

2C PARTNERS
SPÓŁKA AKCYJNA
ul. Kamionkowska 41 lok. 1
03-812 Warszawa

Raport uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku

SPIS TREŚCI

I.	CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
1.	Dane identyfikujące jednostkę	3
2.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni	5
3.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego	5
4.	Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe	6
II.	ANALIZA FINANSOWA	7
1.	Bilans	7
2.	Rachunek zysków i strat	8
3.	Podstawowe wskaźniki finansowe	8
4.	Interpretacja wskaźników	10
5.	Analiza strumieni przepływów pieniężnych	10
III.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	11
1.	Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości	11
2.	Informacje o wybranych pozycjach bilansu i rachunku zysków i strat	11
2.1.	Wartości niematerialne i prawne	11
2.2.	Rzeczowe aktywa trwałe	12
2.3.	Inwestycje długoterminowe	12
2.4.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12
2.5.	Zapasy	13
2.6.	Należności krótkoterminowe	13
2.7.	Inwestycje krótkoterminowe	14
2.8.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14
2.9.	Rezerwy na zobowiązania	14
2.10.	Zobowiązania długoterminowe	15
2.11.	Zobowiązania krótkoterminowe	15
2.12.	Rozliczenia międzyokresowe	16
2.13.	Przychody ze sprzedaży	16
2.14.	Koszty działalności operacyjnej	16
2.15.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	17
2.16.	Przychody i koszty finansowe	17
2.17.	Podatek dochodowy i pozostałe obowiązkowe obciążenia	18
3.	Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia na majątku	19
4.	Zdarzenia po dacie bilansu	19
5.	Zdolność jednostki do kontynuowania działalności	19
6.	Wprowadzenie do sprawozdania finansowego, dodatkowe informacje i objaśnienia	19
7.	Rachunek przepływów pieniężnych	19
8.	Zestawienie zmian w kapitale własnym	19
9.	Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki	19
10.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	19
IV.	INFORMACJE I USTALENIA KOŃCOWE	20

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące jednostkę

Nazwa, forma prawna i siedziba jednostki

2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA

z siedzibą w Warszawie, ul. Kamionkowska 41 lok. 1, 03-812 Warszawa.

Przedmiot działalności

Przedmiot działalności Spółki:

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

Prowadzona działalność jest zgodna ze statutem Spółki i wpisem do rejestru KRS.

Sposób powstania spółki

Spółka powstała w wyniku przekształcenia 2C PARTNERS SP. Z O.O. trybie art. 551 § 1 i następnych Kodeksu Spółek Handlowych.

Uchwała nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników 2C PARTNERS SP. Z O.O. w sprawie przekształcenia, została podjęta w dniu 17.07.2012 r.

Podstawa prawna działalności

Spółka 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA działa na podstawie:

- Statutu Spółki sporządzonego w formie Aktu Notarialnego w dniu 17.07.2012 r. (Rep. A 4606/2012), Notariusz Marzena Dmochowska z Kancelarii Notarialnej w Warszawie,
- Aktu Notarialnego z dnia 12.09.2013 r. (Rep. A 5757/2013), Notariusz Marzena Dmochowska z Kancelarii Notarialnej w Warszawie,
- Aktu Notarialnego z dnia 15.12.2014 r. (Rep. A 8467/2014), Notariusz Marzena Dmochowska z Kancelarii Notarialnej w Warszawie,
- Aktu Notarialnego z dnia 23.03.2015 r. (Rep. A 1589/2015), Notariusz Marzena Dmochowska z Kancelarii Notarialnej w Warszawie
- Kodeksu Spółek Handlowych.

Spółka 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA została powołana na czas nieoznaczony.

Rejestracja w Sądzie Rejonowym

W dniu 14.08.2012 r., Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie – XIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000429963.

Rejestracja statystyczna

Spółka posiada zaświadczenie o numer identyfikacyjny REGON: 140554425 nadany przez Urząd Statystyczny w Warszawie.

Rejestracja podatkowa

Spółka jest zarejestrowana jako podatnik pod numerem NIP: 9512184278.

Kapitał zakładowy i jego zmiany w ciągu okresu sprawozdawczego

Kapitał zakładowy 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosi 1.155.890,80zł. Wartość nominalna akcji wynosi 0,10 zł.

Liczba akcji wszystkich emisji wynosi 11.558.908.

Emisja akcji serii A: 11.500.000 akcji - akcje nie są uprzywilejowane.

Emisja akcji serii B: 58.908 akcji - akcje nie są uprzywilejowane.

Kapitał zakładowy wykazany w sprawozdaniu finansowym jest zgodny z aktualnym wyciągiem z KRS i statutem Spółki.

Lista akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2015 roku :

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Nominalna wartość akcji	Wartość ogółem
Syncoprian Investments	4.727.500,00	40,90%	0,10 zł	472.750,00
Łukasz Paweł Tylec	4.813.048,00	41,64%	0,10 zł	481.304,80
Pozostali	2.018.360,00	17,46%	0,10 zł	201.836,00
Ogółem	11.558.908,00	100,00%	0,10 zł	1.155.890,80

Kapitały własne

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
I. Kapitał(fundusz) podstawowy	1.155.890,80	1.150.000,00
II. Należne, wpłaty na kapitał podstawowy(wielkość ujemna)	-	-
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	-	-
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	5.483.846,77	444.866,57
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	2.952.550,57	2.952.550,57
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 475.631,19	- 45.358,00
VIII. Zysk (strata) netto	881.549,79	4.915.273,40
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
Razem kapitał własny	9.998.206,74	9.417.332,54

Kapitał zakładowy wykazany w sprawozdaniu finansowym jest zgodny z aktualnym wyciągiem z KRS i umową Spółki.

