

Monday Development SA
Raport Roczny Skonsolidowany

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 GRUPY KAPITAŁOWEJ	49
1.	Grupa Monday Development	49
2.	Władze spółki	50
3.	Kluczowe wydarzenia w działalności Spółki w roku 2011 oraz przewidywane kierunki rozwoju	51
4.	Ryzyka wpływające na działalność prowadzoną przez Spółkę	56
5.	Zdarzenia po dniu bilansowym	58
V.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU O RZETELNOŚCI SPRAWOZDANIA	59
VI.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU O WYBORZE BIEGŁEGO REWIDENTA	59
VII.	ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO	59
VIII.	OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA	59

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 Sokół. 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 Sokoła 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 SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE	PLN		EUR	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Przychody netto	1 766 136	2 400 127	419 413	575 074
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-5 018 157	212 873	-1 191 685	51 005
Zysk (strata) netto	-5 074 262	117 239	-1 205 009	28 091
Inwestycje długoterminowe	8 200 581	23 422 953	1 977 378	5 729 405
Inwestycje krótkoterminowe	1 697 809	2 617 258	409 387	640 198
Należności krótkoterminowe	398 788	0	96 158	0
Aktywa razem	15 186 952	27 931 048	3 661 977	6 832 114
Kapitał własny	3 585 965	17 085 980	864 671	4 179 341
Rezerwy na zobowiązania	18 513	2 225 721	4 464	544 426
Zobowiązania krótkoterminowe	10 168 531	8 586 258	2 451 903	2 100 254
Pasywa razem	15 186 952	27 931 048	3 661 977	6 832 114
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej ¹	1 322 988	6 315 355	314 176	1 513 167
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 139 097	-6 922 625	-745 456	-1 658 670
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1 869 568	-4 586	443 975	-1 099
Liczba akcji	788 485,00	788 485,00	788 485,00	788 485,00
Zysk (strata) na jedną akcję	-6,44	0,15	-1,53	0,04
Wartość księgowa na jedną akcję	4,55	21,67	1,10	5,30
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
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres
od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 01.01.2013 – 31.12.2013

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

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

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

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

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

Piotr Kasprowicz
Członek Zarządu

Monika Owerko
Członek Zarządu

Piotr Łopatka
Członek Zarządu

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

Poznań, 08.05.2014r.

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje o jednostce dominującej

- 1.1. Działalność Monday Development SA polega na zarządzaniu Grupą Kapitałową, w ramach której realizowane są inwestycje developerskie.

Monday Development SA ("Spółka") została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 13 listopada 2008 roku, w związku z przekształceniem dotychczasowej struktury Grupy.

Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu, przy ul. Piątkowskiej 116.

28 czerwca 2010 roku Spółka zadebiutowała na rynku NewConnect, który jest alternatywnym Systemem Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie SA

Na dzień 31.12.2013 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 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%

- 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 Łopatka Członek Zarządu

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

Lp.	Nazwa jednostki	udział Monday Development SA [kapitał / liczba głosów]
1.	Monday Sp. z o. o. ul. Piątkowska 116, 60-649 Poznań	100 % / 100%
2.	Monday Management Sp. z o. o. ul. Piątkowska 116, 60-649 Poznań	100 % / 100%
3.	Internal Finance Sp. z o. o. ul. Piątkowska 116, 60-649 Poznań	100 % / 100%
4.	Lunedi Sp. z o. o. ul. Piątkowska 116, 60-649 Poznań	100 % / 100%
5.	MD Inwestycje Sp. z o.o. Malta sp. k. ul. Piątkowska 116, 60-649 Poznań	100 % / 100%
6.	MD Inwestycje Sp. z o.o. Małe Garbary sp .k. ul. Piątkowska 116, 60-649 Poznań	100 % / 100%
7.	MD Inwestycje Sp. z o. o. Suchy Las sp. k. ul. Piątkowska 116, 60-649 Poznań	100 % / 100%
8.	MD Inwestycje Sp. z o. o. P2 SKA ul. Goworowska 17 m.10 03-363 Warszawa	100 % / 100%
9.	MD Inwestycje Sp. z o. o. P3 SKA ul. Goworowska 17 m.10 03-363 Warszawa	100 % / 100%
10.	Lunedi Sp. z o. o. Sp. k. ul. Piątkowska 116, 60-649 Poznań	100 % / 99%* *z komplementariuszem 100%
11.	Monday Palacza Sp. z o.o. ul. Piątkowska 116, 60-649 Poznań	25 % / 25%* *na dzień bilansowy 0 % / 0%

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

Monday Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, ul. Grójecka 5, 02-019 Warszawa

art. 3 ust.1 pkt. 39 ustawy o rachunkowości – Fundusz nie spełnia definicji jednostki zależnej.

4. Wskazanie czasu trwania spółki i jednostek z grupy kapitałowej

Zgodnie ze statutem Monday Development SA czas jej trwania nie jest oznaczony.

Zgodnie ze statutami spółek zależnych, czas ich trwania nie jest oznaczony.

5. Wskazanie okresów prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Monday Development SA prezentuje dane za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku, a także zawiera dane porównawcze za okres roku 2012.

6. Sprawozdanie finansowe

6.1. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U Nr 121 poz. 591 z późniejszymi zmianami), według zasady kosztu historycznego, poza wartością certyfikatów inwestycyjnych Monday FIZ wycenianych w wartości godziwej.

- 6.2. Sprawozdanie finansowe 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.

- 6.3. 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.
- 6.4. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej posiadają dokumentację dotyczącą przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, a przyjęte zasady są stosowane w sposób ciągły.

7. Ważniejsze zasady rachunkowości stosowane przy sprawozdaniach jednostkowych

3.1. Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne

Środki trwałe ujmowane są w ewidencji jeśli ich okres ekonomicznej użyteczności jest dłuższy niż jeden rok oraz ich cena początkowa przekracza kwotę 3.500,00 zł.

Środki trwałe finansowane w formie leasingu zgodnie z art. 3 ust. 4 Spółka zalicza do aktywów trwałych.

3.2. Inwestycje

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

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

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

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

3.3. Zapasy

Pozycja nie występuje.

3.4. Należności krótkoterminowe

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

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

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych.

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

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

3.5. Transakcje w walucie obcej

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

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

3.6. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

3.7. Czynne rozliczenia międzyokresowe

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

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

3.8. Kapitał podstawowy

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

3.9. Rezerwy

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

3.10. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty.

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

3.11. Bierne rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

3.12. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

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

3.13. Odroczonego 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 odroczonego wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów

zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) uchwalone na dzień bilansowy.

3.14. Uznawanie przychodów

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

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

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

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

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

3.15. Uznawanie kosztów

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

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

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

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

8.1. Na podstawie art. 44c Ustawy o rachunkowości rozliczenie połączenia spółek Monday Sp. z o.o. oraz Monday Management Sp. z o.o. przeprowadzono metodą łączenia udziałów.

Przesłanki do zastosowania metody łączenia udziałów:

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

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

Spółki zależne konsolidowane są metodą pełną.

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

Przesłanki do zastosowania metody praw własności:

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

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

- 8.2. Monday Fundusz Inwestycyjny Zamknięty nie podlega konsolidacji ponieważ nie spełnia definicji podmiotu, o którym mowa w art. 3 ust.1 pkt. 39) ustawy o rachunkowości. Monday FIZ funkcjonuje w oparciu o ustawę o funduszach inwestycyjnych, a tym samym nie można uznać go za jednostkę będącą spółką handlową.
- 8.3. Korekty i wyłączenia konsolidacyjne mogą obejmować (jeżeli poniższe transakcje wystąpią w danym roku obrotowym):
- wyłączenia wzajemnych należności i zobowiązań,
 - wyłączenia przychodów i kosztów z tytułu wzajemnych operacji kupna-sprzedaży,
 - wyłączenia wzajemnych operacji finansowych,
 - korekty niezrealizowanych zysków odłożonych w majątku Grupy Kapitałowej,
 - wyłączenia dywidend wypłaconych jednostce dominującej przez jednostki zależne,
 - korektę amortyzacji dotyczącej sprzedanych środków trwałych w Grupie Kapitałowej,
 - korektę kapitałów zakładowych podmiotów zależnych,
 - udział wspólników/akcjonariuszy mniejszościowych w wyniku podmiotu zależnego,
 - rozliczenie udziału Grupy w zmianie wartości kapitałów własnych spółek konsolidowanych metodą praw własności.

II. SKONSOLIDOWANY BILANS

	NOTA	31.12.2013	31.12.2012
A. AKTYWA TRWAŁE		12 690 740,65	23 803 276,67
I. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			
2. Wartość firmy			
3. Inne wartości niematerialne i prawne			
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych		0,00	0,00
1. Wartość firmy - jednostki zależne			
2. Wartość firmy - jednostki współzależne			
III. Rzeczowe aktywa trwałe	1	3 167 337,65	40 963,81
1. Środki trwałe		3 167 337,65	40 963,81
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)			
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		3 089 737,65	
c) urządzenia techniczne i maszyny			
d) środki transportu		77 600,00	40 963,81
e) inne środki trwałe			
2. Środki trwałe w budowie			
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			
IV. Należności długoterminowe		270 000,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych			
2. Od pozostałych jednostek		270 000,00	
V. Inwestycje długoterminowe		8 200 581,00	23 422 952,86
1. Nieruchomości			
2. Wartości niematerialne i prawne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe		8 200 581,00	23 422 952,86
a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		0,00	0,00
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności		0,00	0,00
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
c) w pozostałych jednostkach	2,3,4	8 200 581,00	23 422 952,86
- udziały lub akcje		25 800,00	900,00
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe		8 174 781,00	23 422 052,86
4. Inne inwestycje długoterminowe			
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	1 052 822,00	339 360,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	1 052 822,00	339 360,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			

B. AKTYWA OBROTOWE		2 496 211,62	4 127 771,02
I. Zapasy		384 351,94	0,00
1. Materiały			
2. Półprodukty i produkty w toku		384 351,94	
3. Produkty gotowe			
4. Towary			
5. Zaliczki na dostawy			
II. Należności krótkoterminowe	5	398 787,77	1 488 582,50
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			
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
2. Należności od pozostałych jednostek		398 787,77	1 488 582,50
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		171 042,95	45 590,00
- do 12 miesięcy		171 042,95	45 590,00
- powyżej 12 miesięcy		0,00	
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych		225 639,53	103 992,50
c) inne		2 105,29	1 339 000,00
d) dochodzone na drodze sądowej			
III. Inwestycje krótkoterminowe		1 697 809,30	2 617 257,69
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		1 697 809,30	2 617 257,69
a) w jednostkach zależnych i współzależnych		0,00	0,00
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
b) w jednostkach stowarzyszonych		0,00	0,00
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
c) w pozostałych jednostkach	6	1 559 874,00	2 532 781,00
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe		1 559 874,00	2 532 781,00
- udzielone pożyczki			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	14	137 935,30	84 476,69
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		137 935,30	84 476,69
- inne środki pieniężne			
- inne aktywa pieniężne			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8	15 262,61	21 930,83
AKTYWA OGÓŁEM		15 186 952,27	27 931 047,69

