

POLINVEST - AUDIT

biegli rewidenci, doradcy podatkowi



OPINIA I RAPORT

z badania sprawozdania finansowego Spółki

STARK DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

ul. J. Maronia 44, 41-506 Chorzów

za okres

01.01.2012 - 31.12.2012

Kraków, marzec 2013 roku

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej STARK DEVELOPMENT S.A

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego STARK DEVELOPMENT S.A z siedzibą w Chorzowie, ul. J. Maronia 44, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2012 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **16.104.843,29 zł,**
- 3) rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujący stratę netto w kwocie **(895.895,25) zł,**
- 4) zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **9.354.104,75 zł,**
- 5) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę **3.882.614,58 zł,**
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiada Zarząd STARK DEVELOPMENT S.A.

Zarząd i Rada Nadzorcza STARK DEVELOPMENT S.A. są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”

Naszym zadaniem było jego zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1. rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości,
2. krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – dowodów

i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

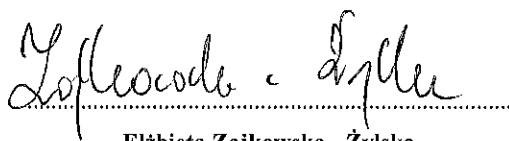
Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

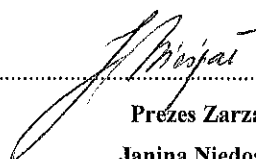
- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki na dzień 31 grudnia 2012 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu badanej Spółki.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę, że dokonana przez Spółkę STARK DEVELOPMENT Emisja akcji Serii E o wartości emisyjnej 2 256 tys. została objęta przez FON S.A a pokrycie nabytych akcji nastąpiło przez kompensatę wzajemnych wierzytelności. Wierzytelność FON S.A powstała z emisji obligacji nabytych przez STARK DEVELOPMENT S.A, których termin wykupu upływa 24 kwietnia 2013 roku.

Sprawozdanie z działalności Spółki jest kompletne, uwzględnia we wszystkich istotnych aspektach informacje, o których mowa w art.49 ust.2 ustawy o rachunkowości, zawarte w nim informacje finansowe, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne.



Elżbieta Zajkowska - Żylska
Kluczowy Biegły Rewident
Nr ewidencyjny 10986



Prezes Zarządu
Janina Niedośpiał

W imieniu

POLINVEST - AUDIT Sp. z o.o.
ul. Łukasiewicza 1, 31-429 Kraków
wpisanej na listę podmiotów uprawnionych
do badania sprawozdań finansowych
pod pozycją 1806

Kraków, dnia 19 marca 2013 roku

POLINVEST - AUDIT

biegli rewidenci, doradcy podatkowi

Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania
finansowego za okres 01.01.2012r.-31.12.2012r.

„Stark Development” S.A.
z siedzibą w Chorzowie ul. Józefa Maronia 44

Kraków, marzec 2013 roku

SPIS TREŚCI

| | |
|--|-----------|
| 1. CZEŚĆ OGÓLNA | 3 |
| 1.1. Dane identyfikujące badaną jednostkę | 3 |
| 1.2. Kapitał podstawowy i kapitały własne | 4 |
| 1.3. Właściciele i zmiany w strukturze własności | 4 |
| 1.4. Organy Spółki | 5 |
| 1.5. Jednostki powiązane | 5 |
| 1.6. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający | 5 |
| 1.7. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania jednostki i kluczowego biegłego rewidenta | 6 |
| 1.8. Dostępność danych i oświadczenia Spółki | 7 |
| 1.9. Przedmiot badania | 7 |
| 2. ANALIZA FINANSOWA | 8 |
| 2.1. Struktura, dynamika i podstawowe wskaźniki | 8 |
| 2.2. Zdolność do kontynuowania działalności | 11 |
| 3. CZEŚĆ SZCZEGÓŁOWA | 12 |
| 3.1. Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości. | 12 |
| 3.3. Informacje o kompletności i poprawności sporządzenia: | 13 |
| 3.4. Zdarzenia po dniu bilansowym | 13 |
| 3.5. Kontrole podatkowe | 13 |
| 3.6. Informacja o istotnych naruszeniach prawa | 14 |
| 4. USTALENIA KOŃCOWE | 14 |

Niniejszy Raport z badania sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2012 roku, został przygotowany dla Zgromadzenia Akcjonariuszy Stark Development S.A.

