

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 01.01.2014-31.12.2014**

**2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA
UL. KAMIONKOWSKA 41 LOK 1
03-812 WARSZAWA**

obejmujące:

1. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
2. BILANS
3. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
4. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
5. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
6. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Zarząd Spółki:

Łukasz Tylec – Prezes Zarządu
Michał Owsiewski – Wiceprezes Zarządu

2C Partners S.A.
Ul. Kamionkowska 41/1, 03-812 Warszawa
NIP: 951-218-42-78, REGON: 141044123


.....
.....

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych i sporządzenie sprawozdania w imieniu Spółki:

Magdalena Pałyska

.....

Warszawa, dn. 05.02.2015 r.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

I. Dane jednostki:

Nazwa firmy: 2C PARTNERS S.A.

Siedziba: ul. Kamionkowska 41/1
03-812 Warszawa
NIP: 951-21-84-278
Regon: 140554425

Firma prowadzi działalność jako zarejestrowana jednostka gospodarcza w Sądzie Rejonowym dla M. St. Warszawy, XIII Wydział gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Nr. KRS 0000429963

Podstawowy przedmiot działalności:

- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- handel hurtowy i detaliczny pojazdami samochodowymi, naprawa pojazdów samochodowych,
- handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi,
- handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
- zakwaterowanie,
- działalność usługowa związana z wyżywieniem,
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania
- reklama, badania rynku i opinii publicznej,
- wynajem i dzierżawa,
- działalność związana z zatrudnieniem,
- działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowanie terenów zieleni,
- działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej,
- pozostała formy edukacji

II. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres 01.01.2014-31.12.2014. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości i nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działania.

III. W skład jednostki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

IV. Zasady polityki rachunkowości

Aktywa i pasywa zostały wycenione na dzień bilansowy w sposób następujący:

1. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne - według ceny nabycia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne zgodnie z okresem ekonomicznej użyteczności tych aktywów.
Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej równej lub niższej niż 3 500 amortyzowane są jednorazowo w miesiącu przyjęcia do użytkowania.



2. Środki trwałe w budowie - w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem.
3. Nieruchomości inwestycyjne - według wartości godziwej szacowanej na podstawie wycen rzeczoznawców oraz transakcji porównywalnych. Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się te nieruchomości, których właścicielem jest Spółka, i które służą do osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z tytułu ich wynajmu. Zyski i straty wynikające ze zmian wartości godziwej ujmowane są w rachunku zysków i strat, w okresie w którym powstały.
4. Rzeczowe składniki aktywów obrotowych - według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.
5. Należności w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem ostrożności.
6. Środki pieniężne wycenione zostały według wartości nominalnej.
7. Rezerwy tworzy się na pewne lub prawdopodobne przyszłe zobowiązania w ciężar kosztów operacyjnych, pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych lub strat nadzwyczajnych
8. Zobowiązania - w kwocie wymagającej zapłaty.
9. Kapitały własne w wartości nominalnej wg. Według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa, statutu lub umowy spółki.

10. Instrumenty finansowe oraz zobowiązania finansowe są klasyfikowane do następujących grup i wyceniane wg następujących metod:

- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – w wartości godziwej
- pożyczki i należności własne – w skorygowanej cenie nabycia
- inwestycje utrzymane do terminu wymagalności - w skorygowanej cenie nabycia
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – w wartości godziwej

- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – w wartości godziwej
- pozostałe zobowiązania finansowe - w skorygowanej cenie nabycia.

Rachunek zysków i strat spółka sporządza według wariantu porównawczego.
Sprawozdanie z przepływów sporządzane jest metoda pośrednią.

1. Przychody i zyski - uznaje się uprawdopodobnione powstanie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości.
2. Koszty i straty - uznaje się uprawdopodobnione zmniejszenie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych o wiarygodnie określonej wartości.
3. Wynik finansowy – na wynik finansowy netto składają się wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych, wynik operacji finansowych, wynik operacji nadzwyczajnych oraz obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest jednostka i płatności z nim zrównanych na podstawie odrębnych przepisów.

