Monika Owerko | Członek Zarządu |
| • Piotr Kasprówicz | 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 zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości (nie krótszej niż 1 rok), mimo że występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności wskutek utraty płynności finansowej. Dla utrzymania tego założenia Zarząd podjął starania zmierzające do restrukturyzacji długu Spółki poprzez emisję trzyletnich obligacji przeznaczonych na wykup obligacji serii B, E, F, G i H oraz finansowanie bieżącej działalności. Powodzenie planu emisji da Spółce niezbędny czas oraz środki na realizację planu finansowego, który zapewnia źródła spłaty zobowiązań. Jednocześnie partner biznesowy – Unidevelopment SA – zaangażował się w proces restrukturyzacji udzielając częściowego poręczenia spłaty emitowanych papierów dłużnych. Partner ten zleca jednej ze spółek portfelowych Monday FIZ (MD Inwestycje Sp. z o.o. P1 SKA) prowadzenie swoich inwestycji w Poznaniu, a wynagrodzenie to stanowi jedno z istotnych źródeł przepływów finansowych Monday FIZ.

Jednocześnie w związku ze zmianami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, które nałożyły obowiązek zapłaty podatku dochodowego na poziomie spółek komandytowo-akcyjnych zarząd Monday Development S.A. zamierza przeprowadzić wprowadzić zmianę w organizacji swojego biznesu i w sposób istotny ograniczyć działalność inwestycyjną Monday FIZ. Projekty realizowane będą w należących do grupy spółkach komandytowych, w które FIZ z mocy ustawy inwestować nie może. W ramach FIZu - co najmniej w roku 2014 - funkcjonować będzie spółka realizująca projekty na zlecenie, ponieważ dochody tej spółki w roku bieżącym nie podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym na poziomie podmiotu.

Zarząd Monday Development S.A. przewiduje, że po zamknięciu emisji obligacji działalność Spółki oraz jej podmiotów zależnych nabierze szerszego rozmachu. Przewidywania te oparte są na powodzeniu projektu zrealizowanego na rzecz Unidevelopment S.A. (Hevelia – ok. 10.000 m² PUM) oraz kolejnego projektu – na ok. 20.000 m² PUM rozpoczętego w IV kwartale 2013 roku (projekt Czarneckiego). Oba te projekty potwierdzają potencjał poznańskiego rynku mieszkaniowego, z którego Unidevelopment S.A. – według deklaracji - zamierza szeroko korzystać zlecając spółce pozyskiwanie, organizację, prowadzenie i komercjalizację kolejnych inwestycji. Przepływy z działalności na zlecenie zapewnią Spółce środki niezbędne do realizacji projektów własnych, z których zysk z kolei zapewnia spłatę zaciąganych zobowiązań obligacyjnych.

2.3. Sprawozdanie finansowe prezentowane jest za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013 i obejmuje dane porównawcze za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012.

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

3.13. Odroczony podatek dochodowy

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

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz 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	31.12.2013	31.12.2012
A. AKTYWA TRWAŁE		10 285 367,00	24 095 209,86
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		9 259 881,00	23 794 652,86
1. Nieruchomości			
2. Wartości niematerialne i prawne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe		9 259 881,00	23 794 652,86
a) w jednostkach powiązanych	1	1 085 100,00	372 600,00
- udziały lub akcje		1 085 100,00	372 600,00
- inne papiery wartościowe		0,00	
- udzielone pożyczki		0,00	
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
b) w pozostałych jednostkach	2,3	8 174 781,00	23 422 052,86
- udziały lub akcje		0,00	
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe		8 174 781,00	23 422 052,86
4. Inne inwestycje długoterminowe			
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6	1 025 486,00	300 557,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	1 025 486,00	300 557,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	

B. AKTYWA OBROTOWE		2 497 197,86	3 976 800,05
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	926 914,83	1 413 333,50
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		926 914,83	1 413 333,50
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		69 000,00	0,00
- do 12 miesięcy		69 000,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy			
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych		7 429,00	74 333,50
c) inne		850 485,83	1 339 000,00
d) dochodzone na drodze sądowej			
III. Inwestycje krótkoterminowe		1 561 243,03	2 543 466,55
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		1 561 243,03	2 543 466,55
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	1 559 874,00	2 532 781,00
- udziały lub akcje		0,00	
- inne papiery wartościowe		1 559 874,00	2 532 781,00
- udzielone pożyczki		0,00	
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		1 369,03	10 685,55
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		1 369,03	10 685,55
- inne środki pieniężne			
- inne aktywa pieniężne			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	9 040,00	20 000,00
AKTYWA OGÓŁEM		12 782 564,86	28 072 009,91

Poznań, 08.05.2014 r.

Piotr Kasprzowicz
Członek ZarząduMonika Owerko
Członek ZarząduPiotr Łopatka
Członek ZarząduDorota Jankowiak
Monday Management Sp. z o.o. SKA

	NOTA	31.12.2013	31.12.2012
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		3 789 685,03	17 275 833,23
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	1 465 399,47	1 395 316,17
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	10	0,00	8 425 583,76
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		0,00	
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		0,00	
VIII. Zysk (strata) netto		-5 060 564,44	70 083,30
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego			
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		8 992 879,83	10 796 176,68
I. Rezerwy na zobowiązania	11	7 566,00	2 217 938,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	7 566,00	2 217 938,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy		0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe		0,00	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych		0,00	
2. Wobec pozostałych jednostek		0,00	0,00
a) kredyty i pożyczki		0,00	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe			
d) inne			
III. Zobowiązania krótkoterminowe	13	8 985 313,83	8 578 238,68
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		8 985 313,83	8 578 238,68
a) kredyty i pożyczki		0,00	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		8 859 104,50	8 497 438,00
c) inne zobowiązania finansowe			
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		123 463,50	80 800,68
- do 12 miesięcy		123 463,50	80 800,68
- powyżej 12 miesięcy			
e) zaliczki otrzymane na dostawy		0,00	
f) zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		2 745,83	
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		12 782 564,86	28 072 009,91

Poznań, 08.05.2014 r.

Piotr Kasprzowicz
Członek ZarząduMonika Owerko
Członek ZarząduPiotr Łopatka
Członek ZarząduDorota Jankowiak
Monday Management Sp. z o.o. SKA

III. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	NOTA	01.01.2013 31.12.2013	01.01.2012 31.12.2012
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	18	442 290,00	2 249 127,00
- od jednostek powiązanych			
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług		442 290,00	2 249 127,00
- 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	5 301 306,76	1 873 857,11
- jednostkom powiązanym			
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług		5 301 306,76	1 873 857,11
- w tym wartość umorzonych finansowych aktywów trwałych			379 627,11
- w tym wartość wyceny finansowych aktywów trwałych		3 924 706,10	
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów			
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)		-4 859 016,76	375 269,89
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	14	8 000,00	35 830,00
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	14	260 093,54	233 208,06
F. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)		-5 127 110,30	106 231,83
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	15	323 791,14	0,75
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
II. Dotacje			
III. Inne przychody operacyjne		323 791,14	0,75
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	16	301 252,85	3 333,13
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
III. Inne koszty operacyjne		301 252,85	3 333,13
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)		-5 104 572,01	102 899,45
J. PRZYCHODY FINANSOWE	17	5 688,57	1 323,90
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
- od jednostek powiązanych			
II. Odsetki, w tym:		688,57	1 323,90
- od jednostek powiązanych			
III. Zysk ze zbycia inwestycji		5 000,00	
IV. Aktualizacja wartości inwestycji			
V. Inne			
K. KOSZTY FINANSOWE	18b		7 239,05
I. Odsetki, w tym:			7 239,05
- dla jednostek powiązanych			
II. Strata ze zbycia inwestycji			
III. Aktualizacja wartości inwestycji			
IV. Inne			
L. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)		-5 098 883,44	96 984,30
M. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (M.I.-M.II.)			
I. Zyski nadzwyczajne			
II. Straty nadzwyczajne			
N. ZYSK (STRATA) BRUTTO (L±M)		-5 098 883,44	96 984,30
O. PODATEK DOCHODOWY	21	-38 319,00	26 901,00
P. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU			
R. ZYSK (STRATA) NETTO (N-O-P)		-5 060 564,44	70 083,30

Poznań, 08.05.2014 r.

Piotr Kasprowicz
Członek ZarząduMonika Owerko
Członek ZarząduPiotr Łopatka
Członek ZarząduDorota Jankowiak
Monday Management Sp. z o.o. SKA

IV. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	NOTA	01.01.2013 31.12.2013	01.01.2012 31.12.2012
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
I. Zysk (strata) netto		-5 060 564,44	70 083,30
II. Korekty razem	22	6 613 747,92	6 161 231,54
1. Amortyzacja			
2. Odsetki naliczone od nabytych weksli		222 907,00	1 263 505,00
3. Odsetki naliczone od wyemitowanych obligacji		97 229,70	415 914,00
4. Koszty umorzenia certyfikatów inwestycyjnych			379 627,11
5. Koszty wyceny certyfikatów inwestycyjnych		3 924 706,10	
6. (Zysk) strata z tytułu różnic kursowych			
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)			
8. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej			
9. Zmiana stanu rezerw		-234 000,00	-48 426,00
10. Zmiana stanu zapasów			
11. Zmiana stanu należności		1 336 418,67	-1 306 783,40
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych		45 408,65	-187 373,17
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		206 641,00	95 726,00
r/ weksle obce - linia techniczna			
14. Nabycie weksli obcych		-2 820 000,00	-270 000,00
15. Wykup weksli obcych		3 570 000,00	5 819 042,00
16. Emisja weksli własnych			
17. Wykup weksli własnych			
r/ obligacje - linia techniczna			
18. Emisja obligacji		8 564 436,80	
19. Wykup obligacji		-8 300 000,00	
20. Inne korekty			
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)		1 553 183,48	6 231 314,84
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
I. Wpływy		62 500,00	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		62 500,00	152 300,00
a) w jednostkach powiązanych		62 500,00	152 300,00
- zbycie aktywów finansowych		62 500,00	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		1 625 000,00	7 042 859,20
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:	1 625 000,00	10 000,00
a) w jednostkach powiązanych	1 625 000,00	10 000,00
- nabycie aktywów finansowych	1 625 000,00	10 000,00
- 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)	-1 562 500,00	-6 890 559,20
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy		
1. Wpływy netto z wydania udziałów i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2. Kredyty i pożyczki		
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe		
II. Wydatki		
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		
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki		
9. Inne wydatki finansowe		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	-9 316,52	-659 244,36
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	-9 316,52	-813 077,36
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	10 685,55	669 929,91
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM	1 369,03	10 685,55
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

Poznań, 08.05.2014 r.