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.1. Dane identyfikujące badaną jednostkę

1.1.1. Firma (nazwa), forma prawna, i siedziba Spółki

„Stark Development”

Spółka Akcyjna

ul. Józefa Maronia 44

41-506 Chorzów

1.1.2. Umowa Spółki

Podstawą działalności Spółki jest Statut Spółki z dnia 23 lipca 2007 roku zawarty przed notariuszem Małgorzatą Janik-Rymarczyk w Katowicach pod sygnaturą Rep. A Nr 5254/2007 z późniejszymi zmianami.

1.1.3. Krajowy rejestr sądowy

Spółka Stark Development S.A. została wpisana w dniu 30 lipca 2007 roku do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Katowice - Wschód, VIII Wydział Gospodarczy KRS, pod nr KRS: 0000285403

Do badania otrzymaliśmy wyciąg z KRS na dzień 24 stycznia 2013 roku

1.1.4. Zarejestrowany przedmiot działalności jednostki

Zgodnie z otrzymanym wyciągiem z KRS przedmiotem działalności Spółki jest między innymi:

- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD 41...),
- roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42...),
- roboty budowlane specjalistyczne (PKD 43...),
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości (PKD 68...),

1.1.5. Rzeczywisty przedmiot działalności jednostki:

W badanym okresie podstawowym przedmiotem działalności Spółki było zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

1.1.6. Numer Identyfikacji Podatkowej

NIP: 954-255-91-97

1.1.7. Numer statystyczny (REGON)

240395567

1.1.8. Rok obrotowy

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

1.2. Kapitał podstawowy i kapitały własne

Kapitał własny Spółki na dzień 1 stycznia 2012r. wynosił 6 654 904,18 zł. W badanym roku obrotowym zwiększył się o 9 354 104,75 zł i wynosi na dzień 31 grudnia 2012r. 16 009 008,93 zł. Na zmianę kapitału własnego wpłynęła:

- strata netto roku obrotowego 2012 w wysokości (895 895,25) zł,
- podniesienie kapitału podstawowego o 10 250 000,00 zł poprzez emisję akcji serii E

Kapitał podstawowy Spółki na dzień 31 grudnia 2012r. wynosił 13 000 000,00 zł.

W 2012 roku kapitał podstawowy zwiększył się o 10 250 000,00 zł (emisja akcji serii E).

1.3. Właściciele i zmiany w strukturze własności

Stan akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu według stanu na 1 stycznia 2012 roku przedstawiał się następująco:

| Akcyonariusz | Liczba akcji | Wartość akcji | Udział w kapitale |
|---------------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
| ATLANTIS S.A. | 60 625 000 | 606 250,00 | 22,05 % |
| FON S.A. | 60 625 000 | 606 250,00 | 22,05 % |
| Igor Gąsiorowski | 21 600 000 | 216 000,00 | 7,85 % |
| SilQuern Holdings Limited | 23 508 282 | 235 082,82 | 8,55 % |
| Pozostali | 108 641 718 | 1 086 417,18 | 39,51 % |
| Suma | 275 000 000 | 2 750 000,00 | 100,00 % |

W 2012 roku nastąpiły zmiany w składzie akcjonariuszy spółki, posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, według stanu na 31 grudnia 2012 roku skład ten przedstawiał się następująco:

| Akcyonariusz | Liczba akcji | Wartość akcji | Udział w kapitale |
|---------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| ATLANTIS Energy S.A. | 364 006 720 | 3 640 067,20 | 28,00 % |
| ATLANTIS S.A. | 286 590 909 | 2 865 909,09 | 22,05 % |
| FON S.A. | 286 590 909 | 2 865 909,09 | 22,05 % |
| SilQuern Holdings Limited | 111 130 093 | 1 111 300,93 | 8,55 % |
| pozostali | 251 681 369 | 2 516 813,69 | 19,36 % |
| Suma | 1 300 000 000 | 13 000 000,00 | 100,00 % |

Na dzień zakończenia badania wyszczególnienie akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% udziału w kapitale zakładowym i głosach na walnym zgromadzeniu Spółki:

| Akcjonariusz | Liczba akcji | Wartość akcji | Udział w kapitale |
|---------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| FON S.A | 991 000 000 | 9 910 000,00 | 76,23 |
| SilQuern Holdings Limited | 211 130 093 | 2 111 300,93 | 8,55 |
| pozostali | 97 869 907 | 978 699,07 | 15,22 |
| Suma | 1 300 000 000 | 13 000 000,00 | 100,00 % |

1.4. Organy Spółki

1.4.1. Zarząd i zmiany w Zarządzie

Na dzień 31 grudnia 2012 Zarząd Spółki był jednoosobowy:

Koralewski Jacek – Prezes Zarządu,

W badanym roku oraz do dnia zakończenia badania skład zarządu nie uległ zmianie.