Księgi handlowe spółki prowadzi i sporządza sprawozdanie w imieniu spółki biuro rachunkowe, jako podmiot uprawniony do usługowego prowadzenia ksiąg rachunkowych: Liczyk Sp. z o.o. ul. Krzywickiego 34, 00-673 Warszawa.



Nazwa przedsiębiorstwa
2C Partners S.A.
Kamionkowska 41 lok. 1
03-812 Warszawa

B I L A N S

2014

sporządzony na dzień 31-12-2014

AKTYWA	Stan na koniec okresu (sprawozdawczego)		PASYWA	Stan na koniec okresu (sprawozdawczego)	
	poprzedniego	bieżącego		poprzedniego	bieżącego
A. AKTYWA TRWAŁE (I+II+III+IV+V)	12 895 050,98	19 236 205,18	A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX)	4 504 313,14	9 417 332,54
I. Wartości niematerialne i prawne (1 do 4)			I. Kapitał (fundusz) podstawowy	1 150 000,00	1 150 000,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
2. Wartość firmy		0,00	III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
3. Inne wartości niematerialne i prawne		0,00	IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	24 669,44	444 866,57
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
II. Rzeczowe aktywa trwałe (1 do 3)	508 433,54	456 289,08	VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	2 952 550,57	2 952 550,57
1. Środki trwałe (a-e)	508 433,54	456 289,08	VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-43 104,00	-45 358,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)			VIII. Zysk (strata) netto	420 197,13	4 915 273,40
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	367 771,43	358 480,37	IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
c) urządzenia techniczne i maszyny		0,00			
d) środki transportu	120 335,11	81 916,69			
e) inne środki trwałe	20 327,00	15 892,02			
2. Środki trwałe w budowie		0,00			
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00			
III. Należności długoterminowe (1 do 2)					
1. Od jednostek powiązanych		0,00			
2. Od pozostałych jednostek		0,00			
IV. Inwestycje długoterminowe (1 do 4)	12 276 936,63	18 688 870,67			
1. Nieruchomości	12 076 936,63	18 487 870,67			
2. Wartości niematerialne i prawne					
3. Długoterminowe aktywa finansowe (a-b)	200 000,00	201 000,00			
a) w jednostkach powiązanych	200 000,00	201 000,00			
- udziały lub akcje	200 000,00	201 000,00			
- inne papiery wartościowe					
- udzielenie pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach					
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielenie pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe					
4. Inne inwestycje długoterminowe					
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (1 do 2)	109 680,81	91 045,43			
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	109 680,81	91 045,43			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe					

