

**INVISTA S.A.
W WARSZAWIE**

**OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO OBEJMUJĄCEGO
OKRES OD 01.01.2013 R. DO 31.12.2013 R.**

Opinię i raport sporządził:

Bogdan Zegar
Biegły rewident



EUREKA AUDITING
Sp. z o.o.

Al. Jeź. Marcinówkowskiego 22 / 61-827 Poznań / tel: 501 893 629
www.eurekaauditing.pl
KRS: 0000183841 / PE: GON 652186940 / NIP: 778-00-46-678

**OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO OBEJMUJĄCEGO
OKRES OD 01.01.2013 R. DO 31.12.2013 R.**

**Dla Akcjonariuszy oraz Rady Nadzorczej
INVISTA S.A. w Warszawie**

Dokonaliśmy badania sprawozdania finansowego INVISTA S.A. z siedzibą przy ul. Wspólnej 50 lokal 14, 00-684 Warszawa, na które składają się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego
2. bilans sporządzony na dzień 31.12.2013 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę: 52.253.966,14 zł
3. rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazujący zysk netto w wysokości 56.785,53 zł
4. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę: 772.312,50 zł
5. zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę: 4.736.723,01 zł
6. informacja o stosowanych przez Spółkę zasadach rachunkowości oraz informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Zadaniem biegłego rewidenta było zbadanie i wyrażenie opinii, czy sprawozdanie finansowe jest zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką rachunkowości) oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia, we wszystkich istotnych aspektach sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego.

Badanie to przeprowadziliśmy stosownie do:

- a/ rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. nr 330 z 2013 roku tekst aktualny),
- b/ krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. Badanie obejmowało między innymi sprawdzenie, na podstawie wybranej próby dowodów i zapisów księgowych, kwot i informacji wykazanych w sprawozdaniu finansowym, ocenę zasad rachunkowości stosowanych przez Spółkę oraz istotnych oszacowań dokonywanych przy sporządzeniu sprawozdania finansowego, a także ogólną ocenę jego prezentacji. Uważamy, że badanie stanowiło wystarczającą podstawę dla wyrażenia miarodajnej opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia:

- a/ przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku, jak też wyniku finansowego za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2013 roku,
- b/ sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi w powołanej wyżej ustawie zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c/ jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółki.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności badanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę na komunikowane przez Zarząd ryzyka związane z posiadanymi i zarządzanymi aktywami w pozycjach inwestycji długoterminowych, należności krótkoterminowych oraz inwestycji krótkoterminowych, na mogące wystąpić w przyszłości zmiany aktualnych wycen wartości bilansowych w sytuacji zmieniających się poziomów wycen oraz w momencie ostatecznej finalizacji transakcji.

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, które opiera się na planach finansowych Zarządu Spółki dotyczących przedsięwzięć w roku 2014.

Bogdan Zegar
Kluczowy biegły rewident, nr ewid. 5475
Przeprowadzający badanie w imieniu:
Eureka Auditing Sp. z o.o.
Podmiotu uprawnionego do badania, nr ewid. 137
Prezes Zarządu



EUREKA AUDITING

Spółka z o.o.
al. Marcinkowskiego 22
61-827 P o z n a ń (1)

Poznań, dnia 20 marca 2014 r.

**RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2013 R. DO 31 GRUDNIA 2013 R.
INVISTA S.A.
ul. Wspólna 50 lok. 14, 00-684 Warszawa**

A. CZĘŚĆ OGÓLNA.

1. Podstawa przeprowadzenia badania.

Badanie zostało przeprowadzone przez firmę Eureka Auditing Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, Al. Marcinkowskiego 22, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 137. Podstawą przeprowadzenia badania jest umowa zawarta dnia 20 stycznia 2014 r.

Wyboru biegłego rewidenta dokonano uchwałą nr 3 Rady Nadzorczej INVISTA S.A. z dnia 17 stycznia 2014 roku.