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		3 585 964,84	17 085 980,01
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	9	7 884 850,00	7 884 850,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy		0,00	
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	10a	-500 000,00	-500 000,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	10b	1 465 999,47	1 395 316,17
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	11	0,00	8 425 583,76
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		0,00	
VII. Różnice kursowe z przeliczenia		0,00	
VIII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		-190 622,22	-237 008,49
IX. Zysk (strata) netto		-5 074 262,41	117 238,57
X. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego			
B. KAPITAŁ MNIJSZOŚCI			
C. UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDN.PODPORZĄDKOWANYCH		0,00	0,00
I. Ujemna wartość firmy - jednostki zależne			
II. Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne			
D. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		11 600 987,43	10 845 067,68
I. Rezerwy na zobowiązania	12	18 513,00	2 225 721,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	18 513,00	2 225 721,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy		0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	13	1 413 943,75	33 088,64
1. Wobec jednostek powiązanych			
2. Wobec pozostałych jednostek		1 413 943,75	33 088,64
a) kredyty i pożyczki		1 360 395,07	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00	
c) inne zobowiązania finansowe		53 548,68	33 088,64
d) inne			
III. Zobowiązania krótkoterminowe	13a	10 168 530,68	8 586 258,04
1. Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00	0,00
- do 12 miesięcy			
- powyżej 12 miesięcy			
b) zaliczki otrzymane na dostawy			
c) zobowiązania wekslowe			
d) inne			
2. Wobec pozostałych jednostek		10 168 530,68	8 586 258,04
a) kredyty i pożyczki		548 391,00	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		8 859 104,50	8 497 438,00
c) inne zobowiązania finansowe		19 476,37	4 050,36
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		700 224,18	84 121,68
- do 12 miesięcy		700 224,18	84 121,68
- powyżej 12 miesięcy		0,00	
e) zaliczki otrzymane na dostawy		0,00	
f) zobowiązania wekslowe		0,00	
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		22 308,71	648,00
h) z tytułu wynagrodzeń		11 560,92	
i) inne		7 465,00	
3. Fundusze specjalne			

IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
PASYWA OGÓŁEM	<u>15 186 952,27</u>	<u>27 931 047,69</u>

Poznań, 08.05.2014 r.

Piotr Kasprowicz
Członek Zarządu

Monika Owerko
Członek Zarządu

Piotr Łopatka
Członek Zarządu

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

III. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	NOTA	01.01.2013 31.12.2013	01.01.2012 31.12.2012
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY, w tym:	17a	1 766 136,32	2 400 127,00
- od jednostek powiązanych			
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług		1 766 136,32	2 400 127,00
- w tym: przychody netto z finansowych aktywów trwałych		0,00	1 728 150,00
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów			
B. KOSZT SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	18a	6 324 477,13	1 873 857,11
- jednostkom powiązanym			
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług		6 324 477,13	1 873 857,11
- w tym wartość umorzonych finansowych aktywów trwałych		0,00	379 627,11
- w tym wartość odpisu aktualizującego finansowe aktywa trwałe		3 924 706,10	
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów			
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)		-4 558 340,81	526 269,89
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	18b	9 327,20	35 830,00
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	18b	492 969,73	274 201,18
F. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)		-5 060 637,74	216 238,71
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	15	343 797,39	1,16
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0,00	
II. Dotacje		0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne		343 797,39	1,16
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	16	301 316,32	3 367,16
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	
III. Inne koszty operacyjne		301 316,32	3 367,16
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)		-5 018 156,67	212 872,71
J. PRZYCHODY FINANSOWE	17	7 368,57	2 644,98
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	0,00
- od jednostek powiązanych		0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:		1 168,57	1 641,25
- od jednostek powiązanych		0,00	
III. Zysk ze zbycia inwestycji		6 200,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
V. Inne		0,00	1 003,73
K. KOSZTY FINANSOWE	18	89 585,31	54 826,89
I. Odsetki, w tym:		88 744,20	7 516,89
- dla jednostek powiązanych		0,00	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji		0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	47 310,00
IV. Inne		841,11	0,00

L. ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH		2 303,81	7 481,12
M. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K/-L)		-5 098 069,60	168 171,92
N. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (N.I.-N.II.)		0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne			
II. Straty nadzwyczajne			
O. ODPIS WARTOŚCI FIRMY		0,00	0,00
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne			
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne			
P. ODPIS UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY		0,00	0,00
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne			
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne			
Q. ZYSK (STRATA) Z UDZIAŁU W JEDN. PODPORZ. WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI		196,19	-4 344,35
R. ZYSK (STRATA) BRUTTO (M+/-N-O+P+/-Q)		-5 097 873,41	163 827,57
S. PODATEK DOCHODOWY	21c	-23 611,00	46 589,00
T. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU			
U. ZYSKI (STRATY) MNIEJSZOŚCI			
W. ZYSK (STRATA) NETTO (R-S-T+/-U)		-5 074 262,41	117 238,57

Poznań, 08.05.2014 r.

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

IV. SKONSOLIDOWANY 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		-5 074 262,41	117 238,57
II. Korekty razem	23	6 397 250,39	6 202 461,23
1. (Zyski) straty mniejszości			
2. (Zysk) strata z udziałów/akcji w jedn. wycenianych MPW		-196,19	4 344,35
3. Amortyzacja		45 279,77	483,55
4. Odpis wartości firmy			
5. Odpis ujemnej wartości firmy			
6. Odsetki naliczone od nabytych weksli i pożyczek		238 587,00	1 263 505,00
7. Odsetki naliczone od wyemitowanych obligacji		97 229,70	415 914,00
8. Koszty umorzenia certyfikatów inwestycyjnych			379 627,11
9. Koszty wyceny certyfikatów inwestycyjnych		3 924 706,10	
10. (Zysk) strata z tytułu różnic kursowych			
11. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		5 498,88	277,84
12. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej		-3 503,81	38 828,88
13. Zmiana stanu rezerw		-230 836,00	-40 643,00
14. Zmiana stanu zapasów		-384 351,94	
15. Zmiana stanu należności		819 794,73	-1 327 245,53
16. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych		656 789,13	-187 314,34
17. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		213 816,22	105 641,37
18. Nabycie weksli obcych		-3 570 000,00	-270 000,00
19. Wykup weksli obcych		4 320 000,00	5 819 042,00
20. Emisja weksli własnych			
21. Wykup weksli własnych			
22. Emisja obligacji		8 564 436,80	
23. Wykup obligacji		-8 300 000,00	
24. Inne korekty			
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)		1 322 987,98	6 319 699,80
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
I. Wpływy		4 100,00	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, w tym:		4 100,00	152 300,00
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		2 500,00	152 300,00
b) w pozostałych jednostkach		1 600,00	
- zbycie aktywów finansowych		1 600,00	
- dywidendy i udziały w zyskach			
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych			
- wykup weksli opłaconych			
- odsetki			
4. Inne wpływy inwestycyjne			

II. Wydatki	3 143 197,21	7 079 269,20
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	3 117 897,21	
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Na aktywa finansowe, w tym:	25 300,00	46 410,00
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		46 410,00
- nabycie aktywów finansowych		46 410,00
b) w pozostałych jednostkach	25 300,00	
- nabycie aktywów finansowych	25 300,00	
- udzielone pożyczki długoterminowe		
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom mniejszościowym		
5. Inne wydatki inwestycyjne		7 032 859,20
- wykup weksli własnych		
- odsetki od weksli własnych		
- inne wydatki inwestycyjne		7 032 859,20
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-3 139 097,21	-6 926 969,20
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	2 101 000,00	
1. Wpływy netto z wydania udziałów i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	600,00	
2. Kredyty i pożyczki	2 100 400,00	
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe		
II. Wydatki	231 432,16	4 586,20
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	207 293,93	
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	18 639,35	4 308,36
8. Odsetki	5 498,88	277,84
9. Inne wydatki finansowe		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	1 869 567,84	-4 586,20
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	53 458,61	-611 855,60
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	53 458,61	-611 855,60
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	84 476,69	696 332,29
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM	137 935,30	84 476,69
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

Poznań, 08.05.2014 r.

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

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	NOTA	01.01.2013 31.12.2013	01.01.2012 31.12.2012
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)		17 085 980,01	26 045 453,38
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach		17 085 980,01	26 045 453,38
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu		7 884 850,00	7 884 850,00
1.1. Zmiany kapitału podstawowego		0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	9	7 884 850,00	7 884 850,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu		0,00	0,00
2.1. Zmiany należnych wpłat na kapitał podstawowy		0,00	0,00
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu		0,00	0,00
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu		500 000,00	500 000,00
3.1. Zmiany udziałów (akcji) własnych		0,00	0,00
a) zwiększenie		0,00	0,00
b) zmniejszenie			
3.2. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	10a	500 000,00	500 000,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu		1 395 316,17	1 155 174,29
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		70 683,30	240 141,88
a) zwiększenie		70 683,30	240 141,88
- zyski zatrzymane		70 083,30	240 141,88
- opłacenie przez komplementariusza kapitału w jedn.zależnych		600,00	
b) zmniejszenie		0,00	0,00
4.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	10b	1 465 999,47	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	0,00
- wycena aktywów finansowych (CI Monday FIZ)		0,00	0,00
- podatek odroczony od wyceny aktywów finansowych (CI Monday FIZ)		1 976 372,00	1 872 185,00
- podatek odroczony od umorzenia aktywów finansowych (CI Monday FIZ)		0,00	256 920,00
b) zmniejszenie		10 401 955,76	0,00
- podatek odroczony od wyceny aktywów finansowych (CI Monday FIZ)		0,00	0,00
- wycena aktywów finansowych (CI Monday FIZ)		10 401 955,76	9 853 605,23
- umorzenie aktywów finansowych (CI Monday FIZ)		0,00	1 352 211,71
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	11	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
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		0,00	0,00
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		-119 769,92	3 133,39
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		117 238,57	499 912,01
- korekty błędów podstawowych			
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości			
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		117 238,57	499 912,01
7.3. Zmiany zysku z lat ubiegłych		-116 175,01	-527 176,41
a) zwiększenie (z tytułu)		0,00	0,00
- zyski zatrzymane			
b) zmniejszenie (z tytułu)		116 175,01	527 176,41
- podziału zysku - kompensata ze stratą z lat ubiegłych		46 091,71	287 034,53
- podwyższenie kapitału zapasowego		70 083,30	240 141,88
7.4. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	24	1 063,56	-27 264,40
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu		237 008,49	496 778,62
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości			
- włączenie jedn.zależnej M_GAR		769,00	
7.6. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		237 777,49	496 778,62

7.7. Zmiany straty z lat ubiegłych	-46 091,71	-287 034,53
a) zwiększenie	0,00	0,00
korekta kapitału jednostek zależnych (łączenie udziałów)		
b) zmniejszenie	46 091,71	287 034,53
- kompensata z zyskiem z lat ubiegłych	46 091,71	287 034,53
7.8. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	191 685,78	209 744,09
7.9. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-190 622,22	-237 008,49
8. Wynik netto	-5 074 262,41	117 238,57
a) zysk netto		117 238,57
b) strata netto	5 074 262,41	
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	3 585 964,84	17 085 980,01
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku / pokryciu straty	3 585 964,84	17 085 980,01

Poznań, 08.05.2014 r.