172

B. AKTYWA OBROTOWE (I+II+III+IV)			B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA (I+II+III+IV)		
I. Zapasy (1 do 5)			I. Rezerwy na zobowiązania (1 do 3)		
1. Materiały	7 893 144,41	9 457 727,44	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 283 882,25	19 276 600,08
2. Półprodukty i produkty w toku	1 054 922,38	2 369 386,95	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	1 030 724,07	2 205 309,33
3. Produkty gotowe			- długoterminowa	1 015 278,27	2 205 309,33
4. Towary			- długoterminowa		
5. Zaliczki na dostawy	1 054 922,38	1 937 022,16	- krótkoterminowa		
II. Należności krótkoterminowe (1 do 2)			3. Pozostałe rezerwy	15 445,80	
1. Należności od jednostek powiązanych (a-b)	1 593 191,09	5 602 649,44	- długoterminowe		
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty	366 932,00		- krótkoterminowe	15 445,80	
- do 12 miesięcy			II. Zobowiązania długoterminowe (1 do 2)	9 996 122,36	12 841 660,72
- powyżej 12 miesięcy			1. Wobec jednostek powiązanych		
b) inne	366 932,00		2. Wobec pozostałych jednostek (a-d)	9 996 122,36	12 841 660,72
2. Należności od pozostałych jednostek (a-d)	1 226 259,09	5 602 649,44	a) kredyty i pożyczki		
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	252 393,89	2 248 706,94	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9 945 167,80	12 793 577,18
- do 12 miesięcy	252 393,89	2 248 706,94	c) inne zobowiązania finansowe	50 954,56	48 083,54
- powyżej 12 miesięcy			d) inne		
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń			III. Zobowiązania krótkoterminowe (1 do 3)	4 483 722,05	4 227 498,17
c) inne	973 865,20	3 353 942,50	1. Wobec jednostek powiązanych (a-b)		
d) dochodzone na drodze sądowej			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
III. Inwestycje krótkoterminowe (1 do 2)	3 953 462,49	1 461 651,82	- do 12 miesięcy		
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe (a-c)	3 953 462,49	1 461 651,82	- powyżej 12 miesięcy		
a) w jednostkach powiązanych	598 022,16		b) inne		
- udziały lub akcje			2. Wobec pozostałych jednostek (a-i)	4 483 722,05	4 227 498,17
- inne papiery wartościowe			a) kredyty i pożyczki		
- udzielenie pożyczki	598 022,16		b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	3 333 319,86	3 497 679,94
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			c) inne zobowiązania finansowe	43 370,41	
b) w pozostałych jednostkach	100 739,73		d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 011 276,32	279 613,73
- udziały lub akcje			- do 12 miesięcy	1 011 276,32	279 613,73
- inne papiery wartościowe			- powyżej 12 miesięcy		
- udzielenie pożyczki	100 739,73		e) zaliczki otrzymane na dostawy		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			f) zobowiązania wekslowe		
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 254 700,60	1 461 651,82	g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	85 322,57	423 147,28
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 254 700,60	1 459 934,02	h) z tytułu wynagrodzeń		
- inne środki pieniężne		1 717,80	i) inne	10 432,89	27 057,22
- inne aktywa pieniężne			3. Fundusze specjalne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			IV. Rozliczenia międzyokresowe (1 do 2)	773 313,77	2 131,86
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 291 568,45	24 039,23	1. Ujemna wartość firmy		
			2. Inne rozliczenia międzyokresowe	773 313,77	2 131,86
			- długoterminowe		
			- krótkoterminowe	773 313,77	2 131,86
AKTYWA RAZEM			PASYWA RAZEM		
	20 788 195,39	28 693 932,62		20 788 195,39	28 693 932,62

Zatwierdził:

[Podpis]

data 05-02-2015

[Podpis]

Miejsowość Warszawa, dnia 05-02-2015

Sporządził: Magdalena Palyska

Drukowane programem Przetwarzania Informacji

Na podstawie udzielonego pełnomocnictwa

http://www.ips-infor.com.pl/

Nazwa przedsiębiorstwa
2C Partners S.A.
Kamionkowska 41/1
03-812 Warszawa

Rachunek zysków i strat

z a 2014

wersja porównawcza

T r e ś ć	Sumy za okres	
	poprzedni	bieżący (sprawozdawczy)
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	3 991 460 ,83	9 306 153 ,94
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	284 185 ,59	596 221 ,10
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3 707 275 ,24	8 709 932 ,84
B. Koszty działalności operacyjnej	4 664 005 ,53	8 315 374 ,02
I. Amortyzacja	22 634 ,54	41 495 ,70
II. Zużycie materiałów i energii	108 080 ,75	50 345 ,20
III. Usługi obce	835 269 ,60	1 168 588 ,25
IV. Podatki i opłaty, w tym:	87 030 ,75	25 527 ,64
- podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	394 265 ,84	347 962 ,64
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	30 692 ,98	58 551 ,09
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	13 946 ,21	20 623 ,74
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 172 084 ,86	6 602 279 ,76
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-672 544 ,70	990 779 ,92
D. Pozostałe przychody operacyjne	2 537 226 ,44	6 651 680 ,20
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		13 763 ,36
II. Dotacje		
III. Inne przychody operacyjne	2 537 226 ,44	6 637 916 ,84
E. Pozostałe koszty operacyjne	154 348 ,26	318 514 ,82
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	154 348 ,26	318 514 ,82
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	1 710 333 ,48	7 323 945 ,30
G. Przychody finansowe	95 080 ,53	68 448 ,58
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
- dla jednostek powiązanych		
II. Odsetki, w tym:	95 080 ,53	39 410 ,80
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk ze zbycia inwestycji		
IV. Aktualizacja wartości inwestycji		
V. Inne		29 037 ,78
H. Koszty finansowe	958 962 ,42	1 268 454 ,04
I. Odsetki, w tym:	958 813 ,94	1 263 166 ,60
- od jednostek powiązanych		
II. Strata ze zbycia inwestycji		
III. Aktualizacja wartości inwestycji		
IV. Inne	148 ,48	5 287 ,44
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H)	846 451 ,59	6 123 939 ,84
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I- J.II)	0 ,00	0 ,00
I. Zyski nadzwyczajne		
II. Straty nadzwyczajne		
K. Zysk (strata) brutto (I± J)	846 451 ,59	6 123 939 ,84
L. Podatek dochodowy	426 254 ,46	1 208 666 ,44
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
N. Zysk (strata) netto (K - L - M)	420 197 ,13	4 915 273 ,40

