

**OPINIA I RAPORT
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
M DEVELOPMENT S.A.
Z SIEDZIBĄ W ŁODZI
ZA OKRES OD 01.01.2012R. DO 31.12.2012R.**

Łódź, dnia 29 maja 2013r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy M Development S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za rok 2012 M Development S.A. z siedzibą w 91-071 Łódź, ul. Ogrodowa 72/74, na które składa się:

- 1/ wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- 2/ bilans sporządzony na dzień 31.12.2012 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **1 588 842,98 zł**
- 3/ rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2012 roku do 31.12.2012 roku wykazujący stratę netto w wysokości **1 724 559,62 zł**
- 4/ zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2012 roku do 31.12.2012 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **1 724 559,62 zł**
- 5/ rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2012 roku do 31.12.2012 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **32 762,29 zł**
- 6/ dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki oraz członkowie rady nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 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 majątkową i finansową, jak też wynik finansowy M Development S.A. 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/ kodeksu spółek handlowych,

4/ Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

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 M Development S.A. 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 opinii.

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

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej M Development S.A. na dzień 31.12.2012 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2012 roku do 31.12.2012 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 Spółki.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę, że:

- do dnia zakończenia badania Spółka nie dopełniła, wynikającego z art. 70 ustawy o rachunkowości, obowiązku złożenia sprawozdania finansowego za okres od 23.02.2010r. do 31.12.2010r oraz za rok 2011 do ogłoszenia w „Monitorze Polskim B”.

Sprawozdanie z działalności M Development S.A. 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.

Wojciech Pisarski

Nr ewid. 10103

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

Biura Biegłych Rewidentów

„EKO-BILANS” Sp. z o.o.

90-248 Łódź, ul. P.O.W. 29/3

Wpis na listę podmiotów uprawnionych pod nr 64,
Uchwałą KRBR nr 94/50/95 z dnia 07.02.1995r.

Łódź, dnia 29.05.2013r.

RAPORT

**niezależnego biegłego rewidenta
z badania sprawozdania finansowego
za okres od 01.01.2012r. do 31.12.2012r.
M Development S.A.
z siedzibą
91-071 Łódź, ul. Ogrodowa 72/74**

Dział I. INFORMACJA OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące badaną jednostkę

- 1.1. Nazwa badanej jednostki i jej siedziba:
**M Development S.A.
91-071 Łódź, ul. Ogrodowa 72/74**

- 1.2. Kierownik jednostki (skład zarządu) i zmiany, jakie nastąpiły w tym zakresie w badanym roku obrotowym oraz do dnia zakończenia badania.
- Jerzy Gądek - Prezes Zarządu

W dniu 15.11.2012r. Prezes Jerzy Gądek złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu ze skutkiem od dnia 17.11.2012r., która została cofnięta w dniu 16.11.2012r. W dniu 27.12.2012r. Pan Jerzy Gądek został odwołany ze składu Zarządu i ponownie powołany, na mocy odrębnych uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki.

- 1.3. Podstawa prawna działania:
Jednostka działa na podstawie statutu sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 16.10.2009r. Repertorium A nr 5472/09 z uwzględnieniem oświadczenia zmieniającego z dnia 30.10.2009r. Rep. A nr 5863/09 ze zmianami wprowadzonymi w dniach:
- 18.03.2010r. - Rep. A nr 1218/2010,
 - 05.05.2010r. - Rep. A nr 2098/2010,
 - 24.06.2010r. - Rep. A nr 3295/2010,
 - 27.07.2010r. - Rep. A nr 3827/2010.

W dniu 14 stycznia 2011r. akcje Spółki M Development zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect.

*Raport niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego
M Development S.A. za rok obrotowy od 01.01.2012r. do 31.12.2012r.*

- 1.3.1. Organ rejestrowy **Krajowy Rejestr Sądowy**
Siedziba sądu: **Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi**
XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego
Data wpisu: **23.02.2010r.**
Nr rejestru: **0000349490**
- 1.3.2. Rejestracja podatkowa:
NIP 727-27-57-318
- 1.3.3. Rejestracja statystyczna:
REGON 100844077
- 1.4. Przedmiot działalności
- 1.4.1. Zarejestrowanej:
1. 41 10 Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 2. 41 20 Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 3. 68 10 Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 4. 68 20 Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 5. 68 31 Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
 6. 68 32 Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, itd.
- 1.4.2. Rzeczywiście wykonywanej:
- 1) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- 1.5. Łączna wartość kapitałów na 31.12.2012r. wynosi 980 294,43 zł.
- 1.5.1. Kapitał akcyjny wynosi 1 962 940,00 zł.
i dzieli się na 19 629 400 akcji o wartości 0,10 zł każda.
- 1.5.2. Kapitał zapasowy 741 914,05 zł.
- 1.5.3. Strata netto 1 724 559,62 zł.
- 1.6. Struktura własności kapitału na dzień 31.12.2012r.