1.4.2. Rada Nadzorcza i zmiany w Radzie Nadzorczej

W 2012 nastąpiły zmiany (opisane poniżej) w składzie Rady Nadzorczej. Na dzień 31 grudnia 2012 skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

- Steinhoff Janusz Wojciech – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Cholewa Piotr Wojciech – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Hetkowski Wojciech Wiesław – Członek Rady Nadzorczej
- Patrowicz Damian – Członek Rady Nadzorczej
- Patrowicz Marianna – Członek Rady Nadzorczej
- Patrowicz Małgorzata – Członek Rady Nadzorczej
- Kajkowska Anna Dorota – Członek Rady Nadzorczej

Do dnia zakończenia badania skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

1.4.3. Udzielone prokury

Spółka nie udzieliła prokur.

1.5. Jednostki powiązane

Za jednostki powiązane ze Spółką uznaje się podmioty krajowe i zagraniczne zgodnie z definicją jednostki powiązanej zawartą w ustawie o rachunkowości.

W sprawozdaniu finansowym za jednostki powiązane uznaje się więc:

głównych akcjonariuszy Spółki oraz wszystkie podmioty osobowo i kapitałowo powiązane z tymi podmiotami

1.6. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający

Sprawozdanie finansowe badanej jednostki za rok poprzedni podlegało obowiązkowemu badaniu na podstawie art. 64 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami). Zostało zbadane przez BDO Sp. z o.o. - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355 i uzyskało opinię bez zastrzeżeń z objaśnieniem.

1.6.1. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego i sposób podziału zysku/pokrycia straty

W dniu 27 czerwca 2012 r. Zgromadzenie Akcjonariuszy zatwierdziło Sprawozdanie finansowe spółki składające się z bilansu, który na dzień 31.12.2011 roku po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę 6 687 966,29 zł oraz rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2011r. do dnia 31.12.2011r. wykazującego stratę netto w kwocie 919 903,85 zł. Zgodnie z Uchwałą Zgromadzenia Akcjonariuszy strata netto za rok obrotowy od 01.01.2011r. do 31.12.2011r. została w całości pokryta z kapitału zapasowego Spółki.

1.6.2. Złożenie sprawozdanie finansowego w rejestrze.

Sprawozdanie finansowe za rok 2011 zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 16 lipca 2012r.

1.7. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania jednostki i kluczowego biegłego rewidenta

Badanie za 2012 rok przeprowadziło biuro Polinvest - Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Łukaszewicza 1, będące podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych wpisanym na listę pod numerem 1806, W jego imieniu badanie przeprowadził kluczowy biegły rewident Elżbieta Zajkowska- Żylska wpisana do rejestru i na listę biegłych rewidentów wykonujących zawód biegłego rewidenta pod nr 10986.

1.7.1. Wybór biegłego i umowa o badanie

Polinvest-Audit Sp. z o.o. został wybrany do badania sprawozdania finansowego za rok 2012 uchwałą nr 2/01/2013 z dnia 15 stycznia 2013 Rady Nadzorczej Stark Development S.A..

Badanie przeprowadzono na podstawie umowy nr 65/01/B/12 zawartej w dniu 21 stycznia 2013 pomiędzy Stark Development S.A. z siedzibą w Chorzowie, ul. Józefa Maronia 44, a Polinvest-Audit Sp. z o.o. w Krakowie ul. Łukaszewicza 1.

1.7.2. Oświadczenie o zachowaniu niezależności

Zarówno podmiot uprawniony, jak i przeprowadzający badanie biegły rewident stwierdzają, że w rozumieniu artykułu 56 ust. 3 i 4 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym z dnia 7 maja 2009 r. (Dz. U. z 2009 r. Nr 77, poz. 649 z późniejszymi zmianami) pozostają niezależni od badanej Spółki.

1.7.3. Okres przeprowadzenia badania

Badanie sprawozdania finansowego za rok 2012 zostało przeprowadzone w Siedzibie Spółki oraz Siedzibie biura rachunkowego prowadzącego księgi Spółki w okresie od stycznia do marca 2013 roku.