Miejscowość **Warszawa**

, dnia **05-02-2015** Zatwierdził:

Sporządził: **Magdalena Pałyska**

LICZYK Sp. z o.o. Magdalena Pałyska
 ul. L. Krzywickiego 34 02-078 Warszawa księgowa
 NIP. 526-25-05-439, tel. 22/ 625-03-14
 Na podstawie udzielonego pełnomocnictwa licencyjnego nr 32/2009/2009

Nazwa przedsiębiorstwa
2C PARTNERS S.A.
03-812 WARSZAWA
UL. KAMIECZKOWSKA 41H
metoda pośrednia

Rachunek przepływów pieniężnych
za OKRES 01.01.2014-31.12.2014

T r e ś ć	Sumy za okres	
	poprzedni	bieżący (sprawozdawczy)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	1335255,22	2014092,29
I. Zysk (strata) netto	420197,13	4915273,40
II. Korekty razem	915058,09	-2901181,11
1. Amortyzacja	22634,54	41495,70
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	43440,54	1191353,79
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	15251,48	
5. Zmiana stanu rezerw	470084,12	1174585,26
6. Zmiana stanu zapasów	-638938,82	-1314464,57
7. Zmiana stanu należności	421,66	-4009458,35
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	985183,41	-377213,55
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	60085,16	514982,69
10. Inne korekty	-43104,00	-122462,08
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)	1335255,22	2014092,29
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-6096986,71	-6282725,72
I. Wpływy	0,00	132057,32
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:	0,00	132057,32
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach	0,00	132057,32
- zbycie aktywów finansowych,		
- dywidendy i udziały w zyskach		
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
- odsetki		132057,32
- inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne		
II. Wydatki	6096986,71	6414783,04
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	393817,62	2849,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	5503169,09	6410934,04
3. Na aktywa finansowe, w tym:	200000,00	1000,00
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach	200000,00	1000,00
- nabycie aktywów finansowych	200000,00	1000,00
- udzielone pożyczki długoterminowe		
4. Inne wydatki inwestycyjne		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-6096986,71	-6282725,72
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	5364844,64	2475584,65
I. Wpływy	6306000,00	7119088,43
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2. Kredyty i pożyczki		619088,43
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	6306000,00	6500000,00
4. Inne wpływy finansowe		
II. Wydatki	941155,36	4643503,78
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek		
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	200000,00	3287349,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	42393,47	32743,67
8. Odsetki		1323411,11
9. Inne wydatki finansowe	698761,89	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	5364844,64	2475584,65
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III ± B.III ± C.III)	603113,15	-1793048,78
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym		
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	2651587,45	3254700,60
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F ± D), w tym	3254700,60	1461651,82
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

Miejscowość: WARSZAWA

Sporządził: LICZYK Sp. z o.o.
Drukowane programem: 31.12.2014 10:00:00
http://www.ips-10.com.pl/

dnia 31.12.2014

Zatwierdził:

W. Okręski

NIP: 526-23-05-439, tel. 22/ 625-03-14

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

Nazwa przedsiębiorstwa

2C Partners S.A.