Z ramienia firmy Eureka Auditing Sp. z o.o. badanie przeprowadził Bogdan Zegar - biegły rewident, uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę biegłych rewidentów pod numerem 5475.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego oraz kluczowy biegły rewident kierujący badaniem oświadczają, że spełnione są wymogi dotyczące bezstronności i niezależności od jednostki badanej oraz wymogi określone w art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym, dotyczącym bezstronności i niezależności od badanej Spółki.

2. Czas i miejsce badania.

Badanie zostało przeprowadzone w miesiącu marcu 2014 r. w siedzibie badanej jednostki.

3. Przedmiot badania.

Badaniem objęto sprawozdanie finansowe, na które składają się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego
2. bilans sporządzony na dzień 31.12.2013 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę: 52.253.966,14 zł
3. rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazujący zysk netto w wysokości 56.785,53 zł
4. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę: 772.312,50 zł
5. zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę: 4.736.723,01 zł

6. informacja o stosowanych przez Spółkę zasadach rachunkowości oraz informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

Badaniem objęto księgi rachunkowe i dokumentację stanowiącą podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego.

4. Zakres i metody badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do przepisów ustawy o rachunkowości oraz krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce. Normy nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Badania dokonaliśmy głównie drogą analizy danych sprawozdania finansowego, wglądu w księgi rachunkowe oraz wykorzystania informacji od kierownictwa oraz osób odpowiedzialnych za finanse i księgowość jednostki.

Zakres i metoda badania sprawozdania sprowadza się do uzyskania pewności dla wydania opinii wyrażanej o rzetelności, prawidłowości i jasności sprawozdania finansowego. Badanie przeprowadzone zostało tak, aby uzyskać opartą na racjonalnych przesłankach pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości.

Wykonane przez nas badanie nie wykazało potrzeby dokonania istotnych zmian w załączonym sprawozdaniu finansowym, przedstawiającym sytuację majątkową i finansową jednostki na dzień 31.12.2013 r. oraz jej wynik finansowy za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r., zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. nr 330 z 2013 roku, tekst aktualny) i wydanymi na jej podstawie przepisami, jak również stosownie do postanowień przepisów Ustawy z dnia 22 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 r. Nr 77, poz. 649).

Zarząd Spółki udostępnił całą wymaganą dokumentację, pozwalającą na wszechstronne sporządzenie raportu z badania, zgromadzenie dokumentacji źródłowej z badania, a w konsekwencji swobodne wyrażenie opinii o badanym sprawozdaniu finansowym. Udzielił wymaganych w czasie badania wyjaśnień i złożył pisemne oświadczenie potwierdzające prawidłowość i rzetelność sprawozdania finansowego, jak również omawiające wszelkie zobowiązania warunkowe oraz istotne zdarzenia, które nastąpiły pomiędzy dniem bilansowym, a dniem sporządzenia oświadczenia.

Przedmiotem badania nie było wykrycie i ujawnienie zdarzeń objętych ściganiem z mocy prawa oraz występujących poza systemem rachunkowości.

Badanie zostało przeprowadzone w części metodą reprezentacyjną, stąd też, a także z uwagi na ograniczenia właściwe każdemu systemowi kontroli, nie jest możliwe uniknięcie ryzyka, iż pewne nieprawidłowości mogły zostać niewykryte.



W trakcie badania poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych posługiwaliśmy się badaniem wrywkowym właściwym dla rewizji finansowej. Badanie ograniczono do czynności sprawdzających, w związku z czym mogą wystąpić różnice pomiędzy naszymi ustaleniami, z uwagi na różnorodność interpretacji dotyczących stosowanych przepisów podatkowych podlegających ryzyku ich zmian, a wynikami ewentualnych kontroli uprawnionych organów skarbowych.

5. Oświadczenia otrzymane i kompletność danych

W trakcie naszych prac nie nastąpiło ograniczenie zakresu badania.

Zarząd potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność, prawidłowość i jasność sprawozdania finansowego oraz oświadczył, iż udostępnił nam wszystkie dane finansowe, księgi rachunkowe i inne wymagane dokumenty oraz udzielił niezbędnych wyjaśnień.