1.8. Dostępność danych i oświadczenia Spółki

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania. Badana jednostka udostępniła wszystkie żądane przez Biegłego Rewidenta dane, i informacje oraz złożyła żądane przez biegłego rewidenta oświadczenia, w tym : oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych i wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych.

1.9. Przedmiot badania

Sprawozdanie finansowe będące przedmiotem badania obejmuje:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2012 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **16 104 843,29 zł.,**
- 3) rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujący stratę netto w kwocie **895 895,25 zł.,**
- 4) zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **9 354 104,75 zł.,**
- 5) rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2012 o kwotę **3 882 614,58 zł.,**
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

2. ANALIZA FINANSOWA

2.1. Struktura, dynamika i podstawowe wskaźniki

Tab. 1 Aktywa w okresie 2010 - 2012

| Bilans | | Stan na koniec (tys. zł) | | | Struktura w % | | | Dynamika | |
|---------------|--|--------------------------|----------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|------------|------------|
| | | 2010 | 2011 | 2012 | 2010 | 2011 | 2012 | 2011/2010 | 2012/2011 |
| Aktywa | | | | | | | | | |
| A | Aktywa trwałe | 17,4 | 81,4 | 71,1 | 0,3% | 1,2% | 0,4% | 468 | 87 |
| I. | Wartości niematerialne i prawne | 0,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0 | - |
| II. | Rzeczowe aktywa trwałe | 17,2 | 4,6 | 33,4 | 0,3% | 0,1% | 0,2% | 27 | 720 |
| III. | Należności długoterminowe | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | - | - |
| IV. | Inwestycje długoterminowe | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | - | - |
| V. | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 0,0 | 76,8 | 37,8 | 0,0% | 1,1% | 0,2% | - | 49 |
| B. | Aktywa obrotowe | 6 700,7 | 6 606,6 | 16 033,7 | 99,7% | 98,8% | 99,6% | 99 | 243 |
| I. | Zapasy | 4 892,7 | 4 416,2 | 3 999,1 | 72,8% | 66,0% | 24,8% | 90 | 91 |
| II. | Należności krótkoterminowe | 17,6 | 7,7 | 1,1 | 0,3% | 0,1% | 0,0% | 44 | 14 |
| III. | Inwestycje krótkoterminowe | 1 789,1 | 2 181,5 | 12 032,7 | 26,6% | 32,6% | 74,7% | 122 | 552 |
| IV. | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 1,2 | 1,1 | 0,8 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 92 | 69 |
| | Suma aktywów | 6 718,1 | 6 688,0 | 16 104,8 | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100 | 241 |

W roku 2012 suma bilansowa zwiększyła się w porównaniu do roku ubiegłego o 141 %, w roku ubiegłym suma bilansowa pozostała na praktycznie niezmiennym poziomie. Struktura aktywów Spółki w ostatnich latach podlegała nieznacznym wahaniom, praktycznie całość aktywów stanowią aktywa obrotowe, których udział w aktywach wynosi 99,6 %.

Na aktywa trwałe składają się rzeczowe aktywa trwałe i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe – łącznie ich udział w aktywach stanowi 0,4 %. Najistotniejszymi pozycjami aktywów obrotowych są inwestycje krótkoterminowe (ponad 4,5 krotny wzrost wartości w stosunku do roku poprzedniego) oraz zapasy (spadek wartości o 9 % w stosunku do poprzedniego roku) stanowiące odpowiednio 74,7 % i 24,8 % aktywów. Na zwiększenie się wartości inwestycji krótkoterminowych miał wpływ między innymi wzrost środków pieniężnych o prawie 4 mln zł., nabycie obligacji 4 579 tys. zł oraz należności z tytułu udzielonych pożyczek w kwocie 2 250 tys. zł. Pozostałe pozycje aktywów obrotowych stanowią łącznie 0,1 % aktywów.

Tab. 2 Pasywa w okresie 2010 - 2012

| Bilans | | Stan na koniec (tys. zł) | | | Struktura w % | | | Dynamika | |
|---------------|--|--------------------------|----------------|-----------------|---------------|--------------|--------------|------------|------------|
| | | 2010 | 2011 | 2012 | 2010 | 2011 | 2012 | 2011/2010 | 2012/2011 |
| Pasywa | | | | | | | | | |
| A | Kapitał (fundusz) własny | 6 580,1 | 6 654,9 | 16 009,0 | 97,9% | 99,5% | 99,4% | 101 | 241 |
| I. | Kapitał (fundusz) podstawowy | 2 250,0 | 2 750,0 | 13 000,0 | 33,5% | 41,1% | 80,7% | 122 | 473 |
| II. | Należne wpłaty na kapitał podstawowy (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 | 4 895,6 | 5 201,9 | 4 282,0 | 72,9% | 77,8% | 26,6% | 106 | 82 |