Piotr Kasprowicz
Członek Zarządu

Monika Owerko
Członek Zarządu

Piotr Łopatka
Członek Zarządu

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

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Wartości niematerialne i prawne firmy z konsolidacji

Pozycja nie występuje.

2. Rzeczowe aktywa trwałe

Zakres zmian wartości środków trwałych
(nota 1)

Lp.	Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
1.	Wartość brutto na początek okresu				41 447,36		41 447,36
	Zwiększenia		3 117 897,21		53 756,40		3 171 653,61
	– nabycie		3 117 897,21		53 756,40		3 171 653,61
	Zmniejszenia						
2.	Wartość brutto na koniec okresu		3 117 897,21		95 203,76		3 213 100,97
3.	Umorzenie na początek okresu				483,55		483,55
	Zwiększenia		28 159,56		17 120,21		45 279,77
	Zmniejszenia, w tym:						
4.	Umorzenie na koniec okresu		28 159,56		17 603,76		45 763,32
5.	Wartość netto na początek okresu				40 963,81		40 963,81
6.	Wartość netto na koniec okresu		3 089 737,65		77 600,00		3 167 337,65

Jednostka zależna Monday Sp. z o.o. podpisała umowę leasingu na finansowanie kolejnych samochodów osobowych oraz umowę kredytową na zakup 5 lokali przeznaczonych na wynajem. Zgodnie z art. 3 ust. 4 Ustawy o rachunkowości Spółka zaprezentowała leasing jako nabycie aktywów trwałych.

3. Inwestycje długoterminowe – aktywa finansowe

Zakres zmian aktywów finansowych od jednostek zależnych i stowarzyszonych
(nota 2)

Lp.	Wyszczególnienie	Udziały	Weksle	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu	900,00	0,00	23 422 052,86	23 422 952,86
a)	Zwiększenia	25 300,00	0,00	0,00	25 300,00
	– nabycie	25 300,00	0,00	0,00	25 300,00
b)	Zmniejszenia	400,00	0,00	15 247 271,86	15 247 671,86
	– odpis aktualizujący	0,00		15 247 271,86	15 247 271,86
	– sprzedaż	400,00			400,00
2.	Wartość na koniec okresu	25 800,00	0,00	8 174 781,00	8 200 581,00

Udziały wykazywane w długoterminowych aktywach finansowych to:

- udział spółki zależnej Monday Sp. z o.o. w kwocie 600 PLN w kapitale zapasowym spółek komandytowo-akcyjnych, w których jest ona komplementariuszem, Spółka zbyła prawa i obowiązki komplementariusza w dwóch Spółkach
- udział spółki zależnej Internal Finance Sp. z o.o. w kwocie 100 PLN w kapitale zapasowym spółki komandytowo-akcyjnej, w której jest ona komplementariuszem.
- spółka zależna Monday Management Sp. z o.o. nabyła 100% akcji Spółki Monday Sp. z o.o. Dwunastka SKA

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

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

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

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

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

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

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

NAZWA SPÓŁKI	WARTOŚĆ (PLN)
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 bezzwłocznej 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.

Obliczenie wartości rezydualnej

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

Metodologia wyznaczenia zysku netto po okresie szczegółowej prognozy jest następująca:

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

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

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

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

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

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

gdzie:

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

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

kkw - koszt kapitału (14,50%)

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

Korekta o pozycje bilansowe ujmowane w wartości historycznej

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

Warunki rozpoczęcia stosowania wyceny metodą DCF FCFE

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

- zdarzenie 1

Grupa ma prawo do dysponowania gruntem poprzez:

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

- zdarzenie 2

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

- zdarzenie 3

Podjęcie przez Zarząd decyzji o wykorzystaniu gruntu

- zdarzenie 4

Podjęcie działań administracyjnych zmierzających do uzyskania pozwolenia na budowę

Warunki zaprzestania stosowania wyceny metodą DCF FCFE

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

- 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.
- 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.
- 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.
- Taki sposób prezentacji wynika z następujących założeń:
 - Monday Management Sp. z o.o. SKA przenosi swoją działalność operacyjną do MD Inwestycje Sp. z o.o. P1 SKA
 - 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

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

Od momentu powstania FIZ Monday do końca 2009 roku, kwartalne wyceny spółek celowych (przedsięwzięć) funduszu odbywały się przy zastosowaniu metody wartości aktywów netto wg kosztu historycznego (WAN). Metoda ta była uzasadniona ze względu na niewielki koszt i wygodę pozyskania, co przy niepublicznym charakterze biznesu uznane było przez dotychczasowych inwestorów za wystarczające. Wraz z rozpoczęciem prac nad wejściem na ASO NewConnect, pojawiła się potrzeba poznania realnej rynkowej wartości przedsięwzięć i w konsekwencji w pierwszym kwartale 2010 nastąpiła zmiana metody wyceny akcji spółek celowych należących do FIZ Monday na metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF w podejściu FCFE czyli przepływów dla właścicieli kapitału własnego), jako powszechnie przyjętej metody wyceny dla tego rodzaju działalności.

4. Inwestycje długoterminowe – skutki przeszacowania odniesione na kapitał z aktualizacji wycenyWpływ zmian odpisów aktualizujących aktywa finansowe na kapitał z aktualizacji wyceny
(nota 4)

Lp.	Wyszczególnienie	Udziały	Inne papiery wartościowe	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość kapitału z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00	8 425 583,76	8 425 583,76
a)	Zwiększenia	0,00	0,00	1 976 372,00	1 976 372,00
	– podatek odroczony - wycena CI			1 976 372,00	1 976 372,00
b)	Zmniejszenia	0,00	0,00	10 401 955,76	10 401 955,76
	– wycena CI Monday FIZ			10 401 955,76	10 401 955,76
2.	Wartość kapitału z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00

5. Zapasy i odpisy aktualizujące na zapasy

Spółki zależne: MD Inwestycje Sp. z o.o. Malta Sp. k. i MD Inwestycje Sp. z o.o. Suchy Las Sp. k. prowadzące projekty deweloperskie w sprawozdaniu wykazują produkcję w toku o łącznej wartości 384 351,94 PLN.

Odpisy aktualizujące nie występują.

6. NależnościStruktura należności krótkoterminowych
(nota 5)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na koniec okresu	Należności bieżące	Należności przeterminowane do 30 dni	Należności przeterminowane od 31-90 dni	Należności przeterminowane powyżej 90 dni
1.	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00				
	- powyżej 12 miesięcy	0,00				
b)	inne	0,00				
2.	Od pozostałych jednostek	398 787,77	330 497,77	12 300,00	54 760,00	1 230,00
a)	z tytułu dostaw i usług	171 042,95	102 752,95	12 300,00	54 760,00	1 230,00
	- do 12 miesięcy	171 042,95	102 752,95	12 300,00	54 760,00	1 230,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00				
b)	podatek VAT i CIT do zwrotu	225 639,53	225 639,53			
c)	inne	2 105,29	2 105,29			
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00				
	Razem	398 787,77	330 497,77	12 300,00	54 760,00	1 230,00

Odpisy na należności nie wystąpiły.

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

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	0,00	2 820 000,00	0,00	2 820 000,00
	– naliczone dyskonto	0,00	322 228,00	0,00	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
	– wypłacone 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.

8. Rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa) (nota 7)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec okresu
1	Aktywa odroczony podatek	339 360,00	937 075,00	223 613,00	1 052 822,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe				0,00
	Razem	339 360,00	937 075,00	223 613,00	1 052 822,00

Zmiana długoterminowych rozliczeń międzyokresowych wynika ze zmniejszenia aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na ujemne różnice głównie z tytułu niewykorzystanej straty podatkowej jednostki dominującej z 2011 roku. Zwiększenie jest następstwem obniżenia wartości wyceny certyfikatów inwestycyjnych Monday FIZ, stanowiące aktywa jednostki dominującej, poniżej ceny emisji.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa) (nota 8)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec okresu
1	RMK CZYNNE pozostałe	21 930,83	16 769,99	23 438,21	15 262,61
	- ubezpieczenie	21 930,83	12 271,08	21 930,83	12 271,08
	- odsetki leasing finansowy	0,00	4 498,91	1 507,38	2 991,53
	Razem	21 930,83	16 769,99	23 438,21	15 262,61

9. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy (nota 9)

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

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

Akcje własne
(nota 10a)

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

Kapitał zapasowy
(nota 10b)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1.	akcje serii B [agio]	910 662
2.	akcje serii B [koszty emisji]	-120 029
3.	podział zysku 2010	364 541
4.	podział zysku 2011	240 142
5.	podział zysku 2012	70 083
	Razem	1 465 399,47

10. Pozostałe kapitały**Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny**
(nota 11)

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
	- podatek odroczony - wycena CI	1 976 372,00	1 872 185,00
	- podatek odroczony - umorzenie CI	0,00	256 920,00
b)	Zmniejszenia, w tym:	10 401 955,76	11 205 816,94
	- wycena CI Monday FIZ	10 401 955,76	9 853 605,23
	- umorzenie 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 jednostkę dominującą certyfikatów inwestycyjnych Monday FIZ, wycena powodująca zmniejszenie wartości aktywów finansowych do tego roku była odniesiona na kapitał z aktualizacji wyceny. Obniżenie wyceny poniżej ceny emisji certyfikatów spowodowało zmniejszenie kapitału z aktualizacji wyceny do wartości zero.

11. Zmiana stanu rezerw

(nota 12)

Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Wartość na koniec okresu
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 225 721,00	3 164,00	2 210 372,00	18 513,00
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	2 225 721,00	3 164,00	2 210 372,00	18 513,00

Na zwiększenie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego miało wpływ następujące zdarzenie:

- wzrost wartości środków trwałych w jednostce zależnej Monday Sp. z o.o. sfinansowany w formie leasingu operacyjnego, który zgodnie z Ustawą o Rachunkowości (art. 3 ust. 4) zakwalifikowany jest jako leasing finansowy, w wyniku takiego zapisu występuje dodatnia przejściowa różnica w wysokości 3.164,00 PLN

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

- wykupione przez emitentów weksle i otrzymane z tego tytułu dyskonto, na które została utworzona rezerwa w kwocie 42.356 PLN,
- umorzone certyfikaty inwestycyjne FIZ Monday rozliczone w roku 2013, w części, na które została utworzona rezerwa w kwocie 191.644 PLN,
- spadek wartości wyceny certyfikatów inwestycyjnych FIZ Monday o kwotę 15.247.271,86 PLN i konieczność rozwiązania rezerwy w wysokości 1.976.372 PLN rozliczanej z kapitałem z aktualizacji wyceny.