Zarząd Spółki

Na dzień 31 grudnia 2015 r. skład Zarządu przedstawiał się następująco:

- Łukasz Paweł Tylec – Prezes Zarządu
- Michał Jacek Owsiewski – Wiceprezes Zarządu (do dnia 08.07.2015 r.)

Reprezentacja

W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest każdy z Członków Zarządu samodzielnie.

Rada Nadzorcza

Na dzień 31.12.2015 r. Rada Nadzorcza działała w składzie:

Aneta Antoniewicz	– Członek Rady Nadzorczej
Piotr Mazurkiewicz	– Członek Rady Nadzorczej
Magdalena Serwińska Tylec	– Członek Rady Nadzorczej
Michał Wiśniewski	– Członek Rady Nadzorczej
Zbigniew Krzysztof Owsiewski	– Członek Rady Nadzorczej
Iwona Wojtas	– Członek Rady Nadzorczej (do dnia 29.10.2015 r.)

Prowadzenie rachunkowości

Za przygotowanie sprawozdania i prowadzenie rachunkowości odpowiedzialne jest biuro rachunkowe Liczyk Sp. z o.o., ul. Koszykowa nr 60/62 lok. 43, 00-673 Warszawa

Osobą odpowiedzialną za prowadzenie ksiąg rachunkowych i sporządzenie sprawozdania finansowego jest Pan Jarosław Szczerba.

Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w badanym okresie wyniosło 4 osoby.

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA sporządzone za okres 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r., które zostało zbadane przez PKF CONSULT Sp. z o.o. - podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych nr 477. W imieniu podmiotu uprawnionego, badanie przeprowadził kluczowy biegły rewident Zbigniew Teliga wpisany na listę biegłych rewidentów pod numerem 10935. W wyniku badania wydano opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Spółki 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA za okres 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r. zostało zatwierdzone Uchwałą nr 8/2015 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA z dnia 08.07.2015 r. Uchwałą nr 9/2015 Zwyczajnego Walnego Spółki 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA z dnia 08.07.2015 r., postanowiono zysk netto z działalności za rok 2014 w kwocie 4.915.273,40 zł przeznaczyć w całości na kapitał zapasowy.

Sprawozdanie finansowe za okres 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r. firmy 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA zostało przekazane do Urzędu Skarbowego Warszawa Praga w dniu 24.07.2014 r. a do Sądu Rejestrowego w dniu 24.07.2015 r.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego

MS Rewident z siedzibą w Warszawie, ul. Pirenejska 9/52 jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę pod nr 3181.

W imieniu podmiotu uprawnionego, badanie przeprowadził kluczowy biegły rewident Marcin Solarski wpisany na listę biegłych rewidentów pod numerem 10928

MS Rewident jako podmiot uprawniony, został wybrany do badania sprawozdania finansowego Spółki 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA za okres 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r., uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 18.02.2016 r.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono na podstawie umowy z dnia 10 lutego 2016 r., i zostało przeprowadzone w okresie od 24 lutego do 17 marca 2016 r.

Oświadczamy, że MS Rewident jako podmiot uprawniony oraz biegły rewident przeprowadzający badanie w jego imieniu spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu finansowym -



zgodnie z art. 56 ust. 3 Ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. 77 poz. 649).

Spółka w czasie badania udostępniła biegłemu rewidentowi żądane dane i udzieliła informacji i wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania, a także przedłożyła pisemne oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego i stanowiących podstawę jego sporządzenia ksiąg rachunkowych oraz poinformowała o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia.

Biegły nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania, wyrażenia opinii i sporządzenia raportu.

4. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe Spółki 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA sporządzone za okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r. obejmujące:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 32.454.818,84 złotych,
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. wykazujący zysk netto w wysokości 881.549,79 złotych,
- rachunek przepływów pieniężnych za okres dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. wykazujący bilansową zmianę stanu środków pieniężnych tj. zmniejszenie o 949.307,80 złotych,
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazującym zwiększenie kapitału własnego o kwotę 580.874,20 złotych,
- dodatkowe informacje i objaśnienia,
- sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki.