ul. Kamionkowska 41/1

03-812 Warszawa

za okres 01.01.-31.12.2014

TREŚĆ	Kwoty za okres	
	poprzedni	bieżący (sprawozdawczy)
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	1150000,00	4504313,14
- korekty błędów podstawowych		
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	1150000,00	4504313,14
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu		
1.1 Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
a) zwiększenie (z tytułu)		
- wydania udziałów (emisji akcji)		
-		
-		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- umorzenia udziałów (akcji)		
-		
-		
1.2 Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	1150000,00	1150000,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu		
2.1 Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy		
a) zwiększenie (z tytułu)		
-		
-		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
-		
-		
2.2 Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu		
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu		
a) zwiększenie		
b) zmniejszenie		
3.1 Udziały (akcje) własne na koniec okresu		
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu		24669,44
4.1 Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	24669,44	420197,13
a) zwiększenie (z tytułu)	24669,44	420197,13
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
- z podziału zysku (ustawowo)	24669,44	420197,13
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
-		
-		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- pokrycia straty		
-		
-		
4.2 Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	24669,44	444866,57
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		
5.1 Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
a) zwiększenie (z tytułu)		
-		
-		
-		

b) zmniejszenie (z tytułu)		
- zbycia środków trwałych		
-		
-		
-		
5.2 Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	2668851,90	2952550,57
6.1 Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	283698,64	
a) zwiększenie (z tytułu)	283698,64	
- <i>przebieganie zysku za 2012</i>	283698,64	
-		
-		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
-		
-		
-		
6.2 Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	2952550,54	2952550,57
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		-43104,00
7.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	308368,08	
- korekty błędów podstawowych	-43104,00	
7.2 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	265264,08	
a) zwiększenie (z tytułu)		
- podziału zysku z lat ubiegłych		
-		
-		
-		
b) zmniejszenie (z tytułu)	308368,08	
- <i>przebieganie na kapitał rezerwowy</i>	283698,64	
- <i>przebieganie na kapitał zapasowy</i>	24669,44	
-		
7.3 Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-43104,00	
7.4 Strata z lat ubiegłych na początek okresu		43104,00
- korekty błędów podstawowych		-1753,00
7.5 Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		41351,00
a) zwiększenie (z tytułu)		
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
-		
-		
-		
b) zmniejszenie (z tytułu)		-4007,00
- <i>przebieganie zysku za 2013</i>		420197,13
- <i>korekta błędów</i>		-4007,00
- <i>przeniesienie zysku za 2013 na kapitał zapasowy</i>		-420197,13
7.6 Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		45358,00
7.7 Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-43104,00	-45358,00
8. Wynik netto	420197,13	4915273,40
a) zysk netto	420197,13	4915273,40
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	4504313,11	9417332,54
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		

Miejscowość **Warszawa**

, dnia

Zatwierdził:

Sporządził: **Magdalena Pałyska**

LICZYK Sp. z o.o. Magdalena Pałyska
 ul. L. Krzywickiego 34, 02-078 Warszawa księgowa
 NIP: 526-26-05-439 tel. 22/ 625-03-14
 Na podstawie udzielonego pełnomocnictwa licznica nr 25589/2008

Dodatkowe informacje i objaśnienia***Ustęp 1 – Objasnienia do bilansu*****I.**

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczania wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

Majątek trwały spółki obejmuje rzeczowy majątek trwały oraz wartości niematerialne i prawne wykazane w bilansie w wartości netto.

Budynki i budowle

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wartość początkowa</i>	<i>Umorzenie</i>	<i>Wartość netto</i>
Bilans otwarcia	371 642,71	3 871,28	367 771,43
Zmiany w ciągu roku	0,00	0,00	0,00
Bilans zamknięcia	371 642,71	13 162,34	358 480,37

Urządzenia techniczne i maszyny:

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wartość początkowa</i>	<i>Umorzenie</i>	<i>Wartość netto</i>
Bilans otwarcia	12 974,27	12 974,27	0,00
Zmiany w ciągu roku	0,00	0,00	0,00
Bilans zamknięcia	12 974,27	12 974,27	0,00