Piotr Kasprowicz
Członek ZarząduMonika Owerko
Członek ZarząduPiotr Łopatka
Członek ZarząduDorota Jankowiak
Monday Management Sp. z o.o. SKA

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	NOTA	01.01.2013 31.12.2013	01.01.2012 31.12.2012
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)		17 275 833,23	26 282 461,87
- korekty błędów podstawowych			
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości			
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach		17 275 833,23	26 282 461,87
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		1 395 316,17	1 155 174,29
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		70 083,30	240 141,88
a) zwiększenie		70 083,30	240 141,88
- podział zysku (ustawowo)		5 606,66	19 211,35
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		64 476,64	220 930,53
b) zmniejszenie		0,00	0,00
4.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	9b	1 465 399,47	1 395 316,17
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		8 425 583,76	17 502 295,70
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny		-8 425 583,76	-9 076 711,94
a) zwiększenie		1 976 372,00	2 129 105,00
- wycena aktywów finansowych (CI Monday FIZ)		1 976 372,00	0,00
- podatek odroczony od wyceny aktywów finansowych (CI Monday FIZ)		0,00	1 872 185,00
- podatek odroczony od wyceny aktywów finansowych (CI Monday FIZ)			
przypadający na umorzone certyfikaty		0,00	256 920,00
b) zmniejszenie		10 401 955,76	11 205 816,94
- podatek odroczony od wyceny aktywów finansowych (CI Monday FIZ)			0,00
- wycena aktywów finansowych (CI Monday FIZ) przypadająca na wycenione certyfikaty		10 401 955,76	9 853 605,23
- wycena aktywów finansowych (CI Monday FIZ) przypadająca na umorzone certyfikaty		0,00	1 352 211,71
- rekasyfikacja do kapitałów rezerwowych			
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	10	0,00	8 425 583,76
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		70 083,30	240 141,88
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		70 083,30	240 141,88
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		70 083,30	240 141,88

7.3. Zmiany zysku z lat ubiegłych	-70 083,30	-240 141,88
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	70 083,30	240 141,88
- podziału zysku - kompensata ze stratą z lat ubiegłych	0,00	0,00
- podwyższenie kapitału zapasowego	70 083,30	240 141,88
7.4. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości		
7.6. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
7.7. Zmiany straty z lat ubiegłych	0,00	0,00
a) zwiększenie	0,00	0,00
b) zmniejszenie	0,00	0,00
- kompensata z zyskiem z lat ubiegłych	0,00	0,00
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	-5 060 564,44	70 083,30
a) zysk netto		70 083,30
b) strata netto	5 060 564,44	
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	3 789 685,03	17 275 833,23
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku / pokryciu straty	3 789 685,03	17 275 833,23

Poznań, 08.05.2014 r.

Piotr Kasprowicz
Członek 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	372 600,00	0,00	0,00	372 600,00
a)	Zwiększenia	775 000,00	0,00	0,00	775 000,00
	– nabycie	775 000,00			775 000,00
b)	Zmniejszenia	62 500,00	0,00	0,00	62 500,00
	– sprzedaż	62 500,00			62 500,00
2.	Wartość na koniec okresu	1 085 100,00	0,00	0,00	1 085 100,00

Spółka wniosła wkłady jako komandytariusz po 10.000 PLN do pięciu nowo powstałych Spółek komandytowych – Lunedì Sp. k., MD Inwestycje Małe Garbary Sp. k. MD Inwestycje Suchy Las Sp. k., MD Inwestycje Malta Sp. k. i Monday Sp. k. Spółki komandytowe będą zajmowały się prowadzeniem projektów deweloperskich.

Poza tym Spółka nabyła po 1 000 akcji za kwotę 50 000 PLN akcji trzech nowo powstałych Spółek komandytowo akcyjnych – MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday P1 SKA, MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday P2 SKA, MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday P3 SKA, których celem będzie również prowadzenie projektów deweloperskich. Spółka w sprawozdaniu prezentuje tylko tę część opłaconego kapitału, który został zarejestrowany. Sąd zarejestrował na dzień sporządzenia sprawozdania w każdej ze Spółek komandytowo – akcyjnych kapitał w wysokości 12 500 PLN.

Ponadto Spółka nabyła 1 300 udziałów o wartości nominalnej 500 PLN każdy w Monday Sp. z o.o., w której jest 100% udziałowcem.

W roku sprawozdawczym Spółka zbyła 1 000 akcji Spółki MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday P1 SKA za kwotę 50 000 PLN, pozostałe 50% udziałów Spółki Monday Palacza Sp. z o.o. za kwotę 2.500 PLN tj. za kwotę nabycia oraz wkłady komplementariusza za kwotę 15.000 PLN tj. z nadwyżką 5.000 PLN nad wniesionym wkładem.

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	23 422 052,86	23 422 052,86
a)	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	Zmniejszenia	0,00	0,00	15 247 271,86	15 247 271,86
	– aktualizacja wartości cert.inwest.			15 247 271,86	15 247 271,86
2.	Wartość na koniec okresu	0,00	0,00	8 174 781,00	8 174 781,00

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 31.12.2012 wyniosła 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 prawie 60% aktywów Grupy są certyfikaty inwestycyjne Funduszu.

Wartość certyfikatów wykazywanych przez Monday FIZ na dzień 31.12.2013 to 8.863.000,00 PLN. Na ich wartość składają się następujące spółki portfelowe oraz pozostałe pozycje bilansowe MONDAY FIZ:

NAZWA SPÓŁKI	WARTOŚĆ (PLN)
MD Inwestycje Sp. z o.o. P1 SKA	2 645 133,00
Monday Sp. z o.o. Sokoła II SKA	917 459,00
Monday Sp. z o.o. Małe Garbary SKA	809 625,00
Spółki wyceniane wg wartości aktywów netto	1 689 959,97
Gotówka	30 623,58
Należności	2 875 286,37
Zobowiązania	-105 086,92
RAZEM	8 863 000,00

Spółka dokonała dodatkowej korekty wartości certyfikatów inwestycyjnych Monday FIZ w księgach spółki o kwotę 688.219 PLN odpowiadająca wartości ujemnej wyceny spółki Monday Management SKA, której FIZ Monday ze względu na sposób wyceny nie ujmuje (Fundusz odpisuje wartość ujemną spółek portfelowych do zera)

Korekta w kwocie 15.247.553 odzwierciedla zmianę w założeniach do prowadzonego biznesu. Wycena na koniec 2012 roku została przeprowadzona w oparciu o założenie pozyskania kapitałów własnych oraz samodzielną realizację projektów.

W roku 2013 Monday Development S.A. po raz kolejny podjęła próbę pozyskania kapitału własnego z emisji akcji. Spółka prowadziła jednocześnie dwa zaawansowane procesy mające na celu wejście inwestora do spółki: w jednym przypadku rozmowy prowadzone były z inwestorem finansowym a w drugim procesie z inwestorem branżowym. Zarząd Emitenta podjął decyzję o kontynuowaniu procesu z inwestorem branżowym. Niestety w czwartym kwartale proces zakończył się niepowodzeniem. Wobec niekorzystnej sytuacji kapitałowej Spółka stanęła w obliczu konieczności zrewidowania swoich planów dotyczących formuły prowadzonej działalności a w szczególności sposobu pozyskiwania projektów. Zarząd podjął decyzję, że przy braku wystarczających kapitałów własnych jedynym sposobem realizacji projektów jest kooperacja z inwestorami, którzy sfinansują zakup gruntu pod inwestycję a nawet wyłożą środki niezbędne do uzupełnienia wkładu własnego wymaganego przez banki. Stąd dla największego projektu w portfelu – Rataj – została zawarta umowa inwestycyjna w myśl której inwestorzy w zamian za połowę zysku dokapitalizują projekt w stopniu niezbędnym do bezwzględnej jego realizacji. Przecena największego projektu – ze 100% własności do 50% spowodowała nie tylko znaczący spadek wartości całego portfela inwestycyjnego Monday FIZ, ale również niekorzystnie odbiła się na zyskach po okresie prognozy oraz wartości rezydualnej.

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

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

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

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

Wyliczenie wolnych przepływów pieniężnych i ich dyskonto

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

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

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

Wyliczenie odpisów na ryzyko projektów

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

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

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

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

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

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

- a) wyliczenie zysku z projektu (bez wewnętrznych kosztów finansowania) i korekta o odpis na ryzyko
- b) rozłożenie wyliczonych zysków na okres trwania projektu, gdzie początek okresu wyznaczany jest przez pierwszy generowany przepływ w projekcie, a końcem jest przepływ ostatni
- c) 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 2011-2013
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 $[1/(1+0,145/2)] \times [1/(1,145)^6]$

Korekta o pozycje bilansowe ujmowane w wartości historycznej:

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

Warunki rozpoczęcia stosowania wyceny metodą DCF $FCFE$

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

- zdarzenie 1

Grupa ma prawo do dysponowania gruntem poprzez:

- tytuł własności / prawo użytkowania wieczystego lub
- nieodwołalne (zależne tylko i wyłącznie od działania bądź zaniechania spółki) prawo do nabycia gruntu w dowolnym momencie i

➤ prawo do występowania przed organami administracji w imieniu dotychczasowych właścicieli

- zdarzenie 2

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

- zdarzenie 3

Podjęcie przez Zarząd decyzji o wykorzystaniu gruntu.

- zdarzenie 4

Podjęcie działań administracyjnych zmierzających do uzyskania pozwolenia na budowę.

Warunki zaprzestania stosowania wyceny metodą DCF FCFE

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

Korekty do metodologii wyceny

Na podstawie zaleceń audytora Funduszu, na koniec 2013 roku wprowadzono modyfikacje do sposobu prezentacji. Stosowane dotychczas założenia do wycen spółek portfelowych MONDAY FIZ zawierały metodologiczne uproszczenie dla pokazywania pożyczek pomiędzy spółkami portfelowymi a Internal Finance Sp. z o.o. SKA. Nie wpływało ono na wycenę całości portfela MONDAY FIZ w przypadku braku znaczących zmian w projektach realizowanych przez Grupę Monday. Zakres zmian przedstawiono poniżej:

MODEL PRZED ZMIANA

Ewidencja pożyczek udzielanych przez Internal Finance SKA do spółek portfelowych wycenianych metodą DCF_FCFE

I. w spółce portfelowej

1. Spłata pożyczki w okresie prognozowanym (w przód) traktowana jako przepływ dodatni zwiększający wartość spółki portfelowej.
2. Zaciągnięcie pożyczki w okresie prognozowanym (w przód) traktowana jako przepływ ujemny zmniejszający wartość spółki portfelowej.
3. Zapłata odsetek od pożyczki w okresie prognozowanym (w przód) traktowana jako przepływ dodatni zwiększający wartość spółki portfelowej.

II. w Internal Finance Sp. z o.o. SKA

1. Należności z tytułu pożyczek od spółek portfelowych w wycenie skorygowanym WAN odpisywane do wartości zerowej.
2. Brak prognozy odsetek przyszłych.

III. dodatkowe czynniki wpływające na wycenę

1. Przepływy, z których wyliczana jest wartość spółki portfelowej są rozłożone w czasie i dyskontowane do wartości obecnej, co powoduje że spłacane w okresie prognozy pożyczki do Internal Finance Sp. z o.o. SKA są w podsumowaniu projektu wykazane w wartości niższej niż ich wartość nominalna w Internal Finance SKA.
2. Wartość spółek portfelowych wyliczona z przepływów generowanych przez projekt, jest ostatecznie obniżana o procentowo wyliczoną wartość, będącą uwzględnieniem ryzyka projektu. Tym samym, jeśli do projektu udzielono pożyczek w okresach poprzedzających wycenę, to przy dużym współczynniku na ryzyko, wartość pożyczek zwracanych w kolejnych okresach będzie niższa niż nominal pożyczki wykazany w Internal Finance Sp. z o.o. SKA.
3. Uwzględniając pkt 1 i 2 należy stwierdzić, że wycena skorygowanym WAN dla Internal Finance Sp. z o.o. SKA uwzględnia rozkład w czasie i ryzyko niespłacenia pożyczek przez spółki portfelowe, tylko jest ono wykazywane bezpośrednio w projektach poprzez wybór pokazywania pożyczek w sposób opisany w pkt. I.