II. ANALIZA FINANSOWA

1. Bilans

L.p.	BILANS (w tys. zł) Wyszczególnienie	2015 rok		2014 rok		Zmiana stanu	
			%		%		%
		kwota	udziału	kwota	udziału	15r-14r	15r-14r
1	2	3	4	5	6	7	8
A	AKTYWA TRWAŁE	26.798,9	82,6%	19.236,2	67,0%	7.562,7	139,3%
I	Wartości niematerialne i prawne	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
II	Rzeczowe aktywa trwałe	418,0	1,3%	456,3	1,6%	-38,3	91,6%
III	Należności długoterminowe	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
	Od jednostek powiązanych	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
IV	Inwestycje długoterminowe	26.274,4	81,0%	18.688,9	65,1%	7.585,5	140,6%
	a) w jednostkach powiązanych	0,0	0,0%	201,0	0,7%	-201,0	0,0%
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	106,6	0,3%	91,0	0,3%	15,5	117,0%
B	AKTYWA OBROTOWE	5.655,9	17,4%	9.457,7	33,0%	-3.801,8	59,8%
I	Zapasy	250,9	0,8%	2.369,4	8,3%	-2.118,5	10,6%
II	Należności krótkoterminowe	4.882,8	15,0%	5.602,6	19,5%	-719,8	87,2%
	Należności od jednostek powiązanych	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
III	Inwestycje krótkoterminowe	512,3	1,6%	1.461,7	5,1%	-949,3	35,1%
	a) w jednostkach powiązanych	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9,9	0,0%	24,0	0,1%	-14,2	41,1%
	RAZEM AKTYWA	32.454,8	100,0	28.693,9	100,0	3.760,9	113,1%
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	9.998,2	30,8%	9.417,3	32,8%	580,9	106,2%
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	1.155,9	3,6%	1.150,0	4,0%	5,9	100,5%
	Należne wpłaty na kapitał podstaw. (wielkość ujemna)	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
III	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
IV	Kapitał (fundusz) zapasowy	5.483,8	16,9%	444,9	1,6%	5.039,0	1232,7%
V	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
VI	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	2.952,6	9,1%	2.952,6	10,3%	0,0	100,0%
VII	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-475,6	-1,5%	-45,4	-0,2%	-430,3	-1048,6%
VIII	Zysk (strata) netto	881,5	2,7%	4.915,3	17,1%	-4.033,7	17,9%
IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	22.456,6	69,2%	19.276,6	67,2%	3.180,0	116,5%
I	Rezerwy na zobowiązania	2.645,2	8,2%	2.205,3	7,7%	439,9	119,9%
II	Zobowiązania długoterminowe	10.205,0	31,4%	12.841,7	44,8%	-2.636,7	79,5%
	Wobec jednostek powiązanych	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
III	Zobowiązania krótkoterminowe	8.219,9	25,3%	4.227,5	14,7%	3.992,4	194,4%
	Wobec jednostek powiązanych	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
IV	Rozliczenia międzyokresowe	1.386,5	4,3%	2,1	0,0%	1.384,4	65038,0%
	RAZEM PASywa	32.454,8	100,0	28.693,9	100,0	3.760,9	113,1%

2. Rachunek zysków i strat

L.p.	Rachunek zysków i strat (w tys. zł) Wyszczególnienie	2015 rok		2014 rok		Zmiana stanu	
		kwota	% udziału	kwota	% udziału	15r-14r	% 15r-14r
1	2	3	4	5	6	7	8
A	Działalność podstawowa	1.264,2	96,8%	990,8	16,2%	273,4	127,60%
	1. Przychody netto ze sprzedaży	5.782,2	71,5%	9.306,2	58,1%	-3.524,0	62,13%
	2. Koszty działalności operacyjnej	4.518,0	66,7%	8.315,4	84,0%	-3.797,4	54,33%
B	Pozostała działalność operacyjna	2.125,8	162,8%	6.333,2	103,4%	-4.207,3	33,57%
	1. Pozostałe przychody operacyjne	2.266,0	28,0%	6.651,7	41,5%	-4.385,7	34,07%
	2. Pozostałe koszty operacyjne	140,2	2,1%	318,5	3,2%	-178,3	44,01%
C	Zysk / Strata na działalności operacyjnej (A+B)	3.390,0	259,6%	7.323,9	119,6%	-3.933,9	46,29%
D	Działalność finansowa	-2.084,1	-159,6%	-1.200,0	-19,6%	-884,1	-173,67%
	1. Przychody finansowe	34,6	0,4%	68,4	0,4%	-33,9	50,54%
	2. Koszty finansowe	2.118,7	31,3%	1.268,5	12,8%	850,2	167,03%
	w tym odsetki	1.643,9	24,3%	1.263,2	12,8%	380,7	130,14%
E	Zdarzenia nadzwyczajne	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,00%
	1. Zyski nadzwyczajne	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,00%
	2. Straty nadzwyczajne	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,00%
F	Zysk/strata brutto (C+D+E)	1.305,9	100,0%	6.123,9	100,0%	-4.818,0	21,33%
G	Obowiązkowe obciążenie zysku/straty brutto	424,4		1.208,7		-784,3	35,11%
	1. Podatek dochodowy	424,4		1.208,7		-784,3	35,11%
	2. Pozostałe obciążenia	0,0		0,0		0,0	0,00%
H	Zysk/strata netto (F-G)	881,5		4.915,3		-4.033,7	17,93%

PRZYCHODY OGÓŁEM	8.082,8	100,0	16.026,3	100,0	-7.943,5	50,43%
-------------------------	----------------	--------------	-----------------	--------------	-----------------	---------------

KOSZTY OGÓŁEM	6.776,8	100,0	9.902,3	100,0	-3.125,5	68,44%
----------------------	----------------	--------------	----------------	--------------	-----------------	---------------

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

WSKAŹNIKI ZYSKOWNOŚCI (RENTOWNOŚCI)		2014	2015
rentowność sprzedaży netto (w %) ROS	$\frac{\text{zysk netto [N.(r)]} \times 100\%}{\text{przychody netto ze sprzedaży [A. (r)]}}$	52,82%	15,25%
rentowność sprzedaży brutto (w %)	$\frac{\text{zysk ze sprzedaży [C.(r)]} \times 100\%}{\text{przychody netto ze sprzedaży [A. (r)]}}$	71,48%	21,86%
rentowność majątku (w %) ROA	$\frac{\text{zysk netto [N.(r)]} \times 100\%}{\text{majątek ogółem (aktywa)}}$	17,13%	2,72%
skorygowana rentowność majątku (%)	$\frac{\text{zysk netto [N.(r)]} + \text{odsetki płacone [H.I.(r)]} \times (1-T)}{\text{majątek ogółem (aktywa)}}$	17,13%	2,72%
rentowność kapitałów własnych (w %) ROE	$\frac{\text{zysk netto [N.(r)]} \times 100\%}{\text{kapitał własny [A.(p)]}}$	52,19%	8,82%
dźwignia finansowa	$\frac{\text{rentowność kapitału własnego}}{\text{minus skoryg. rentowność majątku}}$	35,06%	6,10%