Środki transportu

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wartość początkowa</i>	<i>Umorzenie</i>	<i>Wartość netto</i>
Bilans otwarcia	136 372,79	16 383,33	119 989,46
Zmiany w ciągu roku	(-13 497,76)	0,00	0,00
Bilans zamknięcia	122 875,03	40 958,34	81 916,69

Inne środki trwałe:

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wartość początkowa</i>	<i>Umorzenie</i>	<i>Wartość netto</i>
Bilans otwarcia	54 174,91	33 847,91	20 327,00
Zmiany w ciągu roku	2 849,00	2 849,00	0,00
Bilans zamknięcia	57 023,91	41 131,89	15 892,02

Wartości niematerialne i prawne:

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wartość początkowa</i>	<i>Umorzenie</i>	<i>Wartość netto</i>
Bilans otwarcia	5 798,20	5 798,20	0,00
Zmiany w ciągu roku	0,00	0,0	0,0
Bilans zamknięcia	5 798,20	5 798,20	0,00

Inwestycje długoterminowe (udziały):

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wartość netto</i>
Bilans otwarcia	200 000,00
Zwiększenia	1 000,00
Zmniejszenia	
Bilans zamknięcia	201 000,00

Inwestycje długoterminowe (nieruchomości):

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wartość netto</i>
Bilans otwarcia	12 076 936,63
Zwiększenia	21 647 788,61
Zmniejszenia	15 236 854,57
Bilans zamknięcia	18 487 870,67

2.Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym.

Spółka nie posiada gruntów w użytkowanych wieczystym.

3.Wartość niezamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Spółka posiada samochód marki Renault Laguna w leasingu operacyjnym (wartość na dzień zawarcia umowy 40 000,00zł).

4.Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

Spółka nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

5.Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Wartość akcji nominalna	Wartość ogółem
Michał Jacek Owsiewski	4 830 789	42,01%	0,10 zł	483 079,90 zł
Łukasz Paweł Tylec	4 830 000	42,00%	0,10 zł	483 000,00 zł
Pozostali	1 839 211	15,99%	0,10 zł	183 921,10 zł
Łączny kapitał Spółki	11 500 000	100,00%	0,10zł	1 150 000

Akcje nie są uprzywilejowane

6.Stan, zwiększenia, wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych prezentuje zestawienie zmian w kapitale własnym.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał (fundusz)		
	zapasowy	z aktualizacji wyceny	rezerwowy
1. Stan kapitału (funduszu) na 01.01.2014	24 669,44	0,00	2 952 550,57
a). zwiększenie			
- inne	420 197,13	0,00	0,00
b). zmniejszenie	0,00	0,00	0,00
2. Stan kapitału (funduszu) na 31.12.2014	444 866,57	0,00	2 952 550,57

7.Propozycja co do sposobu podziału zysku lub pokrycia strat za rok obrotowy.

Wyszczególnienie	Kwota
1. Wynik finansowy	4 915 273,40
2. Proponowany podział:	
a). wypłata dywidendy	0,00
b). zwiększenie kapitału zapasowego	393 221,87
c). zwiększenie kapitału rezerwowego	4 522 051,53
d). nagrody, premie	0,00
e). zasilenie funduszy specjalnych	0,00
f). inne (pokrycie strat za lata ubiegłe)	0,00
3. Wynik finansowy niepodzielony	0,00

8.Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.

Nazwa	Stan na początek roku	Zmniejszenie	Zwiększenie	Stan na koniec roku
Rezerwa na podatek odroczony	1 015 278,27	952 985,85	2 143 016,91	2 205 309,33
Pozostałe rezerwy	15 445,80	15 445,80		

9.Dane o odpisach aktualizujących wartości należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.

Spółka tworzyła odpisy aktualizujące wartość należności.

<i>Bilans otwarcia</i>	<i>Zwiększenia</i>	<i>Zmniejszenia</i>	<i>Bilans zamknięcia</i>
394 405,26	226 118,34	26 337,15	594 186,45

10.Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty: do 1 roku, powyżej 1 roku do 3 lat, powyżej 3 do 5 lat, powyżej 5 lat.

Zobowiązania krótkoterminowe są o przewidywanym okresie spłaty do 1-go roku.