MODEL SKORYGOWANY

Ewidencja pożyczek udzielanych przez Internal Finance SKA do spółek portfelowych wycenianych metodą DCF_FCFE**I. w spółce portfelowej**

1. Spłata pożyczki w okresie prognozowanym (w przód) traktowana jako przepływ zewnętrzny, nie wpływający na wartość spółki portfelowej.
2. Zaciągnięcie pożyczki w okresie prognozowanym (w przód) traktowana jako przepływ zewnętrzny, nie wpływający na wartość spółki portfelowej.
3. Zapłata odsetek od pożyczki w okresie prognozowanym (w przód) traktowana jako przepływ dodatni zwiększający wartość spółki portfelowej

II. w Internal Finance Sp. z o.o. SKA

1. Należności z tytułu pożyczek od spółek portfelowych w wycenie skorygowanym WAN traktowane jako pożyczki podporządkowane innym zobowiązaniom projektowym. Wycena pożyczek według algorytmu:
 - a) wartość DCF spółki portfelowej $> 0 \Rightarrow$ brak odpisu aktualizującego,
 - b) wartość DCF spółki portfelowej $< 0 \Rightarrow$ odpis aktualizujący w wysokości wartości ujemnej spółki
2. Jeśli wartość udzielonej pożyczki do spółki portfelowej nie wystarcza na całkowite odpisanie wartości ujemnej spółki, to odpisuje się pożyczkę do zera, a pozostałą kwotę uwzględnia się w wycenie Monday Management Sp. z o.o. SKA.
3. Brak prognozy odsetek przyszłych.

IV. dodatkowe czynniki wpływające na wycenę

1. Przepływy, z których wyliczana jest wartość spółki portfelowej są rozłożone w czasie i dyskontowane do wartości obecnej, co powoduje że wypłacane w okresie prognozy odsetki od pożyczek do Internal Finance Sp. z o.o. SKA są w podsumowaniu projektu wykazane w wartości uwzględniającej dyskontowanie do wartości bieżącej.
2. Wartość spółek portfelowych wyliczona z przepływów generowanych przez projekt, jest ostatecznie obniżana o procentowo wyliczoną wartość, będącą uwzględnieniem ryzyka projektu. Tym samym wartość zdyskontowanych odsetek od pożyczek, o których mowa w pkt 1 dodatkowa zawiera odpis na ryzyko projektu.
3. Uwzględniając pkt 1 i 2 należy stwierdzić, że wycena skorygowanym WAN dla Internal Finance Sp. z o.o. SKA uwzględnia rozkład w czasie i ryzyko niespłacenia pożyczek przez spółki portfelowe, przy czym dla udzielonych pożyczek ryzyko wykazane jest w Internal Finance Sp. z o.o. SKA, a dla odsetek bezpośrednio w projektach.

Koszty Grupy Monday wykazywane w Monday Management Sp. z o.o. SKA**PRZED ZMIANĄ**

1. Koszty Grupy Monday wykazywane w kolejnych latach obniżały wyliczone w spółce przepływy z Wartości Rezydualnej (WR) oraz Zysków po okresie prognozy (ZOP).
2. Taki sposób prezentacji wynikał z następujących założeń:
 - a) Monday Management Sp. z o.o. SKA prowadzi wszystkie projekty deweloperskie
 - b) Wyliczana WR i ZOP w Monday Management Sp. z o.o. SKA uwzględniają potencjał Grupy Monday
 - c) Monday Management Sp. z o.o. SKA posiada zasoby do generowania wartości przyszłej, których koszty należy odnieść do tychże szacunków

Do momentu, gdy w posiadaniu Grupy Monday były duże inwestycje generujące wysoką WR oraz wysokie ZOP, wykazywane koszty nie powodowały wyliczenia wartości spółki poniżej zera.

PO ZMIANIE

1. Koszty Grupy Monday wykazywane są w spółce MD Inwestycje Sp. z o.o. P1 SKA, która do połowy 2014 roku przejmie zasoby Monday Management Sp. z o.o. SKA i będzie prowadzić

projekty, a która w wycenie na IV kwartał 2014 roku pokazała już przepływy przyszłe z prowadzonych projektów.

2. Przepływy z Wartości Rezydualnej (WR) oraz Zysków po okresie prognozy (ZOP) wyceniane są w Monday Management Sp. z o.o. SKA do momentu formalnego zakończenia procesu przejścia zasobów do nowej spółki.
3. Wpływy do MD Inwestycje Sp. z o.o. P1 SKA planowane z pozostałych projektów (nie należących do spółek portfelowych Monday FIZ) lub przepływy traktowane w spółkach portfelowych jako przepływy zewnętrzne (opłata projektowa) w kalkulacji WR i i ZOP traktowane są jak zyski z prowadzonych projektów.
4. Taki sposób prezentacji wynika z następujących założeń:
 - a) Monday Management Sp. z o.o. SKA przenosi swoją działalność operacyjną do MD Inwestycje Sp. z o.o. P1 SKA
 - b) Wyliczana WR i ZOP w Monday Management Sp. z o.o. SKA uwzględnia potencjał Grupy Monday, w tym generowane przychody z MD Inwestycje Sp. z o.o. P1 SKA.

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	10 401 955,76	10 401 955,76
a)	Zwiększenia	0,00	0,00	2 030 021,15	2 030 021,15
	– wycena CI Monday FIZ			2 030 021,15	2 030 021,15
b)	Zmniejszenia	0,00	0,00	17 277 293,01	17 277 293,01
	– wycena CI Monday FIZ			17 277 293,01	17 277 293,01
2.	Wartość na koniec okresu	0,00	0,00	-4 845 316,10	-4 845 316,10

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. Należności

(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	926 914,83	926 914,83	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług	69 000,00	69 000,00	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	69 000,00	69 000,00			
	- powyżej 12 miesięcy	0,00				
b)	podatki (CIT-8, VAT i PIT-4)	7 429,00	7 429,00			
c)	inne	850 485,83	850 485,83	0,00	0,00	0,00
	- pozostałe	850 485,83	850 485,83			
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00				
	Razem	926 914,83	926 914,83	0,00	0,00	0,00

Odpisy na należności nie wystąpiły.

Pozycja „pozostałe” należności w zasadniczej części stanowi 1 500 opłaconych udziałów o wartości nominalnej 500 PLN w Spółce Monday Sp. z o.o., opłaconych 500 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN w Spółce Monday Management Sp. z o.o., w których to Spółkach Monday Development SA jest 100% udziałowcem. Wpłacone środki nie zostały zarejestrowane przez Sąd w ramach podniesienia kapitału zakładowego stąd Spółka opłacająca prezentuje wpłaconą kwotę w taki sam sposób jak Spółka, w której kapitał opłacono. Prezentację taką zastosowano w celu poprawnego sporządzenia sprawozdania skonsolidowanego.

W pozycji tej znajdują się również objęte akcje w Spółkach MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday P2 SKA i MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday P3 SKA stanowiące 75% kapitału, który nie został zarejestrowany przez Sąd.

6. Inwestycje krótkoterminowe – aktywa finansowe

Zakres zmian aktywów finansowych od jednostek pozostałych
(nota 5)

Lp.	Wyszczególnienie	Udziały	Weksle	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu	0,00	2 532 781,00	0,00	2 532 781,00
a)	Zwiększenia	0,00	3 142 228,00	0,00	3 142 228,00
	– nabycie		2 820 000,00		2 820 000,00
	– naliczone dyskonto		322 228,00		322 228,00
b)	Zmniejszenia	0,00	4 115 135,00	0,00	4 115 135,00
	– wykup		3 570 000,00		3 570 000,00
	– otrzymane dyskonto		545 135,00		545 135,00
2.	Wartość na koniec okresu	0,00	1 559 874,00	0,00	1 559 874,00

Spadek aktywów finansowych krótkoterminowych spowodowany jest wykupem nabytych przez Spółkę instrumentów dłużnych i przeznaczeniem pozyskanych środków na obsługę długu powstałego w wyniku emisji obligacji serii E, F, G i H oraz rolką obligacji serii B, dla których dyskonto wypłacane jest co kwartał.

7. Rozliczenia międzyokresowe**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)**
(nota 6)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec okresu
1	Aktywa odroczony podatek	300 557,00	933 585,00	208 656,00	1 025 486,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe				0,00
	Razem	300 557,00	933 585,00	208 656,00	1 025 486,00

Zmiana długoterminowych rozliczeń międzyokresowych w części aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z wyceny certyfikatów inwestycyjnych oraz ze zmniejszenia naliczonych odsetek od obligacji, które regulowane są co kwartał. Jednocześnie nastąpiła zmiana z tytułu niewykorzystanej straty podatkowej z 2011 roku. Zwiększenie pozycji jest związane z kosztami nowych emisji obligacji oraz wyceną certyfikatów inwestycyjnych.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)
(nota 7)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec okresu
1	RMK CZYNNE pozostałe	20 000,00	9 040,00	20 000,00	9 040,00
	- ubezpieczenia	20 000,00	9 040,00	20 000,00	9 040,00
	Razem	20 000,00	9 040,00	20 000,00	9 040,00

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
4.	podział zysku 2011	240 142
5.	podział zysku 2012	70 083
	Razem	1 465 399,47

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 PLN 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.

Wypracowany zysk netto w roku 2012 w kwocie 70.083,30 PLN Spółka przeznaczyła na podwyższenie kapitału zapasowego zgodnie z Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 27 maja 2013 roku.

9. Pozostałe kapitały

Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny

(nota 10)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Wartość na początek okresu	8 425 583,76	17 502 295,70
a)	Zwiększenia, w tym:	1 976 372,00	2 129 105,00
	- wycena Monday FIZ	0,00	0,00
	- podatek odroczony od wyceny	1 976 372,00	1 872 185,00
	- podatek odroczony od umorzonych CI	0,00	256 920,00
b)	Zmniejszenia, w tym:	10 401 955,76	11 205 816,94
	- podatek odroczony od wyceny	0,00	0,00
	- wycena Monday FIZ	10 401 955,76	9 853 605,23
	- wycena Monday FIZ umorzonych CI	0,00	1 352 211,71
2.	Wartość na koniec okresu	0,00	8 425 583,76

W związku z kwartalnymi wycenami posiadanych przez Spółkę certyfikatów inwestycyjnych Monday FIZ, wycena powodująca zmniejszenie wartości aktywów finansowych zostaje odniesiona na kapitał z aktualizacji wyceny. W roku 2013 wycena certyfikatów inwestycyjnych Monday FIZ została obniżona poniżej ceny nabycia co obniżyło kapitał z aktualizacji wyceny do wartości zero.

10. Propozycja podziału zysku za rok bieżący

Zarząd proponuje stratę za rok 2013 pokryć wypracowanymi zyskami lat następnych..

11. Zmiana stanu rezerw

(nota 11)

Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Wartość na koniec okresu
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 217 938,00	0,00	2 210 372,00	7 566,00
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	2 217 938,00	0,00	2 210 372,00	7 566,00

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

- spadek wartości wyceny certyfikatów inwestycyjnych FIZ Monday o kwotę 19.046.061,68 PLN i konieczność wysięgowania rezerwy w wysokości 1.976.372 PLN rozliczanej z kapitałem z aktualizacji wyceny,
- rozliczenie umorzonych certyfikatów inwestycyjnych Monday FIZ w kwocie 1.008.651 PLN i rozwiązanie utworzonej rezerwy w wysokości 191.644 PLN,
- wykupione przez emitentów weksle i otrzymane z tego tytułu dyskonto, na które została utworzona rezerwa w kwocie 42.356 PLN.