WSKAŹNIKI WYKORZYSTANIA MAJĄTKU		2014	2015
obrotu należnościami (w razach)	$\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży [A. (r)]}}{\text{przeciętny stan należności krótkoterminowych [B.II(a)]}}$	2,59	1,10
cykl inkasa należności w dniach	$\frac{\text{przeciętny stan należności krótkoterminowych [B.II. (a)]} \times 365}{\text{przychód ze sprzedaży [A. (r)]}}$	141,12	330,95
obrotu zapasami (w razach)	$\frac{\text{koszty działalności operacyjnej [B.(r)]}}{\text{przeciętny stan zapasów [B.I.(a)]}}$	4,86	3,45
cykl obrotu zapasami w dniach	$\frac{\text{przeciętny stan zapasów [B.I.(a)]} \times 365}{\text{koszty działalności operacyjnej [B.(r)]}}$	75,15	105,84
spłaty zobowiązań (w razach)	$\frac{\text{koszty działalności operacyjnej [B.(r)]}}{\text{przeciętny stan zobowiązań krótkoterminowych [B.III.(p)]}}$	1,91	0,73
spłaty zobowiązań w dniach	$\frac{\text{przeciętny stan zobowiązań krótkoterminowych [B.III (p)]} \times 365}{\text{koszty działalności operacyjnej [B.(r)]}}$	191,19	502,81
rotacja majątku (w razach)	$\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży [A. (r)]}}{\text{przeciętny stan majątku (aktywów)}}$	0,38	0,19
rotacja majątku trwałego (w razach)	$\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży [A. (r)]}}{\text{przeciętny stan aktywów trwałych [A. (a)]}}$	0,58	0,25
WSKAŹNIKI WYKORZYSTANIA KAPITAŁÓW		2014	2015
wskaźnik zadłużenia ogólnego	$\frac{\text{zobowiązania ogółem [B. (p)]}}{\text{aktywa ogółem}}$	0,67	0,69
pokrycie odsetek zyskiem	$\frac{\text{zysk (strata) brutto [K.(r)] + płacone odsetki [H.I.(r)]}}{\text{płacone odsetki [H.I.(r)]}}$	5,85	1,79
wskaźnik sfinansowania majątku kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny [A. (p)]}}{\text{aktywa ogółem}}$	0,33	0,31
wskaźnik zaangażowania kapitałów własnych	$\frac{\text{kapitał własny [A.(p)]}}{\text{aktywa trwałe [A.(a)]}}$	0,49	0,37
wskaźnik "złotej" reguły bilansowej	$\frac{\text{kapitały stałe [A.+B.I +B.II (p)]}}{\text{aktywa trwałe [A.(a)]}}$	1,27	0,85
trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitały stałe [A.+B.I +B.II (p)]}}{\text{pasywa ogółem}}$	0,85	0,70
wskaźnik unieruchomienia środków	$\frac{\text{majątek trwały [A.(a)]}}{\text{aktywa ogółem}}$	0,67	0,83
WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI STATYCZNEJ		2014	2015
wskaźnik płynności bieżącej (I) <i>Current ratio</i>	$\frac{\text{aktywa obrotowe [B.(a)]}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe [B.III (p)]}}$	2,24	0,69
wskaźnik szybkiej płynności (II) <i>Quick ratio</i>	$\frac{\text{aktywa obrotowe [B.(a)] - zapasy [B.I.(a)]}{\text{zobowiązania krótkoterminowe [D.III (p)]}}$	1,68	0,66
wskaźnik płynności zaostrożony (III)	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe [B.III (a)]}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe [D.III (p)]}}$	0,35	6%
WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI DYNAMICZNEJ		2014	2015
wskaźnik zdolności do generowania śr. pien. netto z działalności operacyjnej	$\frac{\text{przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej}}{\text{przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej + wpływy z dz. inwestycyjnej i finansowej}}$	0,22	0,54
wskaźnik udziału zysku netto w przepływach z dz. operacyjnej	$\frac{\text{zysk netto [N.(r)]} \times 100\%}{\text{przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej}}$	244,0%	13,7%
wskaźnik pokrycia odsetek przepływami pieniężnymi	$\frac{\text{odsetki płacone [H.I.(r)]}}{\text{przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej}}$	0,63	0,26
wskaźnik wydajności gotówkowej sprzedaży	$\frac{\text{przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej}}{\text{przychód ze sprz. [A. (r)] + poz. przych. op. [D. (r)]}}$	0,22	1,11

4. Interpretacja wskaźników

W bieżącym roku obrotowym należy zwrócić uwagę na wzrost sumy bilansowej o 13,1% w porównaniu do roku poprzedniego co oznacza zwiększenie majątku badanej jednostki gospodarczej. Udział aktywów trwałych w aktywach ogółem wzrósł z 67,0% w roku 2014 do 82,6% w roku 2015.