12. Struktura zobowiązań długoterminowych

(nota 13)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na koniec okresu	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane do 30 dni	Zobowiązania przeterminowane od 31-90 dni	Zobowiązania przeterminowane powyżej 90 dni
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	1 413 943,75	1 413 943,75	0,00	0,00	0,00
a)	kredyty i pożyczki	1 360 395,07	1 360 395,07			
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	0,00	0,00			
c)	inne zobowiązania finansowe	53 548,68	53 548,68			
d)	inne					
	Razem	1 413 943,75	1 413 943,75	0,00	0,00	0,00

Jednostka zależna Monday Sp. z o.o. podpisała umowy leasingu kończące się w okresie 2016- 2019 roku. Raty od 2015 do zakończenia umów stanowią zobowiązanie długoterminowe. Poza tym Monday Sp. z o. o. zawarła długoterminową umowę kredytową od czerwca 2013 r. czerwca 2028 r. na zakup lokali mieszkalnych i użytkowych.

13. Struktura zobowiązań krótkoterminowych

(nota 13a)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na koniec okresu	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane do 30 dni	Zobowiązania przeterminowane od 31-90 dni	Zobowiązania przeterminowane powyżej 90 dni
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	zobowiązania wekslowe	0,00				
2.	Wobec pozostałych jednostek	10 168 530,68	10 114 164,68	33 702,00	8 733,00	11 931,00
a)	kredyty i pożyczki	548 391,00	548 391,00			
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	8 859 104,50	8 859 104,50			
c)	inne zobowiązania finansowe	19 476,37	19 476,37			
d)	z tytułu dostaw i usług	700 224,18	645 858,18	33 702,00	8 733,00	11 931,00
-	do 12 miesięcy	700 224,18	645 858,18	33 702,00	8 733,00	11 931,00
-	powyżej 12 miesięcy	0,00				
e)	zaliczki otrzymane na poczet dostaw	0,00				
f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00			
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	22 308,71	22 308,71			
h)	z tytułu wynagrodzeń	11 560,92	11 560,92			
i)	inne	7 465,00	7 465,00			
	Razem	10 168 530,68	10 114 164,68	33 702,00	8 733,00	11 931,00

Zobowiązanie z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych stanowi wartość nominalną obligacji serii B, E, F, G i H wraz z zdyskontowanymi odsetkami, których wymagalność jest w pierwszym kwartale 2014 roku.

Jednostka dominująca wyemitowała w marcu i czerwcu 2012 roku obligacje serii B i E, F, G i H na łączną kwotę nominalną 8.995.000 PLN. W czerwcu 2013 roku Emitent wykupił 1.510 obligacji serii E co umniejszyło nominalne zobowiązanie do kwoty 8.844.000 PLN. Termin spłaty zobowiązań z tytułu obligacji tych serii przypada na pierwszy kwartał 2014 roku. Płatność odsetek od obligacji ustalona jest kwartalnie.

Zobowiązania z tytułu obligacji są wyceniane skorygowaną ceną nabycia, co oznacza, że wprowadzone do ksiąg składniki zobowiązań zostały pomniejszone o poniesione koszty emisji obligacji i wypłacone odsetki oraz odpowiednio skorygowane o skumulowaną kwotę zdyskontowanej

różnicy pomiędzy wartością początkową i jej wartością w terminie wymagalności, wyliczoną za pomocą efektywnej stopy procentowej.

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

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

Przesłanki do zastosowania metody łączenia udziałów:

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

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

Spółki zależne konsolidowane są metodą pełną.

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

15. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Grupy

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

Poręczenia udzielone przez Spółkę dominującą 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

Grupa 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

Wynagrodzenie dla biegłego rewidenta wydającego opinię o sprawozdaniu finansowych i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyniosło 16.000 PLN.

19. Transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących

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

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku nie występują zobowiązania Grupy wobec Członków Zarządu Spółek tworzących Grupę.

20. Wyłączenia na potrzeby rachunku przepływów pieniężnych

Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych
(nota 14)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na koniec okresu	Wartość na początek okresu
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	137 935,30	84 476,69
2.	Inne środki pieniężne		
3.	Inne aktywa pieniężne		
	Razem	137 935,30	84 476,69

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

Nie wystąpiła wycena walut.

Szczegółowe rozliczenie poszczególnych pozycji rachunku przepływów pieniężnych zawiera nota 23.

21. Struktura przychodów ze sprzedaży

Przychody Grupy uzyskiwane są przez podmiot dominujący i jednostki zależne. Jednostka dominująca uczestniczy w 25% osiągniętych przychodów Grupy. Specyfikacja przychodów dzieli się następująco:

- w 7% z realizacji umowy na korzystanie z marki i wizerunku „MONDAY” oraz „MONDAY Development” podpisanej przez jednostkę dominującą ze spółką zarządzającą projektami Grupy,
- w 18% z działalności finansowej jednostki dominującej,
- w 58% ze sprzedaży produkcji budowlanej przez jednostkę zależną,
- w 8% z tytułu wynagrodzenia komplementariusza jednostek zależnych,
- w 8% z tytułu wynajmu lokali przez jednostkę zależną.

Struktura przychodów ze sprzedaży

(nota 17a)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Odsetki	322 228,00	551 977,00
	- należne dla komplementariusza		151 000,00
	- od weksli	322 228,00	400 977,00
2.	Sprzedaż usług pozostałych	1 443 908,32	120 000,00
	- przychody ze sprzedaży	120 000,00	120 000,00
	- wynagrodzenie komplementariusza	144 000,00	
	- przychody z najmu	148 873,96	
	- sprzedaż prod.budowlanej i pomocniczej	1 031 034,36	
3.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
4.	Inne	0,00	1 728 150,00
	- umorzenie cert. inwest.	0,00	1 728 150,00
	Przychody ogółem	1 766 136,32	2 400 127,00

Struktura kosztu wytworzenia

(nota 18a)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Odsetki	1 375 437,26	1 027 364,37
	- budżetowe		
	- od kredytów i pożyczek		
	- od weksli	0,00	32 326,00
	- od obligacji	1 375 437,26	995 038,37
	- od pożyczki	0,00	0,00
2.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
	- przychody ze sprzedaży		
	- wartość sprzedanych inwestycji		
3.	Aktualizacja wartości inwestycji	3 924 706,10	0,00
4.	Inne	1 024 333,77	21 686,00
	- wartość umorzonych cert.inwestycyjnych	0,00	
	- spisane udziały w nieistniejących podmiotach		
	- koszt własny sprzedaży prod.bud-mont	1 023 170,37	
	- emisja obligacji	1 163,40	21 686,00
	Koszty ogółem	6 324 477,13	1 049 050,37

22. Struktura kosztów rodzajowych**Koszty rodzajowe**

(nota 18b)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Amortyzacja	45 279,77	483,55
2.	Zużycie materiałów i energii	19 359,79	0,00
3.	Usługi obce	272 918,19	184 638,66
4.	Podatki i opłaty	88 478,00	63 615,00
5.	Wynagrodzenia	35 951,80	25 000,00
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	27 163,00	32 500,00
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	13 146,38	3 793,97
	Koszty ogółem	502 296,93	310 031,18

Na koszt usług obcych składa się koszt stałej obsługi prawno-finansowej w kwocie 113.000,- PLN, koszty uczestnictwa na parkiecie NC w kwocie 40.000,- PLN, koszty obsługi obligacji w kwocie 30.000,- PLN oraz 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, koszty usług bankowych 14.000,- PLN, koszty utrzymania lokali 16.000,- PLN, koszty utrzymania działu realizacji 13.000,- PLN.

Koszt podatków i opłat stanowi nie odliczony podatek VAT w kwocie 65.000,- PLN, który jednostka dominująca rozlicza strukturą sprzedaży zgodnie z art. 90 ustawy o podatku od towarów i usług. Pozostałe 23.000,- to opłacone PCC od podwyższeń kapitału w jednostkach zależnych i opłat sądowych związanych z tymi transakcjami.

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	343 797,39	1,16
	- odpis niezrealizowanych kosztów emisji obligacji	21 700,00	
	- rezygnacja z wynagrodzeń Rady Nadzorczej	7 500,00	
	- kara umowna	20 000,00	
	- refakturowanie kosztów	294 526,00	0,00
	- pozostałe	71,39	1,16
	Pozostałe przychody operacyjne ogółem	343 797,39	1,16

24. Struktura pozostałych kosztów operacyjnych

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	301 316,32	2 816,98
	- odszkodowanie	294 526,00	
	- pozostałe	6 790,32	2 816,98
	Pozostałe koszty operacyjne ogółem	301 316,32	2 816,98

25. Struktura przychodów finansowych

(nota 17)

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

26. Struktura kosztów finansowych

(nota 18)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Odsetki	88 838,20	7 516,89
	- od weksli	33 088,00	0,00
	- od nieterminowych wpłat	94,00	7 239,05
	- od pożyczki	5 600,00	0,00
	- od kredytów	44 557,32	
	- od leasingu	5 498,88	277,84
2.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
3.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	47 310,00
4.	Inne	747,11	0,00
	Koszty finansowe ogółem	89 585,31	54 826,89

27. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych

Nie wystąpiły zdarzenia nadzwyczajne.

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

	okres bieżący	okres poprzedni
Zysk(strata) z udziałów w jedn.podporządkowanych wyc.mpw	196,19	-4 344,35
Zysk (strata) brutto	-5 097 873,41	163 827,57
Podatek dochodowy	-23 611,00	46 589,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
Zyski (straty) mniejszości		
Zysk (strata) netto	-5 074 262,41	117 238,57

W dniu 01.07.2013 r. jednostka dominująca sprzedała pozostałą część udziałów jednostki podporządkowanej.

29. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

(nota 19)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1.	Stan aktywa z tytułu OPD na początek okresu, w tym	339 360,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	339 360,00
b)	odniesionych na kapitał własny	
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	
2.	Zwiększenia, w tym	937 075,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	16 465,00
	- leasing samochodu	3 490,00
	- koszty emisji obligacji	12 975,00
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	223 613,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	223 613,00
	- odsetki naliczone od obligacji	168 593,00
	- rozliczenie straty z lat ubiegłych	55 020,00
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	1 052 822,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	132 212,00
b)	odniesionych na kapitał własny	920 610,00
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	0,00

30. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

(nota 20)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1.	Stan rezerwy z tytułu OPD na początek okresu, w tym	2 225 721,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	249 349,00
b)	odniesionych na kapitał własny	1 976 372,00
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	
2.	Zwiększenia, w tym	3 164,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	3 164,00
	- leasing samochodu	3 164,00
	- wycena certyfikatów inwestycyjnych - umorzenie	0,00
	- naliczone odsetki od dyskonta weksli	0,00
b)	odniesionych na kapitał własny	0,00
	- wycena certyfikatów inwestycyjnych	0,00
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	
3.	Zmniejszenia	2 210 372,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	234 000,00
	- różnice kursowe na dzień bilansowy	
	- 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 umorzonych certyfikatów inwestycyjnych	0,00
	- 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	18 513,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	18 513,00
b)	odniesionych na kapitał własny	0,00
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	0,00