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	8 982 568,00	8 974 313,83	0,00	0,00	0,00
a)	kredyty i pożyczki					
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	8 859 104,50	8 859 104,50			
c)	inne zobowiązania finansowe					
d)	z tytułu dostaw i usług	123 463,50	112 463,50			
-	do 12 miesięcy	123 463,50	112 463,50			11 000,00
-	powyżej 12 miesięcy					
e)	zaliczki otrzymane na poczet dostaw					
f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00			
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpiec. społ.		2 745,83			
h)	z tytułu wynagrodzeń					
i)	inne					
	Razem	8 982 568,00	8 974 313,83	0,00	0,00	0,00

Zobowiązanie z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych stanowi wartość nominalną obligacji serii B, E, F G i H 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 przypadał na luty 2013 roku, natomiast dla serii D przypadał na czerwiec 2013.

W lutym 2013 r. Spółka zrolowała dług wynikający z obligacji serii B, nastąpił wykup obligacji serii C i emisja obligacji serii E i F. W czerwcu 2013 r. Spółka wykupiła obligacje serii D i wyemitowała obligacje serii G i H. Termin wykupu wszystkich obligacji został wyznaczony na pierwszy kwartał 2014 r. Odsetki od wszystkich obligacji płacone są co kwartał.

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 90% certyfikatach.

15. Poręczenia i gwarancje

Na certyfikatach inwestycyjnych Monday FIZ ustanowiono zastaw rejestrowy jako zabezpieczenie emisji obligacji. Zastaw ustanowiono na 90% seriach certyfikatów.

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

- dla Monday Sp. z o.o. Chwiałkowskiego SKA w związku z transakcją nabycia gruntu do projektu deweloperskiego, na kwotę 3 700 000 PLN,
- dla Internal Finance Sp. z o. o. SKA w związku z emisją weksli na nabycie gruntu do projektu deweloperskiego prowadzonego przez Spółkę Monday z o.o. Sokoła I SKA, na kwotę 2 480 658 PLN.

Celem zabezpieczenia roszczeń UNIBEP SA z tytułu udzielonej w dniu 02 września 2013 roku pożyczki dla Internal Finance Sp. z o.o. SKA do kwoty 3.900.000 PLN, MDV przystąpiła do długu solidarnie z Internal Finance Sp. z o.o. SKA.

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 2013 zostało wypłacone 20.000 PLN brutto. W trzecim kwartale 2013 roku jeden z Członków Rady Nadzorczej zrezygnował z wynagrodzenia. W czwartym kwartale 2013 roku wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej zrezygnowali z wynagrodzenia. Transakcja ta została ujęta jako przychód podatkowy Spółki.

W 2013 roku Zarząd Spółki nie pobierał wynagrodzenia za pełnione przez siebie funkcje.

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

Wyszczególnienie		01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
1	Obowiązkowe badania rocznego sprawozdania finansowego	16.000	16.000
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 2013 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 wycena 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 25% z realizacji umowy na korzystanie z marki i wizerunku „MONDAY” oraz „MONDAY Development” podpisanej ze spółką zarządzającą projektami Grupy,
- w 75% z działalności finansowej,

Struktura przychodów ze sprzedaży

(nota 18)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Odsetki	322 290,00	400 977,00
	- od weksli	322 290,00	400 977,00
2.	Sprzedaż usług pozostałych	120 000,00	120 000,00
	- przychody ze sprzedaży	120 000,00	120 000,00
3.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
4.	Inne	0,00	1 728 150,00
	- umorzenie certyf. inwest.	0,00	1 728 150,00
	Przychody ogółem	442 290,00	2 249 127,00

Struktura kosztu wytworzenia

(nota 18a)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Odsetki	1 376 600,66	1 494 230,00
	- od obligacji	1 376 600,66	1 494 230,00
2.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
3.	Aktualizacja wartości inwestycji	3 924 706,10	0,00
4.	Inne	0,00	379 627,11
	- wart. umorzonych cert. inwest.	0,00	379 627,11
	Koszty ogółem	5 301 306,76	1 873 857,11

22. Struktura kosztów rodzajowych**Koszty rodzajowe**

(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	148 544,54	150 181,26
4.	Podatki i opłaty	65 589,00	60 183,00
5.	Wynagrodzenia	27 500,00	25 000,00
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	26 460,00	32 500,00
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	1 173,80
	Koszty ogółem	268 093,54	269 038,06

Na koszt usług obcych składa się koszt stałej obsługi administracyjnej w kwocie 30.000,- PLN, koszty uczestnictwa na parkiecie NC w kwocie 40.000,- PLN, koszty obsługi obligacji w kwocie 30.000,- PLN, koszty czynności związanych z zatwierdzeniem i publikacją sprawozdania finansowego w kwocie 20.000,- PLN, koszty usług notarialnych 6.000,- PLN, koszty przygotowań do pozyskania kapitału 20.000,- 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.

23. Struktura pozostałych przychodów operacyjnych

(nota 15)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2.	Dotacje	0,00	0,00
3.	Inne przychody operacyjne	323 791,14	0,75
	- odpis niezrealizowanych kosztów emisji obligacji	21 700,00	
	- rezygnacja z wynagrodzeń Rady Nadzorczej	7 500,00	
	- refaktura kosztów	294 526,00	
	- pozostałe	65,14	0,75
	Pozostałe przychody operacyjne ogółem	323 791,14	0,75

24. 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	301 252,85	3 333,13
	- odszkodowanie	294 526,00	
	- składki członkowskie	6 714,29	
	- pozostałe	12,56	3 333,13
	Pozostałe koszty operacyjne ogółem	301 252,85	3 333,13

25. Struktura przychodów finansowych

(nota 17)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
2.	Odsetki	688,57	1 323,90
	- odsetki od środków	688,57	1 323,90
3.	Zysk ze zbycia inwestycji	5 000,00	0,00
	- wartość sprzedanych inwestycji	62 500,00	152 300,00
	- przychody ze sprzedaży	67 500,00	152 300,00
4.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
5.	Inne	0,00	0,00
	Przychody finansowe ogółem	5 688,57	1 323,90

26. Struktura kosztów finansowych

(nota 18b)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Odsetki	0,00	7 239,05
	- budżetowe	0,00	7 239,05
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	0,00	7 239,05

27. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych

Nie wystąpiły zdarzenia nadzwyczajne

28. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Zakres zmian stanu aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
(nota 19)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1.	Stan aktywa z tytułu OPD na początek okresu, w tym	300 557,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	300 557,00
b)	odniesionych na kapitał własny	
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	
2.	Zwiększenia, w tym	920 610,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	0,00
b)	odniesionych na kapitał własny	920 610,00
	- odpis aktualizujący CI	920 610,00
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	0,00
3.	Zmniejszenia	208 656,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	208 656,00
	- rozliczenie straty z lat ubiegłych	40 063,00
	- rok 2011	40 063,00
	- odsetki naliczone od obligacji	168 593,00
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	1 012 511,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	91 901,00
b)	odniesionych na kapitał własny	920 610,00
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	0,00

29. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

(nota 20)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1.	Stan rezerwy z tytułu OPD na początek okresu, w tym	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
2.	Zwiększenia, w tym	0,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	0,00
b)	odniesionych na kapitał własny	0,00
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	0,00
3.	Zmniejszenia	2 210 372,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	234 000,00
	- naliczone odsetki od dyskonta weksli	42 356,00
	- wycena certyfikatów inwestycyjnych - umorzenie	191 644,00
b)	odniesionych na kapitał własny	1 976 372,00
	- wycena certyfikatów inwestycyjnych	1 976 372,00
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	0,00
4.	Stan rezerwy z tytułu OPD na koniec okresu, w tym	7 566,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	7 566,00
b)	odniesionych na kapitał własny	0,00
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	0,00

30. Różnice między wynikiem bilansowym i podatkowym

(nota 21)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1. Zysk brutto		-5 098 883,44	96 984,30
2. korekta kosztów		4 120 486,33	583 652,00
a Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu		4 638 818,39	743 852,00
- dyskonto naliczone od obligacji		365 576,00	415 914,00
- odpis aktualizujący		3 924 706,10	
- składki OC Członków Zarządu i Rady Nadz.		26 460,00	32 500,00
- wynagrodzenia Członków Zarządu		7 500,00	
- koszt umorzonych CI wg UoR		0,00	283 948,73
- koszty notarialne		0,00	918,00
- podatek VAT		536,00	0,00
- odsetki podatkowe		0,00	7 239,00
- koszty założenia spółek		1 800,00	
- koszty wg art.15b Ustawy o pdop		11 000,00	
- odszkodowanie		294 526,00	
- pozostałe (składka członkowska)		6 714,29	3 332,27
b Zwiększenia kosztów uzyskania przychodów		518 332,06	160 200,00
- koszt emisji akcji podwyższające kapitał		0,00	160 200,00
- koszt umorzonych CI wg UoR		283 948,73	
- koszt emisji obligacji		189 426,40	
- udział kosztów komandytariusza		44 956,93	
3. korekta przychodów		-1 206 781,00	29 095,00
a Przychody nie będące przychodami podatkowymi		316 226,00	1 292 600,00
- refaktura kosztów n kup		294 526,00	
- umorzenie cert. inwestycyjnych wg UoR		0,00	1 292 600,00
- pozostałe		21 700,00	
b Zwiększenia przychodów podatkowych		1 523 007,00	1 263 505,00
- dyskonto otrzymane od weksli		222 907,00	1 263 505,00
- rezygnacja z wynagrodzenia Członków RN		7 500,00	
- umorzenie cert. inwestycyjnych wg UoR		1 292 600,00	
4. Dochód dla celów podatkowych		228 383,89	651 541,30
Odliczenia od dochodu		228 383,89	649 275,15
- straty z lat poprzednich		228 383,89	649 275,15
5. Podstawa opodatkowania		0,00	2 266,00
6. Podatek dochodowy bieżący		0,00	431,00
7. Podatek dochodowy korekta CIT 2010		0,00	0,00
8. Podatek dochodowy odroczony		-38 319,00	26 470,00
9. Podatek dochodowy wykazywany w RZiS		-38 319,00	26 901,00

31. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

(nota 22)

Lp. Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1. Amortyzacja	0,00	0,00
2. Odsetki naliczone od nabytych weksli	222 907,00	1 263 505,00
wycena weksli obcych	222 907,00	1 263 505,00
3. Odsetki naliczone od wyemitowanych obligacji	97 229,70	415 914,00
wycena obligacji	97 229,70	415 914,00
4. Koszty umorzonych certyfikatów inwestycyjnych	0,00	379 627,11
wartość umorzenia certyfikatów	0,00	379 627,11
5. Koszty wyceny certyfikatów inwestycyjnych	3 924 706,10	0,00
odpis aktualizujący certyfikaty inwestycyjne	3 924 706,10	0,00
6. Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	0,00
odsetki zapłacone od udzielonych pożyczek	0,00	0,00
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	5 000,00	0,00
przychody ze zbycia udziałów i akcji	67 500,00	152 300,00
wartość zbywanych udziałów i akcji	-62 500,00	-152 300,00
9. Zmiana stanu rezerw	-234 000,00	-48 426,00
bilansowa zmiana stanu rezerwy	-2 210 372,00	-2 177 531,00
rezerwa rozliczana z kapitałem z aktualizacji wyceny (CI Monday FIZ)	1 976 372,00	2 129 105,00
10. Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
11. Zmiana stanu należności	1 336 418,67	-1 306 783,40
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	486 418,67	-1 306 783,40
usunięcie zakupu udziałów	850 000,00	
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	45 408,65	-187 373,17
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	407 075,15	3 525 682,83
korekta o zobowiązanie wekslowe	0,00	3 800 000,00
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tyt. obligacji	-361 666,50	-7 513 056,00
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	206 641,00	95 726,00
bilansowa zmiana stanu RMK długoterminowych (aktywa)	195 681,00	74 896,00
bilansowa zmiana stanu RMK krótkoterminowych (aktywa)	10 960,00	20 830,00
14. Nabycie weksli obcych	-2 820 000,00	-270 000,00
bilansowa zmiana stanu inwestycji długoterminowych w pozostałych jednostkach	-17 753 461,68	-6 506 236,15
korekta o wycenę certyfikatów inwestycyjnych	17 753 461,68	6 506 236,15
bilansowa zmiana stanu inwestycji krótkoterminowych z wyłączeniem środków pieniężnych	972 907,00	10 612 547,00
wylączenie weksla niezrealizowanego	0,00	-3 800 000,00
wycena weksli obcych	-222 907,00	-1 263 505,00
weksle obce wykupione	-3 570 000,00	-5 819 042,00
15. Wykup weksli obcych	3 570 000,00	5 819 042,00
wykup weksli obcych	3 570 000,00	5 819 042,00
16. Emisja weksli własnych	0,00	0,00
17. Wykup weksli własnych	0,00	0,00
18. Emisja obligacji	8 564 436,80	0,00
bilansowa zmiana stanu zobowiązań z tyt. emisji obligacji	361 666,50	415 914,00
wycena obligacji	-97 229,70	-415 914,00
obligacje wykupione	8 300 000,00	0,00
nierozliczone koszty emisji obligacji	0,00	0,00
19. Wykup obligacji	8 300 000,00	0,00
20. Inne korekty	0,00	0,00
nierozliczone koszty emisji obligacji	0,00	0,00
21. Nabycie aktywów finansowych	1 625 000,00	7 042 859,20
nabycie udziałów	1 625 000,00	10 000,00
nabycie certyfikatów inwestycyjnych	0,00	7 032 859,20
22. Sprzedaż aktywów finansowych	62 500,00	152 300,00
zbycie udziałów	2 500,00	2 500,00
zbycie praw komandytariusza	10 000,00	
zbycie akcji	50 000,00	149 800,00

32. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Nie wystąpiły.

33. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące istotne zdarzenia ekonomiczne:

1. Emisja obligacji

Spółka jest w trakcie realizacji programu emisji obligacji. Pozyskane środki przeznaczone będą na wykup obecnego długu obligacyjnego w wysokości 8.844.000. Pozostała kwota 1.656.000 przeznaczona będzie na finansowanie bieżącej działalności.

Po zamknięciu emisji Spółka będzie posiadać zobowiązania z tytułu obligacji w wartości nominalnej 10.500.000 zł. Do dnia sporządzenia sprawozdania wpłynęły zapisy na łączną kwotę 6.876.200 złotych oraz deklaracja objęcia kolejnych 1.000.000 zł.

Kwoty te wyczerpują wartość obligacji przewidzianych w ramach serii I, J oraz K.

Trwają rozmowy z inwestorami na temat objęcia pozostałych 2.623.800 zł w ramach serii L.

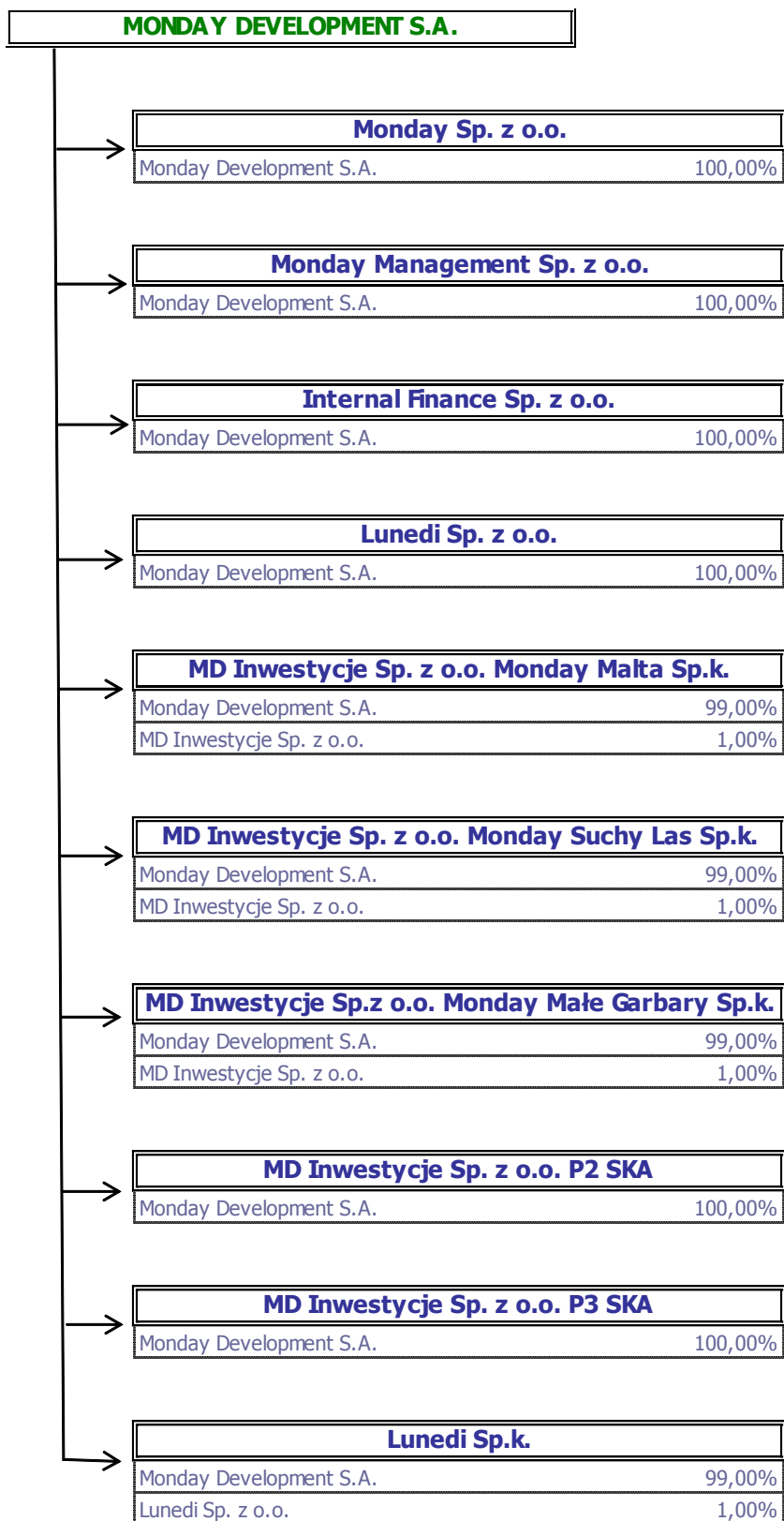
Przydział wszystkich serii zaplanowany jest na dzień 19.05.2014

2. Zbycie akcji w MD Inwestycje Sp. z o.o. P3 SKA

Spółka dokonała zbycia akcji spółki zależnej MD Inwestycje Sp. z o.o. P3 SKA

34. Konsolidacja

Spółka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe dla Grupy Monday.



Spółka nie posiada jednostek stowarzyszonych.

35. Wspólne przedsięwzięcia nie podlegające konsolidacji

W okresie obrotowym kończącym się 31 grudnia 2013 r. nie wystąpiły wspólne przedsięwzięcia nie podlegające konsolidacji.

Poznań, 08.05.2014 r.

Piotr Kasprowicz
Członek 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. Władze spółki

ZARZĄD

W okresie od dnia 01 stycznia 2013 do dnia 31 grudnia 2013 w skład Zarządu wchodził:

Kurt Montgomery	– Prezes Zarządu (rezygnacja z dniem 31 grudnia 2013 r.)
Monika Owerko	– Członek Zarządu
Piotr Łopatka	– Członek Zarządu
Piotr Kasprowicz	– Członek Zarządu (powołany do Zarządu z dniem 17 października 2013 r.)

Do chwili sporządzenia sprawozdania nie wystąpiły dalsze zmiany w Zarządzie.

RADA NADZORCZA

W okresie od 01 stycznia 2013 do 26 maja 2013 Rada Nadzorcza pracowała w składzie:

Arkadiusz Kurkiewicz
Piotr Kasprowicz
Filip Kasprowicz
Mariola Więckowska
Piotr Różański

W dniu 27 maja do Rady Nadzorczej powołano Pana Zbigniewa Gościckiego i Pana Michała Połę.

W okresie od 27 maja 2013 do 11 września 2013 Rada Nadzorcza pracowała w składzie:

Arkadiusz Kurkiewicz
Piotr Kasprowicz
Filip Kasprowicz
Mariola Więckowska
Piotr Różański
Zbigniew Gościcki
Michał Poła

W dniu 13 września 2013 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy odwołało dotychczasowy skład Rady Nadzorczej i powołało nowy, w składzie:

Zbigniew Gościcki
Sławomir Kiszycki
Sławomir Kamiński
Arkadiusz Kurkiewicz
Michał Poła

Do chwili sporządzenia sprawozdania skład Rady Nadzorczej uległ zmianie. Pana Michała Połę zastąpił Pan Piotr Grabowski

2. Kluczowe wydarzenia w działalności Spółki w roku 2013 oraz przewidywane kierunki rozwoju

2.1 AKTYWNOŚĆ W OBSZARZE PROWADZONYCH PROJEKTÓW W 2013 ROKU

PROJEKT PIĄTKOWSKA – KOMERCJALIZACJA PROJEKTU

Piątkowska 116 to budynek biurowy z lokalami przeznaczonymi na sprzedaż, oddany do użytku w grudniu 2010 r. Trwa komercjalizacja obiektu. Do sprzedaży pozostał ostatni lokal biurowy o powierzchni 83 mkw.

Łączne planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 14,0 mln zł.

PROJEKT CHWIAŁKOWSKIEGO - KOMERCJALIZACJA PROJEKTU

Projekt Chwiałkowskiego dotyczył 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 została zakończona w IV kw. 2012 r. Na koniec IV kw. 2013 r. umowami sprzedaży objęto 82% powierzchni użytkowej w obiekcie.

Łączne planowane przychody z inwestycji wynoszą 11,9 mln zł.

PROJEKT SOKOŁA I – ZAKOŃCZENIE BUDOWY ORAZ SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

Projekt dotyczy budowy nowoczesnego budynku wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym przy ul. Sokoła 21 w Poznaniu. Inwestycja zlokalizowana jest w spokojnej dzielnicy Sołacz, w niedalekim sąsiedztwie parku Sołackiego oraz w pobliżu terenów rekreacyjnych wokół jeziora Rusałka. Inwestycja obejmowała zbudowanie czteropiętrowego budynku oraz remont i renowację istniejącego budynku mieszkalnego.

Budowa obiektu została zakończona w IV kw. 2013 r. Do końca 2013 r. umowami sprzedaży objęto 63% powierzchni użytkowej w obiekcie.

Planowane przychody z inwestycji szacowane są na 15,5 mln zł.

PROJEKT HEVELIA - ZAKOŃCZENIE BUDOWY ORAZ SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

Inwestycja zlokalizowana jest na działce o powierzchni 12,5 tys. mkw., u zbiegu ulic Heweliusza i Palacza w poznańskiej dzielnicy Grunwald. Powstał tu zespół czteropiętrowych budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej ok. 10 tys. mkw. Kameralne osiedle wyróżnia sąsiedztwo terenów zielonych parku miejskiego oraz nowoczesna architektura. Inwestorem projektu jest warszawska firma Unidevelopment Sp. z o.o., należąca do Grupy Unibep. Monday Development pełni w projekcie funkcję inwestora zastępczego oraz odpowiada za sprzedaż i marketing.

Budowa osiedla rozpoczęta w IV kw. 2012 r. została zakończona w IV kw. 2013r. Na koniec 2013r. umowami sprzedaży zostało objętych ponad 51 % lokali.