Otrzymaliśmy również pisemne oświadczenie z dnia 20 marca 2014 r. dotyczące:

- kompletnego ujęcia danych w księgach rachunkowych,
- wykazania wszelkich zobowiązań warunkowych w sprawozdaniu finansowym,
- ujawnienia w sprawozdaniu finansowym wszelkich istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia.

W oświadczeniu potwierdzono, że przekazane nam informacje były rzetelne i prawdziwe zgodnie z przekonaniem i najlepszą wiedzą Zarządu Spółki i objęły wszelkie zdarzenia mogące mieć wpływ na sprawozdanie finansowe.

6. Charakterystyka badanej jednostki.

Spółka prowadzi działalność w oparciu o Kodeks Spółek Handlowych oraz umowę/Statut Spółki ustalony w tekście jednolitym z dnia 13 sierpnia 2012 r.

6.1 Invista S. A. z siedzibą przy ul. Wspólnej 50, lokal 14, 00-684 Warszawa, („Spółka”) powstała z przekształcenia Euro Consulting & Management Sp. z o.o. w spółkę akcyjną Aktem Notarialnym z dnia 29 sierpnia 2007 roku, Repertorium A Nr 9121/2007, sporządzonym przez Teresę Jamróz – Wiśniewską notariusza w Warszawie. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 8 października 2007 roku pod numerem KRS 0000290233. Uchwałą nr 19/10 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 30 czerwca 2010 roku nazwa Spółki została zmieniona na Invista S.A.

Zmiana statutu Spółki w 2013 r. miała miejsce w datach: 21.06.2013 r., 13.11.2013 r. oraz także 26.02.2014 r.

W roku badanym Spółka prowadziła działalność w zakresie zgodnym z powyżej opisanym wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Kapitał podstawowy Spółki na dzień bilansowy wynosi 8.677.194,60 zł i dzieli się na 86.771.946 akcji po 10 groszy każda. Kapitał podstawowy jest w pełni opłacony. Kapitał własny Spółki na dzień bilansowy wynosi 39.595.180,52 zł.

W dniu 21 czerwca 2012 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki w drodze emisji akcji serii J w ramach kapitału docelowego oraz zmiany Statutu Spółki. Zgodnie z ww. uchwałą kapitał zakładowy INVISTA S.A. został podwyższony o kwotę 780.000 złotych w drodze emisji 7.800.000 nowych akcji serii J, o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Cena emisyjna akcji serii J została ustalona w wysokości 0,60 zł. Objęcie akcji serii J nastąpiło w trybie subskrypcji prywatnej z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru. Przydział akcji serii J został dokonany w dniu 25 czerwca 2013 r. Akcje serii J zostały zarejestrowane w KRS w dniu 18 lipca 2013 r.

Na dzień bilansowy własność akcji w kapitale akcyjnym, jak i głosach posiadają akcjonariusze:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale (%)
Mirosław Bieniek	15.760.000	18,16
Jan Bazyl	7.880.000	9,08
Jerzy Staszowski	7.880.000	9,08
Marzena Pacanowska	7.880.000	9,08
Michał Gabrylewicz	7.160.000	8,25
Tomasz Winciorek	6.960.000	8,02
Pozostali	33.251.946	38,32
RAZEM	86.771.946	100%

W 2013 roku Zarząd działał w składzie:

- Pan Cezary Nowosad – Prezes Zarządu
- Pan Jan Bazyl – Członek Zarządu

W okresie od 20 czerwca 2013 r. do 28 czerwca 2013 r. Pan Grzegorz Leonarczyk pełnił funkcję Członka Zarządu.

Zmiana Zarządu miała miejsce w dniu 17 stycznia 2014 r. poprzez rezygnację Pana Cezarego Nowosada.

Na dzień sporządzenia sprawozdania Zarząd Spółki stanowili:

- Pan Jan Bazyl – Prezes Zarządu
- Pan Paweł Sobków – Członek Zarządu

Pan Paweł Sobków poprzez powołanie przez Radę Nadzorczą, w dniu 17.01.2014 r. został delegowany do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu, na okres nie dłuższy niż 3 miesiące.

