



BIEGŁY REWIDENT MGR TEODOR JONDA
BADANIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH,
DORADZTWO, EKSPERTYZY
RUDA ŚLĄSKA, UL. PIECHY 8/4

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej
PARTNER - NIERUCHOMOŚCI Spółki Akcyjnej, ul. Sądowa 7,
41-605 Świętochłowice.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego PARTNER-NIERUCHOMOŚCI Spółki Akcyjnej z siedzibą w Świętochłowicach, ul. Sądowa 7, na które składa się:

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego. | |
| 2. Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2012r.,
który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą zł | 11.731.934,82 |
| 3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2012r.
do 31 grudnia 2012r. wykazujący zysk netto w wysokości zł | 72.271,17 |
| 4. Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy
od stycznia 2012r. do grudnia 2012r. wykazujące zwiększenie
kapitału własnego o kwotę zł | 72.271,17 |
| 5. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy
od stycznia 2012r. do 31 grudnia 2012r. wykazujący
zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę zł | -29.606,66 |
| 6. Dodatkowe informacje i objaśnienia. | |

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest kierownik jednostki. Kierownik jednostki oraz członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było 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 finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1. rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
2. krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
3. przepisów ustawy z dnia 15 września 2000r. k.s.h. (Dz. U. Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.).

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 wrywkowy – 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 opinii. Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny majątkowej i finansowej **PARTNER-NIERUCHOMOŚCI** Spółki Akcyjnej w Świętochłowicach na dzień 31.12.2012r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2012r. do 31.12.2012r.,
- 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 umowy jednostki.

Sprawozdanie z działalności jednostki 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.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę, że do dnia zakończenia badania sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający badanie, nie zostało skierowane do ogłoszenia w Monitorze Polskim B.

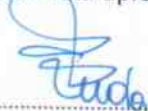
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie
mgr Teodor Jonda
nr ewid. 1441



.....
podpis

**BIEGŁY REWIDENT
MGR TEODOR JONDA**

BADANIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH,
DORADZTWO, EKSPERTYZY
Nr podmiotu uprawnionego 654



.....
podpis właściciela

BIEGŁY REWIDENT

mgr Teodor Jonda

**BADANIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH
DORADZTWO, EKSPERTYZY
41-704 RUDA ŚLĄSKA, ul. Piechy 8/4
tel./fax (032) 248-27-64
NIP 641-000-40-12 • ident.regon 270611349
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań
finansowych nr 654**

Ruda Śląska, dnia 09.05.2013 roku



SPIS TREŚCI

A. CZĘŚĆ OGÓLNA	1
I. DANE IDENTYFIKUJĄCE JEDNOSTKĘ BADANĄ	1
II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI	1
IV. WYSOKOŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO	2
V. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZARZĄDU	2
VI. WIELKOŚĆ ŚREDNIOROCZNEGO ZATRUDNIENIA	3
VII. INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA ROK BADANY I ROK POPRZEDNI	3
VIII. PODSTAWA PRAWNA BADANIA	3
IX. UDOSTĘPNIENIE DANYCH	4
X. KONTROLE ZEWNĘTRZNE JEDNOSTKI BADANEJ	4
XI. TERMINOWOŚĆ ZŁOŻENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2011 ROK	4
XII. WYSOKOŚĆ SUMY BILANSOWEJ I ZYSKU NETTO	4
XIII. STRESZCZENIE WYNIKÓW BADANIA	4
1. Zysk netto	4
2. Dane o sytuacji finansowej	4
4. Sytuacja finansowa	8
5. Ocena możliwości kontynuacji działalności	10
B. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	10
I. PRAWIDŁOWOŚĆ I RZETELNOŚĆ KSIĄG RACHUNKOWYCH	10
II. DZIAŁANIE SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ	11
III. INWENTARYZACJA SKŁADNIKÓW MAJĄTKOWYCH	11
C. BADANIE WŁAŚCIWE POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW AKTYWÓW I PASYWÓW ORAZ POZYCJI Kształtujących WYNIK DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI	12
1. AKTYWA TRWAŁE	12
1.1. Wartości niematerialne i prawne	12
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	13
1.3. Należności długoterminowe	14
1.4. Inwestycje długoterminowe	14
1.5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14
2. AKTYWA OBROTOWE	15
2.1. Zapasy	15
2.2. Należności krótkoterminowe	16
2.3. Inwestycje krótkoterminowe	17
2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17
3. KAPITAŁ WŁASNY	18
3.1. Kapitał podstawowy	18
3.2. Kapitał zapasowy	18
3.3. Pozostałe kapitały rezerwowe	18
3.4. Strata z lat ubiegłych	18
3.5. Zysk netto	19
4. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	19
4.1. Rezerwy na zobowiązania	19
4.2. Zobowiązania długoterminowe	19
4.3. Zobowiązania krótkoterminowe	20
4.4. Rozliczenia międzyokresowe	21
5. POZYCJE KSZTAŁTUJĄCE WYNIK JEDNOSTKI ORAZ PRAWIDŁOWOŚĆ ICH UJĘCIA	22
6. PRZEKSZTAŁCENIE WYNIKU FINANSOWEGO BRUTTO W PODSTAWĘ OPODATKOWANIA	22
7. INNE INFORMACJE WYNIKAJĄCE Z BADANIA	23
D. PODSUMOWANIE WYNIKÓW BADANIA I OCENA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2012 ROK	23
E. USTALENIA KOŃCOWE	24

CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU	1 - 3
----------------------------------	--------------



BIEGŁY REWIDENT MGR TEODOR JONDA
BADANIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH,
DORADZTWO, EKSPERTYZY
RUDA ŚLĄSKA, UL. PIECHY 8/4

R A P O R T

uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
PARTNER-NIERUCHOMOŚCI Spółka Akcyjna w Świętochłowicach, ul. Sądowa 7.

Badaniem objęto:

sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2012r. do 31.12.2012r.

Badanie przeprowadził:

biegły rewident, mgr Teodor Jonda, nr ewidencyjny w rejestrze KIBR 1441, zam.
w Rudzie Śląskiej, ul. Piechy 8/4, w okresie od 30.04. do 09.05.2013r.

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

I. Dane identyfikujące jednostkę badaną

Badana jednostka jest spółką akcyjną, działającą na podstawie kodeksu spółek handlowych. Nazwa jednostki brzmi:

PARTNER – NIERUCHOMOŚCI Spółka Akcyjna.