31. Różnice między wynikiem bilansowym i podatkowym

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

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1. Zysk brutto		-8 525 683,26	96 984,30
2. korekta kosztów		4 120 487,03	583 652,00
a Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu		4 637 019,09	743 852,00
- odsetki naliczone od obligacji		365 576,70	415 914,00
- odpis aktualizujący CI		3 924 706,10	
- utworzone rezerwy			
- płace / ZUS niewypłacone		7 500,00	
- koszty emisji akcji			0,00
- rozliczenia międzyokresowe bierne			
- koszty notarialne			918,00
- VAT		536,00	
- odszkodowanie		294 526,00	
- art.15b ustawy opod.		11 000,00	
- amortyzacja			
- koszty umorzonych cert. Inwest. wg UoR			283 948,73
- składki OC Członków Zarządu i Rady Nadzorczej		26 460,00	32 500,00
- podatek PCC			0,00
- odsetki podatkowe			7 239,00
- PFRON			
- pozostałe (składka członkowska)		6 714,29	3 332,27
b Zwiększenia kosztów uzyskania przychodów		516 532,06	160 200,00
- koszty emisji podwyższające kapitał		189 426,40	160 200,00
- koszty umorzonych cert. Inwest. wg UoR		283 948,73	
- udział komandytariusza		43 156,93	
- koszty wyśięgowane memoriałowo			
- koszty do dnia zatwierdzenia sprawozdania			
3. korekta przychodów		-1 206 781,00	29 095,00
a Przychody nie będące przychodami podatkowymi		316 226,00	1 292 600,00
- odsetki naliczone od weksli		0,00	0,00
- umorzenie cert.inwest.wg UoR			1 292 600,00
- refaktura kosztów będących nkup		294 526,00	
- rozwiązanie pozostałych rezerw			
- 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
- umorzenie cert.inwest.wg UoR - wpływ		1 292 600,00	
- pozostałe		7 500,00	
4. Dochód dla celów podatkowych		-3 198 415,23	651 541,30
Odliczenia od dochodu		228 384,59	649 275,15
- straty z lat poprzednich		228 384,59	649 275,15
5. Podstawa opodatkowania		0,00	2 266,00
6. Podatek dochodowy bieżący		0,00	431,00
7. Podatek dochodowy korekta CIT 2012		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

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

Monday sp.z o.o.

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Zysk brutto	63 767,22	60 880,03
2.	korekta kosztów	14 568,47	38 318,19
a	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	27 709,23	44 943,55
	- odsetki naliczone od weksli		
	- amortyzacja	11 911,95	483,55
	- koszty związane z podwyższeniem kapitału	9 407,00	
	- pozostałe	4 313,05	
	- art..15b ustawy pdop	2 077,23	
	- odpis aktualizujący		44 460,00
b	Zwiększenie kosztów uzyskania przychodu	13 140,76	6 625,36
	- zapłacone opłaty leasingowe	13 140,76	4 308,36
	- zapłacone ubezpieczenie		2 317,00
3.	korekta przychodów		
4.	Dochód dla celów podatkowych	78 335,69	99 198,22
	Odliczenia od dochodu	78 335,69	99 198,22
	- straty z lat poprzednich	78 335,69	99 198,22
5.	Podstawa opodatkowania	0,00	0,00
6.	Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
7.	Podatek dochodowy odroczony	14 631,00	19 575,00
8.	Podatek dochodowy wykazywany w RZiS	14 631,00	19 575,00

Monday Management sp.z o.o.

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Zysk brutto	576,06	-1 840,32
2.	korekta kosztów	503,00	0,00
a	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	503,00	0,00
3.	korekta przychodów	0,00	0,00
4.	Dochód dla celów podatkowych	1 079,06	-1 840,32
	Odliczenia od dochodu	1 079,00	0,00
	- straty z lat poprzednich	1 079,00	
5.	Podstawa opodatkowania	0,00	0,00
6.	Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
7.	Podatek dochodowy odroczony		
8.	Podatek dochodowy wykazywany w RZiS	0,00	0,00

Internal Finance sp.z o.o.

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Zysk brutto	4 076,15	4 899,68
2.	korekta kosztów	0,00	0,00
a	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	0,00	0,00
3.	korekta przychodów	0,00	0,00
4.	Dochód dla celów podatkowych	4 076,15	4 899,68
	Odliczenia od dochodu	4 076,15	4 303,00
	- straty z lat poprzednich	4 076,15	4 303,00
5.	Podstawa opodatkowania	0,00	597,00
6.	Podatek dochodowy bieżący	0,00	113,00
7.	Podatek dochodowy odroczony		
8.	Podatek dochodowy wykazywany w RZiS	0,00	113,00

Lunedi sp.z o.o.

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Zysk brutto	-12 803,18	-232,89
2.	korekta kosztów	550,00	0,00
a	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	0,00	0,00
	- odsetki naliczone od weksli		
	- pozostałe koszty	550,00	
3.	korekta przychodów	0,00	0,00
4.	Dochód dla celów podatkowych	-12 253,18	-232,89
	Odliczenia od dochodu	0,00	0,00
5.	Podstawa opodatkowania	0,00	0,00
6.	Podatek dochodowy bieżący	77,00	0,00
7.	Podatek dochodowy odroczony		
8.	Podatek dochodowy wykazywany w RZiS	77,00	0,00

(nota 21c)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Zysk (strata) na sprzedaży udziałów jedn.podporz.	2 303,81	7 481,12
2.	Zysk brutto z działalności gospodarczej	-8 467 763,20	10 307,59
3.	Zysk (strata) z udziału w jedn.podp. wyc.mpw	196,19	-4 344,35
4.	Zysk brutto	-8 467 567,01	5 963,24
5.	korekta kosztów	4 136 108,50	1 401,55
6.	korekta przychodów	-1 206 781,00	1 292 600,00
7.	Dochód dla celów podatkowych	-3 127 177,51	102 024,69
	Odliczenia od dochodu	310 796,43	105 767,22
	- straty z lat poprzednich	299 622,31	103 932,22
8.	Podstawa opodatkowania	0,00	27 067,00
9.	Podatek dochodowy bieżący	77,00	5 143,00
10.	Podatek dochodowy korekta CIT 2012	0,00	0,00
11.	Podatek dochodowy odroczony	-23 688,00	19 575,00
12.	Podatek dochodowy wykazywany w RZiS	-23 611,00	24 718,00

32. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

(nota 23)

Lp. Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1. Amortyzacja	45 279,77	483,55
amortyzacja środków trwałych	45 279,77	483,55
2. Odsetki naliczone od nabytych weksli	238 587,00	1 263 505,00
wycena weksli obcych Monday Development	222 907,00	1 263 505,00
wycena weksli obcych Lunedì Sp. z o.o.	2 750,00	
wycena weksli obcych MDI Suchy Las Sp.k.	12 537,00	
wycena weksli obcych MDI Malta Sp.k.	393,00	
wycena weksli własnych Monday Sp. z o.o.	0,00	0,00
3. Odsetki naliczone od wyemitowanych obligacji	97 229,70	415 914,00
wycena obligacji	97 229,70	415 914,00
4. Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 498,88	277,84
odsetki zapłacone od udzielonych pożyczek	0,00	0,00
odsetki zapłacone od leasingu finansowego	5 498,88	277,84
6. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-3 503,81	38 828,88
wynik na sprzedaży akcji i udziałów przez Monday Development	-2 303,81	-7 481,12
odpis aktualizujący akcje Monday sp. z o.o.	0,00	43 460,00
odpis aktualizujący akcje Management sp. z o.o.	0,00	2 850,00
wynik na sprzedaży akcji i udziałów przez Monday Sp. z o.o.	-1 200,00	0,00
7. Zmiana stanu rezerw	-230 836,00	-40 643,00
bilansowa zmiana stanu rezerwy	-2 207 208,00	-2 169 748,00
rezerwa rozliczana z wynikiem finansowym (umorzenie CI Monday FIZ)	0,00	256 920,00
rezerwa rozliczana z kapitałem z aktualizacji wyceny (CI Monday FIZ)	1 976 372,00	1 872 185,00
8. Zmiana stanu zapasów	-384 351,94	0,00
bilansowa zmiana stanu zapasów	-384 351,94	0,00
9. Zmiana stanu należności	819 794,73	-1 327 245,53
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	819 794,73	-1 327 245,53
bilansowa zmiana stanu należności działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	656 789,13	-187 314,34
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	1 582 272,64	3 529 792,02
korekta o zobowiązanie wekslowe Monday Development S.A.	0,00	3 800 000,00
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tyt. obligacji	-361 666,50	-7 513 056,00
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tyt. leasingu	-15 426,01	-4 050,36
bilansowa zmiana dotycząca kredytu Monday sp. z o.o.	-548 391,00	
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-213 816,22	105 641,37
bilansowa zmiana stanu RMK długoterminowych (aktywa)	-207 148,00	86 688,00
bilansowa zmiana stanu RMK krótkoterminowych (aktywa)	-6 668,22	18 953,37
12. Nabycie weksli obcych	-3 570 000,00	-270 000,00
bilansowa zmiana stanu inwestycji długoterminowych	17 728 561,68	-6 358 172,92
korekta o wycenę certyfikatów inwestycyjnych	-17 753 461,68	8 239 074,97
korekta o umorzone certyfikaty inwestycyjne	0,00	-1 731 838,82
zmiana stanu zakupu udziałów	24 900,00	-149 063,23
bilansowa zmiana stanu inwestycji krótkoterminowych z wyłączeniem środków pieniężnych	972 907,00	10 612 547,00
wyłączenie weksla niezrealizowanego		-3 800 000,00
wycena weksli obcych Monday Development S.A.	-222 907,00	-1 263 505,00
wycena weksli obcych Monday Sp. z o.o.	0,00	0,00
weksle obce wykupione Monday Development S.A.	-4 320 000,00	-5 819 042,00
13. Wykup weksli obcych	4 320 000,00	5 819 042,00
wykup weksli obcych Monday Development S.A.	4 320 000,00	5 819 042,00
14. Emisja weksli własnych	0,00	0,00
emisja weksli własnych Monday Development S.A.	0,00	0,00
emisja weksli własnych Monday Sp. z o.o.	0,00	0,00
15. Wykup weksli własnych	0,00	0,00
wykup weksli własnych Monday Development S.A.	0,00	0,00
wykup weksli własnych Monday Sp. z o.o.	0,00	0,00
16. Emisja obligacji	8 564 436,80	0,00
bilansowa zmiana stanu zobowiązań z tyt. emisji obligacji	361 666,50	0,00
wycena obligacji	-97 229,70	0,00
wykup obligacji	8 300 000,00	0,00
nierozliczone koszty emisji obligacji	0,00	0,00
17. Wykup obligacji	-8 300 000,00	0,00

33. Objasnienia do zestawienia zmian w kapitale własnym

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

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

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

Specyfikacja zysku z lat ubiegłych na koniec okresu
(nota 24)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący
1.	Skonsolidowany zysk netto 2012	117 238,57
2.	Rozliczenie wyniku finansowego 2012 jed.dom.	70 083,30
	- podwyższenie kapitału zapasowego	70 083,30
3.	Rozliczenie wyniku finansowego 2012 jed.powiąz.	46 091,71
	- pokrycie zyskiem Monday sp. z o.o. 2012 straty z roku 2008	10 217,50
	- pokrycie zyskiem Monday sp. z o.o. 2012 straty z roku 2009	31 087,53
	- pokrycie zyskiem Internal sp. z o.o. 2012 straty z roku 2011	4 786,68
4.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu (1-2-3)	1 063,56
	- strata netto 2012 Spółki Management	-1 840,32
	- strata netto 2012 Spółki Lunedi	-232,89
	- zysk na sprzedaży udziałów i akcji wyc.mpw	3 136,77

34. 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,- PLN. Pozostała kwota 1.656.000,- PLN przeznaczona będzie na finansowanie bieżącej działalności.