Akcjonariusz	Seria akcji	Liczba akcji w szt	Udział w kapitale i głosach w WZ w %
CORPO Sp. z o.o. SKA	A,B,C	6 500 000	33,11%
IFK Capitis Sp. z o.o.	A,C	975 650	4,97%
Pozostali akcjonariusze	B,C	12 153 750	61,92%
Razem	ABC	19 629 400	100%

Audytor: Biuro Biegłych Rewidentów "EKO-BILANS" Sp. z o.o.
90-248 Łódź, ul. P.O.W. 29/3



*Raport niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego
M Development S.A. za rok obrotowy od 01.01.2012r. do 31.12.2012r.*

1.7. Informacja o jednostkach powiązanych na dzień 31.12.2012r.

Nazwa	Siedziba	Rodzaj powiązania
Osiedle Becka Sp. z o.o.	Aleksandrów Łódzki	Kapitałowe
CORPO Sp. z o.o. SKA	Łódź	Kapitałowe i osobowe
Taxus Fund S.A.	Łódź	Kapitałowe i osobowe
DJP Development Sp. z o.o.	Łódź	Osobowe
DFP Doradztwo Finansowe S.A.	Łódź	Osobowe
Grupa Feniks Sp. z o.o.	Kraków	Osobowe

1.8. Bilans sporządzono na dzień 31.12.2012r.

1.9. Okres objęty sprawozdaniem finansowym od 01.01.2012r. do 31.12.2012r.

1.10. Bilans zamyka się sumą aktywów i pasywów w kwocie 1 588 842,98 zł.

1.11. Wynik brutto na działalności gospodarczej zamyka się stratą w wysokości -1 732 059,62 zł.

1.12. Wynik netto z całokształtu działalności - strata w wysokości -1 724 559,62 zł.

1.13. Badana jednostka udostępniła żądane przez biegłego rewidenta dane, a także wgląd do wszelkiej dokumentacji i urzędzeń księgowych. Jednostka udzieliła żądanych informacji, wyjaśnień i oświadczeń.

1.14. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający badanie to jest za 2011r.

Sprawozdanie za 2011r. było badane przez:

Biurow Biegłych Rewidentów "EKO-BILANS" Sp. z o.o.

ul. P.O.W. 29/3, 90-248 Łódź

Rodzaj wydanej opinii:

Za rok 2011 Spółka uzyskała opinię bez zastrzeżeń z uzupełniającym objaśnieniem o treści:

"do dnia zakończenia badania Spółka nie dopełniła wynikającego z art. 70 ust. 1 w zw. z art. 53 ust. 1 ustawy o rachunkowości obowiązku ogłoszenia sprawozdania finansowego za okres od 23.02.2010r. do 31.12.2010r. w Monitorze Polskim B".

Data zatwierdzenia sprawozdania:

Sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Zarządu za okres od 01.01.2012r. do 31.12.2012r. zostało zatwierdzone Uchwałą nr 4/06/2012 oraz Uchwałą nr 5/06/2012 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w dniu 30.06.2012r.

Audytor: Biuro Biegłych Rewidentów "EKO-BILANS" Sp. z o.o.
90-248 Łódź, ul. P.O.W. 29/3



*Raport niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego
M Development S.A. za rok obrotowy od 01.01.2012r. do 31.12.2012r.*

Sposób podziału zysku:

Zgodnie z Uchwałą nr 6/06/2012 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30.06.2012r. postanowiono zysk netto w kwocie 3 815,34 zł przeznaczyć na:

- pokrycie straty z lat ubiegłych w kwocie 2 662,60 zł,
- zasilenie kapitału zapasowego w kwocie 1 152,74 zł.

Data ogłoszenia sprawozdania :

Do dnia zakończenia badania sprawozdania finansowego Spółka nie dopełniła, wynikającego z art. 70 ustawy o rachunkowości, obowiązku złożenia sprawozdania finansowego za rok 2011 do ogłoszenia w „Monitorze Polskim B”.

Data złożenia sprawozdania w Krajowym Rejestrze Sądowym 13.07.2012r.

Data złożenia sprawozdania do Urzędu Skarbowego 05.07.2012r.

Sprawozdanie za rok poprzedzający badanie zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 3 212 622,57 zł.
oraz wynikiem finansowym - zyskiem brutto w kwocie 3 815,34 zł.

- 1.15. Księgi rachunkowe Spółki prowadzone są w Biurze Rachunkowym „ALFA” z siedzibą w Łodzi przy ul. Ogrodowej 72/74.