Nazwa skrócona: PARTNER – NIERUCHOMOŚCI S.A.

Siedziba spółki mieści się w Świętochłowicach

adres: ul. Sądowa 7

41-605 Świętochłowice

II. Przedmiot działalności

Przedmiot działalności Spółki Akcyjnej PARTNER – NIERUCHOMOŚCI został określony szczegółowo w § 6 Statutu Spółki Akcyjnej, a podstawową działalnością jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, PKD 68.20Z, a także kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 6810Z. Przedmiot działalności Spółki jest zgodny z nadanym jej numerem REGON i umową Spółki.

Na dzień 31.12.2012r. w PARTNER – NIERUCHOMOŚCI Spółka Akcyjna nie występowały powiązania z innymi jednostkami zależnymi, współzależnymi i stowarzyszonymi – w rozumieniu art. 3 ust.1 pkt 43 ustawy o rachunkowości, za wyjątkiem zależności badanej jednostki od PARTNER – FINANSE Spółki Jawnej T. Piec, R. Pawera w Świętochłowicach, ul. Sądowa 7, która posiada 88,89% praw co do głosu na WZA.w Spółce badanej.



III. Podstawy prawne prowadzonej przez Spółkę działalności

1. PARTNER – NIERUCHOMOŚCI S.A. rozpoczęła działalność dnia 05.09.2008 r. na podstawie umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością sporządzonej w formie aktu notarialnego i została wpisana dnia 07.10.2008 roku do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod Nr 0000314006 w Sądzie Rejonowym w Katowicach.

PARTNER-NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 20.06.2011r. akt notarialny Repert. A Nr 2968/11 przekształciła się w Spółkę akcyjną.

W dniu 02.08.2011r. nastąpiła rejestracja PARTNER-NIERUCHOMOŚCI S.A. w Krajowym Rejestrze Sądowym Oddziale Centralnej Informacji pod Nr 0000392767 w Sądzie Rejonowym w Katowicach.

Spółka Akcyjna działa na podstawie:

- kodeksu spółek handlowych,
- przepisów obowiązujących spółki akcyjne notowane na New Connect,
- innych przepisów ogólnie obowiązujących.

2. Badanej jednostce został nadany, przez Wojewódzki Urząd Statystyczny w Katowicach, numer identyfikacji podmiotów gospodarki narodowej REGON 241002200.
3. Decyzją z dnia 29.09.2008 roku został nadany Spółce numer identyfikacji podatkowej NIP: 6272655014.

IV. Wysokość kapitału zakładowego

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 6.000.000,00 zł i dzieli się na 48.000.000 akcji serii A o wartości nominalnej 0,10 zł oraz 12.000.000,00 akcji serii B o wartości 0,10 zł każda. Wszystkie akcje serii A są uprzywilejowane co do głosu w ten sposób, że jedna akcja serii A daje prawo do dwóch głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Akcje serii B nie są uprzywilejowane.
2. Właścicielem 80% akcji na dzień 31.12.2012 roku była PARTNER – FINANSE T. PIEC, R. PAWERA Spółka jawna z siedzibą w Świętochłowicach przy ul. Sądowej 7, a pozostałe 20% akcji serii B znajduje się w systemie obrotu na New Connect.
3. Na przestrzeni okresu badanego miały miejsce zmiany w kapitale zakładowym. Dnia 27.01.2012r. dokonano wpisu do KRS podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję akcji serii B z pozbawieniem prawa poboru dotychczasowego akcjonariusza o kwotę 1.200.000,00 zł. Objęcie akcji serii B nastąpiło w drodze subskrypcji prywatnej.

V. Informacje dotyczące Zarządu

▪ Zarząd

Skład Zarządu był następujący:

Pan Rafał Pawera – Prezes Zarządu

Pan Tomasz Piec – Wiceprezes Zarządu



W sposobie reprezentowania Spółki zapisano, iż gdy Zarząd jest wieloosobowy oświadczenie woli w imieniu Spółki może składać każdy Członek Zarządu samodzielnie.

▪ **Rada Nadzorcza**

Rada Nadzorcza została powołana dnia 20.06.2011r., a jej skład w 2012 roku nie uległ zmianie i jest następujący:

- Pan Maciej Biernat
- Pan Tadeusz Bochomulski
- Pan Adam Gola
- Pan Andrzej Klimas
- Pan Mirosław Pachucki

▪ **Główny Księgowy**

Księgi rachunkowe prowadzone były w 2012 roku przez Doradcę Podatkowego nr 09897 mgra Arkadiusza Ludynię, na podstawie umowy.

VI. Wielkość średniorocznego zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym 2012 wynosiło 3 osoby.

VII. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok badany i rok poprzedni

Zbadane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 01.01.2012r. do 31.12.2012r. według wzoru zamieszczonego w załącznikach do ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r.

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych na rok 2012 było sprawozdanie finansowe za rok 2011, które było badane przez biegłego rewidenta, badającego również w imieniu audytora, sprawozdanie finansowe za rok 2011r. Sprawozdanie finansowe za 2012 rok zostało zatwierdzone uchwałą nr 1. Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników dnia 31.05.2012 roku, a zysk bilansowy netto w kwocie **190.082,47 zł** postanowiono przeznaczyć w całości na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Stwierdza się zgodność rozliczenia wyniku finansowego netto za 2012 rok z uchwałą nr 4 ZWZZ z dnia 31.05.2012r. i prawidłowość ujęcia w księgach 2012r.

VIII. Podstawa prawna badania

Podstawę badania sprawozdania finansowego stanowi umowa zawarta dnia 20.12.2012 roku pomiędzy podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych pod nazwą: *Biegły Rewident mgr Teodor Jonda Badanie Sprawozdań Finansowych, Doradztwo, Ekspertyzy w Rudzie Śląskiej*, przy ul. Piechy 8/4, a Zarządem PARTNER – NIERUCHOMOŚCI Spółka Akcyjna w Świętochłowicach, upoważnionym do zawarcia niniejszej umowy uchwałą nr 1/3/2012 Rady Nadzorczej PARTNER – NIERUCHOMOŚCI z dnia 23.11. 2012r.



Badana jednostka ma obowiązek przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2012r.

Zleceniobiorca jest wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod Nr 654 oraz do rejestru biegłych rewidentów uprawnionych do badania pod Nr 1441, w trybie przewidzianym ustawą o biegłych rewidentach i ich samorządzie. Podmiot uprawniony, jak i biegły rewident są niezależni od badanej jednostki.