Na dzień 1 stycznia 2013 r. Rada Nadzorcza działała w składzie:

- Pan Łukasz Piasecki – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Mieczysław Łazor - Członek Rady Nadzorczej
- Pan Wojciech Przygodzki – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Tomasz Szczerbatko – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Grzegorz Leonarczyk – Członek Niezależny Rady Nadzorczej

Zmiany w Radzie Nadzorczej miały miejsce w datach:

- 28 czerwca 2013 roku,
- 17 września 2013 roku,
- 13 listopada 2013 roku,
- 19 listopada 2013 roku.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. skład Rady Nadzorczej Spółki prezentował się następująco:

- Pan Paweł Sobków – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Tomasz Szczerbatko – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Bartosz Kondaszewski - Członek Niezależny Rady Nadzorczej
- Pan Tomasz Winciorek – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Jakub Wronkowski – Członek Rady Nadzorczej

Zmiany miały miejsce w dniu 17 stycznia 2014 roku oraz 28 stycznia 2014 roku.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego w skład Rady Nadzorczej wchodzi:

- Pan Tomasz Szczerbatko – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Bartosz Kondaszewski - Członek Niezależny Rady Nadzorczej
- Pan Tomasz Winciorek – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Tomasz Żabczyński – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Jakub Wronkowski – Członek Rady Nadzorczej

6.2 W 2008 roku akcje Spółki zostały po raz pierwszy wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect. Po ponad pięcioletniej obecności na rynku NewConnect, we wrześniu 2013 r. Spółka przeniosła swoje notowania na Rynek Główny Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

6.3 Spółka posiada:

- numer identyfikacji podatkowej NIP: 526-248-32-90
- numer statystyczny REGON: 016448159

6.4 Zatrudnienie w roku 2013 wynosiło 3 osoby, a w roku poprzednim dwie osoby.

7. Przedmiot działalności.

Przedmiotem działalności Spółki, zgodnym z jej Statutem (§ 2) oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego jest zgodny.



8. Informacja o badaniu sprawozdania za rok poprzedni od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

Sprawozdanie finansowe jednostki za rok obrotowy zakończony 31.12.2012 r. zostało zbadane przez Eurekę Auditing Sp. z o.o., Al. Marcinkowskiego 22, 61-827 Poznań przez biegłego rewidenta: Bogdana Zegara nr ewid. 5475. Wydana została opinia bez zastrzeżeń.

8.1 Sprawozdanie finansowe Spółki za rok bilansowy 2012 wykazało po stronie aktywów i pasywów sumę: 45.897.068,20 zł

oraz zamykało się wynikiem finansowym netto – zysk w kwocie: 15.394.882,87 zł

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok bilansowy 2012 zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 28.06.2013 r. w sprawie: rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za 2012 rok, protokołem spisany w formie aktu notarialnego.

Uchwałą nr 10 postanowiono wynik finansowy przeznaczyć na pokrycie strat z lat ubiegłych w kwocie: 3.557.746,18 zł, a pozostałą część, tj. 11.837.136,69 zł na zasilenie kapitału zapasowego.

8.2 Sprawozdanie finansowe zostało złożone w Trzecim Urzędzie Skarbowym Warszawa-Śródmieście w dniu 9.07.2013 r. oraz w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 4 lipca 2013 r.

B. REZULTATY DOKONANEGO BADANIA

I. System rachunkowości i kontroli wewnętrznej oraz inwentaryzacja

1. System rachunkowości

- Księgi rachunkowe prowadzone były za rok obrotowy 2013 przez BPO Taksa Sp. z o.o., według umowy o prowadzeniu ksiąg rachunkowych, z dnia 02.01.2012 r. Biuro działa na podstawie zaświadczenia o wpisie do KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 339290;
- Ewidencja księgowa prowadzona jest przy zastosowaniu systemu komputerowego przez biuro prowadzące ewidencję;
- Dowody księgowe wprowadzane do ewidencji są ponumerowane oraz dekretowane.
- Przechowywanie ksiąg nie budzi zastrzeżeń.