2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie sprawozdania finansowego jednostki

1. Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy zawartej w dniu 15.05.2013r. pomiędzy M Development S.A. z siedzibą w Łodzi, a Biurem Biegłych Rewidentów „EKO-BILANS” Sp. z o.o. w Łodzi wpisaną na prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 64.
2. Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego dokonała Rada Nadzorcza Uchwałą nr 2 z dnia 07.05.2013r.
3. Badającemu udostępniono żądane dokumenty i dane, udzielono wyczerpujących informacji i wyjaśnień oraz przedłożono oświadczenie Zarządu Spółki z dnia 29.05.2013r. o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz poinformowaniu o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia.
4. Badanie w imieniu podmiotu uprawnionego przeprowadził Kluczowy Biegły Rewident Wojciech Pisarski nr ewid. 10103 wraz z asystentem Wioletą Witczak.
5. Badanie właściwe przeprowadzono w dniach od 15.05.2013r. do 29.05.2013r. w siedzibie jednostki i biura prowadzącego księgi Spółki. W badaniu wystąpiły przerwy.

Audytor: Biuro Biegłych Rewidentów „EKO-BILANS” Sp. z o.o.
90-248 Łódź, ul. P.O.W. 29/3



*Raport niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego
M Development S.A. za rok obrotowy od 01.01.2012r. do 31.12.2012r.*

6. Deklaracja niezależności.

Niniejszym oświadczamy, że zarówno podmiot uprawniony to jest: Biuro Biegłych Rewidentów "EKO-BILANS" Sp. z o.o., z którym jednostka zawarła umowę o badanie sprawozdania finansowego, jak i przeprowadzający badanie z jego ramienia kluczowy biegły rewident Wojciech Pisarski oraz asystent Wioleta Witczak są niezależni od M Development S.A. w rozumieniu art. 56 ust. 3 oraz ust. 4 ustawy z dnia 7 maja 2009r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77 poz. 649 z 2009r.). W szczególności potwierdzamy, niezależność wymienioną w kodeksie etyki IFAC stanowiącym zasady etyki zawodowej biegłych rewidentów.

7. Oświadczenia jednostki badanej i dostępność danych.

Stwierdza się, że nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania, zaś kierownik jednostki złożył wszystkie żądane przez biegłego rewidenta oświadczenia, wyjaśnienia i informacje.

Dział II. INFORMACJA O SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ ORAZ WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI

BILANS

Nazwa pozycji sprawozdania	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2012
Aktywa trwale, w tym:	0,00	939 383,33	1 017 580,00
Środki trwale	0,00	39 833,33	0,00
Inwestycje długoterminowe	0,00	898 000,00	1 008 530,00
Aktywa obrotowe, w tym:	3 312 605,70	2 273 239,24	571 262,98
Zapasy	1 838 328,24	1 094 599,31	60 000,00
Należności z tyt. dostaw i usług	0,00	5 000,00	4 731,84
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	430,91	38 371,20	46 501,17
Inne należności	944 809,35	373 347,21	287 493,96
Inwestycje Krótkoterminowe	16 873,29	33 064,70	302,41
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 163,91	126 710,07	172 233,60
Kapitały własne	2 703 701,31	2 704 854,05	980 294,43
Rezerwy	0,00	0,00	18 500,00
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	608 904,39	507 768,52	588 748,55
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	56 086,21	74 908,80	98 678,24
Kredyty i pożyczki	74 400,00	70 400,00	83 600,00
Inne zobowiązania	7 646,07	19 808,84	403 865,27
SUMA BILANSOWA	3 312 605,70	3 212 622,57	1 588 842,98



I AKTYWA BILANSU

1. Wartość majątku ogółem jednostki zmalała z 3 212 622,57 zł do 1 588 842,98 zł, co powoduje jego zmniejszenie o 50,54% w stosunku do roku poprzedniego. Udział majątku trwałego w majątku ogółem stanowi 64,05%. Aktywa trwałe uległy zwiększeniu o kwotę 78 196,67 zł, co stanowi przyrost o 8,32%. Środki trwałe uległy zmniejszeniu o 39 833,33 zł, tj. o 100% w związku ze sprzedażą samochodu spółce DJP Development Sp. z o.o. Wartość inwestycji długoterminowych wzrosła o 110 530,00 zł, tj. o 12,31%. W trakcie roku obrotowego spółka dokonała zakupu kolejnych udziałów spółki DJP Development Sp. z o.o., które następnie sprzedała spółce Grupa Feniks Sp. z o.o. Na dzień bilansowy wartość inwestycji długoterminowych stanowią zakupione udziały w spółce Osiedle Becka Sp. z o.o. w kwocie 1 008 530,00 zł.

Aktywa obrotowe zmalały o wartość 1 701 976,26 zł, co stanowi zmniejszenie o 74,87% w stosunku do roku poprzedniego. Majątek obrotowy stanowi 35,95% całej wartości majątku jednostki.