IX. Udostępnienie danych

Badana jednostka udostępniła żądane przez nas dane, informacje i wyjaśnienia oraz przedłożyła oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych i istotnych zdarzeniach jakie nastąpiły po dacie bilansu.

X. Kontrole zewnętrzne jednostki badanej

W okresie badanym nie były przeprowadzane kontrole przez Urząd Skarbowy.

XI. Terminowość złożenia sprawozdania finansowego za 2011 rok

Sprawozdanie finansowe za 2011 rok zostało złożone w Sądzie Rejestrowym, co zostało odnotowane w KRS dopiero dnia 26.11.2012 r. Natomiast w Urzędzie Skarbowym w obowiązującym terminie. Podlegało ono ogłoszeniu w Monitorze Polskim B i nie zostało ogłoszone.

XII. Wysokość sumy bilansowej i zysku netto

Przedłożone do badania sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31.12.2012r. wykazuje sumę **11.731.934,82 zł.**

Rachunek zysków i strat za okres 01.01. 2012r. do 31.12.2012r. wykazuje zysk netto w kwocie **72.271,17 zł.**

XIII. Streszczenie wyników badania

1. Zysk netto

Spółka Akcyjna *PARTNER - NIERUCHOMOŚCI* osiągnęła w roku badanym:

	2012 rok (w złotych)	2011 rok (w złotych)	%
Zysk netto	72.271	190.082	38,0

2. Dane o sytuacji finansowej

	2012 rok (w złotych)	2011 rok (w złotych)	%
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1.242.294	1.480.506	83,9



- od jednostek powiązanych	213.808	205.200	104,2
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1.242.294	860.506	144,4
II. Zmiana stanu produktów	—	—	—
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	—	—	—
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	—	620.000	—
B. Koszty działalności operacyjnej	709.417	1.242.620	57,1
I. Amortyzacja	223.105	114.751	194,4
II. Zużycie materiałów i energii	108.843	136.974	79,5
III. Usługi obce	229.759	258.670	88,8
IV. Podatki i opłaty	101.037	37.710	267,9
V. Wynagrodzenia	35.783	23.292	153,6
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	6.808	5.105	133,4
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	4.082	318	1.283,6
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	—	665.800	—
C. Zysk ze sprzedaży	532.877	237.886	224,0
D. Pozostałe przychody i koszty operacyjne (per saldo)	-25.074	+102.626	—
E. Zysk z działalności operacyjnej	507.803	340.512	149,1
F. Przychody i koszty finansowe (per saldo)	-382.862	-80.783	473,9
G. Zysk (strata) z działalności gospodarczej	124.941	259.729	48,1
H. Wyniki zdarzeń nadzwyczajnych	—	—	—
I. Zysk brutto	124.941	259.729	48,1
J. Podatek dochodowy z tego:	52.670	69.647	75,6
- bieżący	52.670	69.647	75,6
- odroczony	—	—	—
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	—	—	—
L. Zysk netto	72.271	190.082	38,0



Przychody ze sprzedaży i z nimi zrównane są niższe w roku badanym od przychodów w analogicznym okresie roku ubiegłego o 16,1%, w tym ze sprzedaży produktów wyższe o 44,4 punktu procentowego. W roku badanym nie dokonywano sprzedaży towarów i materiałów, z której w 2011r. poniesiono stratę w wysokości 45.800,00 zł.

Natomiast koszty działalności operacyjnej rosły wolniej o 26,8% od przychodów ze sprzedaży ogółem. Zysk ze sprzedaży w 2012 roku wyniósł **532.877 zł** i jest o 124,0% wyższy od uzyskanego w 2011 roku.

Największy wzrost bezwzględny w kosztach układu rodzajowego wystąpił w pozycji „amortyzacja” tj. o 108.354 zł oraz w pozycji „podatki i opłaty” o 63.327 zł.

Największy spadek wystąpił w pozycji „zużycia materiałów i energii” tj. o 28.031 zł.

Zysk ze sprzedaży w kwocie **532.877 zł** został pomniejszony o nadwyżkę pozostałych kosztów operacyjnych nad pozostałymi przychodami operacyjnymi o kwotę -25.074 zł z następujących tytułów:

a) pozostałe koszty operacyjne	62.462 zł
z tego:	
- amortyzacja wartości firmy	62.380 zł
- inne	82 zł
b) pozostałe przychody operacyjne	37.388 zł
z tego:	
- zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	37.342 zł
- inne	46 zł

Zysk z działalności operacyjnej w wysokości **507.803 zł** został obniżony o nadwyżkę kosztów finansowych nad przychodami finansowymi w kwocie -382.862 zł z następujących tytułów:

a) przychody finansowe	0,00 zł
b) koszty finansowe	382.862 zł
z tego:	
- odsetki i prowizje od kredytu	381.149 zł
- inne odsetki	1.713 zł

Zysk z działalności gospodarczej równy zyskowi brutto w kwocie **124.941 zł** pomniejszył jeszcze należny za 2012 rok podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 52.670 zł. Tak więc zysk netto za 2012 rok wyniósł **72.271 zł** i jest on niższy od osiągniętego w 2011 roku o 62,0%.

Nie zachodziła potrzeba tworzenia podatku odroczonego.



3. Sytuacja majątkowa

Sytuację majątkową Spółki oraz źródła pochodzenia tego majątku charakteryzują następujące wielkości scalone pozycji bilansowych:

AKTYWA	na dzień 31.12.2012r. (w złotych)	na dzień 01.01.2012r. (w złotych)	%
AKTYWA TRWAŁE	10.158.526	8.393.038	121,0
z tego:			
- wartości niematerialne i prawne	982.485	1.044.865	94,0
- rzeczowe aktywa trwałe	9.147.203	7.310.328	125,1
- należności długoterminowe	—	—	—
- inwestycje długoterminowe	—	—	—
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	28.838	37.845	76,2
AKTYWA OBROTOWE	1.573.408	2.179.045	72,2
z tego:			
- zapasy	720.874	490.874	146,9
- należności krótkoterminowe	827.201	1.633.149	50,7
- inwestycje krótkoterminowe	13.607	43.214	31,5
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11.726	11.808	99,3
AKTYWA razem	11.731.934	10.572.082	111,0
PASYWA	na dzień 31.12.2012r. (w złotych)	na dzień 01.01.2012r. (w złotych)	%
KAPITAŁY WŁASNE	6.754.380	6.682.109	101,1
z tego:			
- kapitał udziałowy	6.000.000	4.800.000	125,0
- kapitał zapasowy	202.109	12.027	1.680,5
- kapitał z aktualizacji wyceny	—	—	—
- pozostałe kapitały rezerwowe	480.000	1.680.000	28,6
- strata z lat ubiegłych	—	—	—
- zysk/strata netto	72.271	190.082	38,0
- odpisy z zysku netto	—	—	—