| | | | | | | | | | |
|-----------|--|----------------|----------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|------------|------------|
| V. | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | - | - |
| VI. | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | - | - |
| VII. | Zysk (strata) z lat ubiegłych | -377,1 | -377,1 | -377,1 | -5,6% | -5,6% | -2,3% | 100 | 100 |
| VIII. | Zysk (strata) netto | -188,4 | -919,9 | -895,9 | -2,8% | -13,8% | -5,6% | 488 | 97 |
| 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 | 138,0 | 33,1 | 95,8 | 2,1% | 0,5% | 0,6% | 24 | 290 |
| I. | Rezerwy na zobowiązania | 83,4 | 2,2 | 41,6 | 1,2% | 0,0% | 0,3% | 3 | 1849 |
| II. | Zobowiązania długoterminowe | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | - | - |
| III. | Zobowiązania krótkoterminowe | 54,6 | 30,8 | 20,5 | 0,8% | 0,5% | 0,1% | 56 | 66 |
| IV. | Rozliczenia międzyokresowe | 0,0 | 0,0 | 33,8 | 0,0% | 0,0% | 0,2% | - | - |
| | Suma pasywów | 6 718,1 | 6 688,0 | 16 104,8 | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100 | 241 |

W badanym okresie podstawowym źródłem finansowania Spółki był kapitał własny, jego udział w pasywach Spółki wynosił w 2012 roku 99,4 %, (wartość ich wzrosła o 141 % w porównaniu do roku poprzedniego). Kapitał podstawowy został podniesiony o 10 250,00 tys. zł i stanowi na koniec 2012 roku 80,7 % pasywów.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 0,6 % sumy bilansowej.

Tabela 3. Wskaźniki trwałości struktury finansowania w okresie 2010 - 2012

| Wskaźnik | Treść ekonomiczna | 2010 | 2011 | 2012 |
|--|--|--------|-------|--------|
| 1. Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym | (kapitały własne + rezerwy) / aktywa trwałe | 382,97 | 81,77 | 225,61 |
| 2. Trwałość struktury finansowania | (kapitały własne+rezerwy+zobowiązania długoterminowe) / suma pasywów | 0,99 | 1,00 | 1,00 |

Wartość wskaźnika pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym waha się znacząco w ostatnich latach – w całym jednak okresie kształtując się na wysokim poziomie. W 2012 roku wartość tego wskaźnika wynosi 225,61 – każde aktywo trwałe pokryte jest ponad 200 krotnie kapitałem własnym Spółki.

Trwałość struktury finansowania podobnie jak wskaźnik majątku trwałego kapitałem własnym przyjmuje bardzo wysokie wartości – w 2012 roku wynosi 1,00.

Tabela 4. Wskaźniki płynności w okresie 2010 – 2012

| Wskaźnik | Treść ekonomiczna | 2010 | 2011 | 2012 |
|--------------------------|---|--------|--------|--------|
| 1.Wskaźnik płynności I | aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe | 122,70 | 214,41 | 783,70 |
| 2.Wskaźnik płynności II | aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe | 33,11 | 71,09 | 588,23 |
| 3.Wskaźnik płynności III | inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe | 32,76 | 70,80 | 588,14 |

Wskaźniki płynności w ostatnich latach znajdowały się na wysokim poziomie, a w roku 2012 jeszcze znacząco wzrosły – co jest wynikiem niskich zobowiązań krótkoterminowych oraz zwiększenia się ilości posiadanych przez Spółę udziałów, akcji zaliczonych do inwestycji krótkoterminowych i

wielkości udzielonych pożyczek. Wskaźniki płynności I, II i III wynoszą odpowiednio 783,7, 588,23 i 588,14. Za optymalny poziom wskaźnika płynności II uważa się 1,0, a wskaźnika płynności III 0,02.