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

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

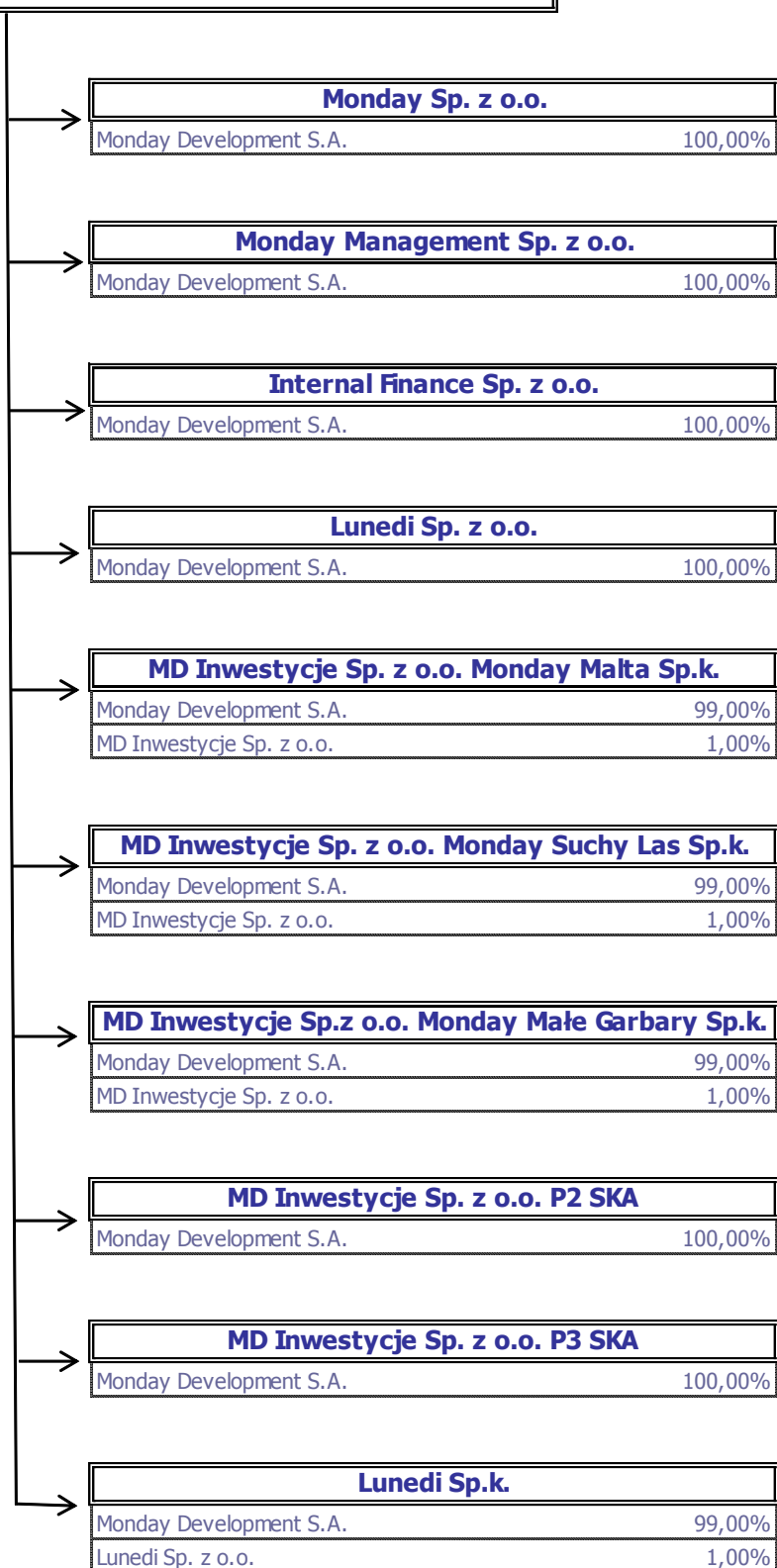
Trwają rozmowy z inwestorami na temat objęcia pozostałych 2.623.800,- PLN w ramach serii L.

Przydział wszystkich serii zaplanowany jest na dzień 19.05.2014r.

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

Spółka dokonała zbycia akcji w spółce zależnej MD Inwestycje SP. z o.o. P3 SKA

35. Struktura Grupy Kapitałowej Monday Development SA

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

Jednostka dominująca do 30.06.2013 r. posiadała jednostkę stowarzyszoną. W dniu 01.07.2013 r. została sprzedana pozostała część jej udziałów i na dzień 31.12.2013 r. jednostka dominująca nie posiada jednostki stowarzyszonej.

36. 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 GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. Grupa Monday Development SA

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

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

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

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

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

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

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

2. Władze spółki

ZARZĄD

W okresie od dnia 01 stycznia 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

3. Kluczowe wydarzenia w działalności Grupy w roku 2013 oraz przewidywane kierunki rozwoju

3.1 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.

3.2 PLANY NA ROK 2014

W 2014 roku Grupa zamierza kontynuować przyjętą strategię rozwoju i skupić się na realizacji inwestycji rozpoczętych w roku 2013 oraz przygotowaniu do rozpoczęcia kolejnych inwestycji znajdujących się w portfelu Grupy. Grupa zakłada także pozyskanie nowych projektów, które zgodnie z wypracowaną polityką Spółki, 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 SA.: 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 Grupa 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.

3.3 SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY 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 1.766 tys. zł składają się przychody z realizacji umowy na korzystanie z marki i wizerunku „MONDAY” oraz „MONDAY DEVELOPMENT” podpisanej ze spółką zarządzającą projektami Grupy oraz wynagrodzenie komplementariusza od spółek celowych (23%), z działalności finansowej polegającej na odpłatnym udostępnieniu kapitału spółkom projektowym (18%) oraz przychody uzyskane z produkcji budowlano-montażowej (59%). Koszty pozyskania finansowania przez Monday Development SA to 1.375 tys. zł, z kolei koszt produkcji budowlano-montażowej to 1.023 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 finansowo-prawna (120 tys. zł) obsługa administracyjna (30 tys. zł), koszty związane z obecnością na NewConnect (45 tys. zł) i koszty marketingowe (15 tys. zł), koszty administracyjne spółek zależnych (232 tys. zł)

Strata brutto za rok 2013 wyniosła 5.098 tys. zł.

STRUKTURA AKTYWÓW

Główną pozycją aktywów są inwestycje długoterminowe na łączną kwotę 8.200 tys. zł, z czego 8.175 tys. zł to certyfikaty inwestycyjne funduszu Monday Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Fundusz jest akcjonariuszem spółek projektowych z ramienia Grupy. Jest również właścicielem podmiotów powołanych do obsługi spółek projektowych.

Wycena spółek wchodzących w skład portfela dokonywana jest metodą DCF (Discounted Cash Flow), czyli metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Jedną z metod wyceny DCF jest wariant wyceny FCFE (free cashflow to equity), czyli badanie wolnych przepływów pieniężnych przynależnych właścicielom kapitału własnego.

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

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

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

STRUKTURA PASYWÓW

Ponad 23% 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.

4. Ryzyka wpływające na działalność prowadzoną przez Grupę

4.1 RYZYKO ZWIĄZANE Z KONIUNKTURĄ NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

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

4.2 RYZYKO KONKURENCJI

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

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

4.3 RYZYKO ZWIĄZANE Z POSTĘPOWANIAM I ADMINISTRACYJNYMI (RYZYKO ADMINISTRACYJNE)

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

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

4.4 RYZYKO BRAKU DOSTĘPNOŚCI ŚRODKÓW FINANSOWYCH

Grupa realizuje swoje inwestycje przede wszystkim przy wykorzystaniu środków pochodzących z kredytu bankowego. Ewentualne opóźnienia w harmonogramie realizacji przedsięwzięć może spowodować, że moment uruchomienia kolejnej transzy finansowania będzie odroczony, co może przyczynić się do opóźnienia w finalizacji całej inwestycji oraz pogorszenia jej rentowności. Ponadto ograniczenie dostępności kredytów bankowych na

finansowanie nowo rozpoczynanych inwestycji mogłoby przełożyć się na trudności w podjęciu współpracy z innymi inwestorami w zakresie danego przedsięwzięcia. Sytuacja taka mogłaby negatywnie wpłynąć na rentowność danej inwestycji oraz na wyniki, sytuację finansową i perspektywę rozwoju Grupy.

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

4.5 RYZYKO NIEPOZYSKANIA DODATKOWEGO KAPITAŁU

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

Głównymi instrumentami finansowymi, które posiada Grupa są należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, wyemitowane obligacje oraz nabyte weksle. Maksymalne ryzyko kredytowe na jakie narażona jest jednostka w związku z utrzymywaniem instrumentów finansowych równa się wartości bilansowej danej pozycji.

Zdaniem Zarządu 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).

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

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

4.6 RYZYKO ZWIĄZANE Z POZIOMEM STÓP PROCENTOWYCH

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

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

Wzrost stóp procentowych może także przyczynić się do ograniczenia popytu klientów Grupy na kredyty bankowe, w tym na kredyty hipoteczne, stanowiące główne źródło finansowania transakcji zakupu mieszkania. Niekorzystne tendencje w tym zakresie mogą

przyczynić się do pogorszenia wyników, sytuacji finansowej Grupy, jednakże ryzyko to jest takie samo jako w przypadku innych uczestników rynku nieruchomości.

4.7 RYZYKO KURSOWE

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

4.8 RYZYKO ZWIĄZANE Z USTAWĄ DEWELOPERSKĄ

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

5. Zdarzenia po dniu bilansowym

OBLIGACJE

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 W MD Inwestycje Sp. z o.o. P3 SKA

Spółka dokonała zbycia akcji w spółce zależnej MD Inwestycje SP. z o.o. P3 SKA.

Piotr Kasprovicz
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 skonsolidowane 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Poznań, 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 Grupa nie stosowała następujących zasad ładu korporacyjnego:

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

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego
**Grupy Kapitałowej
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 17 stron
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
oraz raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MONDAY DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Piątkowskiej 116 („Grupa Kapitałowa”), na które składa się wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym oraz skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. Nr 330 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”) oraz wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi i innymi obowiązującymi przepisami. Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane skonsolidowane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

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

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

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

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

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

Opinia

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MONDAY DEVELOPEMNT 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 oraz jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Objaśnienia uzupełniające opinię

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

- na wartość pozycji „Inne długoterminowe aktywa finansowe” składają się certyfikaty inwestycyjne Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Monday (Monday FIZ), który posiada akcje w spółkach komandytowo - akcyjnych odpowiedzialnych za realizację projektów deweloperskich oraz w spółkach odpowiedzialnych za zarządzanie i obsługę operacyjno-financeową 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 3 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 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 6 wprowadzenia do sprawozdania finansowego oraz notcie nr 34 dodatkowych informacji i objaśnień, od których powodzenia zależy możliwość kontynuowania działalności Spółki.
- Spółka dominująca przyjęła, iż na podstawie art. 3 ust.1 pkt. 39 ustawy o rachunkowości – FIZ Monday nie spełnia definicji jednostki zależnej i w związku z tym nie został objęty procedurami konsolidacyjnymi.