**ZOBOWIĄZANIA I REZERWY
NA ZOBOWIĄZANIA**

	4.977.555	3.889.973	128,0
z tego:			
- rezerwy na zobowiązania	-	-	-
- zobowiązania długoterminowe	4.130.200	3.319.400	124,4
- zobowiązania krótkoterminowe	847.355	570.573	148,5
- rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
PASYWA razem	11.731.935	10.572.082	111,0

Aktywa trwałe w 2012 roku zwiększyły się o 11,0% w porównaniu do roku 2011. Natomiast aktywa obrotowe wykazują zmniejszenie o 27,8% do roku poprzedniego. Kapitały własne Spółki wzrosły o 1,1% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Nie pokrywają one w całości aktywa trwałe. Znaczną część, w wysokości 4.130.200 zł, finansują zobowiązania długoterminowe. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania na dzień bilansowy wykazują wzrost o 28,0 %.

4. Sytuacja finansowa

Działalność gospodarczą jednostki, jej wynik finansowy, sytuację finansową i majątkową za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku, charakteryzują nżej przedstawione wielkości bezwzględne i wybrane wskaźniki:

Wyszczególnienie	2012r. (w złotych)	2011r. (w złotych)	%
Suma bilansowa	11.731.934	10.572.082	111,0
Aktywa trwałe	10.158.526	8.393.038	121,0
Kapitał własny w tym:	6.754.380	6.682.109	101,1
▪ wynik finansowy netto	72.271	190.082	38,0
▪ Rentowność majątku(aktywów) (%)	0,62	1,80	34,4
<i>wynik finansowy netto</i>			
<i>suma bilansowa</i>			
▪ Rentowność kapitału własnego (%)	1,07	2,84	37,7
<i>wynik finansowy netto</i>			
<i>kapitał własny</i>			
▪ Rentowność netto sprzedaży (%)	5,82	12,84	45,3
<i>wynik finansowy netto</i>			
<i>przychody operacyjne</i>			



▪ Płynność I stopnia (bieżąca)	1,86	3,82	48,7
aktywa obrotowe			
zobowiązania krótkoterminowe			
▪ Płynność II stopnia (szybka)	1,01	2,96	34,1
aktywa obrotowe - zapasy			
zobowiązania krótkoterminowe			
▪ Kapitał obrotowy netto [KON]	726.054	1.608.471	45,1
kapitał własny + zobowiązania długoterminowe + rezerwy - aktywa trwałe			
▪ Wskaźnik szybkości obrotu zapasami (dni)	231	305	75,7
średni stan zapasów x 365 dni			
koszty operacyjne			
▪ Wskaźnik spływu należności (dni)	164	360	45,6
średni stan należności z tytułu dostaw x liczba dni okresu			
przychody operacyjne			
▪ Wskaźnik spłaty zobowiązań (dni)	55	70	78,6
średni stan zobowiązań z tytułu dostaw x liczba dni okresu			
koszty operacyjne			
▪ Wskaźnik globalnego zadłużenia (%)	42,43	36,79	115,3
suma bilansowa – kapitał własny			
suma bilansowa			
▪ Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałami własnymi (%)	66,49	79,61	83,5
kapitały własne + rezerwy			
aktywa trwałe			
▪ Wartość księgowa spółki na jedną akcję (zł)	1,1257	1,3921 (na jeden udział)	80,9
kapitały własne ogółem			
liczba akcji			

Z przedstawionych wyżej wskaźników charakteryzujących działalność badanej jednostki wynika, iż badana Spółka osiągnęła w roku 2012 znacznie gorszy wynik finansowy, niż w roku poprzedzającym rok badany.



Na koniec 2012 roku wszystkie wskaźniki rentowności wykazują w związku z powyższym znacząco niższe wartości, i tak: wskaźnik rentowności aktywów 0,62%, wskaźnik rentowności kapitału własnego 1,07%, a rentowności netto sprzedaży 5,82%. Spadki tych wskaźników wyniosły odpowiednio o 65,6%, o 62,3% i o 54,7%.

Wskaźnik płynności I obniżył się do 1,86 tj. o 51,3%, a wskaźnik płynności II uległ zmniejszeniu o 65,9% i wynosi 1,01.

Kapitał obrotowy netto wyniósł 726.054 zł i jest on niższy od roku poprzedzającego rok badany o 54,9%.

Wskaźnik szybkości obrotu zapasów wyniósł 231 dni i obniżył się o 74 dni.

Wskaźnik spływu należności wyniósł 164 dni i obniżył się w porównaniu do roku ubiegłego o 196 dni, a wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań również obniżył się o 15 dni, w porównaniu do roku poprzedzającego rok badany, i wynosi 55 dni.

Badana jednostka reguluje więc swoje zobowiązania o 109 dni szybciej niż otrzymuje należności.

Analizując powyższe wskaźniki należy jednak wziąć również pod uwagę specyficzną działalność jednostki, tj. handel towarami, a raczej nieruchomościami, co zdecydowanie zakłóca poziom tych wskaźników.

Wskaźnik globalnego zadłużenia wynosi 42,43 % i jest o 15,3% wyższy od osiągniętego w 2011 roku.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałami własnymi wynosi 66,49 %. W roku badanym obniżył się on o 16,5%.

Wartość księgowa Spółki na jedną akcję wynosi na dzień 31.12.2012 roku 1,1257 zł i uległa ona zmniejszeniu o 0,2664 zł, tj. o 19,1%.

5. Ocena możliwości kontynuacji działalności

Wyniki badania nie wskazują, aby istniały zagrożenia dla możliwości kontynuowania przez badaną jednostkę działalności w roku następnym po badanym.

Nie są spodziewane zamierzone lub przymusowe zaniechania, bądź istotne ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności gospodarczej.

B. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

I. Prawdliwość i rzetelność ksiąg rachunkowych

W badanym okresie *PARTNER - NIERUCHOMOŚCI* Spółka Akcyjna prowadziła księgi rachunkowe na podstawie Zakładowego Planu Kont, zatwierdzonego Zarządzeniem Zarządu z dnia 31.12.2009r. Zawiera on niezbędne elementy określone w art. 10 ustawy o rachunkowości.