W Firmie prawidłowo dokonano otwarcia ksiąg rachunkowych badanego okresu. Stosownie do art. 5 ust.1 ustawy o rachunkowości wykazane w księgach rachunkowych na dzień ich zamknięcia stany aktywów i pasywów ujęto w tej samej wysokości w bilansie otwarcia na następny rok obrotowy.



Zasady wyceny aktywów i pasywów na dzień ujęcia w księgach i na dzień bilansowy nie budzą zastrzeżeń.

Wyniki badania ksiąg rachunkowych pozwalają uznać je za wyprowadzone na bieżąco i ogólnie spełniające warunek rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności, w zakresie zdarzeń rozpoznanych i ujawnionych dla sporządzenia sprawozdania finansowego, stosownie do art. 24 ustawy o rachunkowości. Zapewnione jest powiązanie dokonanych w nich zapisów z dowodami księgowymi oraz sprawozdaniem finansowym.

2. System kontroli wewnętrznej

W badanej jednostce nie działa instytucjonalna kontrola wewnętrzna. System kontroli wewnętrznej jest obowiązkiem wykonywanym przez Zarząd.

Na podstawie ustaleń z przeprowadzonych badań stwierdzić należy, że zakres kontroli wewnętrznej jest adekwatny do specyfiki działalności jednostki.

3. Inwentaryzacja.

Dla celów sporządzonego sprawozdania finansowego dokonano inwentaryzacji posiadanej gotówki w kasie według protokołu inwentaryzacyjnego z dnia 31.12.2013 r.

Biuro rachunkowe wykonało ponadto czynności inwentaryzacyjne poprzez sporządzenie inwentarzy księgowych dla celów analizy sald bilansowych.



II. Analiza finansowa

Dla celów wykonania analizy finansowej zostały sporządzone stosowne zestawienia, dla celów analizy przyjęto wielkości liczbowe w tys. zł.

1. Analiza istotnych wielkości sprawozdania finansowego.

Sytuację majątkową i finansową charakteryzują wielkości ustalone z bilansu (aktywa pasywa):

Podstawowe dane	2013	2012	2011	Dynamika 2013-2012
Suma bilansowa	52.254	45.897	5.235	113,8
Rzeczowe aktywa trwałe	288	351	13	82,5
Inwestycje długoterminowe	38.487	33.264	4.216	115,7
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	320	-	2	-
Należności krótkoterminowe	2.113	1.246	521	169,6
Inwestycje krótkoterminowe	11.035	11.025	202	100,1
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11	11	281	-
Kapitał podstawowy	8.677	7.897	1.471	109,9
Kapitał zapasowy	30.861	15.124	6.907	204,1
Straty z lat ubiegłych	-	(-) 3.557	- 4.987	-
Zysk roku bieżącego	57	15.395	1.429	-
Rezerwy na zobowiązania	4.193	3.625	7	115,7
Zobowiązania długoterminowe	4.828	3.942	-	122,5
Zobowiązania krótkoterminowe	3.638	3.471	408	104,8

Zarejestrowano istotne zmiany dotyczące wzrostu wartości aktywów i pasywów w wyniku zaangażowania inwestycyjnego Spółki w ostatnich dwóch latach działalności.

2. Osiągnięte wyniki działalności przedstawiają dane z rachunku zysków i strat:

Podstawowe dane	2013	2012	2011	Dynamika 2013-2012
Przychody z działalności	50	134	234	37,3
Koszty działalności operacyjnej	1.084	438	141	247,5
Zysk (strata) ze sprzedaży	(-) 1.034	(-) 303	93	-
Pozostałe przychody operacyjne	5.156	17.497	12	-
Pozostałe koszty operacyjne	16	22	3	-
Zysk z działalności operacyjnej	4.090	17.171	101	-
Przychody finansowe	164	2.237	1.329	-
Koszty finansowe	3.970	393	1	-
Zysk brutto	300	19.015	1.429	-
Podatek dochodowy	243	3.620	-	-
Zysk netto	57	15.395	1.429	-

Nie osiągnięto znaczących przychodów z działalności maklerskiej, jednakże ponoszono wysokie koszty, w wyniku czego zarejestrowano znaczącą stratę z prowadzonej działalności.