Inne kwestie

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

GRUPA KAPITAŁOWA MONDAY DEVELOPMENT S.A.

*Opinia z badania skonsolidowanego 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
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO***

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

**W
Poznaniu**

za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Raport uzupełniający opinię zawiera 17 stron
Raport uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2013 r.

GRUPA KAPITAŁOWA MONDAY DEVELOPMENT S.A.

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

Spis treści

1.	Część ogólna raportu	3
1.1.	Dane identyfikujące Grupę Kapitałową	3
1.1.1.	Nazwa Grupy Kapitałowej	3
1.1.2.	Siedziba jednostki dominującej	3
1.1.3.	Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Struktura akcjonariatu jednostki dominującej	3
1.1.5.	Kierownik jednostki dominującej	3
1.2.	Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	4
1.2.1.	Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	4
1.2.2.	Jednostki nieobjęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	5
1.3.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	5
1.3.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:	5
1.3.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	5
1.4.	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	5
1.5.	Zakres prac i odpowiedzialności	6
1.6.	Informacja o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją	7
1.6.1.	Jednostka dominująca	7
1.6.2.	Pozostałe jednostki objęte konsolidacją	8
2.	Część analityczna raportu	9
2.1.	Skonsolidowany bilans	9
2.2.	Skonsolidowany rachunek zysków i strat	9
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	11
2.4.	Interpretacja danych	12
2.4.1.	BILANS	12
2.4.2.	RACHUNEK WYNIKÓW	13
2.4.3.	WSKAŹNIKI	13
3.	Część szczegółowa raportu	15
3.1.	Zasady rachunkowości	15
3.2.	Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	15
3.3.	Metoda konsolidacji	15
3.4.	Wartość firmy z konsolidacji i/lub ujemna wartość firmy z konsolidacji i sposób jej rozliczenia	15
3.5.	Konsolidacja kapitałów i ustalenie udziałów mniejszości	15
3.6.	Wyłączenia konsolidacyjne	16
3.7.	Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	16
3.8.	Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej	16
3.9.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	16

GRUPA KAPITAŁOWA MONDAY DEVELOPMENT S.A.

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

1. Część ogólna raportu

1.1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową

1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej

GRUPA KAPITAŁOWA MONDAY DEVELOPMENT S.A.

1.1.2. Siedziba jednostki dominującej

ul. Piątkowska 116; 60-649 Poznań

1.1.3. Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym

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

Działalność Monday Development SA polega na zarządzaniu Grupą Kapitałową, w ramach której realizowane są inwestycje developerskie.

1.1.4. Struktura akcjonariatu jednostki dominującej

Na dzień 31.12.2013 r. struktura wyemitowanych akcji przedstawiała się następująco:

SERIA AKCJI	UDZIAŁ W KAPITALE	NOMINALNA WARTOŚĆ AKCJI w PLN
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.

28 czerwca 2010 roku Spółka zadebiutowała na rynku NewConnect, który jest alternatywnym Systemem Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

1.1.5. Kierownik jednostki dominującej

Funkcje kierownika jednostki dominującej 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 |

GRUPA KAPITAŁOWA MONDAY DEVELOPMENT S.A.

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

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. Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

1.2.1. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. następujące jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją:

Lp.	Nazwa jednostki	udział Monday Development SA [kapitał / liczba głosów]
1.	Monday Sp. z o. o. ul. Piątkowska 116, 60-649 Poznań	100 % / 100%
2.	Monday Management Sp. z o. o. ul. Piątkowska 116, 60-649 Poznań	100 % / 100%
3.	Internal Finance Sp. z o. o. ul. Piątkowska 116, 60-649 Poznań	100 % / 100%
4.	Lunedi Sp. z o. o. ul. Piątkowska 116, 60-649 Poznań	100 % / 100%
5.	MD Inwestycje Sp. z o.o. Malta sp. k. ul. Piątkowska 116, 60-649 Poznań	100 % / 100%
6.	MD Inwestycje Sp. z o.o. Małe Garbary sp .k. ul. Piątkowska 116, 60-649 Poznań	100 % / 100%
7.	MD Inwestycje Sp. z o. o. Suchy Las sp. k. ul. Piątkowska 116, 60-649 Poznań	100 % / 100%
8.	MD Inwestycje Sp. z o. o. P2 SKA ul. Goworowska 17 m.10 03-363 Warszawa	100 % / 100%
9.	MD Inwestycje Sp. z o. o. P3 SKA ul. Goworowska 17 m.10 03-363 Warszawa	100 % / 100%
10.	Lunedi Sp. z o. o. Sp. k. ul. Piątkowska 116, 60-649 Poznań	100 % / 100%

GRUPA KAPITAŁOWA MONDAY DEVELOPMENT S.A.

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

11.	Monday Palacza Sp. z o.o. ul. Piątkowska 116, 60-649 Poznań	25 % / 25%
-----	--	------------

1.2.2. Jednostki nieobjęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Spółka dominująca przyjęła, iż na podstawie art. 3 ust.1 pkt. 39) ustawy o rachunkowości – FIZ Monday nie spełnia definicji jednostki zależnej i w związku z tym nie został objęty procedurami konsolidacyjnymi.

1.3. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych**1.3.1 Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:**

Imię i nazwisko: Jakub Juskowiak
Numer w rejestrze: 12 361

1.3.2 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 skonsolidowanego 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 skonsolidowanego 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 jednostek wchodzących w skład badanej Grupy Kapitałowej w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. Nr 77 poz. 649).

1.4. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 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 uzupełniającym objaśnieniem, o następującej treści:

GRUPA KAPITAŁOWA MONDAY DEVELOPMENT S.A.

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

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone uchwałą nr 5 w dniu 27.05.2013 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 27.06.2013 r.

1.5. Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia MONDAY DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Piątkowskiej 116 i dotyczy skonsolidowanego sprawozdania finansowego, na które składa się wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym oraz skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

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

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA MONDAY DEVELOPMENT S.A.

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

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

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

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

1.6. Informacja o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją

1.6.1 Jednostka dominująca

Sprawozdanie finansowe jednostki dominującej za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r. zostało zbadane przez PKF Consult Sp. z o.o., podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 477, i uzyskało opinię bez zastrzeżeń z uwagą objaśniającą o następującej treści:

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

- *na wartość pozycji „Inne długoterminowe aktywa finansowe” składają się certyfikaty inwestycyjne Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Monday (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 nodzie 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 nodzie nr 33 dodatkowych informacji i objaśnień, od których powodzenia zależy możliwość kontynuowania działalności Spółki.*

GRUPA KAPITAŁOWA MONDAY DEVELOPMENT S.A.

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

1.6.2 Pozostałe jednostki objęte konsolidacją

Nazwa jednostki	Podmiot uprawniony do badania	Dzień bilansowy	Metoda konsolidacji
Monday Sp. z o. o.	nie badana	31.12.2013	metoda pełna
Monday Management Sp. z o. o.	nie badana	31.12.2013	metoda pełna
Internal Finance Sp. z o. o.	nie badana	31.12.2013	metoda pełna
Lunedi Sp. z o. o.	nie badana	31.12.2013	metoda pełna
MD Inwestycje Sp. z o.o. Malta Sp. k.	nie badana	31.12.2013	metoda pełna
MD Inwestycje Sp. z o.o. Małe Garbary Sp .k	nie badana	31.12.2013	metoda pełna
MD Inwestycje Sp. z o. o. Suchy Las Sp. k.	nie badana	31.12.2013	metoda pełna
MD Inwestycje Sp. z o. o. P2 SKA	nie badana	31.12.2013	metoda pełna
MD Inwestycje Sp. z o. o. P3 SKA	nie badana	31.12.2013	metoda pełna
Lunedi Sp. z o. o. Sp. k.	nie badana	31.12.2013	metoda pełna
Monday Palacza Sp. z o.o.	nie badana	31.12.2013	metoda praw własności

GRUPA KAPITAŁOWA MONDAY DEVELOPMENT S.A.

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

2. Część analityczna raportu**2.1. Skonsolidowany bilans****BILANS**

AKTYWA	31-12-2013 zł '000	% sumy bilansowej	31-12-2012 zł '000	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne i prawne	-	0,0%	-	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	3 167,3	20,9%	41,0	0,1%
Należności długoterminowe	270,0	1,8%	-	0,0%
Inwestycje długoterminowe	8 200,6	54,0%	23 423,0	83,9%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 052,8	6,9%	339,4	1,2%
	12 690,7	83,6%	23 803,3	85,2%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	384,4	2,5%	-	0,0%
Należności krótkoterminowe	398,8	2,6%	1 488,6	5,3%
Inwestycje krótkoterminowe	1 697,8	11,2%	2 617,3	9,4%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15,3	0,1%	21,9	0,1%
	2 496,2	16,4%	4 127,8	14,8%
SUMA AKTYWÓW	15 187,0	100%	27 931,0	100%
PASYWA				
	31-12-2013 zł '000	% sumy bilansowej	31-12-2012 zł '000	% sumy bilansowej
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	7 884,9	51,9%	7 884,9	28,2%
Należne wpłaty na kapitał zakładowy	-	0,0%	-	0,0%
Udziały/Akcje własne	(500,0)	-3,3%	(500,0)	-1,8%
Kapitał zapasowy	1 466,0	9,7%	1 395,3	5,0%
Kapitał z aktualizacji wyceny	-	0,0%	8 425,6	30,2%
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	0,0%	-	0,0%
Zysk/(Strata) z lat ubiegłych	(190,6)	-1,3%	(237,0)	-0,8%
Zysk/(Strata) netto	(5 074,3)	-33,4%	117,2	0,4%
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	0,0%	-	0,0%
	3 586,0	23,6%	17 086,0	61,2%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania				
Rezerwy na zobowiązania	18,5	0,1%	2 225,7	8,0%
Zobowiązania długoterminowe	1 413,9	9,3%	33,1	0,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	10 168,5	67,0%	8 586,3	30,7%
Rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%	-	0,0%
	11 601,0	76,4%	10 845,1	38,8%
SUMA PASYWÓW	15 187,0	100,0%	27 931,0	100,0%

2.2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Struktura pozycji w rachunku zysków i strat została wyliczona następująco:

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

GRUPA KAPITAŁOWA MONDAY DEVELOPMENT S.A.