Planowane całkowite przychody z inwestycji szacowane są na 66,2 mln zł.

PROJEKT SOKOŁA II – PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI

Projekt dotyczy budowy drugiego kameralnego budynku mieszkalnego przy ul. Sokoła. Powierzchnia użytkowa obiektu wyniesie ok. 3,3 tys. mkw.

W 2013 r. kontynuowane były prace związane z przygotowaniem inwestycji.

PROJEKT RATAJE – PRZYGOTOWANIE PROJEKTU

Projekt zakłada wybudowanie w dzielnicy Rataje zespołu budynków mieszkalnych i biurowych o łącznej powierzchni użytkowej 21,5 tys. mkw.

W 2013 r. Spółka kontynuowała prace związane z opracowaniem koncepcji architektonicznej inwestycji.

Projekt realizowany będzie w VI etapach. Planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 131 mln zł.

PROJEKT STRZESZYN – UZBRAJANIE TERENU, KOMERCJALIZACJA DZIAŁEK

Projekt Strzeszyn to przedsięwzięcie deweloperskie dotyczące zagospodarowania terenu o powierzchni 2,17 ha znajdującego się na obrzeżach Poznania.

Trwa komercjalizacja projektu oraz kontynuowane są prace związane z uzbrajaniem terenu.

Planowane przychody z inwestycji szacowane są na ok. 5,0 mln zł.

PROJEKT BÓŻNICZA – 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.

Opracowana została koncepcja architektoniczna. Trwają przygotowania związane z opracowaniem rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej. Rozpoczęcie budowy planowane jest na II kw. 2014 r.

Szacowane przychody z inwestycji wynoszą 8,9 mln zł.

2.2 PLANY NA ROK 2014

W 2014 roku Spółka zamierza kontynuować przyjętą strategię rozwoju i skupić się na realizacji inwestycji rozpoczętych w roku 2013 oraz przygotowaniu do rozpoczęcia kolejnych inwestycji znajdujących się w portfolio Spółki. Spółka zakłada także pozyskanie nowych projektów, które zgodnie z wypracowaną polityką, realizowane będą przy udziale zewnętrznych partnerów

współfinansujących inwestycje, posiadających udziały w spółkach celowych odpowiadających za realizację projektów lub też w formule inwestorstwa zastępczego.

Istotnym zadaniem Spółki na 2014 r. jest zakończenie komercjalizacji ukończonych projektów tj. inwestycji Piątkowska, Chwiałkowskiego i Sokoła I. Jako inwestor zastępczy Spółka odpowiadać będzie za sprzedaż dwóch dużych projektów firmy Unidevelopment S.A.: kontynuowana będzie sprzedaż mieszkań w inwestycji Hevelia oraz uruchomiona zostanie sprzedaż I etapu inwestycji Osiedle Czarnieckiego, w którym zaoferowanych zostanie 185 mieszkań i 6 lokali usługowych.

Na rok 2014 zaplanowane jest rozpoczęcie budowy nowego projektu biurowego - inwestycji Bóżnicza. W nowoczesnym budynku biurowym ulokowanym w ścisłym centrum Poznania powstaną lokale biurowe, które, podobnie jak w inwestycji Piątkowska, oferowane będą w formule na sprzedaż. Spółka rozpocznie również kolejny projekt mieszkaniowy przy ul. Sokoła w Poznaniu. W prestiżowej dzielnicy powstanie kameralny budynek mieszkalny z usługami w parterze o łącznej powierzchni użytkowej ok. 3,3 tys. mkw.

Jednocześnie Spółka będzie przygotowywać do realizacji kolejny duży projekt - Projekt Rataje, w ramach którego powstanie ponad 21,5 tys. mkw. biur i mieszkań. Jego uruchomienie zaplanowane jest pod koniec 2014 r.

Istotnym zadaniem Zarządu będą działania zmierzające do zapewnienia korzystnego długoterminowego finansowania dla prowadzonych inwestycji.

2.3 SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI W ROKU 2013 I PRZEWIDYWANIA NA 2014 ROK

Miniony rok obrotowy był dla Spółki czasem głębokich zmian w założeniach do prowadzonego biznesu. Zarząd Spółki zdecydował, że podmiot bez pozyskania dodatkowego kapitału nie będzie w stanie w dotychczasowej formule sprostać wymaganiom stawianym przez rynek. Niestety mimo bardzo zaawansowanych dwu jednocześnie prowadzonych procesów nie udało się skutecznie sfinalizować transakcji. W tej sytuacji w celu umożliwienia dalszego funkcjonowania założyciele i jednocześnie dotychczasowi główni akcjonariusze spółki zdecydowali się przekazać posiadane akcje Pani Ewie Przeździeckiej. Następnie dokonane zostało znaczące rozszerzenie i zacieśnienie współpracy z silnym kapitałowo warszawskim deweloperem Unidevelopment S.A.

Jednocześnie Spółka stanęła w obliczu konieczności zrewidowania swoich planów dotyczących formuły prowadzonej działalności a w szczególności sposobu pozyskiwania projektów. Zarząd podjął decyzję, że przy braku wystarczających kapitałów własnych jedynym sposobem realizacji projektów jest kooperacja z inwestorami, którzy w zamian za udział w zysku sfinansują zakup gruntu a nawet wyłożą środki na uzupełnienie wkładu własnego niezbędnego do pozyskania kredytu inwestycyjnego. Konsekwencją tej zmiany był spadek wartości certyfikatów MONDAY FIZ – funduszu będącego w całości własnością Spółki, a który z kolei jest właścicielem akcji większości spółek projektowych.

W celu dalszego ograniczenia ryzyka utraty płynności podjęta została decyzja o dywersyfikacji źródeł przychodów poprzez realizację projektów na zlecenie. Powołana w tym celu spółka zależna w

roku 2013 pozyskała, zorganizowała i rozpoczęła realizację projektu na około 20.000 mkw powierzchni użytkowej dla Unidevelopment S.A.

WYNIK FINANSOWY

Na przychody ze sprzedaży w kwocie 442 tys. zł składają się przychody z realizacji umowy na korzystanie z marki i wizerunku „MONDAY DEVELOPMENT” podpisanej ze spółką zarządzającą projektami Grupy z działalności finansowej polegającej na odpłatnym udostępnieniu kapitału spółkom projektowym (73%). Koszty pozyskania finansowania przez Spółkę to 1.375 tys. zł. Pozostała wartość kosztu wytworzenia to 3.925 tys. zł odpisu wartości certyfikatów inwestycyjnych Monday FIZ ponad wartość kapitału zapasowego utworzonego na ten cel.

Spośród kosztów rodzajowych zasadnicze pozycje stanowią usługi obce, w tym głównie obsługa) obsługa administracyjna (30 tys. zł), koszty związane z obecnością na NewConnect (40 tys. zł), koszty obsługi obligacji (30 tys. zł), koszty czynności związanych z zatwierdzeniem i publikacji sprawozdania finansowego (20 tys. zł), koszty przygotowań do pozyskania kapitału (20 tys. zł).

Strata brutto za rok 2013 wyniosła 5.060 tys. zł.

STRUKTURA AKTYWÓW

Główną pozycją aktywów są inwestycje długoterminowe na łączną kwotę 9.260 tys. zł, z czego 8.175 tys. zł to certyfikaty inwestycyjne funduszu Monday Fundusz Inwestycyjny Zamknięty a 1.085 tys. zł udziały w innych spółkach. 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

Około 30% wartości pasywów stanowią kapitały własne, na które składa się kapitał akcyjny 7.885 tys. zł oraz kapitał zapasowy utworzony z zysków lat ubiegłych w kwocie 1.466 tys. zł. 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, E, F, G i H, wyliczonych przy zastosowaniu skorygowanej ceny nabycia i efektywnej stopy procentowej, przypadające do zapłaty w I kwartale 2013 roku.

ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY

Spółka dominująca ustanowiła zastaw rejestrowy na certyfikatach inwestycyjnych Monday FIZ jako zabezpieczenie emisji obligacji, którego wartość na dzień bilansowy wynosi 8.863 tys. zł.

POZYCJE POZABILANSOWE

Monday Development SA udziela gwarancji i poręczeń za spółki portfelowe Monday FIZ, których wartość na dzień bilansowy wyniosła 6.180 tys.

Celem zabezpieczenia roszczeń UNIBEP SA z tytułu udzielonej w dniu 02 września 2013 roku pożyczki dla Internal Finance Sp. z o.o. SKA do kwoty 3.900 tys., Monday Development SA przystąpiła do długu solidarnie z Internal Finance Sp. z o.o. SKA.

PRZEWIDYWANIA NA 2014 ROK

W roku 2014 Spółka zamierza przeprowadzić restrukturyzację firmy w celu ograniczenia kosztów jej funkcjonowania. Zarząd zamierza rozwijać działalność polegającą na usługowym prowadzeniu projektów i ich komercjalizacji. Z kolei zacieśnianie współpracy z silnym kapitałowo partnerem w naszym przekonaniu pozwoli Spółce wzmocnić swoją markę i efektywnie konkurować z innymi deweloperami na poznańskim rynku, a skuteczne wdrożenie opracowanego planu restrukturyzacji da silne podstawy do rozwijania działalności i wypracowania środków niezbędnych do spłaty ciężących na Spółce zobowiązań oraz pozyskiwania nowych inwestycji.

3. Ryzyka wpływające na działalność prowadzoną przez Spółkę

3.1 RYZYKO ZWIĄZANE Z KONIUNKTURĄ NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Koniunktura na rynku nieruchomości jest ściśle powiązana z ogólną kondycją gospodarki. Działalność Spółki 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 Spółki. 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 Spółki.

3.2 RYZYKO KONKURENCJI

Spółka prowadzi działalność na konkurencyjnym rynku nieruchomości. Konkurencja cechuje także rynek nieruchomości w Poznaniu, gdzie Spółka 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 Spółki.

Spółka 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 Spółki.

3.3 RYZYKO ZWIĄZANE Z POSTĘPOWANIAМИ ADMINISTRACYJNYMI (RYZYO ADMINISTRACYJNE)

Niektóre nieruchomości stanowiące potencjalny przedmiot projektów inwestycyjnych finansowanych i zarządzanych przez Spółkę, 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.

Spółka 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.

3.4 RYZYKO BRAKU DOSTĘPNOŚCI ŚRODKÓW FINANSOWYCH

Spółka 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 Spółki.

Spółka 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.

3.5 RYZYKO NIEPOZYSKANIA DODATKOWEGO KAPITAŁU

Nie można wykluczyć, iż szacunki Spółki 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 Spółka 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 Spółka zamierza w optymalny sposób korzystać z dostępnych źródeł finansowania i starać się dostosowywać akceptowalny poziom ryzyka do aktualnej sytuacji rynkowej.

Głównymi instrumentami finansowymi, które posiada Spółka 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 wobec zaistniałej w pierwszym kwartale 2014 wymagalności obligacji serii B, E, F, G i H istnieją przesłanki utraty płynności finansowej, które Zarząd stara się zamknąć poprzez emisje nowych obligacji (serii I, J, K i L) z przeznaczeniem głównie na wykup obligacji zapadłych (patrz zdarzenia po dniu bilansowym).

Spółka posiada przeterminowane zobowiązanie z tytułu ostatniego kuponu odsetkowego od obligacji zapadłych. Zobowiązanie to planowane jest do uregulowania ze środków pozyskanych z prowadzonej emisji.

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

3.6 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 Spółki oraz pogorszenia efektywności finansowej realizowanych inwestycji.

Na dzień sporządzenia sprawozdania Spółka posiada zobowiązanie z tytułu emisji obligacji serii B, E, F, G i H 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 Spółki 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 Spółki, jednakże ryzyko to jest takie samo jako w przypadku innych uczestników rynku nieruchomości.

3.7 RYZYKO KURSOWE

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

3.8 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.

4. Zdarzenia po dniu bilansowym

OBLIGACJE

Spółka jest w trakcie realizacji programu emisji obligacji. Pozyskane środki przeznaczone będą na wykup obecnego długu obligacyjnego w wysokości 8.844.000 zł. Pozostała kwota 1.656.000 zł przeznaczona będzie na finansowanie bieżącej działalności.

Po zamknięciu emisji Spółka będzie posiadać zobowiązania z tytułu obligacji w wartości nominalnej 10.500.000 zł. Do dnia sporządzenia sprawozdania wpłynęły zapisy na łączną kwotę 6.876.200 zł oraz deklaracja objęcia kolejnych 1.000.000 zł.

Kwoty te wyczerpują wartość obligacji przewidzianych w ramach serii I, J oraz K.

Trwają rozmowy z inwestorami na temat objęcia pozostałych 2.623.800 zł w ramach serii L.

Przydział wszystkich serii zaplanowany jest na dzień 19.05.2014r.

ZBYCIE AKCJI MD Inwestycje Sp. z o.o. P3 SKA

Spółka dokonała zbycia akcji spółki zależnej MD Inwestycje Sp. z o.o. P3 SKA.

Piotr Kasprowicz
Członek 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 2013 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, 31 marca 2014 roku

Piotr Kasprowicz
Członek 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, 31 marca 2014 roku

Piotr Kasprowicz
Członek Zarządu

Monika Owerko
Członek Zarządu

Piotr Łopatka
Członek Zarządu

VII. ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO

Członkowie Zarządu pełnili swoje funkcje nieodpłatnie.

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymali łączne wynagrodzenie w wysokości 20.000 zł.

W 2013 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.

Piotr Kasprowicz
Członek Zarządu

Monika Owerko
Członek Zarządu

Piotr Łopatka
Członek Zarządu

VIII. OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA



*OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA*

dotycząca sprawozdania finansowego

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

W

Poznaniu

za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Opinia zawiera 3 strony
Raport uzupełniający opinię zawiera 14 stron
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
oraz raport uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2013 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 2013 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 2013 r. Nr 330 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 odpowiedniości 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.

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

*Opinia z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.*

Opinia

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe MONDAY DEVELOPMENT S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2013 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 (Monday FIZ), który posiada akcje w spółkach komandytowo - akcyjnych odpowiedzialnych za realizację projektów deweloperskich oraz w spółkach odpowiedzialnych za zarządzanie i obsługę operacyjno-finansową Grupy Kapitałowej Monday Development S.A. Wartość certyfikatów wyceniona została w wartości godziwej poprzez odniesienie do wartości aktywów netto Funduszu Inwestycji Zamkniętych Monday. Natomiast FIZ z uwagi na brak wiarygodnej wartości rynkowej z aktywnego rynku ustala wartość posiadanych spółek portfelowych za pomocą metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Metodologia wyceny spółek portfelowych, oparta na metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych została opisana w notcie nr 4 dodatkowych informacji i objaśnień, zwracamy jednak uwagę, że oczekiwane przepływy pieniężne oszacowane zostały na podstawie prognoz dotyczących przyszłych zdarzeń, których realizacja może odbiegać od przyjętych założeń,
- w punkcie 2 wprowadzenia do sprawozdania finansowego Zarząd informuje o sporządzeniu sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości (nie krótszej niż 1 rok), mimo że występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności wskutek utraty płynności finansowej. Dla utrzymania tego założenia Zarząd podjął starania zmierzające do restrukturyzacji długu Spółki, opisane w punkcie nr 2 wprowadzenia do sprawozdania finansowego oraz notcie nr 33 dodatkowych informacji i objaśnień, od których powodzenia zależy możliwość kontynuowania działalności Spółki.

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.

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

*Opinia z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.*

Jakub Juskowiak
Biegły rewident nr 12 361

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

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

Poznań, 09 Maja 2014 r.



*RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ Z BADANIA
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO*

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

W

Poznaniu

za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Raport uzupełniający opinię zawiera 14 stron
Raport uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2013 r.

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

*Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.*

Spis treści

1.	Część ogólna raportu	3
1.1.	Dane identyfikujące badaną jednostkę	3
1.1.1.	Nazwa Spółki	3
1.1.2.	Siedziba Spółki	3
1.1.3.	Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Struktura własności i jednostki powiązane	3
1.1.5.	Kierownik jednostki	4
1.2.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	4
1.2.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:	4
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	4
1.3.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	5
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	5
2.	Część analityczna raportu	7
2.1.	Bilans	7
2.2.	Rachunek zysków i strat	8
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	9
2.4.	Interpretacja danych	10
3.	Część szczegółowa raportu	13
3.1.	Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości	13
3.2.	Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego	13
3.3.	Sprawozdanie z działalności Spółki	13
3.4.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	14

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

1. Część ogólna raportu**1.1. Dane identyfikujące badaną jednostkę****1.1.1. Nazwa Spółki**

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

1.1.2. Siedziba Spółki

ul. Piątkowska 116; 60-649 Poznań

1.1.3. Rejestracja 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

Zasadniczym przedmiotem działalności badanej Spółki jest:

- działalność firm centralnych i holdingów,
- doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej.

1.1.4. Struktura własności i jednostki powiązane

Na dzień 31.12.2013 rok struktura własności kapitału podstawowego Spółki w wysokości 7 884 850 zł przedstawia się następująco:

Nazwa akcjonariusza	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna akcji zł	Udział w kapitale zakładowym
Ewa Przeździecka	336 484	45,6%	3 364 840	42,7%
Piotr Płóciennik	64 872	8,8%	648 720	8,2%
Piotr Różański	47 460	6,4%	474 600	6,0%
Akcjonariusze < 5%	123 338	16,7%	1 233 380	15,6%
Internal Finance Spółka z o.o. SKA	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., MD Inwestycje Sp. z o.o. P2 SKA, MD Inwestycje Sp. z o.o. P3 SKA, w których posiada 100% udziału w kapitale podstawowym i 100% w prawach głosu,
- spółką dominującą dla MD Inwestycje Sp. z o.o. Malta sp. k., MD Inwestycje Sp. z o.o. Małe Garbary sp .k., MD Inwestycje Sp. z o.o. Suchy Las sp. k., , Lunedì Sp. z o.o. Sp. k., w których posiada 100% udziału w kapitale podstawowym i 99% w prawach głosu.

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

*Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.*

1.1.5. Kierownik jednostki

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd.

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2013 r. był następujący:

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

W 2013 r. i 2014 r. odnotowano następujące zmiany w Zarządzie:

- uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/20131017 powołano P. Piotra Kasprowicza do pełnienia funkcji Członka Zarządu,
- w dniu 08.01.2014 r. rezygnację z funkcji Członka Zarządu złożył Kurt Montgomery.

Na dzień wydania opinii tj. 09.05.2014 r. skład Zarządu przedstawia się następująco:

- Piotr Kasprowicz – Członek Zarządu
- Monika Owerko – Członek Zarządu
- Piotr Łopatka – Członek Zarządu

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: Jakub Juskowiak
Numer w rejestrze: 12 361

1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:

Firma: PKF Consult Sp. z o.o.
Siedziba: Warszawa
Adres: ul. Orzycka 6, lok. 1B, 02-695 Warszawa
Numer rejestru: KRS 0000034774
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Kapitał zakładowy: 128.050 PLN
Numer NIP: 521-05-27-710

PKF Consult Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 11.01.2014 roku, zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej numer 5/20131205 z dnia 05.12.2013 roku odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie jednostki dominującej w okresie od 03.03.2014 r. do 09.05.2014 r. (z przerwami).

Kluczowy biegły rewident oraz PKF Consult Sp. z o.o. spełniają wymóg niezależności od badanej jednostki 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).

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

1.3. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 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 następującym objaśnieniem:

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 nocie 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.

Sprawozdanie finansowe za 2012 rok zostało zatwierdzone uchwałą nr 4 w dniu 27.05.2013 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie (akt notarialny REP A 4374/2013)

Uchwałą nr 6 z dnia 27.05.2013 r. zysk wypracowany w 2012 roku został przeznaczony na kapitał zapasowy.

Sprawozdanie finansowe za 2012 rok zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 27.06.2013 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 2013 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.

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

*Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.*

Zarząd Spółki złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niezaistnieniu 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 Consult Sp. z o.o.

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

2. Część analityczna raportu**2.1. Bilans**

AKTYWA	2012-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2013-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana procentowa
AKTYWA TRWAŁE					
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
Należności długoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
Inwestycje długoterminowe	23 794,65	84,76%	9 259,88	72,44%	-61,08%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	300,56	1,07%	1 025,49	8,02%	241,20%
	24 095,21	85,83%	10 285,37	80,46%	-57,31%
AKTYWA OBROTOWE					
Zapasy	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
Należności krótkoterminowe	1 413,33	5,03%	926,91	7,25%	-34,42%
Inwestycje krótkoterminowe	2 543,47	9,06%	1 561,24	12,21%	-38,62%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20,00	0,07%	9,04	0,07%	-54,80%
	3 976,80	14,17%	2 497,20	19,54%	-37,21%
AKTYWA RAZEM	28 072,01	100,00%	12 782,56	100,00%	-54,47%

PASYWA	2012-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2013-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana procentowa
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY					
Kapitał (fundusz) zakładowy	7 884,85	28,09%	7 884,85	61,68%	0,00%
Należne wpłaty na kapitał zakładowy (-)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
Udziały (akcje) własne (-)	-500,00	-1,78%	-500,00	-3,91%	0,00%
Kapitał (fundusz) zapasowy	1 395,32	4,97%	1 465,40	11,46%	5,02%
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	8 425,58	30,01%	0,00	0,00%	-100,00%
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
Zysk (strata) netto	70,08	0,25%	-5 060,56	-39,59%	-7320,79%
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego(-)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
	17 275,83	61,54%	3 789,69	29,65%	-78,06%
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA					
Rezerwy na zobowiązania	2 217,94	7,90%	7,57	0,06%	-99,66%
Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
Zobowiązania krótkoterminowe	8 578,24	30,56%	8 985,31	70,29%	4,75%
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
	10 796,18	38,46%	8 992,88	70,35%	-16,70%
PASYWA RAZEM	28 072,01	100,00%	12 782,56	100,00%	-54,47%

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

2.2. Rachunek zysków i strat

	2012 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2013 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana procentowa
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	2 249,13	100,00%	442,29	100,00%	-80,34%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 873,86	83,31%	5 301,31	1198,60%	182,91%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	375,27	16,69%	-4 859,02	-1098,60%	-1394,81%
Koszty sprzedaży	35,83	1,59%	8,00	1,81%	-77,67%
Koszty ogólnego zarządu	233,21	10,37%	260,09	58,81%	11,53%
Zysk (strata) ze sprzedaży	106,23	4,72%	-5 127,11	-1159,22%	-4926,34%
Pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00%	323,79	73,21%	43172052,00%
Pozostałe koszty operacyjne	3,33	0,15%	301,25	68,11%	8938,14%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	102,90	4,58%	-5 104,57	-1154,12%	-5060,74%
Przychody finansowe	1,32	0,06%	5,69	1,29%	329,68%
Koszty finansowe	7,24	0,32%	0,00	0,00%	-100,00%
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	96,98	4,31%	-5 098,88	-1152,84%	-5357,43%
Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
Straty nadzwyczajne	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
Zysk (strata) brutto	96,98	4,31%	-5 098,88	-1152,84%	-5357,43%
Podatek dochodowy	26,90	1,20%	-38,32	-8,66%	-242,44%
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
Zysk (strata) netto	70,08	3,12%	-5 060,56	-1144,17%	-7320,79%

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

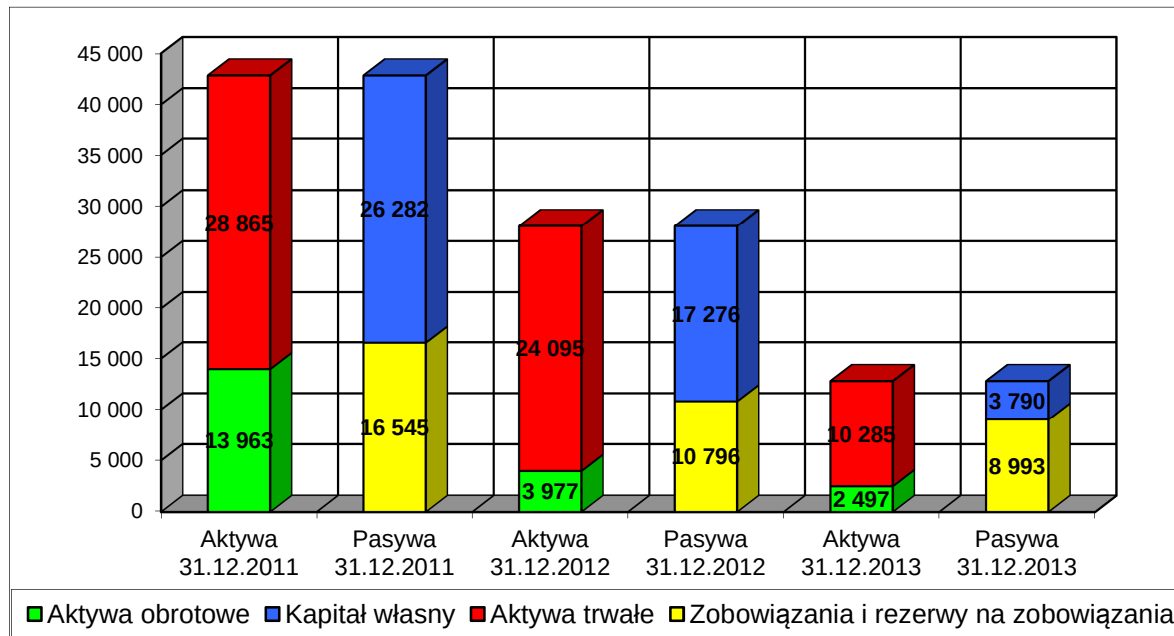
2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

	Wyszczególnienie	j.m.	2011	2012	2013
1.	Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów (wynik brutto na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100%	%	31,3%	16,7%	-
2.	Rentowność kapitałów własnych (ROE) (wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100%	%	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	7,0	2,0	28,5
4.	Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100	%	28,0%	31,0%	70,0%
5.	Wskaźnik płynności I (aktywa obrotowe / bieżące zobowiązania)		2,8	0,5	0,3

2.4. Interpretacja danych

2.4.1 BILANS

Dane w tys. zł



Na przestrzeni ostatnich lat zauważyć można istotny spadek wartości sumy bilansowej i ukształtowanie się jej na poziomie 12 783 tys. zł (28 072 tys. zł w 2012 r. i 42 828 tys. zł w 2011 r.). Aktywa trwałe w badanej Spółce stanowią 80% całości majątku, a ich wartość na przestrzeni 2013 roku zmniejszyła się o 57%.

Na aktywa trwałe na dzień 31.12.2013 rok podobnie jak w poprzednich okresach składają się głównie inwestycje długoterminowe stanowiące 72% całości aktywów. W pozycji inwestycje długoterminowe, których saldo na dzień bilansowy wyniosło 9 260 tys. zł, Spółka wykazuje w głównej mierze certyfikaty inwestycyjne Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Monday, który posiada akcje w spółkach komandytowo-akcyjnych odpowiedzialnych za realizację projektów deweloperskich oraz w spółce zarządzającej Grupą Kapitałową Monday. Szczegółowe informacje dotyczące wyceny certyfikatów zawiera nota nr 4 do sprawozdania finansowego.

Z kolei aktywa obrotowe Spółki na dzień 31.12.2013 roku to przede wszystkim papiery wartościowe (weksle spółek projektowych objęte przez Spółkę) w kwocie 1 560 tys. zł.

Po stronie źródeł finansowania 30% sumy bilansowej stanowią kapitały własne, a w ramach nich kapitał zakładowy w kwocie 7 885 tys. zł. W stosunku do okresu poprzedniego wartość kapitału z aktualizacji wyceny spadła o 100% w związku z wyceną przez jednostkę dominującą certyfikatów inwestycyjnych Monday FIZ. W pozycji „zobowiązania krótkoterminowe” Spółka wykazuje głównie wyemitowane w 2011 roku przez jednostkę dominującą obligacje.

Z uwagi na kapitałochłonność realizowanych inwestycji oraz początkowy etapy ich realizacji w badanym okresie proporcja pomiędzy kapitałami własnymi i obcymi uległa istotnej zmianie stąd na koniec 2013 roku działalność jednostki była w większości finansowana kapitałami obcymi.

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

2.4.2 WSKAŹNIKI

Z uwagi na ujemne wyniki finansowe, wskaźnik rentowności sprzedaży oraz stopy zwrotu aktywów oraz kapitału własnego w 2013 roku przyjęły wartości ujemne.

Wskaźnik szybkości obrotu należności handlowych w analizowanym okresie ukształtował się na wyższym poziomie w stosunku do poprzedniego okresu z uwagi na istotnie mniejszą wartość przychodów ze sprzedaży osiągniętą w 2013 roku. Wskaźnik informuje, że Spółka oczekuje około miesiąca na wpływ należności.

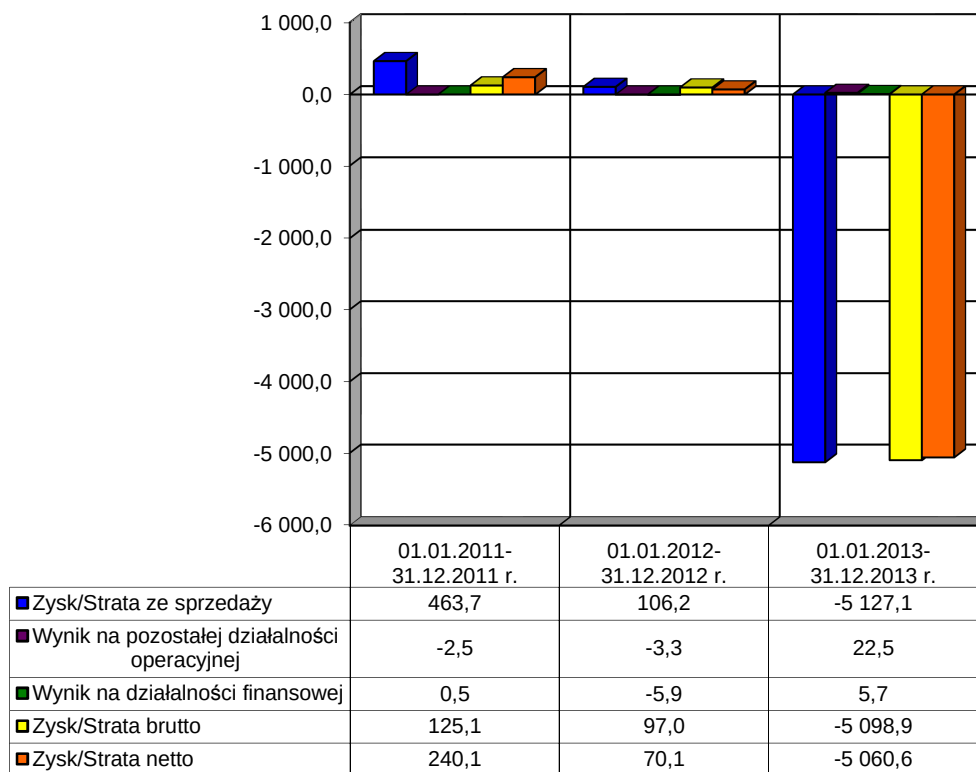
Z uwagi na kapitałochłonność realizowanych inwestycji oraz początkowy etapy ich realizacji w badanym okresie stopa zadłużenia wzrosła istotnie i ukształtowała się na poziomie 70%

Wskaźnik płynności bieżącej (I stopnia) wyniósł w badanym okresie 0,3 i spadł w porównaniu do poprzedniego okresu o 0,2. Wartość wskaźnika pozwala stwierdzić, że środki obrotowe wystarczały na pokrycie 30% zobowiązania bieżących.

Niski poziom wskaźnika płynności, przy jednocześnie konieczności wykupu obligacji może wskazywać na kłopoty z zachowaniem płynności finansowej. W punkcie 6 wprowadzenia do sprawozdania finansowego Zarząd informuje o sporządzeniu sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości (nie krótszej niż 1 rok), mimo że występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności wskutek utraty płynności finansowej. Dla utrzymania tego założenia Zarząd podjął starania zmierzające do restrukturyzacji długu Spółki, opisane w punkcie nr 2 wprowadzenia do sprawozdania finansowego oraz nocie nr 33 dodatkowych informacji i objaśnień, od których powodzenia zależy możliwość kontynuowania działalności Spółki.

2.4.3 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Dane w tys. zł



MONDAY DEVELOPMENT S.A.

*Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.*

Spadkowi przychodów netto ze sprzedaży w 2013 roku (spadek o około 80%) towarzyszył znaczny wzrost kosztów działalności operacyjnej (wzrost o około 183%) głównie z uwagi na istotny spadek wartości certyfikatów inwestycyjnych w Monday FIZ (spadek wartości Spółek projektowych objętych konsolidacją)

Podsumowując Spółka osiągnęła stratę brutto w wysokości 5 099 tys. zł, wobec zysku brutto w 2012 roku w kwocie 97 tys. zł. Po uwzględnieniu, głównie zmiany stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego, Spółka zanotowała w 2013 roku stratę netto w wysokości 5 061 tys. zł.

3. Część szczegółowa raportu

3.1. Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości

Spółka posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd Spółki, w zakresie wymaganych 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.

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

3.4. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

W oparciu o przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień 31 grudnia 2013 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń z następującą uwagą objaśniającą:

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 (Monday FIZ), który posiada akcje w spółkach komandytowo - akcyjnych odpowiedzialnych za realizację projektów deweloperskich oraz w spółkach odpowiedzialnych za zarządzanie i obsługę operacyjno-finansową Grupy Kapitałowej Monday Development S.A. 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 dodatkowych informacji i objaśnień, zwracamy jednak uwagę, że oczekiwane przepływy pieniężne oszacowane zostały na podstawie prognoz dotyczących przyszłych zdarzeń, których realizacja może odbiegać od przyjętych założeń,*
- *w punkcie 2 wprowadzenia do sprawozdania finansowego Zarząd informuje o sporządzeniu sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości (nie krótszej niż 1 rok), mimo że występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności wskutek utraty płynności finansowej. Dla utrzymania tego założenia Zarząd podjął starania zmierzające do restrukturyzacji długu Spółki, opisane w punkcie nr 2 wprowadzenia do sprawozdania finansowego oraz notce nr 33 dodatkowych informacji i objaśnień, od których powodzenia zależy możliwość kontynuowania działalności Spółki.*

Jakub Juskowiak
Biegły rewident nr 12 361

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

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

Poznań, 09 Maja 2014 r.