Zobowiązania długoterminowe w kwocie 12 793 577,18 dotyczą emisji obligacji przez Spółkę z terminem wykupu:

- serii D: 31.03.2016 roku
- serii E: 30.04.2015 roku
- serii F: 28.08.2016 roku
- serii G: 17.03.2017 roku
- serii H: 12.05.2017 roku

11.Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

Tytuł	Stan na	
	Początek roku obrotowego	Koniec roku obrotowego
1. Ogólne krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	1 248 615,18	24 039,23
Koszty poniesione z tytułu ubezpieczeń majątkowych i osobowych za przyszłe okresy sprawozdawcze	8 054,50	10 139,15
Opłata wstępna leasingowa	6 962,15	2 047,67
Inne rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne	1 233 598,53	11 852,41
2. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe – aktywa z tytułu podatku odroczonego	109 680,81	91 045,43

Rozliczenie międzyokresowe pasywów w kwocie 2 131,86 dotyczą przychodów przyszłych okresów, w tym:

z tytułu usług najmu na łączną kwotę 2 131,86

12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku (ze wskazaniem jego rodzaju).**Zabezpieczenia dotyczące emisji obligacji:**

Hipoteka umowna do kwoty 5257920,60 zł na nieruchomości Stalowa 41
 Hipoteka umowna łączna do kwoty 4532500,00 na nieruchomości Wileńska 10.
 Hipoteka umowna łączna do kwoty 2633190.00 zł na nieruchomości Kamionkowska 29
 Hipoteka do kwoty 1 798 538,00 zł na nieruchomości przy ulicy Kołowa 54
 Hipoteka do wysokości 150% łącznej wartości nominalnej przydzielonych obligacji na części nieruchomości przy ulicy Grochowskiej 282 (Numery lokali 32-38,40-41,7a,7b,7c,1,2,3,6)
 Hipoteka do wysokości 150% łącznej wartości nominalnej przydzielonych obligacji na części nieruchomości przy ulicy Grochowskiej 282 (Numery lokali 9-11,13-15,17,20-22,24,27,29)

12.Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, a także wekslowe.

Zobowiązania warunkowe na roszczenia sporne najemców – 136 421 zł

Ustęp 2 – Objaśnienia do rachunku zysków i strat**II.****1.Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.**

Przychody z tytułu sprzedaży na terenie kraju:

-najem	596 221,10
-sprzedaż towarów	8 709 932,84

Przychody z tytułu sprzedaży poza terytorium kraju nie wystąpiły.

2.Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Nie wystąpiły.

3.Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów- nie wystąpiły.

4.Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

Przychody, koszty działalności zaniechanej - nie wystąpiły.

5.Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.

Zysk brutto	6 123 939,84
-przychody netto ze sprzedaży produktów	+7 394,10

-odsetki otrzymane	+92 646,52
-przychody finansowe -inne	- 15 252,59
-inne przychody operacyjne	- 27 120,39
-Odszkodowania otrzymane-przychody pozabilansowe	-181 132,69
przychody z wyceny nieruchomości	 - 6 343 867,62
-amortyzacja	- 8460,66
-zużycie materiałów i energii	- 471,30
-usługi obce	+ 3735,54
-podatki i opłaty	- 9711,80
-ubezpieczenia społeczne	-12 445,44
- pozostałe koszty rodzajowe	- 1100,07
-odsetki do zapłacenia	+ 61486,87
- koszty finansowe inne	-609,71
- koszty pozabilansowe	- 2 047,70
- niezapłacone faktury-korekta kosztów	- 5799,86
-aktualizacja wartości należności	- 318 498,72

Podstawa opodatkowania (strata) (49 469,97)

6. W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:

Nie wystąpiły.

7.Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania.

Nie wystąpił.

8.Poniesione i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe.

Nakłady poniesione i planowane na modernizację nieruchomości – na poziomie 1 600 tys. zł

9.Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe,

Nie wystąpiły.

10.Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych

Nie wystąpił.