3. Wskaźniki rentowności:

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	2013	2012	2011
Rentowność majątku (%)	zysk (strata) netto/aktywa razem (uśrednione)	- 2,1	- 1,2	2,5
Rentowność kapitału własnego (%)	zysk (strata) netto/kapitał własny (uśredniony)	- 2,8	- 1,5	2,7
Rentowność sprzedaży (%)	Zysk (strata) netto ze sprzedaży/przychody netto ze sprzedaży	-	- 226,1	39,7

W wyniku ponoszonych strat wskaźniki rentowności są ujemne.

4. Wskaźniki płynności:

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	2013	2012	2011
Płynność bieżąca	aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	3,6	3,5	1,8
Płynność przyspieszona	(inwestycje krótkoterminowe)/zobowiązania krótkoterminowe	0,3	0,5	0,5

Poprzez posiadane zasoby środków pieniężnych Spółka posiada gwarantowaną płynność bieżącą.

5. Wskaźniki zadłużenia (finansowania)

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	2013	2012	2011
Współczynnik zadłużenia	Kapitał obcy/kapitały ogółem	0,24	0,24	0,07
Stopień pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	Kapitał własny/aktywa trwałe	1,01	1,03	1,14
Trwałość struktury finansowania	Kapitał własny/pasywa ogółem	0,75	0,75	0,92

Powyższe wskaźniki wskazują na poprawne relacje.

6. Ocena kontynuacji działalności.

Doboru wskaźników analizy finansowej oraz wyliczeń relacji ekonomicznych dokonano według zasady adekwatności do posiadanych składników majątkowych Spółki oraz rozmiarów działalności.

W analizowanym roku obrotowym działalności Spółki, jak i w poprzednim, w wyniku podjętych działań inwestycyjnych oraz związanymi z tym procesem wycenami posiadanych aktywów finansowych zarejestrowano znaczny przyrost wartości aktywów i związanych z tym kapitałów własnych oraz zobowiązań krótko i długoterminowych

Zaprezentowane wskaźniki analizy finansowej i relacji ekonomicznych ukształtowały się generalnie pozytywnie i w konkluzji ogólnej wyrazić należy opinię o niezagrożeniu kontynuacji działalności w przyszłości.

III. Prawdliwość i rzetelność ujęcia poszczególnych pozycji aktywów i pasywów

Sporządzone sprawozdanie finansowe wykazujące wielkości aktywów i pasywów w kwocie: 52.253.966,14 zł. zostało przedstawione we wszystkich istotnych aspektach wyceny w sposób poprawny i rzetelny w zaprezentowanych poszczególnych pozycjach sprawozdania finansowego.

Rzeczowe aktywa trwałe.

Posiadany majątek trwały jest w prawidłowej wycenie przyjęty do bilansu w kwocie 288.272,96 zł. Wycena powyższa składa się z następujących wartości dotyczących tej pozycji bilansowej:

- wartość brutto na początek okresu 01.01.2013r.	425.705,77 zł
- zwiększenia w okresie obrachunkowym	23.447,86 zł
- zmniejszenia	635,00 zł
- wartość brutto na koniec okresu 31.12.2013r.	448.518,63 zł
- umorzenia na początek okresu bieżącego	74.329,59 zł
- umorzenia okresu bieżącego	86.551,08 zł
- umniejszenia	635,00 zł
- umorzenia na koniec okresu	160.245,67 zł
- wartość netto na koniec okresu	288.272,96 zł

Inwestycje długoterminowe.

Inwestycje długoterminowe wykazano w bilansie w kwocie: 38.486.841,00 zł. Posiadane aktywa długoterminowe zostały ustalone na dzień 31.12.2013r. w wielkościach wynikających z zasad aktualizacji bilansowej, a skutki odniesione w rachunek wyników.