Zmniejszeniu uległa wartość zapasów o 1 034 599,31 zł, tj. o 94,52%, na skutek sprzedaży spółce DJP Development Sp. z o.o. dwóch mieszkań przy ul. Strycharskiej w Łodzi oraz rozliczenia wpłaconych w latach poprzednich zaliczek spółce DJP Development Sp. z o.o. na zakup nieruchomości.

Zmniejszeniu uległa również wartość należności krótkoterminowych, o 680 138,19 zł, tj. o 66,75% oraz inwestycji krótkoterminowych o 32 762,29 zł, tj. o 99,09%. Wzrosła natomiast wartość krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 45 523,53 zł, tj. o 35,93%.

II. PASYWA BILANSU

1. W 2012r. zmalały źródła finansowania o 1 623 779,59 zł, co stanowi zmniejszenie o 50,54% w stosunku do wielkości roku poprzedniego. Własne źródła finansowania w trakcie roku obrotowego zmalały o kwotę 1 724 559,62 zł, tj. o 63,76% w stosunku do roku poprzedniego. Zmniejszenie źródeł finansowania własnego wynika z poniesionej straty netto w kwocie 1 724 559,62 zł.

Własne źródła finansowania stanowią 61,70% całości źródeł finansowania.

Obce źródła finansowania wzrosły o kwotę 100 780,03 zł, tj. o 19,85%.

Na powyższy stan wpływ miały:

- „Rezerwy na zobowiązania”, które zwiększyły się o 18 500,00 zł, tj. o 100%,
- „Zobowiązania krótkoterminowe”, które zwiększyły się o wartość 80 980,03 zł, czyli o 15,95%,
- „Rozliczenia międzyokresowe”, które wzrosły o 1 300,00 zł, tj. o 100%.

Obce źródła finansowania stanowią 38,30% całości źródeł finansowania.

III. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

1. Wynik z działalności gospodarczej i jego rozliczenie

Pozycja RZiS	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2012
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	0,00	882 874,68	555 745,30
Koszty działalności operacyjnej	225 079,75	1 033 833,69	738 846,82
Zysk/strata ze sprzedaży	-225 079,75	-150 959,01	-183 101,52
Zysk/strata z działalności operacyjnej	-225 076,33	-149 604,70	-187 573,17
Zysk/strata z działalności gospodarczej	-169 692,69	3 815,34	-1 732 059,62
Zysk/strata brutto	-169 692,69	3 815,34	-1 732 059,62
Zysk/strata netto	-169 692,69	3 815,34	-1 724 559,62

Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2012r. do 31.12.2012r. zgodnie z przyjętą przez Jednostkę Polityką Rachunkowości sporządzony jest w wariantcie porównawczym.

Ujęte w rachunku zysków i strat przychody wykazano w wielkościach wynikających z prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Wykazane w rachunku zysków i strat wielkości kosztów wynikają z ewidencji analitycznej i syntetycznej. Dowody księgowe wprowadzone są do ksiąg rachunkowych po uprzednim sprawdzeniu i zatwierdzeniu przez wyznaczone osoby.

W 2012 roku przychody netto ze sprzedaży zmniejszyły się o 327 129,38 zł, tj. o 37,05% w stosunku do roku poprzedniego.

Zmniejszeniu o 28,53% czyli o 294 986,87 zł uległy koszty operacyjne.

Powyższe relacje spowodowały, że Jednostka poniosła stratę ze sprzedaży w kwocie 183 101,52 zł, która była wyższa od straty roku ubiegłego o 21,29%.

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły 6 384,33 zł i stanowią zysk ze zbycia środka trwałego.

Koszty finansowe wyniosły 1 544 486,45 zł i były o 1 535 401,34 zł wyższe niż w roku poprzednim i stanowią głównie stratę w wysokości 1 509 550,00 zł, poniesioną na sprzedaży posiadanych udziałów w spółce DJP Development Sp. z o.o. na rzecz spółki Grupa Feniks Sp. z o.o.

W konsekwencji Spółka osiągnęła w roku badanym stratę netto w wysokości 1 724 559,62 zł.



2. Wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą za lata 2010-2012

Wskaźniki rentowności

L.p.	Nazwa wskaźnika	Metoda obliczenia wskaźnika	Wskaźniki			Odchylenia	
			(1) - 2010	(2) - 2011	(3) - 2012	(2)-(1)	(3)-(2)
1	Wskaźnik rentowności majątku ogółem	Wynik finansowy netto					
		Majątek ogółem	-5,12	0,12	-108,54	5,24	-108,66
2	Wskaźnik rentowności kapitału własnego	Wynik finansowy netto					
		Średnioroczny stan kapitału własnego	-12,10	0,14	-93,60	12,24	-93,74
3	Wskaźnik rentowności sprzedaży netto	Wynik finansowy netto					
		Przychody ze sprzedaży produktów i towarów	0,00	0,43	-310,31	0,43	-310,74
4	Wskaźnik rentowności operacyjnej sprzedaży brutto	Wynik ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów					
		Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	0,00	-17,10	-32,95	-17,10	-15,85

Z przeprowadzonej analizy wynika, że wskaźniki rentowności za 2012r. w stosunku do 2011r. uległy pogorszeniu. Wskaźnik rentowności majątku uległ obniżeniu z 0,12% do -108,54%. Także wskaźnik rentowności kapitału własnego uległ obniżeniu o 93,74 pkt. procentowego. Natomiast wskaźnik rentowności operacyjnej sprzedaży brutto obniżył się z -17,10% do -32,95%, a wskaźnik rentowności sprzedaży netto zmalał o 310,74 pkt. procentowego. W 2012 roku przychody netto ze sprzedaży uległy zmniejszeniu o 37,05%, a koszty operacyjne uległy obniżeniu o 28,53%.

Na spadek rentowności znaczący wpływ miała strata jaką spółka poniosła na skutek sprzedaży posiadanych udziałów w spółce DJP Development Sp. z o.o.

Wskaźniki płynności finansowej

L.p.	Nazwa wskaźnika	Metoda obliczenia wskaźnika	Wskaźniki			Odchylenia	
			2010	2011	2012	(2)-(1)	(3)-(2)
1	Wskaźnik bieżącej płynności I	Majątek obrotowy netto					
		Zobowiązania bieżące (krótkoterminowe)	5,44	4,48	0,97	-0,96	-3,51
2	Wskaźnik szybkiej płynności II	Maj. obrotowy - (zapasy + rozliczenia m/o czynne)					
		Zobowiązania bieżące (krótkoterminowe - pow. 12 m-cy)	2,40	2,07	0,57	-0,33	-1,50
3	Wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi III	Papiery wart. przeznaczone do obrotu + środki pien.					
		Zobowiązania bieżące (krótkoterminowe - pow. 12 m-cy)	0,03	0,07	0,00	0,04	-0,07

*Raport niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego
M Development S.A. za rok obrotowy od 01.01.2012r. do 31.12.2012r.*

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej uległ zmniejszeniu z 4,48 do 0,97. Wskaźnik szybkiej płynności obniżył się z 2,07 do 0,57, natomiast wskaźnik wypłacalności gotówkowej zmalał z 0,07 do 0,00. Wskaźniki płynności kształtują się poniżej wartości uznawanych za optymalne.

Wskaźniki efektywności wykorzystania majątku

L.p.	Nazwa wskaźnika	Metoda obliczenia wskaźnika	Wskaźniki			Odchylenia	
			2010	2011	2012	(2)-(1)	(3)-(2)
1	Wskaźnik przeciętnego czasu rozliczenia należności w dniach	Przeciętne należności fakturowane x il. dni badanego okresu Przychody ze sprzedaży	0,00	1,03	3,20	1,03	2,17
2	Wskaźnik rotacji należności	Przychody ze sprzedaży Przeciętny stan należności	0,00	353,15	114,21	353,15	-238,94
3	Wskaźnik przeciętnego czasu rozliczenia zobowiązań w dniach	Przeciętne zobowiązania z tyt. dostaw, robót i usług x il. dni badanego okresu Wart. sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzed. prod.	42,36	23,30	42,88	-19,06	19,58
4	Szybkość obrotu zapasami w dniach	Przeciętne zapasy x ilość dni badanego okresu Wart. sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzed. prod.	1363,96	517,74	285,19	-846,22	-232,55
5	Wskaźnik cyklu obrotu zapasami	365/ szybkość obrotu zapasami w dniach	0,24	0,70	1,28	0,46	0,58
6	Cykl finansowania w dniach	Cykl zapasów + cykl należności - cykl zobowiązań handlowych	1321,60	495,47	245,51	-826,13	-249,96

Zmniejszeniu uległ wskaźnik rotacji należności. Wskaźnik przeciętnego czasu rozliczania należności wynosi 3,20 dni, gdy w roku ubiegłym wyniósł 1,03 dni, natomiast w 2010r. wynosił 0,00 dni.

W dłuższym okresie regulowano zobowiązania w 2012r, aniżeli w roku poprzednim. Przeciętny cykl rozliczenia zobowiązań wyniósł 42,88 dni, gdy tymczasem rok wcześniej zobowiązania regulowano przeciętnie, co 23,30 dni. Zapasy odnawiane były przeciętnie, co 285,19 dni w 2012 r..

Cykl finansowania kształtuje się na poziomie 245,51 dni, w stosunku do roku 2011 uległ skróceniu. Cykl finansowania w roku poprzednim to jest 2011 wynosił 495,47 dni, a w 2010 r., 1 321,60 dni.

Wskaźniki struktury finansowania

L.p.	Nazwa wskaźnika	Metoda obliczenia wskaźnika	Wskaźniki			Odchylenia	
			2010	2011	2012	(2)-(1)	(3)-(2)
1	Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania ogółem	18,38	15,81	38,22	-2,57	22,41
		Aktywa ogółem					
2	Pokrycie majątku trwałego kapitałem stałym	Kapitał własny + rezerwy	0,00	2,88	0,99	2,88	-1,89
		Majątek trwały (netto)					
3	Wskaźnik struktury finansowania	Kapitał własny + rezerwy + zobowiązania długoterminowe	0,82	0,84	0,62	0,02	-0,22
		Suma aktywów					
4	Wskaźnik pokrycia zobowiązań nadwyżką finansową	Zysk netto + amortyzacja	-0,28	0,02	-2,83	0,30	-2,85
		Zobowiązania ogółem					

Długoterminowe źródła finansowania pokrywają 62% majątku jednostki. Finansowanie to uległo zmniejszeniu w stosunku do lat ubiegłych.

3. Informacja szczegółowa o przebiegu i wynikach badania sprawozdania finansowego

3.1. Ocena i opis stanu prawidłowości ksiąg rachunkowych i rachunkowości oraz zdolności do kontynuowania działalności gospodarczej

3.1.1. Opis systemu rachunkowości:

I. Ocena prawidłowości stosowanego systemu rachunkowości

1. Ustalono, że badana jednostka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości w postaci:

- zakładowego planu kont, zatwierdzonego do stosowania w jednostce przez Zarząd Spółki,
- wykazu stosowanych ksiąg rachunkowych,
- wykazu stosowanych programów komputerowych,
- sposobu ustalania wyniku finansowego jednostki.

2. Księgi rachunkowe prowadzone były przy wykorzystaniu komputerowego systemu finansowo-księgowego. Stosowany program spełnia wymogi określone w art. 13-18 ustawy o rachunkowości.

3. Nie stwierdzono niezgodności zapisów operacji gospodarczych w dzienniku i na kontach księgi głównej z ustaleniami art. 14 i 15 ustawy o rachunkowości.

4. Konta ksiąg pomocniczych, służące uszczegółowieniu i uzupełnieniu zapisów kont księgi głównej, prowadzone były według zasad określonych w zakładowym planie kont i są zgodne z art. 17 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

Audyt: Biuro Biegłych Rewidentów "EKO-BILANS" Sp. z o.o.

90-248 Łódź, ul. P.O.W. 29/3



5. Prawdliwość otwarcia ksiąg rachunkowych oraz kompletność i poprawność dokonanych zapisów, a także ich powiązania z dokumentami oraz sprawozdaniem finansowym nie budzą zastrzeżeń.
6. Stwierdzono, że jednostka sporządzała na koniec każdego miesiąca zestawienie obrotów i sald kont księgi głównej, zawierające dane wymienione w art. 18 ust 1 w/w ustawy.
7. Narastające od początku roku obroty zestawienia obrotów i sald są zgodne z narastającymi od początku roku obrotami dziennika.
8. W trakcie badania prawidłowości udokumentowania operacji gospodarczych stwierdzono, że dowody księgowe spełniają wymogi określone w art. 21-23 ustawy o rachunkowości.
9. Księgi rachunkowe prowadzone były zgodnie z wymogami określonymi w art. 24-25 ustawy o rachunkowości.
10. Dokumentacja przyjętych zasad rachunkowości, księgi rachunkowe, o których mowa w art. 10 i 13 ustawy o rachunkowości oraz dowody księgowe, dokumenty inwentaryzacyjne i sprawozdania finansowe przechowywane są w sposób należyty i chronione przed niedozwolonymi zmianami, nieupoważnionym rozpowszechnianiem, uszkodzeniem lub zniszczeniem.
11. Otwarcia ksiąg dokonano w sposób prawidłowy, z zachowaniem zasady ciągłości bilansowej.
12. Jednostka nie dokonywała zmian zasad rachunkowości w trakcie roku obrotowego.

II. Ocena inwentaryzacji

Jednostka dokonała inwentaryzacji składników w obowiązującym terminie zgodnie z zasadami rachunkowości. Różnic inwentaryzacyjnych nie stwierdzono.

III. Ocena prawidłowości wyceny aktywów oraz pasywów

Wyceny aktywów i pasywów dokonano zgodnie z postanowieniami art. 28 ustawy o rachunkowości.

IV. Kompletność i prawidłowość ujęcia składników aktywów i pasywów

Poszczególne składniki aktywów i pasywów wynikają z ewidencji księgowej.

V. Prawdliwość prezentacji danych w sprawozdawczości finansowej, w informacji dodatkowej oraz w sprawozdaniu zarządu

Wykazane wartości w sprawozdaniu finansowym oraz w uzupełniającej informacji dodatkowej oraz w sprawozdaniu zarządu są wzajemnie ze sobą spójne i wykazane zostały w sposób wystarczający w istotnych aspektach.

- 3.1.2. Badana jednostka złożyła oświadczenie, że będzie kontynuowała działalność gospodarczą, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy o rachunkowości.
- 3.1.3. Zapasy magazynowe wycenia się: towary wg ceny nabycia.
- 3.1.4. Jednostka wyceny zapasów na koniec roku dokonała prawidłowo.
Ewidencja magazynowa jednostki (ilościowo-wartościowa) jest powiązana z ewidencją syntetyczną systemu FK. Nie stwierdzono niezgodności zapisów pomiędzy danymi w magazynie, a księgami rachunkowymi.
- 3.1.5. Ustalono, że zgodność sald analitycznych z saldami kont syntetycznych była zachowana w sposób poprawny.
- 3.1.6. Przeksięgowania sald końcowych kont wynikowych dokonano na koniec okresu obrotowego z zachowaniem poprawności technicznej. Salda kont zespołu 4-go i 7-go przeniesiono na konto „Wynik Finansowy”.
- 3.1.7. Podstawę otwarcia ksiąg rachunkowych na 2012r. stanowiły dane zatwierdzonego bilansu za 2011r. Ciągłość bilansowa została zachowana.
- 3.1.8. Księgi rachunkowe, dyskietki, dyski i inne nośniki zapisów, dokumenty źródłowe oraz pozostałe urządzenia księgowe są przechowywane w siedzibie biura rachunkowego. Nie stwierdzono, aby osoby nieuprawnione miały do nich dostęp. Wymogi określone w rozdziale 8 „Ochrona danych” ustawy o rachunkowości można uznać za spełnione.

4. Informacje o systemie kontroli

- 4.1. Badanie kontroli wewnętrznej przeprowadzono w zakresie poprawności sporządzenia sprawozdania finansowego.
Stosowane w jednostce procedury kontroli wewnętrznej są stosowane w sposób ciągły ograniczając ryzyko występowania nieprawidłowości. System kontroli zapewnia w stopniu wystarczającym poprawność ujęcia, udokumentowanie i sprawdzenie wszelkich transakcji stanowiących podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego.

Nie stanowiło przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie nieprawidłowości jakie mogłyby wystąpić poza systemem rachunkowości oraz ujawnienie wszystkich ewentualnych nieprawidłowości.

Badanie w zakresie rozliczeń z budżetem i zrównanych z nimi sprowadziło się do sprawdzenia tych kwestii w stopniu umożliwiającym sporządzenie opinii o sprawozdaniu finansowym jako całości. Badanie przeprowadzono tylko w stosunku do prawidłowości sald dotyczących rozrachunków publiczno-prawnych wykazanych w bilansie. Wydana opinia nie stanowi opinii podatkowej.

Badanie systemu kontroli wewnętrznej w rozumieniu podanym wyżej nie wyklucza przeoczenia ewentualnych nieprawidłowości, które przy badaniu systemu kontroli wewnętrznej jako całości, mogłyby zostać wykryte.

- 4.2. Podstawę ewidencji dokonywanych operacji gospodarczych w księgach rachunkowych jednostki stanowią dowody księgowe posiadające ślad kontroli wewnętrznej. Dowody te posiadają wskazanie miesiąca oraz pozycji pod jaką zostały ujęte w ewidencji księgowej.
- 4.3. Nie stwierdzono, aby stosowany system kontroli funkcjonalnej nie działał poprawnie w przedmiocie:
- rzeczowych i finansowych przychodów i rozchodów towarów, materiałów, dostaw i usług oraz majątku trwałego,
 - poniesionych kosztów i opłat oraz dokonywanych wydatków wraz z ich kompletnym rozliczeniem nie wyłączając rozliczeń z budżetami,
 - przebiegu dokonywanych rozliczeń pieniężnych i stanów rozrachunków,
 - stanu majątkowego i wyniku finansowego brutto i netto.

5. Informacje ogólne o sprawozdaniu finansowym

- 5.1. Roczne sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31.12.2012r. obejmuje wyniki działalności za okres od 01.01.2012r. do 31.12.2012r.
Rachunek zysków i strat sporządzony jest w wariantcie porównawczym zgodnie z załącznikiem Nr 1 do ustawy o rachunkowości.
- 5.2. Badaniem objęto sprawozdanie finansowe, to jest:
- bilans,
 - rachunek zysków i strat,
 - informację dodatkową spełniającą wymogi określone przez art. 48 ustawy o rachunkowości,
 - rachunek przepływów pieniężnych sporządzony metodą pośrednią zgodnie z 48b ustawy o rachunkowości,
 - zestawienie zmian w kapitale własnym sporządzone zgodnie z art. 48a ustawy o rachunkowości oraz ich zgodność z danymi wynikającymi z bilansu, rachunku zysków i strat i ewidencji księgowej.
 - sprawozdanie z działalności jednostki wg art. 49 ustawy o rachunkowości,
- 5.3. Przedmiotem badania nie było zbadanie innych zagadnień dodatkowych i nie sporządzono oddzielnych sprawozdań biegłego rewidenta.

5.4. Informacje uzupełniające

5.4.1. Istotne naruszenia prawa, wykrycia nadużyć

Podczas badania nie stwierdzono, by w jednostce wystąpiły naruszenia prawa w systemie rachunkowości wpływające na sprawozdanie finansowe, a także Statutu Spółki.

Nie stanowiło przedmiotu badania ustalenie i wyjaśnienie zdarzeń, które mogłyby stanowić podstawę do wszczęcia postępowania karnego przez powołane do tego organy. Przedmiotem badania nie były również inne nieprawidłowości, które mogłyby wystąpić poza systemem rachunkowości Jednostki.

5.4.2. Zobowiązania warunkowe

Jednostka w informacji dodatkowej wskazała, że nie występują zobowiązania warunkowe ani poręczenia.

5.4.3. Zdarzenia po dacie bilansu

Nie stwierdzono, a także nie uzyskano informacji by w jednostce wystąpiły zdarzenia po dacie bilansu, które miałyby wpływ na ocenę wyników działalności roku 2012 oraz na ocenę zagrożenia kontynuacji działalności.

Dział III. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Zawarte dane w Informacji dodatkowej są zgodne z danymi wynikającymi z ksiąg rachunkowych.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego dodatkowe informacje i objaśnienia, spełniają wymagania określone w art. 48 ust. 1 pkt. 1 i 2 oraz w załączniku nr 1 do ustawy o rachunkowości, są zgodne z danymi wynikającymi z ksiąg rachunkowych. Wskazane informacje przedstawiono w sposób wyczerpujący.

Zarząd Spółki złożył stosowną informację we wprowadzeniu do sprawozdania o możliwości kontynuowania działalności gospodarczej.

Dział IV. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

Zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące stan kapitału w kwocie 980 294,43 zł na koniec roku 2012 sporządzono zgodnie z art. 48 a ustawy o rachunkowości. Obrazuje ono w prawidłowy sposób dokonane zmiany w kapitałach własnych w roku 2012 – zmniejszenie o 1 724 559,62 zł.

Dział V. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych wskazujące zmniejszenie wartości środków pieniężnych o 32 762,29 zł. w okresie od 01.01.2012r. do 31.12.2012r.

W roku 2012 wystąpiły ujemne przepływy pieniężne, w tym:

- przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w kwocie (-) 125 812,05 zł.
- przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej w kwocie (+) 93 049,76 zł.
- przepływy pieniężne z działalności finansowej w kwocie 0,00 zł.

Sprawozdanie z przepływów spełnia wymogi określone w art. 48b ustawy o rachunkowości, wykazuje zgodność z danymi ksiąg rachunkowych oraz jest powiązane z innymi elementami sprawozdania.

Dział VI. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI

Sprawozdanie z działalności jednostki jest zgodne z danymi ksiąg rachunkowych, spełnia wymogi określone w art. 49 ust 1 i 2 ustawy o rachunkowości.

Zagrożenie dla kontynuacji działalności.

Kierownictwo jednostki zamieściło informację o kontynuacji działalności gospodarczej przez jednostkę (vide – wprowadzenie do sprawozdania finansowego).

Dział VII. PODSUMOWANIE WYNIKÓW BADANIA

- | | | |
|----|---|-------------------|
| 1. | Wynik finansowy ustalony przez jednostkę zamyka się stratą brutto w wysokości | -1 732 059,62 zł. |
| 2. | Obowiązkowe odpisy z tytułu podatku dochodowego | -7 500,00 zł. |
| 3. | Strata netto | -1 724 559,62 zł. |

Dział VIII. UWAGI KOŃCOWE

1. Niniejszy raport zawiera 15 stron kolejno ponumerowanych. Każda ze stron została oznaczona parafą biegłego przy numerze strony.
2. Integralną część raportu stanowi sprawozdanie finansowe.

Wojciech Pisarski

Nr ewid. 10103

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu

Biura Biegłych Rewidentów

„EKO-BILANS” Sp. z o.o.

90-248 Łódź, ul. P.O.W. 29/3

Wpis na listę podmiotów uprawnionych pod nr 64,
Uchwałą KRBR nr 94/50/95 z dnia 07.02.1995r.

Łódź, dnia 29.05.2013r.

Audyt: Biuro Biegłych Rewidentów „EKO-BILANS” Sp. z o.o.
90-248 Łódź, ul. P.O.W. 29/3