Największy udział w aktywach mają inwestycje długoterminowe, które stanowią obecnie 81,0% całości majątku.

Wartość aktywów obrotowych zmalała do 17,4% wartości majątku. Największe zmiany w zakresie aktywów obrotowych dotyczyły spadku inwestycji krótkoterminowych o 64,9% w porównaniu do roku poprzedniego. Generalnie sytuację w zakresie majątku można uznać jako stabilną.

W zakresie kształtowania się kapitału własnego, nastąpił jego wzrost o 6,2%, na skutek osiągnięcia zysku za rok obrotowy. Dodatkowo odnotować należy spadek długoterminowych źródeł finansowania. Na skutek wzrostu sumy bilansowej o 13,1%, oraz osiągnięcia zysku w roku obrotowym, spadł udział kapitału własnego w finansowaniu aktywów i wynosi obecnie 30,8%.

W analizowanym okresie obserwuje się spadek wielkości wyniku finansowego netto w stosunku poprzedniego roku. Nastąpił spadek przychodów ze sprzedaży o 37,87% w stosunku do roku poprzedniego. Dynamika porównywalnych wielkości kosztów działalności podstawowej wykazuje spadek o 45,67% w stosunku do roku poprzedniego. Większy spadek kosztów niż przychodów spowodował wzrost zysku na podstawowej działalności.

Odwrotna tendencja ma miejsce w odniesieniu do sumy wszystkich przychodów, które spadły o 49,57% w stosunku do poprzedniego roku i sumy kosztów, które spadły o 31,56% w stosunku do roku poprzedniego.

W analizowanym okresie większy spadek „przychodów ogółem” niż „kosztów ogółem” spowodował zmniejszenie zysku z całej działalności.

Omówione, już wcześniej niekorzystne zjawisko większego spadku przychodów niż kosztów widoczne jest w pogorszeniu wskaźników rentowności. Rentowność sprzedaży brutto spadła w stosunku do roku poprzedniego i wynosi obecnie 21,86%. Pogorszenie można zauważyć przy badaniu rentowności kapitału własnego, który spadł w roku 2015 do poziomu 8,82%. Oddziaływanie dźwigni finansowej jest dodatnie, co oznacza efektywne wykorzystywanie kapitałów obcych w finansowaniu aktywów. W zakresie wskaźników efektywności pogorszenie wykazują wskaźniki szybkości obrotu zobowiązaniami, zapasami i należnościami. Wskaźnik obrotu należnościami wynosi 331 dni. Cykl obrotu zapasami wynosi 105 dni, a cykl spłaty zobowiązań wynosi 502 dni. Wskaźnik rotacji majątku spadł do 0,19, a wskaźnik rotacji majątku trwałego spadł do 0,25.

Należy odnotować pogorszenie sytuacji w zakresie wskaźników zadłużenia i poziomu wskaźnika trwałości struktury finansowania. Nie jest zachowana „złota reguła bilansowa”, czyli aktywa trwałe nie są finansowane z kapitałów własnych, i obecnie wskaźnik „złotej” reguły bilansowej wynosi 0,85.

Poziom wskaźnika zaostzonego, który pokazuje, iż obecnie z posiadanych inwestycji krótkoterminowych można pokryć 6% zobowiązań krótkoterminowych.

Reasumując, na podstawie przeprowadzonej analizy, sytuacja majątkowo - kapitałowa i finansowa jednostki gospodarczej jest stabilna. Na podstawie dokonanej analizy finansowej, stwierdzono, że nie występuje zagrożenie dla kontynuacji dalszej działalności.

5. Analiza strumieni przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych	2015	2014
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	6.412.003,82	2.014.092,29
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-7.588.753,51	-6.282.725,72
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	227.441,89	2.475.584,65

Wstępna analiza cash flow wskazuje na typową jednostkę rozwijającą się. Spółka charakteryzuje się dodatnią rentownością, osiąga ona dodatni wynik na przepływach z działalności operacyjnej i finansowej zaś ujemny na działalności inwestycyjnej. Oznacza to, że jednostka pokrywa wydatki inwestycyjne z nadwyżki z działalności operacyjnej i finansowej. Negatywnym faktem jest spadek stanu środków pieniężnych.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości, w szczególności dotyczącą: określenia roku obrotowego i wchodzących w jej skład okresów sprawozdawczych, metod wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego, sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych, planu kont, systemu ochrony danych i ich zbiorów.

Księgi rachunkowe były prowadzone są przez biuro rachunkowe Liczyk Sp. z o.o., przy użyciu komputerów w oparciu o program Comarch ERP Optima v. 2016.2.972.

Dokonaliśmy wrywkowego sprawdzenia prawidłowości działania systemu księgowości. Naszej ocenie podlegały w szczególności:

- prawidłowość udokumentowania operacji gospodarczych,
- prawidłowość prowadzonych za pomocą komputera ksiąg rachunkowych,
- zasadność stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- powiązanie danych wynikających z ksiąg ze sprawozdaniem finansowym,
- ochrona dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego,
- przeprowadzenie i rozliczenie wyników inwentaryzacji.

W wyniku tych ocen, w połączeniu z rezultatami badania wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego, stwierdziliśmy, że system księgowości można jako całość uznać za prawidłowy.

2. Informacje o wybranych pozycjach bilansu i rachunku zysków i strat

2.1. Wartości niematerialne i prawne

Wyszczególnienie	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość początkowa brutto - stan na 01.01.2015	5.798,20 zł	5.798,20
Zwiększenia	2.773,24	2.773,24
- z zakupów	2.773,24	2.773,24
Zmniejszenia	-	-
Wartość brutto - stan na 31.12.2015	8.571,44 zł	8.571,44
Umorzenie - stan na 01.01.2015	5.798,20 zł	5.798,20
Zwiększenia	2.773,24	2.773,24
- amortyzacja planowa	2.773,24	2.773,24
Zmniejszenia	-	-
Razem umorzenia na 31.12.2015	8.571,44 zł	8.571,44
Wartość księgowa netto na 31.12.2015	-	-

Tabela ruchu wartości niematerialnych i prawnych została prawidłowo przedstawiona w „Dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego”.

Wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia. Odpisy amortyzacyjne dokonywane są metodą liniową, na podstawie planu amortyzacji.

Wartości niematerialne i prawne są poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.2. Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne, maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość początkowa brutto - stan na 01.01.2015	371.642,71	12.974,27	122.875,03	57.023,91	575.510,33
Zwiększenie	0,00	0,00	483,26	0,00	483,26
- zakup			483,26		483,26
- przyjęcie z leasingu					0,00
Zmniejszenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- likwidacja					0,00
Wartość brutto - stan na 31.12.2015	371.642,71	12.974,27	123.358,29	57.023,91	564.999,18
Umorzenie - stan na 01.01.2015	13.162,34	12.974,27	40.958,34	41.131,89	67.076,79
Zwiększenia	9.291,06	0,00	25.058,27	4.434,98	38.784,31
- amortyzacja planowa	9.291,06		25.058,27	4.434,98	38.784,31
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- dotyczące środków zlikwidowanych					0,00
Razem umorzenia na 31.12.2015	22.453,40	12.974,27	66.016,61	45.566,87	147.011,15
Wartość księgowa netto na 31.12.2015	349.189,31	0,00	57.341,68	11.457,04	417.988,03
Stopień zużycia od wartości początkowej (%)	6,04	100,00	53,52	79,91	

Rzeczowe aktywa trwałe są wyceniane według cen nabycia lub kosztów wytworzenia. Odpisy amortyzacyjne dokonywane są metodą liniową na podstawie planu amortyzacji.

Rzeczowe aktywa trwałe są poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.3. Inwestycje długoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
1. Nieruchomości	25.400.093,68	18.487.870,67
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	874.274,00	201.000,00
a) w jednostkach powiązanych	-	201.000,00
-udziały lub akcje	-	201.000,00
b) w pozostałych jednostkach	874.274,00	-
-udziały lub akcje	824.274,00	-
-udzielone pożyczki	50.000,00	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-
Razem	26.274.367,68	18.688.870,67

Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmian wartości godziwej ujmowane są w rachunku zysków i strat, w okresie, w którym powstały.

2.4. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	106.560,55	91.045,43
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
Razem	106.560,55	91.045,43

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe zostały poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.5. Zapasy

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
1. Materiały	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	-	-
3. Produkty gotowe	-	-
4. Towary	74.190,00	1.937.022,16
5. Zaliczki na poczet dostaw	176.692,68	432.364,79
Razem	250.882,68	2.369.386,95

Do wyceny zapasów zastosowano prawidłowe ceny zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny. Klasyfikacja oraz prezentacja w sprawozdaniu finansowym zgodna z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztów wytworzenia i ceny sprzedaży netto. Klasyfikacja oraz prezentacja w sprawozdaniu finansowym zgodna z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.6. Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-
a) z tytułu dostaw i usług	-	-
b) inne	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek	4.882.800,14	5.602.649,44
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty :	1.510.388,18	2.248.706,94
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	-	-
c) inne	3.372.411,96	3.353.942,50
d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
Razem	4.882.800,14	5.602.649,44

Należności krótkoterminowe i roszczenia wykazywane są w bilansie Spółki po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące.

Należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek:

- wartość brutto	2.185.057,57 zł
- odpis aktualizujący	(-) 674.669,39 zł
wartość netto	1.510.388,18 zł

Inne należności:

- zaliczki na zakup papierów wartościowych	2.904.100,00 zł
- rękojmia	212.800,00 zł
- przedpłaty i zaliczki	142.147,56 zł
- rozrachunki z pracownikami	85.331,00 zł
- nadpłaty	6.946,92 zł
- rozliczenie transakcji karta VISA	2.460,53 zł
- pozostałe rozrachunki	1.883,85 zł
- zakup wierzytelności	4.527,22 zł
- roszczenia dotyczące nieruchomości	4.000,00 zł
- pozostałe	8.214,88 zł
Razem	3.372.411,96 zł

Należności krótkoterminowe zostały poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.7. Inwestycje krótkoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	512.344,02	1.461.651,82
a) w jednostkach powiązanych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-
c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	512.344,02	1.461.651,82
-środki pieniężne w kasie i na rachunkach	512.344,02	1.459.934,02
- inne środki pieniężne	-	1.717,80
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
Razem	512.344,02	1.461.651,82

Środki pieniężne na dzień bilansowy obejmują:

- jednostki pieniężne krajowe w banku	10.738,04 zł
- jednostki pieniężne krajowe w kasie	501.605,98 zł
Razem	512.344,02 zł

Saldo środków pieniężnych na rachunku bankowym wykazane na dzień bilansowy jest zgodne ze stanem wynikającym z wyciągów bankowych i potwierdzeniem sald z banku.