Księgi rachunkowe są prowadzone w systemie komputerowym za pomocą programu finansowo - księgowego i odpowiadają wymogom prowadzenia ksiąg przy użyciu komputera.

Dokumentacja operacji gospodarczych jest kompletna. Dowody księgowe spełniają wymogi ustawy o rachunkowości.

Dane liczbowe w przedłożonym do badania sprawozdaniu finansowym wraz z rachunkiem zysków i strat, a także danymi uzupełniającymi w informacji dodatkowej, wynikają z zestawienia obrotów i sald kont syntetycznych i analitycznych i są powiązane z dokumentacją źródłową.

Zaprezentowane w sporządzonym sprawozdaniu finansowym dane liczbowe przedstawiają rzetelnie obraz sytuacji finansowej, majątkowej i płatniczej badanej jednostki.

Prowadzona ewidencja operacji gospodarczych umożliwia ustalenie zobowiązań budżetowych.

Księgi rachunkowe i dowody księgowe przechowywane są w siedzibie badanej jednostki zgodnie z postanowieniami rozdziału 8 Ustawy o rachunkowości.

II. Działanie systemu kontroli wewnętrznej

W toku badania funkcjonowania kontroli wewnętrznej badanej firmy stwierdzono, iż w Spółce nie działa komórka instytucjonalnej kontroli wewnętrznej a za jej funkcjonowanie odpowiada Zarząd Spółki.

Badanie systemu kontroli wewnętrznej przeprowadzono w takim zakresie w jakim wiąże się ono ze sprawozdaniem finansowym. Nie miało ono na celu ujawnienia ewentualnych nieprawidłowości lub istotnych słabości tego systemu.

Kontrola funkcjonalna jest prowadzona pod względem formalnym i rachunkowym przez pracownika księgowości Biura Rachunkowego i doradcę podatkowego, a pod względem merytorycznym i zatwierdzania dokonywana jest przez Zarząd Spółki.

III. Inwentaryzacja składników majątkowych

W trakcie przygotowań do sporządzenia sprawozdania finansowego dokonano inwentaryzacji składników majątkowych zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, zgodnie z Zarządzeniem kierownika jednostki.

Badający nie uczestniczył w przeprowadzonej inwentaryzacji, bowiem rzeczowe składniki majątku obrotowego w magazynie nie wykazywały istotnych wartości.

Inwentaryzacją na podstawie Zarządzeń Prezesa Nr 1 i 2 objęto następujące składniki majątkowe:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| ▪ środki pieniężne w kasie | na dzień 31.12.2012r. |
| ▪ należności i zobowiązania | na dzień 30.11.2012r. |
| ▪ towary handlowe | na dzień 31.12.2012r. |
| ▪ inne składniki poprzez weryfikację | na dzień 31.12.2012r. |



C. BADANIE WŁAŚCIWE POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW AKTYWÓW I PASYWÓW ORAZ POZYCJI KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI

1. Aktywa trwałe

Rodzaj aktywów	Stan na 31.12.2012r.	Stan na 01.01.2012r.	²⁰¹² % 2011
Wartości niematerialne i prawne	982.485,00	1.044.865,00	94,0
Rzeczowe aktywa trwałe	9.147.203,41	7.310.327,77	125,1
Należności długoterminowe	-	-	-
Inwestycje długoterminowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	28.838,08	37.845,01	76,2
Aktywa trwałe	10.158.526,49	8.393.037,78	121,0

1.1. Wartości niematerialne i prawne

	na dzień 31.12.2012r. (w zł)	na dzień 01.01.2012r. (w zł)	%
▪ wartość początkowa	1.247.600,00	1.247.600,00	100,0
▪ umorzenie	265.115,00	202.735,00	130,8
▪ wartość netto	982.485,00	1.044.865,00	94,0

Wartości niematerialne i prawne w bilansie na dzień 31.12.2012 roku o wartości początkowej **1.247.600,00 zł** to wartość firmy, którą postanowiono rozliczyć przez 20 lat. Możliwy do zamortyzowania okres wartości firmy został z odpowiednim uzasadnieniem wydłużony z 5 do 20 lat. Amortyzację odnosi się prawidłowo w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

W roku badanym nie wystąpiły zwiększenia, ani zmniejszenia wartości niematerialnych i prawnych.

W ciągu badanego okresu dokonano odpisów amortyzacyjnych wartości niematerialnych i prawnych na kwotę **62.380 zł**, którą odpisano w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych nie stanowiących kosztów uzyskania przychodu.



1.2. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe na dzień 31.12.2012r. obejmują tylko środki trwałe na wartość **9.147.203,41 zł.**

1.2.1. Środki trwałe

Do środków trwałych zaliczane są składniki majątku spełniające jednocześnie następujące warunki:

- są kontrolowane przez jednostkę,
- przewiduje się ich używanie przez okres dłuższy niż 1 rok,
- są przeznaczone na własne potrzeby,
- są kompletne i zdatne do użytku w momencie przyjęcia do używania.

Środki trwałe wyceniane są według cen zakupu (kosztu wytworzenia) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne.

W ciągu roku obrotowego objętego badaniem wystąpiły następujące zmiany w stanie środków trwałych:

Wyszczególnienie	Wartość początkowa	Umorzenie	Wartość netto
Bilans otwarcia na 01.01.2012r.	7.787.989,90	477.662,13	7.310.327,77
Zwiększenie	2.142.638,20	-	2.142.638,20
Zmniejszenia (likwidacja/ sprzedaż)	85.254,07	85.254,07	-
Umorzenia za okres	-	305.762,56	305.762,56
Bilans zamknięcia na 31.12.2012r.	9.845.374,03	698.170,62	9.147.203,41

Amortyzacja

W planie amortyzacji przyjęto stawki amortyzacyjne zgodne z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych. Zakupione środki trwałe o wartości poniżej 3.500,00 zł umarza Spółka jednorazowo.

Suma odpisów amortyzacyjnych za rok 2012 wyniosła **223.104,43 zł**

Część z niej dotycząca amortyzacji, prawa wieczystego użytkowania gruntu w kwocie **8.015,01 zł**
nie stanowi kosztów uzyskania przychodów.