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

	2013 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2012 zł '000	% przychodów ze sprzedaży
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi				
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	1 766,1	83,3%	2 400,1	99,6%
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	0,0%	-	0,0%
	1 766,1	83,3%	2 400,1	99,6%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów				
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	(6 324,5)	87,6%	(1 873,9)	83,6%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	0,0%	-	0,0%
	(6 324,5)	87,6%	(1 873,9)	83,6%
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	(4 558,3)	89,8%	526,3	448,9%
Koszty sprzedaży	(9,3)	0,1%	(35,8)	1,6%
Koszty ogólnego zarządu	(493,0)	6,8%	(274,2)	12,2%
Pozostałe przychody operacyjne				
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	0,0%	-	0,0%
Dotacje	-	0,0%	-	0,0%
Inne przychody operacyjne	343,8	16,2%	0,0	0,0%
	343,8	16,2%	0,0	0,0%
Pozostałe koszty operacyjne				
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	0,0%	-	0,0%
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	0,0%	-	0,0%
Inne koszty operacyjne	(301,3)	4,2%	(3,4)	0,2%
	(301,3)	4,2%	(3,4)	0,2%
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	(5 018,2)	99%	212,9	182%
Przychody finansowe				
Dywidendy i udziały w zyskach	-	0,0%	-	0,0%
Odsetki	1,2	0,1%	1,6	0,1%
Zysk ze zbycia inwestycji	6,2	0,3%	-	0,0%
Aktualizacja wartości inwestycji	-	0,0%	-	0,0%
Inne	-	0,0%	1,0	0,0%
	7,4	0,3%	2,6	0,1%
Koszty finansowe				
Odsetki	(88,7)	1,2%	(7,5)	0,3%
Strata ze zbycia inwestycji	-	0,0%	-	0,0%
Aktualizacja wartości inwestycji	-	0,0%	(47,3)	2,1%
Inne	(0,8)	0,0%	-	0,0%
	(89,6)	1,2%	(54,8)	2,4%
Zysk/(Strata) z działalności gospodarczej	(5 100,4)	100,5%	160,7	137,1%
ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	2,3	0,1%	7,5	0,3%
Zysk/(Strata) brutto	(5 098,1)	100,5%	168,2	143,4%
Podatek dochodowy	23,6	-0,5%	(46,6)	-39,7%
Udział w zysku/stratach jednostek wyc. mpw	0,2	0,0%	(4,3)	-3,7%
Zysk/(Strata) netto	(5 074,3)	100,0%	117,2	100,0%

GRUPA KAPITAŁOWA MONDAY DEVELOPMENT S.A.

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

2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012	13.11.2011- 31.12.2011
1. Rentowność sprzedaży			
<u>wynik na sprzedaży brutto x 100%</u> przychody netto	wielkość ujemna	21,9%	41,7%
2. Rentowność kapitału własnego			
<u>wynik netto x 100%</u> średni stan kapitałów własnych	wielkość ujemna	0,5%	2,4%
3. Szybkość obrotu należności			
<u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dn</u> przychody netto	9 dni	6 dni	56 dni
4. Stopa zadłużenia			
<u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania x 100%</u> aktywa ogółem	76,4%	38,8%	38,9%
5. Wskaźnik płynności			
<u>aktywa obrotowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	0,2	0,5	2,8

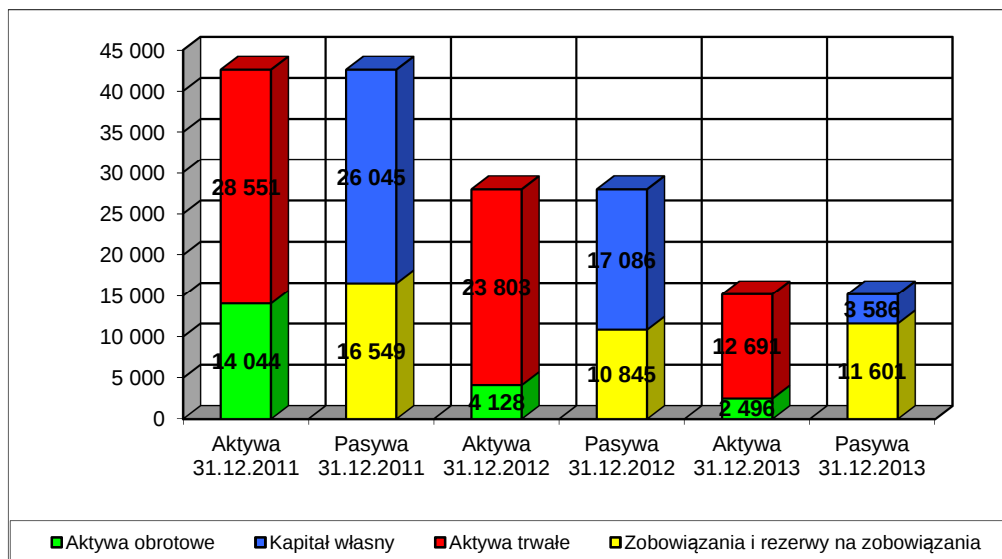
GRUPA KAPITAŁOWA MONDAY DEVELOPMENT S.A.

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

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 15 187 tys. zł (27 931,0 tys. zł w 2012 r. i 42 594,5 tys. zł w 2011 r.). Aktywa trwałe w badanej grupie stanowią 84% całości majątku, a ich wartość na przestrzeni 2013 roku zmniejszyła się o 47%.

Na aktywa trwałe na dzień 31.12.2013 rok podobnie jak w poprzednich okresach składają się głównie inwestycje długoterminowe stanowiące 54% całości aktywów oraz aktywa trwałe stanowiące 21% aktywów ogółem. W pozycji inwestycje długoterminowe, których saldo na dzień bilansowy wyniosło 8 200,6 tys. zł, Grupa wykazuje w głównej mierze certyfikaty inwestycyjne Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Monday, który posiada akcje w spółkach komandytowo-akcyjnych odpowiedzialnych za realizację projektów deweloperskich oraz w spółce zarządzającej Grupą Monday. Szczegółowe informacje dotyczące wyceny certyfikatów zawiera nota nr 3 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Aktywa trwałe stanowiły głównie nabyte nieruchomości przez Monday Sp. z o.o.

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

Po stronie źródeł finansowania 24% 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” Grupa kapitałowa wykazuje głównie wyemitowane w 2011 roku przez jednostkę dominującą obligacje.

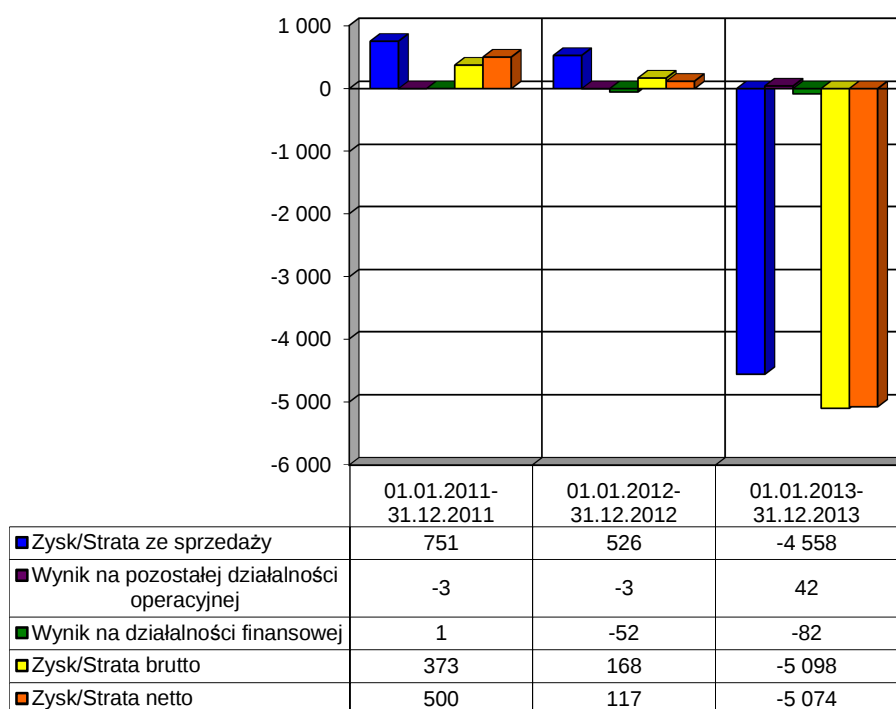
Z uwagi na kapitałochłonność realizowanych inwestycji oraz początkowy etapy ich realizacji w badanym okresie proporcja pomiędzy kapitałami własnymi i obcymi uległa istotnej zmianie stąd na koniec 2013 roku działalność jednostki była w większości finansowana kapitałami obcymi.

GRUPA KAPITAŁOWA MONDAY DEVELOPMENT S.A.

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

2.4.2 RACHUNEK WYNIKÓW

Dane w tys. zł



Spadkowi przychodów netto ze sprzedaży w 2013 roku (spadek o około 26%) towarzyszył znaczny wzrost kosztów działalności operacyjnej (wzrost o około 238%) głównie z uwagi na istotny spadek wartości certyfikatów inwestycyjnych w Monday FIZ (spadek wartości Spółek projektowych objętych konsolidacją)

Ponadto w bieżącym okresie Grupa Kapitałowa zanotowała istotny wzrost kosztów ogólnego zarządu (o 80% i wartościowo 219 tys. zł) z uwagi na większą ilość obsługiwanych projektów inwestycyjnych.

Podsumowując Grupa osiągnęła stratę brutto w wysokości 5 098 tys. zł, wobec zysku w 2012 roku w kwocie 117 tys. zł. Po uwzględnieniu, głównie zmiany stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego, Grupa zanotowała w 2013 roku stratę netto w wysokości 5 074 tys. zł.

2.4.3 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 podobnymi poziomem w stosunku do poprzedniego okresu.

Z uwagi na kapitałochłonność realizowanych inwestycji oraz początkowy etapy ich realizacji w badanym okresie stopa zadłużenia wzrosła istotnie i ukształtowała się na poziomie 76%

Wskaźnik płynności bieżącej (I stopnia) wyniósł w badanym okresie 0,2 i spadł w porównaniu do poprzedniego okresu o 0,3. 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

GRUPA KAPITAŁOWA MONDAY DEVELOPMENT S.A.

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

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 6 wprowadzenia do sprawozdania finansowego oraz nacie nr 34 dodatkowych informacji i objaśnień, od których powodzenia zależy możliwość kontynuowania działalności Spółki.

3. Część szczegółowa raportu

3.1. Zasady rachunkowości

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

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

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

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

3.2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

3.3. Metoda konsolidacji

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

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

Pozycja nie występuje.

3.5. Konsolidacja kapitałów i ustalenie udziałów mniejszości

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej.

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA MONDAY DEVELOPMENT S.A.

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

3.6. Wyłączenia konsolidacyjne

Wyłączenia konsolidacyjne wprowadzono prawidłowo.

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

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

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

3.8. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

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

3.9. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

W oparciu o przeprowadzone badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2013 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń oraz z uzupełniającym objaśnieniem o następującej treści:

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

- *na wartość pozycji „Inne długoterminowe aktywa finansowe” składają się certyfikaty inwestycyjne Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Monday (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 nocie nr 3 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 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*

GRUPA KAPITAŁOWA MONDAY DEVELOPMENT S.A.

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

zmierzające do restrukturyzacji długu Spółki, opisane w punkcie nr 6 wprowadzenia do sprawozdania finansowego oraz nocie nr 34 dodatkowych informacji i objaśnień, od których powodzenia zależy możliwość kontynuowania działalności Spółki.

- *Spółka dominująca przyjęła, iż na podstawie art. 3 ust. 1 pkt. 39 ustawy o rachunkowości – FIZ Monday nie spełnia definicji jednostki zależnej i w związku z tym nie został objęty procedurami konsolidacyjnymi.*

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.