Istotne wielkości dotyczą:

- posiadanych nieruchomości gruntowych;
- posiadanych praw wieczystego użytkowania gruntów;

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe wykazują stan: 319.491,06 zł i dotyczą w kwocie istotnej utworzonego aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Należności krótkoterminowe.

Należności krótkoterminowe wykazano w kwocie: 2.113.281,20 zł. Istotne pozycje w tej kwocie stanowią sumy wydatków będące w rozliczeniach z tytułu przedsięwzięć inwestycyjnych zainicjowanych przez Spółkę.

Inwestycje krótkoterminowe.

Inwestycje krótkoterminowe wykazują stan: 11.034.930,58 zł. W istotnych kwotach wykazano:

- posiadane akcje w spółce powiązanej;
- posiadane akcje giełdowe;
- nabyte obligacje w ofercie publicznej;
- środki pieniężne na rachunku bankowym.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe wynoszą: 10.556,66 zł., które dotyczyły kosztów zarejestrowanych w 2013 roku, do rozliczenia w 2014r.

Kapitały własne.

Wysokość posiadanych kapitałów własnych wykazana w kwocie 39.595.180,52 zł uległa zwiększeniu w wyniku zmiany kapitału podstawowego i zapasowego oraz wykazania dodatniego bieżącego wyniku finansowego.

Kapitał własny wzrósł o kwotę: 4.736.723,01 zł.

Kapitał podstawowy wynosi: 8.677.194,60 zł i wzrósł o kwotę 780.000,00 zł poprzez wyemitowanie kolejnych akcji.

Kapitał zapasowy został podwyższony o część wyniku z roku ubiegłego.

Zysk netto roku bieżącego wynosi: 56.785,53 zł.

Rezerwy na zobowiązania.

Ustalone rezerwy na zobowiązania w kwocie 4.192.649,66 zł dotyczą w kwocie istotnej utworzonej rezerwy z tytułu podatku odroczonego.

Zobowiązania długoterminowe.

Zobowiązania długoterminowe w kwocie: 4.828.458,57 zł dotyczą emisji obligacji wyemitowanych na rynku publicznym oraz zobowiązania z tytułu umów leasingu.

Zobowiązania krótkoterminowe.

Zobowiązania krótkoterminowe wobec wierzycieli wykazano w kwocie: 3.637.677,39 zł. Istotną pozycję stanowią kredyty i pożyczki, bieżące zobowiązania oraz otrzymany zadatek.



IV. Rzetelność w zakresie kompletności i prawidłowości pozycji kształtujących wynik działalności gospodarczej

Sporządzony rachunek zysków i strat został sporządzony we wszystkich istotnych aspektach prezentacji w sposób poprawny i rzetelny.

Zarachowane przychody w kwocie 49.898,51 zł oraz koszty działalności operacyjnej w kwocie: 1.083.777,25 zł nie budzą zastrzeżeń ich prezentacji.

Pozostałe przychody operacyjne w kwocie: 5.156.336,70 zł oraz koszty operacyjne w kwocie: 16.378,00 zł ujęto prawidłowo. Istotną kwotą wykazanych przychodów operacyjnych jest aktualizacja wartości posiadanych aktywów – inwestycji długoterminowych.

Przychody finansowe w kwocie: 163.500,55 zł dotyczyły odsetek oraz otrzymanej dywidendy.

Koszty finansowe w kwocie: 3.969.942,02 zł dotyczyły zapłaconych, naliczonych odsetek od umów leasingowych i zobowiązań finansowych z tytułu obligacji oraz kredytów bankowych. Wykazano także straty na zbytej inwestycji i aktualizacji wartości posiadanych inwestycji.

Wykazany zysk w kwocie: 299.638,39 zł jako wynik działalności gospodarczej uznać należy za poprawnie ustalony, który wykazano w rachunku wyników. Obciążenie powyższego wyniku w kwocie: 242.852,96 zł dotyczy podatku dochodowego, jako kwoty podatku odroczonego.