Zwiększenia wartości początkowej dotyczyły:

a) nabycia notarialnie dnia 28.06.2012r. nieruchomości położonej w Świętochłowicach - Lipinach przy ul. Sądowej obejmującej następujące składniki:	
▪ prawo wieczystego użytkowania gruntu o obszarze 8.197 m ²	261.046,80 zł
▪ budynku	27.214,20 zł
▪ drogi i place	11.095,20 zł
▪ rozdzielnia główna	3.023,80 zł
razem	302.380,00 zł
b) nabycia notarialnie dnia 30.01.2012r. nieruchomości położonej w Chorzowie przy ul. Katowickiej nr 28A składającej się z:	
▪ gruntu o powierzchni 1.078 m ²	432.407,90 zł
▪ budynku biurowego z kotłownią oraz budynku magazynowego	790.520,30 zł
razem	1.222.928,20 zł
c) prac adaptacyjnych i modernizacyjnych własnych budynków, które zwiększyły ich dotychczasową wartość	617.330,00 zł
ogółem (a + b + c)	2.142.638,20 zł

Natomiast zmniejszenia dotyczyły sprzedaży zestawu mebli biurowych na łączną wartość 85.254,07 zł, umorzonych w 100%. Ze sprzedaży badana jednostka osiągnęła zysk w wysokości 37.341,87 zł.

Poniesione nakłady zostały udokumentowane, prawidłowo wycenione i zatwierdzone przez kierownika badanej jednostki, a sprzedaż została zafakturowana.

1.2.2. Środki trwałe w budowie – nie występują.**1.3. Należności długoterminowe**

W badanym okresie nie występuje saldo należności długoterminowych.

1.4. Inwestycje długoterminowe – nie występują.**1.5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

Na dzień 31.12.2012r. długoterminowe rozliczenia międzyokresowe wykazują saldo w wysokości **28.838,08 zł**, które dotyczy:



▪ prowizji od kredytu	13.256,43 zł
▪ czynszu inicjalnego	15.581,65 zł
razem	28.838,09 zł

Powyższe tytuły przypadają do rozliczenia po roku 2013r.
Aktywa trwałe stanowią 86,6% aktywów jednostki badanej.

2. Aktywa obrotowe

Wykazane w sprawozdaniu aktywa obrotowe są zgodne z ewidencją księgową i obejmują:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2012r.	Stan na 01.01.2012r.	<u>2012</u> % 2011
Zapasy	720.874,00	490.874,00	168,9
Należności krótkoterminowe	827.201,54	1.633.148,95	50,7
Inwestycje krótkoterminowe	13.607,11	43.213,77	31,5
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11.725,68	11.807,94	99,3
Razem aktywa obrotowe	1.573.408,33	2.179.044,66	72,2

2.1. Zapasy

Na zapasy składają się:

• materiały	–zł
• towary handlowe	510.874,00 zł
• zaliczki na dostawy	210.000,00 zł
razem	720.874,00 zł

2.1.1. Materiały

Materiały na dzień 31.12.2012r. nie występują.

2.1.2. Towary handlowe

Towary handlowe składają się z zakupionej w 2009r. nieruchomości, która jest przeznaczona do sprzedaży, a dotyczy:



• nieruchomości w Gminie Złocieniec	490.874,00 zł
• towary w magazynie (kształtowniki)	20.000,00 zł
razem	510.874,00 zł

Towary w magazynie zostały sprzedane w 2013 roku.

2.1.3. Zaliczki na dostawy

Zaliczki na dostawy w wysokości 210.000,00 zł to wypłacona w lipcu 2012r. zaliczka firmie Bochomolski Tadeusz. Zaliczka została rozliczona po wykonaniu usług.

2.2. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe obejmują:

- wszystkie należności z tytułu dostaw i usług, bez względu na umowny termin zapłaty;
- pozostałe należności, których aktualny, umowny termin spłaty ostatniej raty jest krótszy niż rok od dnia bilansowego;
- wszelkie roszczenia skierowane na drogę postępowania sądowego, co do których nie zapadł prawomocny wyrok sądowy dotyczące zarówno należności krótkoterminowych jak i długoterminowych.

Należności wyceniono w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności.

Należności od jednostek powiązanych w kwocie **250.703,52 zł** są należnościami krótkoterminowymi do 12 miesięcy, które zostały potwierdzone.

Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek na dzień 31.12.2012 roku obejmują:

• należności z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy	509.725,46 zł
• należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	66.772,56 zł
razem	576.498,02 zł

2.2.1. Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług obejmują należności z tytułu sprzedanych usług i towarów o okresie spłaty do 12 miesięcy na kwotę **509.725,46 zł**. Są to należności od 16 kontrahentów, z których większość została potwierdzona i do dnia badania zapłacona bądź

Uzgodnienia sald z odbiorcami usług dokonano według stanu na dzień 30.11.2012r.

W porównaniu do stanu na dzień 01.01.2012 roku, na dzień 31.12.2012 roku nastąpił spadek należności z tytułu dostaw i usług – netto o 67,3%.



Największą pozycję należności, stanowią wierzytelności od Spółki jawnej Partner Finanse w wysokości 250.703,52 zł oraz od firmy ARIA Rafał Polczyk 226.480,20 zł, które stanowią 82,8% wszystkich należności.

Należności nie były dotychczas objęte odpisem aktualizującym. Z przeprowadzonych badań i rozmów wynika, iż na dzień 31.12.2012r. nie występują przypadki zagrożenia zapłaty należności.

2.2.2. Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł i ubezpieczeń

Należności budżetowe na dzień 31.12.2012 roku obejmują następujące tytuły i kwoty:

Tytuł	Kwota zł
Rozliczenie podatku VAT z U.S.	66.596,00
Podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie	176,56
Razem	66.772,56

Nadpłaty wynikają z ksiąg i deklaracji, a kwota podatku VAT do rozliczenia w następnym okresie z ewidencji księgowej oraz rejestrów VAT.

2.2.3. Inne należności – nie występują.

2.3. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe obejmują w całości środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych, z tego:

- w kasie	13.607,11 zł
- na rachunkach bankowych	- zł
razem	13.607,11 zł

Stan kasy potwierdzono inwentaryzacją przeprowadzoną na dzień bilansowy.

Inwestycje krótkoterminowe na dzień 31.12.2012r. stanowią 0,1% majątku ogółem.

2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe stanowią kwotę **11.725,68 zł**. Do rozliczeń międzyokresowych zaliczono poniesione wydatki stanowiące koszty przyszłego roku obrotowego. Zostaną one rozliczone z transakcjami zakończonymi w 2012 roku, które dotyczą wstępnej opłaty leasingowej, prowizji od kredytu.



Majątek obrotowy ogółem na dzień 31.12.2012 roku stanowi 13,4% aktywów badanej jednostki.

3. Kapitał własny

Wykazana w sprawozdaniu finansowym wartość kapitałów własnych przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2012r.	Stan na 01.01.2012r.	% <u>2012</u> 2011
Kapitał podstawowy	6.000.000,00	4.800.000,00	125,0
Kapitał zapasowy	202.109,23	12.026,76	1.680,5
Pozostałe kapitały rezerwowe	480.000,00	1.680.000,00	28,6
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-
Zysk (strata) netto	72.271,17	190.082,47	38,0
Razem	6.754.380,40	6.682.109,23	101,1

3.1 Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy jest w badanej jednostce kapitałem zakładowym. W roku badanym uległ on zmianie, o czym była już mowa w części A. IV. pkt. 1 - 3 niniejszego raportu z badania.

Na dzień 31.12.2012r. wysokość kapitału podstawowego wynosi **6.000.000,00 zł**. Jest ona prawidłowa i zgodna z Krajowym Rejestrem Sądowym.

3.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy w wysokości **202.109,23 zł** w roku badanym również uległ zwiększeniu o 190.082,47 zł z tytułu zysku netto za 2011r. przeznaczonego zgodnie z uchwałą 4 ZZW z dnia 31.05.2012r. na kapitał zapasowy.

3.3. Pozostałe kapitały rezerwowe

Pozostałe kapitały rezerwowe w wysokości **480.000,00 zł** to pozostałość wpłat 24 inwestorów w trybie subskrypcji prywatnej na objęcie nowych akcji na okaziciela zgodnie z zawartymi umowami objęcia akcji. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało wpisane do KRS dnia 27.01.2012r. na kwotę 1.200.000,00 zł.

3.4. Strata z lat ubiegłych – nie występuje.

**3.5. Zysk netto****72.271,17 zł**

Zysk netto roku obrotowego obejmuje:

• zysk ze sprzedaży	516.477,41 zł
• stratę z pozostałej działalności operacyjnej	-25.074,25 zł
• stratę z działalności finansowej	366.461,99 zł
• podatek dochodowy	-52.670,00 zł

Wynik roku obrotowego wynika z prawidłowo sporządzonego rachunku zysków i strat.

Kapitał własny na dzień 31.12.2011 roku stanowi 57,6 % pasywów badanej jednostki.

4. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

Wykazana w sprawozdaniu wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania jest zgodna z ewidencją księgową i obejmuje:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2012r.	Stan na 01.01.2012r.	% 2012 2011
Rezerwy na zobowiązania	—	—	—
Zobowiązania długoterminowe	4.130.200,00	3.319.400,00	124,4
Zobowiązania krótkoterminowe	847.354,42	570.573,21	148,5
Rozliczenia międzyokresowe	—	—	—
Razem	4.977.554,42	3.889.973,21	78,2

4.1. Rezerwy na zobowiązania – nie występują.**4.2. Zobowiązania długoterminowe**

Zobowiązania długoterminowe w bilansie badanej jednostki w wysokości **4.130.200,00 zł**, to zaciągnięty w Banku Spółdzielczym „SILESIA” w Katowicach kredyt długoterminowy na inwestycje. Jego wysokość w kwocie 3.119.200,00 zł wynika z wyciągu bankowego z dnia 31.12.2012r. i przypada do spłaty do roku 2029. W roku badanym jednostka zaciągnęła ponadto drugi kredyt na inwestycje w wysokości 1.200.000,00 zł na okres 10 lat.

Na dzień 31.12.2012r. część długoterminowa powyższych kredytów wynosi łącznie 4.130.200,00 zł i przypada do zapłaty po roku 2013. Kredyty powyższe są spłacane w ratach odpowiednio po 16.600,00 zł i 10.000,00 zł miesięcznie.



4.3. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe obejmują ogół zobowiązań z tytułu dostaw i usług bez względu na termin do zapłaty oraz pozostałe tytuły zobowiązań wymagające zapłaty najpóźniej do ostatniego dnia roku następującego po dniu bilansowym. Zobowiązania krótkoterminowe wykazane zostały w kwocie wymaganej zapłaty.

4.3.1. Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania powyższe na kwotę **143.910,00 zł** są potwierdzone i prawidłowe.

4.3.2. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe na dzień 31.12.2012 roku dotyczą zobowiązań wobec jednostek pozostałych z następujących tytułów:

Tytuł zobowiązania	Stan na 31.12.2012r. (w zł)	Stan na 01.01.2012r. (w zł)	% 2012 2011
– kredyty i pożyczki	510.638,49	199.200,00	256,3
– dostawy i usługi	16.865,97	82.454,16	20,5
– zaliczki otrzymane na dostawy	91.645,90	10.245,90	894,5
– podatki, cła, ubezpieczenia i inne świadczenia	59.843,95	49.640,11	120,6
– wynagrodzenia	–	–	–
– inne	24.450,11	28.919,31	84,5
– Fundusze specjalne	–	–	–
Razem	703.444,42	370.459,48	189,9

4.3.2.a. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31.12.2012r. w wysokości **510.638,49 zł** to kwota krótkoterminowa zaciągniętych przez Spółkę dwóch kredytów inwestycyjnych w łącznej wysokości 319.200,00 zł oraz w rachunku bieżącym 191.438,39 zł zaciągniętych w Banku Spółdzielczym „SILESIA” w Katowicach. Ich wysokość jest zgodna z księgami i wyciągiem bankowym. Kwota ta przypada do zapłaty w 2013 roku.

4.3.2.b. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec pozostałych jednostek

Zobowiązania z powyższego tytułu stanowią kwotę **16.865,97 zł**. Saldo zobowiązań z tytułu dostaw i usług wynika z ewidencji i dotyczy w całości



zobowiązań wobec 13 dostawców krajowych, z których większość została potwierdzona na dzień bilansowy.

Badanie zobowiązań wykazało, iż dotyczą robót wykonanych w 2012r.

Do dnia badania zobowiązania z tytułu dostaw i usług uregulowano w całości, za wyjątkiem zobowiązań o terminie zapłaty przypadającym po zakończeniu badania.