Inwestycje krótkoterminowe zostały poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Polisy ubezpieczeniowe majątkowe rozliczane w czasie	7.773,89	10.139,15
Opłata wstępna leasingowa	0,00	2.047,67
Inne rozliczenia międzyokresowe kosztów	2.101,85	11.852,41
Razem	9.875,74	24.039,23

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe zostały poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.9. Rezerwy na zobowiązania

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.645.214,02	2.205.309,33
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
-długoterminowa	-	-
-krótkoterminowa	-	-
3. Pozostałe rezerwy	-	-
-długoterminowe	-	-
-krótkoterminowe	-	-
Razem	2.645.214,02	2.205.309,33

Rezerwy na zobowiązania zostały poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.10. Zobowiązania długoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-
a) kredyty i pożyczki	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek	10.204.963,59	12.841.660,72
a) kredyty i pożyczki	1.508.130,91	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8.684.312,30	12.793.577,18
c) inne zobowiązania finansowe	12.520,38	48.083,54
d) inne	-	-
Razem	10.204.963,59	12.841.660,72

Zobowiązania długoterminowe zostały poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.11. Zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-
a) z tytułu dostaw i usług	-	-
b) inne	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek	8.219.914,69	4.227.498,17
a) kredyty i pożyczki	-	-
b) z tytułu dłużnych papierów wartościowych	7.805.356,05	3.497.679,94
c) inne zobowiązania finansowe	-	-
d) z tytułu dostaw i usług	288.074,68	279.613,73
e) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
f) zobowiązania wekslowe	-	-
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	105.436,39	423.147,28
h) z tytułu wynagrodzeń	1.627,98	-
i) inne	19.419,59	27.057,22
3. Fundusze specjalne	-	-
Razem	8.219.914,69	4.227.498,17

Na zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń składają się:

– zobowiązanie z tytułu podatku VAT	48.044,78 zł
– zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych PIT-8A	24.534,00 zł
– zobowiązanie z tytułu składek ZUS	14.051,98 zł
– zobowiązanie z tytułu podatku CIT	9.706,40 zł
– zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych PIT-4	9.099,23 zł

Razem 105.436,39 zł

Zobowiązania krótkoterminowe zostały poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.12. Rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
IV. Rozliczenia międzyokresowe		
1. ujemna wartość firmy	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1.386.519,80	2.131,86
-długoterminowe	-	-
-krótkoterminowe	1.386.519,80	2.131,86
Razem	1.386.519,80	2.131,86

Inne rozliczenia międzyokresowe dotyczą:

- zaliczek na zakup nieruchomości 1.385.222,00 zł
- pozostałych zaliczek 1.297,80 zł

Razem

1.386.519,80 zł

Inne rozliczenia międzyokresowe zostały poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.13. Przychody ze sprzedaży

Wyszczególnienie	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	983.341,96	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	4.798.829,54	8.709.932,84
Razem	5.782.171,50	9.306.153,94

Przychody ze sprzedaży zostały kompletnie i prawidłowo zarachowane do badanego okresu w oparciu o poprawnie sporządzoną dokumentację. Ponadto zostały poprawnie ujawnione w rachunku zysków i strat oraz w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

2.14. Koszty działalności operacyjnej

Wyszczególnienie	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014
I. Amortyzacja	41.557,55	41.495,70
II. Zużycie materiałów i energii	51.314,90	50.345,20
III. Usługi obce	1.005.851,31	1.168.588,25
IV. Podatki i opłaty	134.219,12	25.527,64
V. Wynagrodzenia	351.746,87	347.962,64
VI. Świadczenia na rzecz pracowników	66.988,75	58.551,09
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	134.226,90	20.623,74
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2.732.052,02	6.602.279,76
Razem	4.517.957,42	8.315.374,02

Kosztami działalności operacyjnej są wszystkie koszty związane z podstawową działalnością Spółki za wyjątkiem pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych oraz strat nadzwyczajnych. Zostały kompletnie i prawidłowo zarachowane do badanego okresu.

2.15. Pozostałe przychody i koszty operacyjne**Pozostałe przychody operacyjne**

Wyszczególnienie	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	13.763,36
II. Dotacje	-	-
III. Inne przychody operacyjne	2.266.020,93	6.637.916,84
Razem	2.266.020,93	6.651.680,20

Inne przychody operacyjne w badanym okresie obejmują:

– wycena nieruchomości wg wartości godziwej	2.147.186,18 zł
– odszkodowania	82.756,14 zł
– rozwiązanie odpisów aktualizujących	20.649,98 zł
– zaliczka na poczet zysku Magmillon	14.508,00 zł
– pozostałe	920,63 zł
Razem	2.266.020,93 zł

Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III. Inne koszty operacyjne	140.189,25	318.514,82
Razem	140.189,25	318.514,82

Inne koszty operacyjne w badanym okresie obejmują:

– odpis aktualizujący należności	101.132,92 zł
– inwentaryzacja sald i rozrachunków	38.471,65 zł
– różnice groszowe i zaokrąglenia	584,68 zł
Razem	140.189,25 zł

Pozostałe przychody i koszty operacyjne zostały prawidłowo udokumentowane i zaewidencjonowane. Pozostałe przychody i koszty operacyjne istnieją, zostały kompletnie ujęte, prawidłowo wycenione, prawidłowo rozgraniczone w czasie, prawidłowo ujawnione i zaprezentowane w rachunku zysków i strat oraz w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

Różnice w zakresie przychodów i kosztów w prawie bilansowym i podatkowym zostały ujawnione.

2.16. Przychody i koszty finansowe**Przychody finansowe**

Wyszczególnienie	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014
I. Dywidendy i udziały w zyskach	-	-
II. Odsetki	19,49	39.410,80
III. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V. Inne	34.571,69	29.037,78
Razem	34.591,18	68.448,58

Odsetki obejmują:

- odsetki bankowe – od lokat i rachunków bankowych 19,22 zł
- odsetki od środków zgromadzonych na rachunku 0,27 zł

Razem 19,49 zł

Inne przychody finansowe obejmują:

- przychody finansowe z wyceny bilansowej 34.501,36 zł
- pozostałe przychody finansowe 70,33 zł

Razem 34.571,69 zł

Koszty finansowe

Wyszczególnienie	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014
I. Odsetki	1.643.897,04	1.263.166,60
II. Strata ze zbycia inwestycji	-	-
III. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV. Inne	474.800,54	5.287,44
Razem	2.118.697,58	1.268.454,04

Odsetki obejmują:

- odsetki od obligacji 1.600.149,80 zł
- odsetki NKUP 41.411,86 zł
- odsetki leasingowe 2.143,45 zł
- odsetki od nieterminowych płatności 191,93 zł

Razem 1.643.897,04 zł

Pozostałe koszty obejmują :

- prowizje i opłaty związane z obligacjami i akcjami 456.755,41 zł
- pozostałe koszty finansowe 18.045,13 zł

Razem 474.800,54 zł

Przychody i koszty finansowe zostały prawidłowo udokumentowane i zaewidencjonowane. Przychody i koszty finansowe istnieją, zostały kompletnie ujęte, prawidłowo wycenione, prawidłowo rozgraniczone w czasie, prawidłowo ujawnione i zaprezentowane w rachunku zysków i strat oraz w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

Różnice w zakresie przychodów i kosztów w prawie bilansowym i podatkowym zostały ujawnione.

2.17. Podatek dochodowy i pozostałe obowiązkowe obciążenia

Wyszczególnienie	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014
K. Zysk / Strata brutto	1.305.939,36	6.123.939,84
L. Podatek dochodowy	424.389,57	1.208.666,44
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
N. Zysk / Strata netto	881.549,79	4.915.273,40

Rozliczenie podatkowe za rok 2015 wykazuje stratę podatkową w kwocie 545.115,07 zł. W pozycji „podatek dochodowy” zawarty jest odroczony podatek dochodowy w kwocie 424.389,57 zł.

Różnice w zakresie przychodów i kosztów w prawie bilansowym i podatkowym zostały ujawnione.

3. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia na majątku

W związku z emisją obligacji zadłużenie zostało zabezpieczone:

- hipoteka umowna łączna do kwoty 5.257.920,60 zł na nieruchomości Stalowa 41
- hipoteka umowna łączna do kwoty 2.633.190,00 zł na nieruchomości Kamionkowska 29, Warszawa,
- 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,
- hipoteka do wysokości 120% łącznej wartości nominalnej przydzielonych obligacji na nieruchomości przy ulicy Strzeleckiej 26,
- hipoteka do wysokości nominalnej przydzielonych obligacji na nieruchomości położonej przy ulicy Mińska 14.

4. Zdarzenia po dacie bilansu

Istotne zdarzenia gospodarcze, które nastąpiły w okresie między datą, na którą sporządzono sprawozdanie finansowe a dniem zakończenia badania i wydania opinii, dotyczące badanego okresu sprawozdawczego zostały ujęte w księgach badanego roku obrotowego.

5. Zdolność jednostki do kontynuowania działalności

Analiza sprawozdania finansowego, kształtowanie się wskaźników charakteryzujących sytuację finansową i majątkową jednostki, inne dowody i informacje zebrane w trakcie badania wskazują, że przyjęcie założenia kontynuacji działalności jest zasadne.

6. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego, dodatkowe informacje i objaśnienia

Spółka sporządziła informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia zgodnie z ustawą o rachunkowości.

Dane liczbowe w tych informacjach wynikają z ewidencji księgowej i są zgodne ze zbadanym sprawozdaniem finansowym.

7. Rachunek przepływów pieniężnych

Spółka sporządziła prawidłowo rachunek przepływów pieniężnych a dane liczbowe w nim zawarte są zgodne z informacjami prezentowanymi w bilansie i rachunku zysków i strat.

8. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Spółka sporządziła prawidłowo zestawienie zmian w kapitale własnym a dane liczbowe w nim zawarte są zgodne z informacjami prezentowanymi w bilansie i rachunku zysków i strat.

9. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r. sporządzone zostało stosownie do wymogów określonych w art. 49 Ustawy o rachunkowości. Prezentowane w nim dane finansowe są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym Spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.

10. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

W oparciu o przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień 31 grudnia 2015 r. wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.

IV. INFORMACJE I USTALENIA KOŃCOWE

Niniejszy raport zawiera 20 kolejno ponumerowanych stron. Każda ze stron opatrzona jest podpisem biegłego rewidenta.



Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych nr 3181

Marcin Solarzski

Kluczowy Biegły Rewident
przeprowadzający badanie w imieniu MS Rewident
Numer w rejestrze biegłych rewidentów 10928

Warszawa, dnia 17 marca 2016 r.