Tabela 5 Wskaźniki rotacji w okresie 2010 – 2012

| Wskaźnik | Treść ekonomiczna | 2010 | 2011 | 2012 |
|--|--|------|------|------|
| 1. Szybkość obrotu należności w dniach | średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 / przychód netto ze sprzedaży produktów i towarów | 2 | 2 | 0 |
| 2. Szybkość spłaty zobowiązań w dniach | średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 / koszty działalności operacyjnej | 3 | 4 | 11 |
| 3. Szybkość obrotu zapasów w dniach | średni stan zapasów x 365 / koszty działalności operacyjnej | 4271 | 2360 | 6421 |

Szybkość obrotu należnościami w ostatnich latach nieustannie rośnie, co oznacza, że Spółka z roku na rok w mniejszym stopniu kredytuje swoich odbiorców – w 2012 roku wskaźnik ten uzyskał wartość 0 zatem Spółka w ogóle nie kredytuje swoich odbiorców. Wartość wskaźnika szybkości spłaty zobowiązań (11 dni) znajduje się na wyższym poziomie niż wskaźnik obrotu należnościami, oznacza to, że Spółka wolniej płaci swoje zobowiązania, niż otrzymuje swoje należności, co ma korzystny wpływ na jej poziom wypłacalności. W badanym okresie wskaźnik obrotu zapasami wynosi 6 421 dni. Tak wysoki poziom tego wskaźnika wynika ze specyfiki działalności Spółki, która działa w branży nieruchomości a której głównym składnikiem zapasów są lokale, piwnice, garaże i miejsca parkingowe oraz grunty.

Tabela 6. Rachunek Zysków i Strat w okresie 2010 – 2012

| Lp. | Wyszczególnienie | za okres 1.01 - 31.12 | | | Dynamika | |
|-----|---|-----------------------|-----------------|---------------|------------|------------|
| | | 2010 | 2011 | 2012 | 2011/2010 | 2012/2011 |
| A. | Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym: | 412,0 | 649,8 | 336,8 | 158 | 52 |
| - | od jednostek powiązanych | 0,0 | 0,0 | 0,0 | - | - |
| I. | Przychody netto ze sprzedaży produktów | 8,4 | 514,5 | 120,3 | 6 119 | 23 |
| II. | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 403,6 | 135,3 | 216,5 | 34 | 160 |
| B. | Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym: | 454,6 | 745,5 | 246,5 | 164 | 33 |
| - | jednostkom powiązanych | 0,0 | 0,0 | 0,0 | - | - |
| I. | Koszty wytworzenia sprzedanych produktów | 41,7 | 642,5 | 10,7 | 1 540 | 2 |
| II. | Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 412,9 | 103,0 | 235,8 | 25 | 229 |
| C. | Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B) | -42,6 | -95,8 | 90,3 | 225 | -94 |
| D. | Koszty sprzedaży | 2,4 | 0,0 | 62,0 | - | - |
| E. | Koszty ogólnego zarządu | 503,6 | 349,7 | 235,7 | 69 | 67 |
| F. | Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E) | -548,6 | -445,5 | -207,4 | 81 | 47 |
| G. | Pozostałe przychody operacyjne | 32,1 | 172,5 | 70,6 | 538 | 41 |
| H. | Pozostałe koszty operacyjne | 3,6 | 1,8 | 184,7 | 50 | 10 159 |
| I. | Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H) | -520,1 | -274,8 | -321,4 | 53 | 117 |
| J. | Przychody finansowe | 416,7 | -792,6 | -400,3 | -190 | 51 |
| K. | Koszty finansowe | 8,9 | 5,4 | 97,6 | 61 | 1 810 |
| L. | Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K) | -112,3 | -1 072,8 | -819,4 | 956 | 76 |

| | | | | | | |
|-----|---|--------|----------|--------|------|-----|
| M. | Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (M.I.-M.II.) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | - | - |
| I. | Zyski nadzwyczajne | 0,0 | 0,0 | 0,0 | - | - |
| II. | Straty nadzwyczajne | 0,0 | 0,0 | 0,0 | - | - |
| N. | Zysk (strata) brutto (L+/-M) | -112,3 | -1 072,8 | -819,4 | 956 | 76 |
| O. | Podatek dochodowy | 76,2 | -152,9 | 76,5 | -201 | -50 |
| P. | Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | - | - |
| R. | Zysk (strata) netto (N-O-P) | -188,4 | -919,9 | -895,9 | 488 | 97 |

Po wzroście o 58 % przychodów ze sprzedaży w roku 2011 w obecnym roku przychody spadły o 48 %. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów podobnie jak w przypadku przychodów zanotowały wzrost w poprzednim i spadek w bieżącym roku, przy czym spadek kosztów był większy (o 67 %) – co znalazło swoje odzwierciedlenie w pierwszym w ostatnich 3 latach zysku brutto ze sprzedaży, wyniósł on 90,3 tys. zł.

W latach 2010 – 2012 obserwujemy tendencję spadkową kosztów ogólnego zarządu, w 2012 roku spadły one o 33 %. Strata ze sprzedaży zmniejszyła się o 53 % i wynosi 207,4 tys. zł.

W badanym okresie pozostałe przychody operacyjne spadły a pozostałe koszty operacyjne wzrosły. Strata na działalności operacyjnej wyniosła -321,4 tys. zł.

Spółka poniosła stratę na działalności finansowej w kwocie (498 tys.) zł. – głównie za sprawą aktualizacji wartości inwestycji, która wyniosła w 2012 roku (591) tys. zł Strata na działalności gospodarczej wynosi (819,4 tys.) zł. W konsekwencji osiągnięty przez Spółkę w 2012 roku wynik finansowy był ujemny i wyniósł: (895,9) tys. zł.

Tabela 7. Wskaźniki rentowności w okresie 2010–2012

| Wskaźnik | Treść ekonomiczna | 2010 | 2011 | 2012 |
|--------------------------------|--|---------|----------|----------|
| 1.Wynik finansowy netto | (w tysiącach złotych) | -188,4 | -919,9 | -895,9 |
| 2.Rentowność majątku | wynik finansowy netto / aktywa ogółem | -2,80% | -13,75% | -5,56% |
| 3.Rentowność kapitału własnego | wynik finansowy netto / kapitał własny *) | -2,64% | -11,57% | -5,18% |
| 4.Rentowność netto sprzedaży | wynik finansowy netto / przychody netto ze sprzedaży | -45,73% | -141,58% | -266,01% |
| 5.Rentowność brutto sprzedaży | zysk ze sprzedaży / przychody netto ze sprzedaży | -10,34% | -14,74% | 26,82% |

Dzięki zmniejszeniu się straty w 2012 roku prawie wszystkie wskaźniki rentowności poprawiły się. Rentowność majątku wyniosła – 5,56 %, rentowność kapitału własnego 5,18 %, rentowność netto sprzedaży – 266,01 % (jest to jedyny wskaźnik rentowności którego wartość spadła w 2012 roku). Rentowność brutto sprzedaży przyjęła wartość dodatnia i wyniosła 26,82 %.

2.2. Zdolność do kontynuowania działalności

W oparciu o powyższą analizę finansową stwierdzamy, że nie występuje zagrożenie kontynuowania przez Spółkę działalności w niezmnieszonej istotnie zakresie, w dającej się przewidzieć przyszłości, to jest rok od dnia bilansowego.

3. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

3.1. Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości.

3.1.1. Dokumentacja zasad rachunkowości.

Jednostka prowadzi księgi rachunkowe na podstawie dokumentacji w języku polskim opisującej przyjęte przez nią zasady rachunkowości i zawierają one informacje wymagane w art. 10 Ustawy o rachunkowości. Księgi rachunkowe są prowadzone poza siedzibą Spółki przez biuro rachunkowe w formie outsourcingu przez GALEX Jolanta Gałuszka Kancelaria Biegłego Rewidenta w siedzibą w Cieszynie. Ewidencja księgowa jest prowadzona komputerowo (Sage Symfonia)

3.1.2. Ocena zasadności i ciągłości stosowanych metod zasad rachunkowości.

Przyjęte zasady rachunkowości, jednostka stosuje w sposób ciągły, dokonując jednakowego grupowania operacji gospodarczych, wyceny aktywów i pasywów, w tym także odpisów amortyzacyjnych i ustalania wyniku finansowego w taki sposób, aby za kolejne lata informacje z nich wynikające były porównywalne.

Księgi rachunkowe na rok 2012 zostały otwarte prawidłowo. Bilans zamknięcia ksiąg za 2011 rok jest zgodny z bilansem otwarcia na rok 2012.

3.1.3. Prawidłowość dokumentacji operacji gospodarczych oraz ksiąg rachunkowych.

Operacje gospodarcze są przejrzyste i kompletnie udokumentowane – w sposób pozwalający na poprawnie zakwalifikowanie ich do ujęcia w księgach rachunkowych.

Księgi jednostki są prowadzone rzetelnie i bezbłędnie, a dokonywane w nich zapisy są właściwie powiązane z dokumentami stanowiącymi podstawę ich sporządzenia oraz sprawozdaniem finansowym

3.1.4. Ocena właściwej ochrony dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych

Dokumentacja opisująca zasady rachunkowości przyjęte przez jednostkę, księgi rachunkowe, dowody księgowe, dokumenty inwentaryzacyjne i sprawozdania finansowe przechowywane są i archiwizowane w sposób chroniący je przed niedozwolonymi zmianami, nieupoważnionym rozpowszechnianiem, uszkodzeniem lub zniszczeniem.

3.1.5. Metody zabezpieczania dostępu do danych i systemu ich przetwarzania

Stosowane programowe zasady ochrony danych, w tym metody zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania gwarantują ich bezpieczeństwo, a stosowane procedury zapewniają sprawdzenie poprawności przetworzenia danych, kompletności i identyczności zapisów.

3.1.6. Informacje dotyczące inwentaryzacji aktywów i pasywów oraz rozliczenie i ujęcie w księgach jej wyników.

Jednostka przeprowadziła inwentaryzację zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości na podstawie Audytu nie zgłasza zastrzeżeń do poprawności przeprowadzenia inwentaryzacji. Różnice inwentaryzacyjne zostały prawidłowo rozliczone i odniesione w księgi badanego roku.

3.2. Omówienie istotnych pozycji sprawozdania finansowego

Dokonana przez Spółkę STARK DEVELOPMENT Emisja akcji Serii E o wartości emisyjnej 2 256 tys. została objęta przez FON S.A a pokrycie nabytych akcji nastąpiło przez kompensatę wzajemnych wierzytelności. Wierzytelność FON S.A POWSTAŁA z emisji obligacji nabytych przez STARK DEVELOPMENT S.A, których termin wykupu upływa 24 kwietnia 2013 roku.

3.3. Informacje o kompletności i poprawności sporządzenia:

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia zawierają nie ujęte w bilansie oraz rachunku zysków i strat dane oraz wyjaśnienia niezbędne do tego aby sprawozdanie finansowe przedstawiało rzetelnie i jasno sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy Spółki. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia zostały sporządzone zgodnie z art. 48 ust. 1 i 2 ustawy o rachunkowości.

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym zostało sporządzone prawidłowo, zgodnie z art. 48 a ustawy o rachunkowości oraz z załącznikiem nr 1 do ustawy.

Rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony prawidłowo, zgodnie z art. 48 b ustawy o rachunkowości oraz z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości.

Sprawozdanie z działalności Spółki w roku obrotowym przedłożone przez Zarząd sporządzone zostało stosownie do wymogów określonych w art. 49 ustawy o rachunkowości. Prezentowane w nim dane finansowe wynikają ze sporządzonego na dzień bilansowy sprawozdania finansowego.

3.4. Zdarzenia po dniu bilansowym

W oparciu o oświadczenie jednostki oraz przegląd ksiąg za okres stycznia i lutego 2013r. nie stwierdzono istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia, mających wpływ na sporządzone sprawozdanie finansowe.

3.5. Kontrole podatkowe

W roku badanym nie były przeprowadzane kontrole podatkowe.

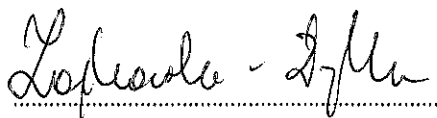
3.6. Informacja o istotnych naruszeniach prawa

W trakcie badania nie stwierdzono istotnych naruszeń prawa wpływających na jakość sprawozdania finansowego, a także umowy Spółki.

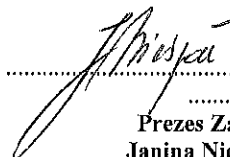
4. USTALENIA KOŃCOWE

Sprawozdanie finansowe będące przedmiotem badania, obejmujące okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku jest prawidłowe oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki. Zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z ustawą o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) i polityką rachunkowości Spółki.

Niniejszy raport zawiera 14 stron kolejno numerowanych i parafowanych przez biegłego rewidenta.



.....
Elżbieta Zajkowska - Żylska
Kluczowy Biegły Rewident
Nr ewidencyjny 10986



.....
Prezes Zarządu
Janina Niedośpił
W imieniu
POLINVEST - AUDIT Sp. z o.o.
ul. Łukasiewicza 1, 31-429 Kraków
wpisanej na listę podmiotów
uprawnionych
do badania sprawozdań finansowych
pod pozycją 1806

Kraków, dnia 19 marca 2013 roku.

POLINVEST - AUDIT
Spółka z o.o.
31-429 Kraków
ul. Łukasiewicza 1
NIP 676-20-61-598