Wynik netto wyniósł: 56.785,53 zł

V. Rozliczenia podatkowe.

W wyniku ostatecznych ustaleń ustalono odroczonego podatek dochodowy w kwocie: 242.852,96 zł. Zaznaczyć należy, że zgodnie z polskim prawem podatkowym, rozliczenia w powyższym tytule oraz innych obowiązkowych tytułach rozliczeń z budżetem mogą być przedmiotem kontroli organów skarbowych. Z uwagi na różnorodność interpretacji dotyczących stosowanych przepisów podatkowych podlegają ryzyku ich zmian w wyniku ustaleń przez organy podatkowe.

VI. Istotne zdarzenia sygnalizowane po dacie sporządzenia sprawozdania finansowego.

1. W dniu 17 marca 2014 r. Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawa w Warszawie z wniosku Spółki dokonał podwyższenia wartości nominalnej akcji Spółki do kwoty 0,60 zł za każdą akcję oraz scalenia akcji serii A, B, C, D, E, E1, F, G, H oraz I, w jedną serię A1. W wyniku scalenia kapitał akcyjny wynosi: 8.677.194,60 zł i dzieli się na 14.461.991 akcji.
2. W dniu 20 lutego 2014 r. Spółka nabyła prawa i roszczenia do nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, Kolonia Wsi Wola o łącznej powierzchni 156,310 m² za cenę 35 tys. zł. W dniu 11 marca 2014 r. Spółka zbyła część nabytych praw i roszczeń za cenę 300 tys. zł.

3. W dniu 3 marca 2014 r. Spółka stała się stroną umowy nabycia udziałów w prawie użytkowania wieczystego do nieruchomości położonej w Warszawie. W związku z tym Spółka ma prawo do nabycia nieruchomości do dnia 18 czerwca 2018 r. za łączną kwotę 1.000.000,00 zł

C. POZOSTAŁE ZAGADNIENIA

Zgodnie z Ustawą z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości, oprócz bilansu i rachunku zysków i strat, Spółka sporządziła:

- a/ informację dodatkową, którą sporządzono zgodnie z art. 48 ust1, pkt. 2 ustawy o rachunkowości. W toku badania dane te zostały zweryfikowane jako ustalenia potwierdzone danymi wynikającymi z ksiąg rachunkowych, jak również zasadami wynikającymi z ustawy o rachunkowości.
- b/ sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych zamyka się prawidłową zmianą środków pieniężnych netto – zmniejszenie o kwotę 772.312,50 zł
- c/ zestawienie zmian w kapitale własnym zamyka się prawidłową zmianą kapitału własnego – zwiększenie o kwotę 4.736.723,01 zł
- d/ Zarząd sporządził sprawozdanie z działalności:

Dane liczbowe wykazane w sprawozdaniu Zarządu zgodne są z danymi wykazanymi w sprawozdaniu finansowym za badany rok obrotowy. Sprawozdanie to zostało naszym zdaniem sporządzone we wszystkich aspektach zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości.

D. INFORMACJA KOŃCOWA

Niniejszy raport zawiera 16 stron kolejno ponumerowanych, oznaczonych podpisami biegłego rewidenta. Biegły rewident badający sprawozdanie finansowe był niezależny oraz posiadał nieograniczoną zdolność do bezstronnego badania i sporządzenia opinii z badania.

Raport sporządzono w 4 egzemplarzach

- 3 egzemplarze - zleceniodawca

- 1 egzemplarz - zleceniobiorca EUREKA AUDITING Sp. z o.o.

Bogdan Zegar
Kluczowy biegły rewident, nr ewid. 5475
Przeprowadzający badanie w imieniu:
Eureka Auditing Sp. z o.o.
Podmiotu uprawnionego do badania, nr ewid. 137
Prezes Zarządu



EUREKA AUDITING
Spółka z o.o.
al. Marcinkowskiego 22
61-827 Poznań (1)

Poznań, dnia 20 marca 2014 r.