W porównaniu do stanu na dzień 01.01.2012r. nastąpił spadek zobowiązań z tytułu dostaw i usług i wyniósł 79,5%, a ich udział w strukturze pasywów wynosi 0,1%.

4.3.2.c. Zaliczki otrzymane na dostawy

Zaliczki otrzymane na dostawy w kwocie **91.645,90 zł** stanowią wpłacone zaliczki na poczet przyszłych dostaw i usług.

4.3.2.d. Zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych

Zobowiązania budżetowe na dzień 31.12.2012 roku obejmują:

Tytuł	Kwota (w zł)
- podatek dochodowy od osób fizycznych	94,00
- rozrachunki z ZUS	1.200,64
- podatek dochodowy od osób prawnych	18.031,00
- podatek VAT należny do rozliczenia w następnym okresie	28.711,71
- podatek od nieruchomości	11.806,60
razem	59.843,95

Powyższe salda wynikają z ksiąg rachunkowych oraz z deklaracji podatkowych. Składki ZUS za miesiąc grudzień 2012r. zostały uregulowane w styczniu 2013r. Zobowiązania budżetowe w 2012 roku regulowane były w terminie, a w przypadkach wystąpienia zwłoki, naliczono i odprowadzono odsetki.

Podmiot uprawniony do przeprowadzania badania niniejszego sprawozdania finansowego nie zawierał z badaną jednostką umowy o przeprowadzenie audytu podatkowego.

4.3.2.e Inne zobowiązania w wysokości **24.450,11 zł** to wpłacone przez najemców kaucje. Saldo prawidłowe.

4.3.3. Fundusze specjalne – nie występują.

4.4. Rozliczenia międzyokresowe – nie występują.



5. Pozycje kształtujące wynik jednostki oraz prawidłowość ich ujęcia

- a) Biegły dokonał badania kompletności i prawidłowości ujęcia przychodów oraz kosztów zwykłej działalności operacyjnej, opierając się na dokumentach przedłożonych do badania za okres od 01.01.2012r. do 31.12.2012r.

Prawidłowość zarachowania kosztów według ich rodzaju zbadano w sposób reprezentatywny, jaki uznano za konieczny.

Wielkość zarachowanych kosztów za okres od 01.01.2012r. do 31.12.2012r. uznaje biegły za kompletną.

Wielkość przychodów ze sprzedaży ustalono biorąc pod uwagę faktury dotyczące sprzedaży oraz protokoły odbioru świadczonych usług.

Wielkość przychodów ze sprzedaży i z nimi zrównanych uznaje się za kompletną i prawidłową.

- b) Stwierdzono prawidłowość i kompletność ujęcia pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych, przychodów i kosztów finansowych, zysków i strat nadzwyczajnych.
- c) Stwierdzono kompletność i prawidłowość danych zawartych w wprowadzeniu do sprawozdania finansowego i w informacji dodatkowej, w tym rozliczenie stanów oraz przychodów i rozchodów majątku trwałego, przekształcenia wyniku finansowego brutto badanej Spółki w podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych.
- d) Szczegółowe dane liczbowe wynikające z ksiąg i rachunku zysku i strat, kształtujące wynik finansowy zostały już przedstawione w części A pkt. XIII.2. niniejszego raportu.

6. Przekształcenie wyniku finansowego brutto w podstawę opodatkowania

W przekształceniu wyniku finansowego brutto w podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych uwzględniono następujące tytuły:

Zysk brutto

124.941,17 zł

- a) zwiększenia z tytułu kosztów nie będących kosztami uzyskania przychodów:

- amortyzacja wartości firmy	62.459,20 zł
- inne z kont „4” (usługi doradcze związane z wprowadzeniem Spółki na New Connect, notarialne, pcc)	80.367,12 zł
- amortyzacja prawa wieczystego użytkowania gruntu	8.015,01 zł
- odsetki budżetowe	1.427,50 zł

razem 152.268,83 zł

Dochód (zysk brutto + a) 277.210,00 zł



Należny podatek dochodowy od osób prawnych za 2011 rok wyniesie:

$$277.210,00 \times 19\% = 52.669,90 \approx 52.670,00 \text{ zł}$$

wg ksiąg i bilansu 52.670,00 zł

7. Inne informacje wynikające z badania

- a) Po dacie bilansu nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na sytuację finansową i majątkową badanej jednostki.
- b) Sporządzone przez jednostkę zestawienie zmian w kapitałach własnych odzwierciedla faktyczne zmiany w kapitałach i wynika z ewidencji księgowej.
- c) W sporządzonym sprawozdaniu z działalności Spółki za 2012 rok uwzględnione zostały zagadnienia określone w art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz jest zgodność danych zawartych w tym sprawozdaniu z badanym sprawozdaniem finansowym.
- d) Spółka miała obowiązek sporządzenia sprawozdania z przepływów środków pieniężnych. Zostało ono sporządzone w sposób prawidłowy i jest powiązane z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz z księgami rachunkowymi.
- e) W toku badania nie stwierdzono innych zjawisk lub zdarzeń oprócz ujętych i omówionych w niniejszym raporcie, wskazujących na naruszenie norm prawnych, które należałoby umieścić w tym punkcie.

D. PODSUMOWANIE WYNIKÓW BADANIA I OCENA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2012 ROK

Na podstawie przeprowadzonego badania poszczególnych elementów sprawozdania finansowego za 2012 rok stwierdzam, że sprawozdanie to i stanowiące jego podstawę, księgi rachunkowe są zgodne z przepisami prawa i powszechnie przyjętymi zasadami rachunkowości.

Stwierdzam prawidłowość i rzetelność tego sprawozdania finansowego w zakresie wykazania w nim wyników działalności gospodarczej oraz przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej jednostki zgodnie z prawdą materialną.



E. USTALENIA KOŃCOWE

Niniejszy raport zawiera 24 strony kolejno numerowane, na których badający biegły rewident umieścił swoją parafę.

Do raportu załącza się sprawozdanie finansowe jednostki tj.:

- a) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- b) bilans,
- c) rachunek zysków i strat,
- d) zestawienie zmian w kapitale własnym,
- e) rachunek przepływów pieniężnych,
- f) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie
mgr Teodor Jonda
nr ewid. 1441



.....
podpis

**BIEGŁY REWIDENT
MGR TEODOR JONDA**

BADANIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH,
DORADZTWO, EKSPERTYZY
Nr podmiotu uprawnionego 654



.....
podpis właściciela

Ruda Śląska, dnia 09.05.2013 roku