Ustęp 2a – Kursy przyjęte do wyceny

Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysku i strat , wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny;

Nie wystąpiły

Ustęp 2b – Objasnienia do instrumentów finansowych i zarządzania ryzykami finansowymi

Wyszczególnienie:	Kategoria:	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2014	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2013
Udziały	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	201 000,00	200 000,00
Należności handlowe:	Pożyczki i należności własne	2 248 706,94	252 393,89
Należności inne:	Pożyczki i należności własne	3 353 942,50	1 340 797,20
Środki pieniężne	Środki pieniężne	1 461 651,82	3 254 700,60
Zobowiązania handlowe:	Pozostałe zobowiązania finansowe	279 613,73	1 011 276,32
Zobowiązania Inne:	Pozostałe zobowiązania finansowe	450 204,50	95 755,46
Zobowiązania finansowe z tytułu dłużnych papierów wartościowych:	Pozostałe zobowiązania finansowe	16 291 257,12	13 278 487,66
Zobowiązania z tytułu leasingu	Pozostałe zobowiązania finansowe	48 083,54	94 324,97

Zarządzanie ryzykiem kredytowym

Spółka stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Ocena wiarygodności kredytowej jest przeprowadzana w stosunku do wszystkich klientów wymagających kredytowania.

Zarządzanie ryzykiem płynności

Spółka posiada zdywersyfikowane źródła finansowania: wyemitowane papiery dłużne, leasing oraz środki własne. Zarządzanie płynnością wspomagane jest bieżącym systemem monitorowania spodziewanych wpływów oraz wydatków.

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej:

Zmienna stopa procentowa naraża spółkę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych. Spółka na bieżąco monitoruje koszt bieżącego finansowania analizując jego wpływ na wynik i przepływy.

Ustęp 3 – Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

III. Objasnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku, gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych należy wyjaśnić ich przyczyny.

Środki na rachunkach bankowych: 1 130 834,12

Środki w kasie: 329 099,90

Ustęp 4 – Objaśnienia do zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych

IV. Pozostałe informacje.

1. Informacje o charakterze gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

Nie wystąpiły.

2. Istotne transakcje zawarte przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi

Nie wystąpiły.

3. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku
Pracownicy umysłowi	4
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	0
Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	0
Uczniowie	0
Pracownicy przebywający na urlopach wychowawczych	0
Ogółem	4

4. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących za rok obrotowy.

Wynagrodzenia zarządu w roku sprawozdawczym wyniosło 220 000,00 zł.

5. Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących, ze wskazaniem oprocentowania i terminów spłaty.

2013 r - pożyczki udzielone: 698 761,89, spłacone w 2014 r.

2014 r. pożyczki udzielone nie wystąpiły.

6. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta należne za rok obrotowy.

Wynagrodzenie biegłego rewidenta wynosi 12 000 netto.

Ustęp 5 – Objasnienia niektórych szczególnych zdarzeń

V.

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty.

W 2014 r. skorygowano koszty roku ubiegłego o kwotę 2 254 zł.

2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

Nie wystąpiły.

3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposoby sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowana zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale własnym.

Nie wystąpiły.

4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

Nie wystąpiły.

Ustęp 6 – Objasnienia dotyczące jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej

VI.

1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.

Nie wystąpiły wspólne przedsięwzięcia, które nie podlegają konsolidacji. Spółka nie posiada udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym w innych jednostkach gospodarczych.

2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

Nie wystąpiły.

3. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki oraz informacje o procencie udziałów i stopniu udziału w zarządzaniu oraz o zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy.

Jednostka nie posiada udziałów i ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym w innych spółkach oraz nie posiada udziału w zarządzaniu oraz zysku i stracie w spółkach.

4. Jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Ustęp 7 – Informacje o połączeniu spółek

VII

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzanego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie

Nie wystąpiło

Ustęp 8 – Poważne zagrożenie dla kontynuacji działalności

W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację pewności.

Nie wystąpiły

Ustęp 9 – Inne istotne informacje ułatwiające ocenę jednostki

W przypadku gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy ujawnić te informacje.

Nie wystąpiły

Sporządził:

Warszawa, 05.02.2015 r.

Zatwierdził:

