

PISMO ZARZĄDU T2 INVESTMENT S.A. DO AKCJONARIUSZY

Szanowni Akcjonariusze

Działając w imieniu Spółki T2 INVESTMENT S.A. niniejszym mam przyjemność oddać w Państwa ręce roczny raport finansowy podsumowujący działalność naszej Spółki w roku 2012.

Był to już piąty rok funkcjonowania Spółki na rynku New Connect i rok ten zakończył się dla nas dobrymi wynikami. Pomimo pogarszającej się sytuacji makroekonomicznej, podstawowa działalność firmy rozwijała się dobrze. Odnotowany zysk netto wyniósł 335.577,95. Dobre rezultaty, które prezentujemy są efektem konsekwentnie realizowanej strategii przyjętej przez Zarząd.

Głównym celem operacyjnym w minionym okresie było ukierunkowanie i intensyfikacja działań zmierzających do umocnienia pozycji T2 INVESTMENT S.A. w obszarze nieruchomościowo-budowlanym, a także działań w obszarze inwestycji kapitałowych.

W opinii Zarządu wdrożona i konsekwentnie realizowana strategia przyniosła oczekiwane rezultaty w postaci m. in. zwiększenia powierzchni najmu lokali. Bezustannie dbamy o dynamiczny rozwój Spółki, skupiając się na poprawie efektywności każdego obszaru działalności o czym świadczyć mogą zakończone z powodzeniem w ubiegłych latach projekty:

- (1) Stworzenie Inkubatora wspierającego firmy rozpoczynające działalność, z uwzględnieniem osób bezrobotnych z pomysłem na biznes” przez Spółkę T2 Inkubator Sp. z o.o., 100% zależną od Spółki T2 INVESTMENT S.A.,
- (2) podniesienie standardu powierzchni biurowo – socjalnej oferowanej pod wynajem. Stworzenie i wyposażenie stanowisk pracy do obsługi administracyjnej wynajmowanej powierzchni”.

Jednocześnie pozostajemy otwarci na nowe możliwości i okazje biznesowe jakie pojawiają się na rynku krajowym jak i zagranicznym.

Ważnym celem na rok bieżący i lata następne, jaki sobie stawiamy jest dokonanie atrakcyjnych długoterminowych inwestycji kapitałowych w podmioty o profilu działalności spójnym z zakresem kompetencyjnym naszej Spółki.

Kolejnymi istotnymi dążeniami, które zamierzamy zrealizować są: (1) uzyskanie satysfakcjonującej rentowności prowadzonych projektów redeweloperskich oraz pozyskanie nowych projektów w tym obszarze, (2) umacnianie pozycji Spółki poprzez dalszą modernizację posiadanych obiektów pod wynajem, w celu zaoferowania najemcom wysoce funkcjonalnych, nowoczesnych powierzchni biurowych i magazynowych.

Pragniemy podziękować Państwu za okazane zaufanie i wsparcie dla prowadzonych przez nas działań. Jednocześnie jesteśmy przekonani, że rok 2013 będzie dla Spółki rokiem dalszego rozwoju, podczas którego wzmocnimy aktywność w każdym z wymienionych powyżej obszarów, a dobre wyniki finansowe na koniec roku zostaną nie tylko pozytywnie ocenione ale także przyczynią się do wzrostu wartości rynkowej T2 INVESTMENT S.A. i tym samym notowań akcji Spółki na rynku New Connect.

Z wyrazami szacunku

Tomasz Tyliński
Prezes Zarządu

T2 INVESTMENT S.A.
UL. JASIELSKA 16A
60-476 POZNAN

Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

Lp.	Wyszczególnienie	PLN		EUR	
		Za okres 01.01.12-31.12.12	Za okres 01.01.11-31.12.11	Za okres 01.01.12-31.12.12	Za okres 01.01.11-31.12.11
1.	Przychody netto ze sprzedaży	1,043,488.10 zł	865,625.46 zł	250,021.11 €	209,081.96 €
2.	Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-971,687.08 zł	-675,569.59 zł	-232,817.49 €	-163,176.13 €
3.	Zysk (strata) brutto	200,269.95 zł	-3,406,239.14 zł	47,984.94 €	-822,738.24 €
4.	Zysk (strata) netto	335,577.95 zł	-2,951,662.14 zł	80,404.91 €	-712,940.34 €
5.	Przepływy pieniężne netto, razem	-242,116.65 zł	632,063.39 zł	-58,011.46 €	152,667.71 €
6.	Aktywa trwałe	10,317,312.72 zł	10,647,983.30 zł	2,523,681.01 €	2,410,791.36 €
7.	Aktywa obrotowe	11,657,114.56 zł	10,869,056.33 zł	2,851,405.16 €	2,460,844.12 €
8.	Aktywa razem	21,974,427.28 zł	21,517,039.63 zł	5,375,086.17 €	4,871,635.49 €
9.	Należności krótkoterminowe	2,548,576.24 zł	2,703,444.69 zł	623,398.13 €	612,082.21 €
10.	Należności długoterminowe	0.00 zł	0.00 zł	0.00 €	0.00 €
11.	Inwestycje krótkoterminowe	7,384,681.52 zł	6,430,786.09 zł	1,806,340.57 €	1,455,983.09 €
12.	Zobowiązania krótkoterminowe	573,559.29 zł	630,455.30 zł	140,296.29 €	142,740.29 €
13.	Zobowiązania długoterminowe	0.00 zł	0.00 zł	0.00 €	0.00 €
14.	Kapitał własny	20,758,374.84 zł	20,567,243.03 zł	5,077,631.93 €	4,656,593.69 €
15.	Kapitał zakładowy	6,150,000.00 zł	6,150,000.00 zł	1,504,329.53 €	1,392,410.80 €

Dane finansowe z bilansu zostały przeliczone na EUR według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski:

Bilans na dzień:	Nr Tabeli	Kurs średni NBP 1PLN za 1 EUR
31.12.12 r.	255/A/NBP/2012	4.0882
31.12.11 r.	252/A/NBP/2011	4.4168

Dzień ogłoszenia
31.12.12 r.
30.12.11 r.

Dane finansowe z rachunku przepływów pieniężnych i rachunku zysków i strat zostały przeliczone na EUR według średniego kursu wyliczonego jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień miesiąca za okres na który został sporządzony rachunek przepływów pieniężnych i rachunek zysków i strat

Okres
01.01.12-31.12.12
01.01.11-31.12.11

Kurs średni NBP 1PLN za 1 EUR za dany okres
4.17
4.14

**T2 Investment
Spółka Akcyjna**

**OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
I
RAPORT Z BADANIA
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2012 ROKU**

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy T2 Investment Spółka Akcyjna

1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego T2 Investment z siedzibą w Poznaniu, ul. Jasielska 16a, obejmującego:
 - wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 - bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2012 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 21 974 427,28 złotych,
 - rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujący zysk netto w kwocie 335 577,95 złotych,
 - zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 191 131,81 złotych,
 - rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 242 116,65 złotych,
 - dodatkowe informacje i objaśnienia.
2. Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie jej 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 330), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.
3. 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 Jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 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 opinii.

4. Spółka posiada udziały oraz zaangażowanie kapitałowe w formie pożyczek w spółkach zależnych. Według szacunków Zarządu wartość zaangażowania aktywów nie wymaga aktualizacji wartości.

Naszym zdaniem szacowana kwota odpisu posiadanych udziałów mogłaby wynieść 1 207,6 tys. zł, co skutkowałoby obniżeniem wartości kapitałów własnych o 978,1 tys. zł.

5. Naszym zdaniem, z wyjątkiem zgłoszonego w punkcie 4 zastrzeżenia, zbadane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:
 - przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku,
 - zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
 - jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.
6. Nie zgłaszając innych, aniżeli przedstawione wyżej, zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę, że do dnia zakończenia badania, sprawozdanie za rok poprzedzający nie zostało złożone do ogłoszenia w Monitorze Polskim B.
7. Sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku 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.

Dariusz Sarnowski

Biegły rewident nr 10200
Kluczowy biegły rewident przeprowadzający
badanie w imieniu

HLB SARNOWSKI & WIŚNIEWSKI Sp. z o.o.
61-478 Poznań, ul. Bluszczowa 7
Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych,
numer ewidencyjny 2917

Poznań, dnia 12 czerwca 2013 roku.

RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO T2 INVESTMENT SPÓŁKA AKCYJNA ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2012 ROKU

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Podstawowe informacje o działalności Spółki

Spółka działa pod firmą T2 Investment Spółka Akcyjna. Siedziba Spółki znajduje się w Poznaniu, ul. Jasielska 16 A.

Spółka prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej, zawiązanej aktem notarialnym w dniu 25 stycznia 2007 roku przed notariuszem Maciejem Celichowskim (Repertorium A Nr 1093/2007). Czas trwania spółki jest nieoznaczony.

Aktualnie Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu w, pod numerem KRS 276511.

Spółka otrzymała numer identyfikacji podatkowej NIP 782-20-89-018 oraz nadany przez Główny Urząd Statystyczny numer REGON 639525179.

Jednostka działa w oparciu o kodeks spółek handlowych oraz statut spółki.

Zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności przeważającą działalnością Spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68,10,Z), wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68,20,Z), pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68,31,Z), zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68,32,Z), realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (41,10,Z).

W badanym okresie Spółka prowadziła działalność w zakresie wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi oraz kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek.

Średnioroczne zatrudnienie w Spółce wyniosło 4 osoby.

Kapitał zakładowy Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosił 6 150,0 tys. zł i dzielił się na 6 150,0 tys. akcji zwykłych o wartości nominalnej 1,0 złotych każda. Kapitał własny Spółki na ten dzień wynosił 20 758,4 tys. zł.

Zgodnie z pkt. 1.5. dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego struktura akcjonariuszy Spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku przedstawiała się następująco:

Akcjonariusz	Liczba głosów (tys.)	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Udział w kapitale podstawowym (%)
Tomasz Tyliński	1 975 149	1 975 149	1 975 149	32,10
Invest Consulting S.A.	1 332 590	1 332 590	1 332 590	21,70
Beata Schmidt-Tylińska	900 000	900 000	900 000	14,60
Moonrock Enterprise S.A.	581 417	581 417	581 417	9,50
Pozostali	1 368 330	1 368 330	1 368 330	22,10
Razem kapitał zakładowy	6 150 000	6 150 000	6 150 000	100,00

Posiadane przez Akcjonariuszy akcje nie mają żadnego typu uprzywilejowania.

Zgodnie ze stanem księgi akcyjnej na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2013 roku do dnia wydania niniejszego raportu nie wystąpiły znaczące zmiany w strukturze Akcjonariuszy posiadających powyżej 5% kapitału akcyjnego.

Rok obrotowy, za który sporządzono zbadane sprawozdanie finansowe obejmuje 12 kolejnych miesięcy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku. Poprzedni rok obrotowy obejmował okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku.

Jednostki powiązane ze Spółką to:

- T2 Inkubator Sp. z o.o.,
- T2 Szamotuly Sp. z o.o.,
- Terra Promessa Sp. z o.o.,
- T2 Jasielska Sp. z o.o.,
- LMB Capital S.A.,
- Moonrock Enterprise S.A.,
- Blumerang Investors S.A.,
- Blu One S.A.

Władzami Spółki są: Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, Rada Nadzorcza i Zarząd.

W skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii wchodził:

- Tomasz Tyliński
- Prezes Zarządu.

W okresie od 1 stycznia 2012 roku do dnia wydania opinii nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień wydania opinii wchodził:

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| - Beata Schmidt-Tylińska | - Przewodniczący, |
| - Mariusz Obszański | - Wiceprzewodniczący, |
| - Edward Kozicki | - Członek, |
| - Bogdan Kasprzyk | - Członek, |
| - Andrzej Dulnik | - Członek, |
| - Dariusz Kojat | - Członek. |

W okresie od 1 stycznia 2012 roku do dnia wydania opinii nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

1.2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2011 roku podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Działając w imieniu HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych numer ewidencyjny 2917, kluczowy biegły rewident Dariusz Sarnowski, nr ewidencyjny 10200, wydał o tym sprawozdaniu w dniu 30 maja 2012 roku opinię z zastrzeżeniem z uzupełniającym objaśnieniem:

Spółka posiada udziały oraz zaangażowanie kapitałowe w formie pożyczek w spółkach zależnych. Według szacunków Zarządu wartość zaangażowania aktywów nie wymaga aktualizacji wartości. Naszym zdaniem w przypadku braku realizacji założeń Zarządu szacowana kwota odpisu mogłaby wynieść 1 059,2 tys. zł, co skutkowałoby obniżeniem wartości kapitałów własnych o 858,0 tys. zł.

Nie zgłaszając innych, aniżeli przedstawione wyżej zastrzeżenie, do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę, że do dnia zakończenia badania, sprawozdanie za rok poprzedzający nie zostało złożone do ogłoszenia w Monitorze Polskim B.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku zostało zatwierdzone Uchwałą numer 5 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy T2 Investment S.A. z dnia 22 czerwca 2012 roku. Na podstawie Uchwały numer 6 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy T2 Investment S.A. z dnia 22 czerwca 2012 roku strata netto zostanie pokryta zyskiem z lat następnych.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2011 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, uchwałą o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego i sprawozdaniem z działalności Spółki zostały złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 9 lipca 2012 roku.

Spółka nie złożyła sprawozdania finansowego za rok poprzedni do ogłoszenia w Monitorze Polskim B.

Bilans zamknięcia za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku został poprawnie wprowadzony do ksiąg rachunkowych, jako bilans otwarcia roku zakończonego 31 grudnia 2012 roku.

1.3. Informacje o podmiocie uprawnionym i kluczowym biegłym rewidencie

HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, ul. Bluszczowa 7 jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym pod numerem 2917 na listę Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w Polsce.

W imieniu HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. badaniem sprawozdania finansowego kierował kluczowy biegły rewident Dariusz Sarnowski nr ewidencyjny 10200.

Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego dokonała Rada Nadzorcza T2 Investment S.A. uchwałą numer 8 z dnia 10 grudnia 2012 roku.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 17 grudnia 2012 roku, zawartej pomiędzy T2 Investment S.A. a firmą HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, ul. Bluszczowa 7.

1.4. Zakres i termin badania

Celem naszego badania było wyrażenie przez biegłego rewidenta pisemnej opinii wraz z raportem o tym, czy sprawozdanie finansowe jest zgodne z zastosowanymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy badanej jednostki.

W badaniu poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych posłużyliśmy się testami i próbami właściwymi dla rewizji finansowej. Na podstawie wyników tych testów i prób wnioskowaliśmy o poprawności zbadanych pozycji. Badanie ograniczone do wybranych prób zastosowaliśmy również w odniesieniu do rozrachunków i obciążeń z tytułu podatków, w związku z czym mogą wystąpić różnice pomiędzy naszymi ustaleniami a wynikami ewentualnych kontroli uprawnionych organów skarbowych. Nasze procedury nie obejmowały uzupełniających informacji, które nie mają wpływu na zbadane przez nas sprawozdanie finansowe.

Badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku zostało przeprowadzone w dniach od 6 maja do 12 czerwca 2013 roku (z przerwami), w tym w siedzibie Spółki w dniach od 6 do 11 czerwca 2013 roku.

1.5. Deklaracja niezależności

HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., członkowie zarządu, kluczowy biegły rewident oraz inne osoby biorące udział w badaniu potwierdzają, iż spełniają warunki określone w art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym, do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym T2 Investment S.A. sporządzonym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku.

1.6. Oświadczenia otrzymane i dostępność danych

Zarząd Spółki w pisemnym oświadczeniu z dnia 12 czerwca 2012 roku potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność, prawidłowość i jasność załączonego sprawozdania finansowego oraz oświadczył o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych i istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia i mogły mieć wpływ na załączone sprawozdanie finansowe. Zarząd Spółki także oświadczył, że udostępnił wszystkie żądane dokumenty i dane, jak również udzielił niezbędnych informacji i wyjaśnień.

2. PODSTAWOWE DANE I WSKAŹNIKI FINANSOWE

2.1. Wskaźniki finansowe

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Spółki w latach 2012, 2011 i 2010 wyliczone na podstawie danych finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych za lata zakończone 31 grudnia 2012 roku, 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010 roku.

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	2012	2011	2010
Przychody netto ze sprzedaży (tys. zł)	-	-	1 043,5	865,6	705,3
Suma aktywów (tys. zł)	-	-	21 974,4	21 517,0	25 250,8
Kapitał własny (tys. zł)	-	-	20 758,4	20 567,2	23 518,9
Zysk/Strata netto za okres (tys. zł)	-	-	335,6	-2 951,7	1 739,4
Zyskowność sprzedaży	zysk (strata) ze sprzedaży/ przychody netto ze sprzedaży	max	-92,3%	-114,8%	-163,2%
Rentowność sprzedaży brutto	zysk (strata) brutto/ przychody netto ze sprzedaży	max	19,2%	-393,5%	309,8%
Rentowność sprzedaży netto	zysk (strata) netto/ przychody netto ze sprzedaży	max	32,2%	-341,0%	246,6%
Rentowność kapitału własnego	zysk (strata) netto/kapitał własny bez wyniku finansowego bieżącego roku	max	1,6%	-12,6%	8,0%
Rentowność aktywów	zysk (strata) netto/aktywa ogółem	max	1,5%	-13,7%	6,9%
Wskaźnik rotacji majątku	przychody netto ze sprzedaży/aktywa ogółem	max	0,0	0,0	0,0
Wskaźnik obrotu rzeczowych aktywów trwałych	przychody netto ze sprzedaży/rzeczowe aktywa trwałe	max	3,6	1,8	0,2
Wskaźnik rotacji należności w dniach	(średni stan należności z tytułu dostaw i usług/przychody ze sprzedaży)*360	min	117	563	602
Wskaźnik rotacji zapasów w dniach	(średni stan zapasów/koszty działalności operacyjnej)*360	min	306	331	166
Wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	(średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług/(koszty działalności operacyjnej- koszty pracy- amortyzacja))*360	min	48	54	34
Współczynnik zadłużenia	kapitał obcy / kapitały ogółem	0,3 - 0,5	0,1	0,0	0,1
Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym	kapitał własny / kapitał obcy	>1	17,1	21,7	13,6

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	2012	2011	2010
Stopień pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	kapitał własny/aktywa trwałe	>1	2,0	1,9	1,3
Trwałość struktury finansowania	kapitał własny/pasywa ogółem	max	0,9	1,0	0,9
Wskaźnik płynności szybkiej	(inwestycje krótkoterminowe + należności krótkoterminowe) / zobowiązania krótkoterminowe	0,8 - 1,2	17,3	14,5	6,3
Wskaźnik płynności bieżącej	(aktywa obrotowe - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / zobowiązania krótkoterminowe	1,5 - 2,0	20,3	17,2	8,2
Pokrycie zobowiązań należnościami	należności handlowe / zobowiązania handlowe	>1	1,5	2,0	14,9
Kapitał obrotowy netto (w tys. zł.)	aktywa obrotowe – zobowiązania krótkoterminowe	-	11 080,9	10 238,6	6 659,3
Udział kapitału pracującego w całości aktywów	kapitał obrotowy/ aktywa ogółem	max	50,4%	47,6%	26,4%

W badanym okresie Spółka osiągnęła dodatni wynik finansowy, co wpłynęło na poprawę wskaźników rentowności w stosunku do roku ubiegłego. Wskaźniki rotacji majątku również przyjęły wartości korzystniejsze niż w poprzednim roku obrotowym. Powyżej poziomu uważanego za bezpieczny ukształtowały się wskaźniki płynności.

2.2. Zasadność założenia kontynuacji działalności

We wprowadzeniu do sprawozdania finansowego oraz w notce numer 8 dodatkowych informacji i objaśnień Zarząd poinformował, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności przez Spółkę przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2012 roku oraz że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności przez Spółkę.

W wyniku przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku, w tym analizy sytuacji finansowej, nic istotnego nie zwróciło naszej uwagi, co spowodowałoby nasze przekonanie, że Spółka nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia 31 grudnia 2012 roku na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

3. OCENA SYSTEMU RACHUNKOWOŚCI

3.1. System rachunkowości

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości, o której mowa w art. 10 ustawy o rachunkowości.

Dokumentacja polityki rachunkowości została opracowana zgodnie z ustawą o rachunkowości i zatwierdzona do stosowania uchwałą Zarządu Spółki z dnia 1 stycznia 2010 roku.

W badanym roku obrotowym w Spółce stosowano komputerowy system ewidencji księgowej Tessop FK, w którym dokonywane są księgowania wszystkich zdarzeń gospodarczych występujących w Spółce.

Przeprowadzone badanie nie ujawniło istotnych słabości, które mogłyby wpłynąć na dane finansowe i informacje zawarte w zbadanym sprawozdaniu finansowym, a dotyczących:

- udokumentowania operacji gospodarczych,
- powiązania zapisów księgowych z dokumentami oraz sprawozdaniem finansowym,
- rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych,
- metod zabezpieczenia i ochrony dokumentów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych,
- stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera.

3.2. Inwentaryzacja

Spółka przeprowadziła inwentaryzację roczną poszczególnych grup aktywów i pasywów zgodnie z zasadami i terminami określonymi w ustawie o rachunkowości za wyjątkiem towarów i rozrachunków. Wyniki przeprowadzonej inwentaryzacji zostały rozliczone i ujęte w księgach roku badanego.

3.3. Wycena

Stosowane przez Spółkę zasady wyceny zostały opisane we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego i są one zgodne z wymogami ustawy o rachunkowości.

Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości zostały prawidłowo wybrane i są stosowane przez nią w sposób prawidłowy i ciągle.

3.4. Prezentacja i porównywalność

Spółka dokonała prawidłowej prezentacji poszczególnych składników aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów w sprawozdaniu finansowym. Wprowadzenie do sprawozdania, bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych wraz z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, stanowiącymi integralną część sprawozdania finansowego, zawierają wszystkie informacje, których ujawnienie w sprawozdaniu finansowym jest wymagane przepisami ustawy o rachunkowości.

Zarząd badanej jednostki zapewnił porównywalność danych finansowych zaprezentowanych w sprawozdaniach finansowych za wszystkie prezentowane lata obrotowe.

4. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

4.1. Bilans

	31.12.2012 tys. zł	31.12.2011 tys. zł	31.12.2010 tys. zł
AKTYWA			
Aktywa trwałe	10 317,3	10 648,0	17 665,3
Rzeczowe aktywa trwałe	286,2	473,7	4 086,3
Inwestycje długoterminowe	9 402,2	10 039,9	13 418,2
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	628,9	134,4	160,9
Aktywa obrotowe	11 657,1	10 869,1	7 585,5
Zapasy	1 708,0	1 708,0	1 710,5
Należności krótkoterminowe	2 548,6	2 703,4	2 497,7
Inwestycje krótkoterminowe	7 384,6	6 430,8	3 341,9
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15,9	26,9	35,3
Aktywa razem	21 974,4	21 517,0	25 250,8

Bilans (c.d.)
PASYWA

Kapitał własny	20 758,4	20 567,2	23 518,9
Kapitał podstawowy	6 150,0	6 150,0	6 150,0
Kapitał zapasowy	17 368,9	17 368,9	15 629,5
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-3 096,1	0,0	0,0
Zysk (strata) netto	335,6	-2 951,7	1 739,4
 Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	 1 216,0	 949,8	 1 731,8
Rezerwy na zobowiązania	567,4	204,2	697,4
Zobowiązania długoterminowe	0,0	0,0	90,8
Zobowiązania krótkoterminowe	573,6	630,5	926,2
Rozliczenia międzyokresowe	75,0	115,1	17,5
 Pasywa razem	 21 974,4	 21 517,0	 25 250,8

Rachunek zysków i strat

	01.01.2012 – 31.12.2012	01.01.2011 – 31.12.2011	01.01.2010 – 31.12.2010
	tys. zł	tys. zł	tys. zł
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	1 043,5	865,6	705,3
Koszty działalności operacyjnej	2 007,1	1 859,5	1 856,2
Zysk/Strata ze sprzedaży	-963,6	-993,8	-1 150,9
Pozostałe przychody operacyjne	96,5	386,8	78,7
Pozostałe koszty operacyjne	104,7	68,5	61,3
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	-971,7	-675,6	-1 133,5
Przychody finansowe	2 475,1	988,9	3 401,1
Koszty finansowe	1 303,1	3 719,6	82,7
Zysk/Strata z działalności gospodarczej	200,3	-3 406,2	2 184,9
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,0	0,0	0,0
Zysk/Strata brutto	200,3	-3 406,2	2 184,9
Podatek dochodowy	-135,3	-454,6	445,4
Zysk/Strata netto	335,6	-2 951,7	1 739,4

4.2. Informacje o wybranych pozycjach sprawozdania finansowego

Struktura aktywów i pasywów jest przedstawiona w zbadanym przez nas sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku.

Inwestycje długoterminowe

Inwestycje długoterminowe były najistotniejszą pozycją aktywów na dzień 31 grudnia 2012 roku. Ich wartość bilansowa wyniosła 9 402,2 tys. zł, co stanowiło 42,8% sumy bilansowej. Na saldo omawianej pozycji składały się nieruchomości inwestycyjne o wartości bilansowej 1 954,3 tys. zł, udziały i akcje w jednostkach powiązanych w wysokości 6 675,7 tys. zł oraz pożyczka udzielona spółce powiązanej T2 Inkubator Sp. z o.o. o wartości 747,6 tys. zł. W porównaniu do poprzedniego dnia bilansowego wartość omawianej pozycji uległa obniżeniu o 637,7 tys. zł, tj. o 6,32%.

Spółka posiada udziały oraz zaangażowanie kapitałowe w formie pożyczek w spółkach zależnych. Według szacunków Zarządu wartość zaangażowania aktywów nie wymaga aktualizacji wartości. Naszym zdaniem szacowana kwota odpisu posiadanych udziałów mogłaby wynieść 1 207,6 tys. zł, co skutkowałoby obniżeniem wartości kapitałów własnych o 978,1 tys. zł.

Zapasy

Wartość bilansowa zapasów na dzień 31 grudnia 2012 roku wyniosła 1 708,0 tys. zł, co stanowiło 7,8% sumy bilansowej. Jedyną pozycję w strukturze zapasów na dzień bilansowy stanowiły towary, w których zaprezentowana została nieruchomość w postaci współwłasności gruntu. Omawiana pozycja została wyceniona w cenie zakupu.

Należności

Pozycja należności krótkoterminowych stanowiła 11,6% sumy bilansowej i wyniosła 2 548,6 tys. zł. Spółka przeprowadziła inwentaryzację rozrachunków na dzień 31 grudnia 2012 roku. Przeprowadziliśmy procedurę niezależnego potwierdzenia sald należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2012 roku. W dominującej części pozycję stanowiła należność wobec podmiotu powiązanego Moonrock Enterprise S.A.

Inwestycje krótkoterminowe

Pozycja inwestycji krótkoterminowych stanowiła w roku badanym 33,6% aktywów i wyniosła 7 384,6 tys. zł. W porównaniu z rokiem poprzednim wartość omawianej pozycji wzrosła o 14,8%. Najistotniejszymi pozycjami inwestycji krótkoterminowych były udzielone pożyczki o wartości bilansowej 3 051,1 tys. zł, oraz posiadane akcje i udziały o wartości 3 867,2 tys. zł.

Kapitał własny

Na koniec badanego roku obrotowego kapitał własny Spółki wynosił 20 758,4 tys. zł i stanowił 94,5% pasywów ogółem. W porównaniu z poprzednim dniem bilansowym wartość kapitału własnego uległa zwiększeniu o 191,1 tys. zł tj. o 0,9%.

Kapitał zakładowy Spółki składał się z 6 150 000 akcji o wartości nominalnej 1,0 zł każda. W badanym roku obrotowym nie wystąpiły zmiany w wysokości kapitału zakładowego.

Rachunek zysków i strat

W badanym roku obrotowym jedyne źródło przychodów ze sprzedaży stanowiła działalność w zakresie wynajmu powierzchni biurowych i magazynowych. Wartość przychodów ze sprzedaży wyniosła 1 043,5 tys. zł, co stanowiło wzrost o 21,0 % w porównaniu z minionym okresem sprawozdawczym. Wartość poniesionych w bieżącym okresie kosztów działalności podstawowej wyniosła 2 007,1 tys. zł. W efekcie Spółka podobnie jak w roku poprzednim poniosła stratę na podstawowej działalności w wysokości 963,6 tys. zł.

W wyniku zysku na działalności finansowej w kwocie 1 172,0 tys. zł, zysk netto roku badanego wyniósł 335,6 tys. zł. Wzrost przychodów finansowych w roku badanym wynikał przede wszystkim z aktualizacji wartości inwestycji (posiadanych akcji).

4.3. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego zawiera wszystkie informacje wymagane załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości. Spółka potwierdziła zasadność zastosowania zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu sprawozdania finansowego oraz że nie zamierza w dającej się przewidzieć przyszłości prowadzić działalności w zmniejszonym istotnie zakresie. Zasady wyceny aktywów i pasywów, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego zostały prawidłowo i kompletnie opisane w tym wprowadzeniu.

4.4. Dodatkowe informacje i objaśnienia sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła dodatkowe informacje i objaśnienia w postaci not tabelarycznych do poszczególnych pozycji bilansu, rachunku zysków i strat oraz opisów słownych.

Dodatkowe informacje i objaśnienia sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku zostały sporządzone we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z informacjami wymaganymi załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości.

4.5. Sprawozdanie z działalności

Zarząd sporządził i załączył do sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Spółki w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2012 roku. Sprawozdanie z działalności zawiera informacje wymagane art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

Zapoznaliśmy się z tym sprawozdaniem i uznaliśmy, iż zawarte w nim kwoty i informacje pochodzące z załączonego sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

4.6. Zgodność z przepisami prawa

Kluczowy biegły rewident otrzymał od Zarządu Spółki pisemne oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż zgodnie z jego najlepszą wiedzą Spółka przestrzegała przepisów prawa, a także postanowień statutu Spółki mających wpływ na sprawozdanie finansowe.

Dariusz Sarnowski

Biegły rewident nr 10200

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający
badanie w imieniu

HLB SARNOWSKI & WIŚNIEWSKI Sp. z o.o.

61-478 Poznań, ul. Bluszczowa 7

Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych,
numer ewidencyjny 2917

Niniejszy raport zawiera 13 stron.

Poznań, dnia 12 czerwca 2013 roku



NIP: 782-20-89-018
REGON: 639525179

T2 INVESTMENT S.A.
ul. Jasielska 16A
60-476 Poznań

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Za okres

01.01.2012-31.12.2012

Poznań, czerwiec 2013 r.

T2 INVESTMENT S.A.

ul. Jasielska 16a
60-476 Poznań

.....
(pieczęć firmy)

OŚWIADCZENIE KIEROWNICTWA

Zarząd spółki T2 Investment S. A. przedstawia sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku na które składa się:

- ✓ Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- ✓ Bilans
- ✓ Rachunek zysków i start
- ✓ Zestawienie zmian w kapitale własnym
- ✓ Rachunek przepływów pieniężnych
- ✓ Dodatkowe informacje i objaśnienia
- ✓ Sprawozdanie z działalności

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z przedstawionymi zasadami w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 (Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 z późn. zm.), oraz jasno i rzetelnie przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy.

.....
(Podpis osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg rachunkowych)

.....
(Podpisy członków Zarządu)

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje o Jednostce

T2 Investment S.A., zwana w dalszej części Spółką, została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego dnia 16.03.2007 r. pod numerem 0000276511,

Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu, przy ulicy Jasielskiej 16a.

Podstawowym przedmiotem działalności wg PKD jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków PKD:4110Z.

W roku obrotowym Spółka głównie zajmowała się wynajmem pomieszczeń i z tego też tytułu głównie osiągała przychody.

Regon: 639525179

NIP: 782-20-89-018

2. Czas trwania działalności Jednostki

Czas, na jaki utworzona została Spółka: nieoznaczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Spółka prezentuje sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2012 r. – 31.12.2012 r.

4. Dane łączne

W skład Spółki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

5. Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.

6. Połączenie jednostek gospodarczych

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie nastąpiło połączenie Spółki z innymi jednostkami.

7. Omówienie zasad (polityki) rachunkowości

Sprawozdanie Finansowe sporządzone zostało w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. nr 76 poz. 694 z późn. zm.)

a) Przychody i koszty są ujmowane według zasady memoriałowej, tj. w okresach, których dotyczy, niezależnie od daty ich zafakturowania lub dokonania płatności.

b) Wartości niematerialne i prawne i środki trwałe

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Dla potrzeb ujmowania w księgach nabytych aktywów o charakterze praw majątkowych spółka przyjęła następujące progi wartościowe:

- Cena nabycia aktywów o wartości początkowej powyżej 3.500 zł.

Spółka zalicza nabyte wartości niematerialne i prawne do środków trwałych, wprowadzając je jednocześnie do ewidencji bilansowej tych aktywów. W momencie oddania do używania ustalany jest okres ekonomicznej użyteczności dla każdego nabytego składnika, który to decyduje o okresie dokonywania odpisów amortyzacyjnych. Dokonywanie odpisów amortyzacyjnych rozpoczyna się począwszy od miesiąca następującego po miesiącu oddania środka trwałego do używania.

- Cena nabycia aktywów o wartości początkowej 1.500 zł.- 3.500 zł.

Spółka wprowadza nabyte wartości niematerialne i prawne do ewidencji bilansowej i umarza w 100% w miesiącu oddania do użytkowania.

- Cena nabycia aktywów o wartości początkowej poniżej 1.500 zł.

Spółka zalicza nabyte wartości niematerialne i prawne bezpośrednio w koszty zużycia materiałów.

Środki trwałe

W pozycji tej ujęte zostały rzeczowe aktywa trwałe o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby jednostki.

Dla potrzeb ujmowania w księgach nabytych i wytworzonych we własnym zakresie środków trwałych spółka przyjęła następujące progi wartościowe:

- Środki trwałe o wartości początkowej powyżej 3.500 zł.

Spółka zalicza nabyte składniki aktywów do środków trwałych, wprowadzając je jednocześnie do ewidencji bilansowej tych aktywów. W momencie oddania do używania ustalany jest okres ekonomicznej użyteczności dla każdego nabytego składnika, który to decyduje o okresie dokonywania odpisów amortyzacyjnych. Dokonywanie odpisów amortyzacyjnych rozpoczyna się począwszy od miesiąca następującego po miesiącu oddania środka trwałego do używania.

Na każdy dzień bilansowy służby techniczne dokonują weryfikacji przyjętego wcześniej okresu ekonomicznej użyteczności każdego środka trwałego. Zmiana tego okresu skutkuje zmianą

kwoty dokonywanych odpisów amortyzacyjnych począwszy od pierwszego dnia następnego roku obrotowego.

Przy dokonywaniu odpisów amortyzacyjnych spółka stosuje liniową metodę amortyzacji przy zastosowaniu stawek zawartych w wykazie rocznych stawek stanowiących załącznik nr 1 do ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r. nr 54, poz. 654 z późn. zm.).

Wartość początkowa środków trwałych podlega podwyższeniu o poniesione nakłady na ulepszenie (przebudowę, rozbudowę, modernizację) przekraczające wartość 3.500 zł, nie przekraczające 3.500 zł uznawane są za koszty bieżącego okresu.

Środki trwałe prezentowane w bilansie wyceniane są wg wartości netto, tzn. w wartości początkowej podwyższonej o kwoty ulepszenia i pomniejszonej o dokonane odpisy umorzeniowe i aktualizujące.

➤ Środki trwałe o wartości początkowej 1.500 zł. – 3.500 zł.

Spółka wprowadza nabyte środki trwałe do ewidencji bilansowej – wyposażenia i umarza w 100% w miesiącu oddania do użytkowania.

➤ Środki trwałe o wartości początkowej poniżej 1.500 zł.

Spółka zalicza nabyte składniki aktywów bezpośrednio w koszty zużycia materiałów.

➤ Środki trwałe w budowie

W pozycji tej ujęte zostały zaliczane do aktywów trwałych środki trwałe w okresie ich budowy, montażu lub ulepszenia już istniejącego środka trwałego.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania. Wartość środków trwałych w budowie powiększają różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań, służących finansowaniu zakupu lub budowy środka trwałego, za okres realizacji inwestycji. Różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań po oddaniu środków trwałych w budowie do użytkowania obciążają koszty operacji finansowych.

Wartość środków trwałych w budowie pomniejsza się o odpisy aktualizujące w wypadku wystąpienia okoliczności wskazujących na trwałą utratę ich wartości.

Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do używania.

c) Leasing

Spółka jest stroną umów leasingowych na podstawie, których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne przez uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy (art. 3 ust. 4 ustawy o rachunkowości), przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały i jednocześnie ujmowane jest zobowiązanie w kwocie równej wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe będące przedmiotem umowy leasingu finansowego są amortyzowane w sposób określony dla własnych środków trwałych. Jednakże gdy brak jest pewności co do przejścia prawa własności przedmiotu umowy, wówczas środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: przewidywany okres użytkowania lub okres trwania leasingu.

Opłaty leasingowe z tytułu umów, które nie spełniają warunków umowy leasingu finansowego, ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

d) Zapasy

Zapasy są wyceniane według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Materiały

W ciągu roku obrotowego materiały produkcyjne ujmowane są w cenach ewidencyjnych, korygowanych do cen nabycia poprzez odchylenia. Odchylenia rozliczane są proporcjonalnie do wartości zapasów i rozchodu materiałów. Na dzień bilansowy materiały wycenione są według metody „pierwsze przyszło – pierwsze wyszło”.

Koszt standardowy materiałów obejmuje:

- cenę zakupu materiałów (bez naliczonego podatku od towarów i usług),
- koszty transportu.

Spółka tworzy odpisy aktualizujące wartość zapasów uznanych za przestarzałe lub trudno zbywalne. Utworzone odpisy aktualizujące umniejszają wartość materiałów wykazywaną w bilansie.

Produkcja w toku

Produkcja w toku i półprodukty – wyceniane są w koszcie wytworzenia.

Koszt wytworzenia produktu obejmuje:

- Koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem. Koszty bezpośrednie obejmują wartość zużytych materiałów bezpośrednich, robocizny bezpośredniej oraz kosztów wydziałowych przypadających na konkretny produkt.
- uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem tego produktu
- do których zalicza się zmienne pośrednie koszty produkcji oraz tę część stałych, pośrednich

kosztów produkcji, które odpowiadają normalnemu wykorzystaniu zdolności produkcyjnych.

Produkty gotowe

Wyroby gotowe są wycenione według kosztu wytworzenia.

Towary

Towary ujmowane są w księgach w cenach nabycia netto powiększone o koszty związane z ich zakupem i z ich utrzymaniem.

e) Należności

Na dzień bilansowy należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki aktywów po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank polski.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia odpowiednio po kursie kupna walut stosowanych przez bank, z którego usług korzysta Spółka w przypadku operacji sprzedaży walut oraz operacji zapłaty należności lub średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień, chyba że w zgłoszeniu celnym lub w innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs w przypadku pozostałych operacji.

Powstałe z przeliczenia różnice kursowe zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych lub w przypadkach określonych przepisami, kapitalizuje się w wartości aktywów.

f) Zobowiązania

Na dzień powstania zobowiązania wycenia się według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki pasywów po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank polski.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie sprzedaży walut stosowanych przez bank, z którego usług korzysta jednostka w przypadku operacji kupna walut oraz operacji zapłaty zobowiązań, natomiast dla pozostałych operacji po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień, chyba że w zgłoszeniu celnym lub innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs.

Powstałe z przeliczenia różnice kursowe zalicza się odpowiednio do przychodów

lub kosztów finansowych lub, w przypadkach określonych przepisami, kapitalizuje się w wartości aktywów.

g) Środki pieniężne

Środki pieniężne w banku i w kasie wycenia się według wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się w ich wartości nominalnej przeliczonej na złote polskie. Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie kupna walut stosowanych przez bank, z którego usług korzysta jednostka w przypadku operacji sprzedaży walut oraz operacji zapłaty należności, natomiast dla pozostałych operacji po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień, chyba że w zgłoszeniu celnym lub innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki aktywów po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

h) Inwestycje długoterminowe

Nabyte długoterminowe aktywa finansowe (akcje, udziały), nie będące przedmiotem obrotu publicznego, nabyte jedynie w celu sprawowania kontroli lub wywierania wpływu na jednostkę będącą emitentem wyceniane są według ceny nabycia z uwzględnieniem trwałej utraty wartości.

Długoterminowe aktywa finansowe zakwalifikowane do kategorii przeznaczonych do sprzedaży w okresie powyżej 12 miesięcy wycenia się:

- w wartości godziwej – w przypadku gdy istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku regulowanym, albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób zgodnie z § 14 ust.1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz. U z 2001 r. Nr 149 poz. 1674),
- w cenie nabycia – w przypadku akcji, dla których nie istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku, albo których wartość godziwej nie można ustalić w wiarygodny sposób zgodnie z § 16 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz. U z 2001 r. Nr 149 poz. 1674).

Zyski lub straty z wyceny aktywów finansowych do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat, w przychodach lub kosztach finansowych zgodnie z § 21 ust.2 pkt. 1 w/w rozporządzenia.

Nieruchomości wyceniane są według zasad, stosowanych do środków trwałych.

i) Inwestycje krótkoterminowe

Do krótkoterminowych aktywów finansowych zaliczane są aktywa nabyte w celu osiągnięcia

korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen i przeznaczonych do zbycia w okresie do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Krótkoterminowe aktywa finansowe zakwalifikowane do kategorii przeznaczonych do obrotu na dzień bilansowy wycenia się:

- w wartości godziwej – w przypadku gdy istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku regulowanym, albo których wartość godziwą może być ustalona w inny wiarygodny sposób zgodnie z § 14 ust.1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz. U z 2001 r. Nr 149 poz. 1674),
- w cenie nabycia – w przypadku akcji, dla których nie istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku, albo których wartość godziwej nie można ustalić w wiarygodny sposób zgodnie z § 16 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz. U z 2001 r. Nr 149 poz. 1674).

Zyski lub straty z wyceny aktywów finansowych do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat, w przychodach lub kosztach finansowych zgodnie z § 21 ust.1 w/w rozporządzenia.

j) Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy na zobowiązania tworzone są na pewne lub prawdopodobne przyszłe zobowiązania w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych, strat nadzwyczajnych, zależnie od okoliczności z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

Rezerwy wycenia się według uzasadnionej oraz w sposób wiarygodny oszacowanej wartości.

k) Zobowiązania warunkowe - pozabilansowe

Za zobowiązania warunkowe Spółka uznaje potencjalny przyszły obowiązek wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń.

l) Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe czynne dotyczą poniesionych przez Spółkę kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych, a w szczególności:

Za bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów Spółka uznaje prawdopodobne zobowiązania przypadające na bieżący okres sprawozdawczy, wynikające w szczególności:

- ze świadczeń wykonanych na rzecz Spółki przez kontrahentów, lecz nie zafakturowanych do dnia bilansowego, jeżeli kwota zobowiązania jest znana lub możliwa do oszacowania w sposób wiarygodny,
- z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością przyszłych świadczeń, możliwych do oszacowania w sposób wiarygodny na podstawie danych planistycznych.

m) Kapitały własny

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wynikającej ze statutu Spółki i wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

n) Podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

➤ Aktywa z tytułu podatku dochodowego

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty możliwej do odliczenia, przy zachowaniu zasady ostrożności.

➤ Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Rezerwę z tytułu podatku odroczonego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego.

Przy ustalaniu wysokości aktywów i rezerwy z tytułu podatku dochodowego uwzględnia się stawki podatku dochodowego obowiązujące w roku powstania obowiązku podatkowego.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazywane są w bilansie oddzielnie.

Wpływający na wynik finansowy podatek dochodowy za dany okres sprawozdawczy obejmuje część bieżącą i część odroczoną.

Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego, z tym, że rezerwy i aktywa dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się również na kapitał własny.

o) Różnice kursowe

Różnice kursowe Spółka ustala na podstawie art. 15a ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r. nr 54, poz. 654 z późn. zm.)

p) Przychody i zyski

Za przychody i zyski Spółka uznaje uprawdopodobnione powstanie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zwiększenia wartości

aktywów, albo zmniejszenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do wzrostu kapitału własnego lub zmniejszenia jego niedoboru w inny sposób niż wniesienie wkładów przez udziałowców lub właścicieli.

r) Koszty i straty

Przez koszty i straty jednostka rozumie uprawdopodobnione zmniejszenia w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów, albo zwiększenia wartości zobowiązań i rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia jego niedoboru w inny sposób niż wycofanie środków przez udziałowców lub właścicieli.

s) Wynik finansowy

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych (pośrednio związanych z działalnością operacyjną jednostki),
- wynik operacji finansowych,
- wynik operacji nadzwyczajnych (powstałych na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną jednostki i nie związanych z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia),
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest jednostka, i płatności z nim zrównanych, na podstawie odrębnych przepisów.

.....
(Imię i nazwisko osoby sporządzającej)

.....
(Podpisy członków Zarządu)

Poznań 12-06-2013

.....
(pieczęćka firmy)

BILANS

T2 Investment S.A.
ul. Jasielska 16a
60-476 Poznań
NIP: 782-20-89-018

AKTYWA		31.12.2012 PLN	31.12.2011 PLN
A. AKTYWA TRWAŁE		10,317,312.72	10,647,983.30
I. Wartości niematerialne i prawne		0.00	0.00
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0.00	0.00
2.	Wartość firmy	0.00	0.00
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00
II. Rzeczowe aktywa trwałe		286,231.78	473,748.08
1.	Środki trwałe	286,231.78	473,748.08
a.	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0.00	0.00
b.	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0.00	0.00
c.	urządzenia techniczne i maszyny	27,292.99	29,905.10
d.	środki transportu	89,704.06	138,633.58
e.	inne środki trwałe	169,234.73	305,209.40
2.	Środki trwałe w budowie	0.00	0.00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0.00	0.00
III. Należności długoterminowe		0.00	0.00
1.	od jednostek powiązanych	0.00	0.00
2.	od pozostałych jednostek	0.00	0.00
IV. Inwestycje długoterminowe		9,402,175.31	10,039,883.59
1.	Nieruchomości	1,954,318.98	1,958,199.45
2.	Wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	7,423,323.87	8,057,151.68
a.	w jednostkach powiązanych	7,423,323.87	8,057,151.68
-	udziały i akcje	6,675,721.73	6,363,411.73
-	inne papiery wartościowe	0.00	0.00
-	udzielone pożyczki	747,602.14	1,693,739.95
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00
b.	w pozostałych jednostkach	0.00	0.00
-	udziały i akcje	0.00	0.00
-	inne papiery wartościowe	0.00	0.00
-	udzielone pożyczki	0.00	0.00
-	inne wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	24,532.46	24,532.46
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		628,905.63	134,351.63
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	628,905.63	134,351.63
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0.00	0.00
B. AKTYWA OBROTOWE		11,657,114.56	10,869,056.33
I. Zapasy		1,707,952.25	1,707,952.25
1.	Materiały	0.00	0.00
2.	Półprodukty i produkty w toku	0.00	0.00
3.	Produkty gotowe	0.00	0.00
4.	Towary	1,707,952.25	1,707,952.25
5.	Zaliczki na poczet dostaw	0.00	0.00
II. Należności krótkoterminowe		2,548,576.24	2,703,444.69
1.	Należności od jednostek powiązanych	2,259,912.55	2,264,414.26
a.	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	154,468.47	152,200.26
-	do 12 miesięcy	154,468.47	152,200.26
-	powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00
b.	inne	2,105,444.08	2,112,214.00
2.	Należności od pozostałych jednostek	288,663.69	439,030.43
a.	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	174,941.49	195,235.17
-	do 12 miesięcy	174,941.49	195,235.17
-	powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00
b.	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	43,359.61	69,396.59
c.	inne	70,362.59	174,398.67
d.	dochodzone na drodze sądowej	0.00	0.00
III. Inwestycje krótkoterminowe		7,384,681.52	6,430,786.09
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	7,384,681.52	6,430,786.09
a.	w jednostkach powiązanych	4,123,782.73	3,904,226.35
-	udziały i akcje	1,196,723.58	1,380,834.90
-	inne papiery wartościowe	0.00	0.00
-	udzielone pożyczki	2,927,059.15	2,523,391.45
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00
b.	w pozostałych jednostkach	2,794,478.76	1,818,023.06
-	udziały i akcje	2,670,478.76	1,549,226.08
-	inne papiery wartościowe	0.00	0.00
-	udzielone pożyczki	124,000.00	268,796.98
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00
c.	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	466,420.03	708,536.68
-	środki pieniężne w kasie i na rachunku bankowym	466,420.03	708,536.68
-	inne środki pieniężne	0.00	0.00
-	inne aktywa pieniężne	0.00	0.00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0.00	0.00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		15,904.55	26,873.30
Aktywa razem		21,974,427.28	21,517,039.63

.....
(nazwisko i imię osoby sporządzającej)

.....
12-06-2013

.....
(podpis członków zarządu)

.....
(pieczęćka firmy)

T2 Investment S.A.
ul. Jasielska 16a
60-476 Poznań
NIP: 782-20-89-018

BILNAS

P A S Y W A		31.12.2012	31.12.2011
		PLN	PLN
A.	KAPITAŁ WŁASNY	20,758,374.84	20,567,243.03
I.	Kapitał podstawowy	6,150,000.00	6,150,000.00
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0.00	0.00
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0.00	0.00
IV.	Kapitał zapasowy	17,368,905.17	17,368,905.17
V.	Kapitał z aktualizacji wyceny	0.00	0.00
VI.	Pozostałe kapitały rezerwowe	0.00	0.00
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-3,096,108.28	0.00
VIII.	Zysk (strata) netto	335,577.95	-2,951,662.14
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wartość ujemna)	0.00	0.00
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	1,216,052.44	949,796.60
I.	Rezerwy na zobowiązania	567,453.17	204,197.52
1.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	562,192.37	202,946.37
2.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	5,260.80	1,251.15
-	długoterminowe	0.00	0.00
-	krótkoterminowe	5,260.80	1,251.15
3.	Pozostałe rezerwy	0.00	0.00
-	długoterminowe	0.00	0.00
-	krótkoterminowe	0.00	0.00
II.	Zobowiązania długoterminowe	0.00	0.00
1.	Wobec jednostek powiązanych	0.00	0.00
2.	Wobec pozostałych jednostek	0.00	0.00
a.	kredyty i pożyczki	0.00	0.00
b.	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0.00	0.00
c.	inne zobowiązania finansowe	0.00	0.00
d.	inne	0.00	0.00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	573,559.29	630,455.30
1.	Wobec jednostek powiązanych	175,048.11	227,303.74
a.	z tytułu dostaw i usług, w okresie wymagalności:	175,048.11	0.00
-	do 12 miesięcy	175,048.11	0.00
-	powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00
b.	inne	0.00	227,303.74
2.	Wobec pozostałych jednostek	398,511.18	403,151.56
a.	kredyty i pożyczki	0.00	5,319.12
b.	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0.00	0.00
c.	inne zobowiązania finansowe	59,033.10	90,702.53
d.	z tytułu dostaw i usług, w okresie wymagalności:	219,061.20	175,064.51
-	do 12 miesięcy	219,061.20	175,064.51
-	powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00
e.	zaliczki otrzymane na dostawy	0.00	0.00
f.	zobowiązania wekslowe	0.00	0.00
g.	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	44,214.71	86,951.52
h.	z tytułu wynagrodzeń	45,380.72	31,582.42
i.	inne	30,821.45	13,531.46
3.	Fundusze specjalne		
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	75,039.98	115,143.78
1.	Ujemna wartość firmy	0.00	0.00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	75,039.98	115,143.78
a.	długoterminowe	21,414.93	75,039.96
b.	krótkoterminowe	53,625.05	40,103.82
SUMA		21,974,427.28	21,517,039.63

.....
(nazwisko i imię osoby sporządzającej)

12-06-2013

.....
(podpisy członków zarządu)

.....
(pieczęćka firmy)

T2 Investment S.A.
ul. Jasielska 16a
60-476 Poznań
NIP: 782-20-89-018

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
WARIANT PORÓWAWCZY

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.12-31.12.12 PLN	01.01.11-31.12.11 PLN
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1,043,488.10	865,625.46
-	od jednostek powiązanych	106,128.46	99,179.47
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	1,043,488.10	865,625.46
2.	Zmiana stanu produktów	0.00	0.00
3.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0.00	0.00
4.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0.00	0.00
B.	Koszty działalności operacyjnej	2,007,057.18	1,859,475.40
1.	Amortyzacja	211,396.77	227,944.41
2.	Zużycie materiałów i energii	379,016.24	283,362.56
3.	Usługi obce	907,841.77	570,656.46
4.	Podatki i opłaty, w tym:	166,112.19	200,452.57
-	podatek akcyzowy	0.00	0.00
5.	Wynagrodzenia	301,619.78	478,311.89
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	11,143.74	38,093.48
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	29,926.69	60,654.03
8.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0.00	0.00
C.	Zysk/Strata ze sprzedaży	-963,569.08	-993,849.94
D.	Pozostałe przychody operacyjne	96,542.94	386,794.29
1.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	19,500.00	198,583.81
2.	Dotacje	40,103.80	111,740.16
3.	Inne przychody operacyjne	36,939.14	76,470.32
E.	Pozostałe koszty operacyjne	104,660.94	68,513.94
1.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0.00	0.00
2.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0.00	0.00
3.	Inne koszty operacyjne	104,660.94	68,513.94
F.	Zysk/Strata na działalności operacyjnej	-971,687.08	-675,569.59
G.	Przychody finansowe	2,475,087.60	988,916.93
1.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0.00	0.00
-	od jednostek powiązanych	0.00	0.00
2.	Odsetki, w tym:	242,528.72	240,785.38
-	od jednostek powiązanych	217,365.42	205,101.70
3.	Zysk ze bycia inwestycji	0.00	748,131.51
4.	Aktualizacja wartości inwestycji	2,232,558.88	0.00
5.	Inne	0.00	0.04
H.	Koszty finansowe	1,303,130.57	3,719,586.48
1.	Odsetki, w tym:	30,660.16	47,348.73
-	dla jednostek powiązanych	0.00	0.00
2.	Strata ze zbycia inwestycji	1,209,435.53	0.00
3.	Aktualizacja wartości inwestycji	0.00	3,661,091.42
4.	Inne	63,034.88	11,146.33
I.	Zysk/Strata na działalności gospodarczej	200,269.95	-3,406,239.14
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0.00	0.00
1.	Zyski nadzwyczajne	0.00	0.00
2.	Straty nadzwyczajne	0.00	0.00
K.	Zysk/Strata brutto	200,269.95	-3,406,239.14
L.	Podatek dochodowy	-135,308.00	-454,577.00
M.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0.00	0.00
N.	Zysk/Strata netto	335,577.95	-2,951,662.14

.....
(nazwisko i imię osoby sporządzającej)

.....
12-06-2013

.....
(podpisy członków zarządu)

Pieczętka firmy

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH
METODA POŚREDNIA

01.01.2012-31.12.2012

WYSZCZEGÓLNIENIE

PLN

A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	
I.	Zysk (strata) netto	335,577.95
II.	Korekty razem	-938,542.57
	1. Amortyzacja	211,396.77
	2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0.00
	3. Odsteki i udziały w zyskach (dywidendy)	-220,976.74
	4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1,043,250.38
	5. Zmiana stanu rezerw	363,255.65
	6. Zmiana stanu zapasów	0.00
	7. Zmiana stanu należności	154,868.45
	8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	264,298.87
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-523,689.05
	10. Inne korekty	-144,446.14
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-602,964.62
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	
I.	Wpływy	902,263.23
	1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0.00
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0.00
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	902,263.23
	a) w jednostkach powiązanych	0.00
	b) w pozostałych jednostkach	902,263.23
	-zbycie aktywów finansowych	879,551.47
	-dywidendy i udziały w zyskach	0.00
	-spłata udzielonych pożyczek	5,570.37
	-odsetki	17,141.39
	-inne wpływy z aktywów finansowych	0.00
	4. Inne wpływy inwestycyjne	0.00
II.	Wydatki	-219,192.20
	1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0.00
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-20,000.00
	3. Na aktywa finansowe, w tym:	-199,192.20
	a) w jednostkach powiązanych	-98,428.86
	b) w pozostałych jednostkach	-100,763.34
	-nabycie aktywów finansowych	-100,763.34
	-udzielone pożyczki długoterminowe	0.00
	4. Inne wydatki inwestycyjne	0.00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	683,071.03
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	
I.	Wpływy	0.00
	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do	
	1. kapitału	0.00
	2. Kredyty i pożyczki	0.00
	3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0.00
	4. Inne wpływy finansowe	0.00
II.	Wydatki	-322,223.06
	1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0.00
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0.00
	3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z podziału zysku	0.00
	4. Spłaty kredytów i pożyczek	-193,687.91
	5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0.00
	6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0.00
	7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-90,702.53
	8. Odsetki	-37,832.62
	9. Inne wydatki finansowe	0.00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-322,223.06
D.	Przepływy pieniężne netto razem	-242,116.65
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych w tym:	-242,116.65
	z tytułu różnic kursowych	
F.	Środki pieniężne na początek okresu	708,536.68
G.	Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	466,420.03
	- ograniczonej możliwości dysponowania	-

nieczatka firmy)

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM SPORZĄDZONY NA DZIEŃ 31.12.2011 R.

Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	20,567,243.03	23,518,905.17
	- korekty błędów podstawowych	0	0
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	20,567,243.03	23,518,905.17
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	6,150,000.00	6,150,000.00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0.00	0.00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0.00	0.00
	- wydania udziałów (emisji akcji)	0.00	0.00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0.00	0.00
	- umorzenia udziałów (akcji)	0.00	0.00
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	6,150,000.00	6,150,000.00
2	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0.00	0.00
2.1	Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0.00	0.00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0.00	0.00
	-	0.00	0.00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0.00	0.00
	-	0.00	0.00
2.2	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0.00	0.00
3	Udziały (akcje) własne na początek okresu	0.00	0.00
	a) zwiększenie	0.00	0.00
	b) zmniejszenie	0.00	0.00
3.1	Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0.00	0.00
4	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	17,368,905.17	15,629,462.32
4.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0.00	1,739,442.85
	a) zwiększenie (z tytułu)	0.00	1,739,442.85
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0.00	0.00
	- z podziału zysku	0.00	1,739,442.85
	- wniesienia aportem wierzytelności powyżej wartości nominalnej	0.00	0.00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0.00	0.00
	- pokrycia straty	0.00	0.00
	-	0.00	0.00
4.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	17,368,905.17	17,368,905.17
5	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0.00	0.00
5.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0.00	0.00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0.00	0.00
	-	0.00	0.00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0.00	0.00
	- zbycia środków trwałych	0.00	0.00
	-	0.00	0.00
5.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0.00	0.00
6	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0.00	0.00
6.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0.00	0.00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0.00	0.00
	- dopłaty do kapitału uchwalone i w całości pokryte	0.00	0.00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0.00	0.00
	-	0.00	0.00
6.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0.00	0.00
7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-2,951,662.14	1,739,442.85
7.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0.00	1,739,442.85
	- korekty błędów podstawowych	0.00	0.00
7.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0.00	1,739,442.85
	a) zwiększenie (z tytułu)	0.00	0.00
	- podziału zysku z lat ubiegłych	0.00	0.00
	b) zmniejszenie (przeznaczenie na kapitał zapasowy)	0.00	-1,739,442.85
7.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0.00	0.00
7.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu,	-2,951,662.14	0.00
	- korekty błędów podstawowych	-144,446.14	0.00
7.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-3,096,108.28	0.00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0.00	0.00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0.00	0.00
	b) zmniejszenie (z tytułu) pokrycia z kapitału zapasowego	0.00	0.00
7.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-3,096,108.28	0.00
7.7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-3,096,108.28	0.00
8	Wynik netto	335,577.95	-2,951,662.14
	a) zysk netto	335,577.95	0.00
	b) strata netto	0.00	-2,951,662.14
	c) odpisy z zysku	0.00	0.00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	20,758,374.84	20,567,243.03
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	20,758,374.84	20,567,243.03

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Wyjaśnienia do bilansu

- 1) Zakres zmian wartości rodzajowych grup środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych przedstawia się następująco (w PLN):

Treść	Stan na dzień 01.01.2012	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2012
Urządzenia techniczne i maszyny	122 603,59	0,00	0,00	122 603,59
Środki transportu	326 260,26	0,00	0,00	326 260,26
Pozostałe środki trwałe	793 535,67	0,00	0,00	793 535,67
Wartości niematerialne i prawne	1499,00	0,00	0,00	1499,00
RAZEM	1 243 898 ,52	0,00	0,00	1 243 898 ,52

Natomiast zmiany umorzenia składników majątku przedstawiają się następująco (w PLN):

Treść	Stan na dzień 01.01.2012	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2012
Urządzenia techniczne i maszyny	92 698,49	2 612,11	0,00	95 310,60
Środki transportu	187 626,68	48 929,52	0,00	236 556,20
Pozostałe środki trwałe	488 326,27	135 974,67	0,00	624 300,94
Wartości niematerialne i prawne	1 499,00	0,00	0,00	1 499,00
RAZEM	770 150,44	187 516,30	0,00	957 666,74

- 2) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto,

☐ Wartość gruntów użytkowanych wieczysto na 31-12-2012 r.

Poznań, 12.06.2013 r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część sprawozdania finansowego

T2 INVESTMENT S. A.

Sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2012-31.12.2012

Inwestycje Długoterminowe - Nieruchomości	Stan na dzień 01.01.2012	Zwiększenia (nabycie)	Zmniejszenia (amortyzacja)	Stan na dzień 31.12.2012
Inwestycje Długoterminowe - Nieruchomości	1 958 199,45	20 000,00	23 880,47	1 954 318,98 zł
SUMA	1 958 199,45	20 000,00	23 880,47	1 954 318,98 zł.

Udziały/akcje	TERRA PROMESA SP.Z O.O.	T2 SZAMOTUŁY SP Z. O.O.	LMB CAPITAL S.A.	T2 INKUBATOR SP.Z O.O.	T2 JASIELSKA SP.Z O.O.	Razem
Stan na dzień 01.01.2012	3 720 882,53	46 500,00	687 690,00	52 839,00	1 855 500,20	6 363 411,70
a) Zmniejszenia, z tytułu			-687 900,00			687 900,00
-sprzedaż						
-aport						
-aktualizacja wartości inwestycji						
-inne (przekwalifikowanie na krótkoterminowe)			-687 900,00			687 900,00
b) Zwiększenia, z tytułu				1 000 000,00		1 000 000,00
-nabycie						
-aport						
-aktualizacja wartości inwestycji						
-inne (dopłaty do kapitału)				1 000 000,00		1 000 000,00
Stan na dzień 31.12.2012	3 720 882,53	46 500,00	0,00	1 052 839,00	1 855 500,20	6 675 721,73

W roku obrotowym zostało przekwalifikowane akcje spółki LMB CAPITAL S.A. na krótkoterminowe. Zostały one przeszacowane do wartości godziwej na podstawie zdyskontowanych przepływów pieniężnych(DCF) przy zastosowaniu następujących założeń:

1. stopa wzrostu przepływów,
2. okres zwrotu nakładów inwestycyjnych,
3. koszt kapitału ,
4. stopa wzrostu do wartości rezydualnej.

Pożyczki	T2 INKUBATOR SP.Z O.O.	RAZEM
Stan na dzień 1.01.2012	1 693 739,95	1 693 739,95
a) Zmniejszenia, z tytułu	1 000 000,00	1 000 000,00
-spłata		
-aktualizacja wartości inwestycji		
-inne (konwersja na kapitał)	1 000 000,00	1 000 000,00
b) Zwiększenia, z tytułu	53 862,19	53 862,19
-udzielenie		
-aktualizacja wartości inwestycji		
- naliczenie odsetek	53 862,19	53 862,19
-inne		
Stan na dzień 31.12.2012	747 602,14	747 602,14

Poznań, 12.06.2013 r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część sprawozdania finansowego

T2 INVESTMENT S. A.

Sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2012-31.12.2012

Zaprezentowane w inwestycjach długoterminowych „Inne inwestycje długoterminowe” dotyczą zakupu dzieła sztuki, które w przyszłości będzie sprzedane w wyższej kwocie.

Spółka udzieliła również pożyczek o terminie wymagalności do roku w kwocie 3 051 059,15zł.

- 3) Wartość nieamortyzowanych (nieumarzanych) przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu leasingu

☐ Nie wystąpiły

- 4) Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

☐ Na dzień bilansowy Spółka nie posiada powyższych zobowiązań.

- 5) Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych:

Kapitał podstawowy Spółki wynosi 6.150.000,00 PLN i dzieli się na 6.150.000 akcji zwykłych nieuprzywilejowanych o wartości nominalnej 1,00 PLN.

Według stanu na 31 grudnia 2012 r. struktura akcjonariuszy Spółki przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	% posiadanych głosów	Ilość akcji	Wartość Nominalna (PLN)	Wartość akcji (PLN)
Tomasz Tyliński	32,10 %	1.975.149	1,00	1 975 149,00
Beata Schmidt-Tylińska	14,60 %	900.000	1,00	900.000,00
Inwest Consulting S.A. (*)	21,70 %	1.332.590	1,00	1.332.590,00
Moonrock Enterprise S.A. (*)	9,5 %	581 417	1,00	581 417,00
Pozostali	22,10 %	1.360.844	1,00	1.360 844,00
RAZEM	100 %	6.150.000	1,00	6.150.000,00

(*) z podmiotami zależnymi

- 6) Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

☐ Spółka sporządza zestawienie zmian w kapitale własnym.

Poznań, 12.06.2013 r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część sprawozdania finansowego

T2 INVESTMENT S. A.**Sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2012-31.12.2012**

7) Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.

Zarząd zamierza zaproponować Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu, aby zysk netto pokrył straty lat ubiegłych.

8) Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.

Rezerwy	Stan na dzień 01.01.2012	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2012
Rezerwa na niewykorzystany urlop	1 251,15	4 009,65	0,00	5 260,80
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	202 946,37	426 055,00	66 809,00	562 192,37
RAZEM	204 197,52	430 064,65	66 809,00	567 453,17

9) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności , ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeń, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego

Treść	Stan na dzień 01.01.2012	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2012
Odpisy aktualizujące wartość należności	38 368,06	70 010,65 zł.	18 477,54 zł.	89 901,17
RAZEM	38 368,06	70 010,65 zł..	18 477,54 zł.	89 901,17

10) Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym umową, okresie spłaty:

1. do 1 roku,
2. powyżej 1 roku do 3 lat,
3. powyżej 3 do 5 lat,
4. powyżej 5 lat,

☐ Na 31-12-2012 r. pozycja nie wystąpiła.

Poznań, 12.06.2013 r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część sprawozdania finansowego

T2 INVESTMENT S. A.**Sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2012-31.12.2012**

11) Wykaz istotnych czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych w (PLN):

☐ Czynne rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne	Kwota
Ubezpieczenie samochodów służbowych	15 674,46
Pozostałe	230,09
RAZEM	15 904,55

☐ Bienne rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe bienne	Kwota
Rezerwa na badanie bilansu	8 000,00
Woda, ścieki	1 521,25
Rezerwa na sporządzenie sprawozdania finansowego	4 000,00
Dotacja	61 518,73
RAZEM	75 039,98

12) Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju).

- ☐ Firma podpisała deklarację wekslowe in blanco zrealizowane w przypadku nieuregulowanych zobowiązań z tytułu umowy leasingu nr z dnia 804/LF/2009 z 14-10-2009.

Podpisane weksle in blanco ewidencjonowane są pozabilansowo w formie rejestru zawierającego dane umożliwiające identyfikację poszczególnych wierzycieli.

13) Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące gwarancji i poręczeń wobec jednostek powiązanych;

- ☐ Na dzień bilansowy Spółka nie posiada zobowiązań warunkowych.

Poznań, 12.06.2013 r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część sprawozdania finansowego

T2 INVESTMENT S. A.

Sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2012-31.12.2012

2. Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat

- 1) Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Tytuł	Kraj	Eksport	Razem
Przychody ze sprzedaży towarów (netto PLN)	0,00	0,00	0,00
Przychody ze sprzedaży usług (netto PLN)	1 043 488,10	0,00	1 043 488,10

- 2) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn nieplanowych odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) środki trwałe.

☐ W okresie objętym sprawozdaniem finansowym pozycja nie wystąpiła.

- 3) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

☐ W okresie objętych sprawozdaniem finansowym pozycja nie wystąpiła.

- 4) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania zaprzestania w roku następnym,

☐ W okresie objętym sprawozdaniem finansowym pozycja nie wystąpiła.

- 5) Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto:

Tytuł	Wartość
1. Wynik finansowy brutto za okres 01.01.2012 - 31.12.2012 r.	-200 269,95
2. Koszty nieuznawanie za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym	2 127 326,02
– amortyzacja NKUP	52 403,68
– Dotacja	40 103,80
– niezapłacony ZUS+ wynagrodzenia	29 776,70
– koszty reprezentacji	7810,90
– Podatki NKUP	184,64
– Wycena inwestycji	1 762 666,27
- Odpisy na należności	100 233,08
- Koszty najmu	35 832,30

Poznań, 12.06.2013 r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część sprawozdania finansowego

T2 INVESTMENT S. A.

Sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2012-31.12.2012

– Pozostałe koszty n kup	27 281,55
- Dopłaty do kapitału	59 033,10
– Rezerwy	12 000,00
3. Zwiększenia kosztów	67 655,61
– Rozwiązanie rezerwy	12 000,00
- Amortyzacja pozabilansowa	12 487,92
- Zapłacone odsetki	34 334,95
– Zapłacony ZUS i wynagrodzenia	7 632,74
- Inne	1 200,00
5. Zmniejszenia przychodów	4 279 193,82
– Odsetki od pożyczki naliczone bilansowo	225 387,33
– Odpis aktualizujący papiery wartościowe	3 995 225,15
– Pozostałe	58 581,34
6. Podstawa naliczenia podatku dochodowego	- 2 019 253,46
7. Rozliczenie straty z lat ubiegłych	- 2 019 253,46

6) W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:

- a) amortyzacja
- b) zużycie materiałów i energii,
- c) usługi obce,
- d) podatki i opłaty
- e) wynagrodzenia,
- f) świadczenia na rzecz pracowników,
- g) pozostałe

☐ Spółka sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego.

7) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania,

☐ W okresie objętym sprawozdaniem finansowym pozycja nie wystąpiła.

8) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska.

Lp.	Wyszczególnienie	Nakłady poniesione w roku obrotowym	Nakłady planowane
1.	Niefinansowe aktywa trwałe związane z ochroną środowiska	0,00	0,00

Poznań, 12.06.2013 r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część sprawozdania finansowego

T2 INVESTMENT S. A.

Sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2012-31.12.2012

a) wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
b) środki trwałe	0,00	0,00
c) środki trwałe w budowie	0,00	0,00
d) inne	0,00	0,00
2. Niefinansowe aktywa trwałe pozostałe	0,00	50 000,00
a) wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
b) środki trwałe	0,00	20 000,00
c) środki trwałe w budowie	0,00	0,00
d) inwestycje w nieruchomości	20 000,00	30 000,00
e) inwestycje w wartości niematerialne i prawne	0,00	
f) inne	0,00	0,00
3. Niefinansowe aktywa trwałe razem	20 000,00	50 000,00
a) wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
b) środki trwałe	0,00	20 000,00
c) środki trwałe w budowie	0,00	0,00
d) inwestycje w nieruchomości	20 000,00	30 000,00
e) inwestycje w wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
f) inne	0,00	0,00

9) Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych z podziałem na losowe i pozostałe oraz podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych,

☐ W okresie objętym sprawozdaniem finansowym pozycja nie wystąpiła.

10) Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych,

☐ W okresie objętym sprawozdaniem finansowym pozycja nie wystąpiła.

2a. Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny.

☐ W okresie objętym sprawozdaniem finansowym pozycja nie wystąpiła.

3. Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest

Poznań, 12.06.2013 r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część sprawozdania finansowego

T2 INVESTMENT S. A.

Sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2012-31.12.2012

metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych należy wyjaśnić ich przyczyny.

- 1) Objasnienie struktury środków pieniężnych przyjętej do rachunku przepływów pieniężnych

Treść	Środki pieniężna w kasie (PLN)	Środki pieniężna na rachunku bankowym (PLN)	Inne środki pieniężne (PLN)	Aktywa finansowe płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia (PLN)			Razem (PLN)
				lokaty	czeki, weksle	bony skarbowe, handlowe, NBP, inne	
1. Stan na początek roku obrotowego	5 136,37	703 400,31	0,00	0,00	0,00	0,00	708 536,68
2. Stan na koniec roku obrotowego	68 833,76	397 586,27	0,00	0,00	0,00	0,00	466 420,03
3. Zmiana stanu środków pieniężnych	63 697,39	(-) 305 814,04	0,00	0,00	0,00	0,00	(-)242 116,65
- w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

- 2) Wyjaśnienie różnic pomiędzy zmianą stanu tych samych pozycji wykazanych w bilansie i rachunku przepływów pieniężnych.

☐ Nie wystąpiły.

Poznań, 12.06.2013 r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część sprawozdania finansowego

4. Objaśnienia niektórych zagadnień osobowych

Informacje:

- 1) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnianych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki,
- 2) jednostkach transakcyjnych (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane oraz:
 - a) osobę, która jest członkiem organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej, lub
 - b) osobę, która jest małżonkiem lub osobą faktycznie pozostającą we wspólnym pożyciu, krewnym lub powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym, osobą związaną z tytułu opieki lub kurateli w stosunku do którejkolwiek z osób będących członkami organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki nią powiązanej, lub
 - c) jednostkę kontrolowaną, współkontrolowaną lub inną jednostkę, na którą znaczący wpływ wywiera lub posiada w niej znaczącą ilość głosów, bezpośrednio lub pośrednio osoba, o której mowa w lit. A i b, lub
 - d) jednostkę realizującą program świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia, skierowany do pracowników jednostki lub innej jednostki będącej jednostką powiązaną w stosunku do tej jednostki,
 - wraz z informacjami określającymi charakter tych transakcji. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki,
- ☐ W okresie objętym sprawozdaniem finansowym pozycja nie wystąpiła.
- 3) Przeciętne w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.
 - ☐ W okresie objętym sprawozdaniem finansowym przeciętne zatrudnienie wynosiło 4 pracowników administracyjnych.
- 4) Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych i należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy,

Poznań, 12.06.2013 r.

T2 INVESTMENT S. A.

Sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2012-31.12.2012

01.01.2012-31.12.2012	Wynagrodzenie należne Kwota brutto (PLN)	Wynagrodzenie wypłacone Kwota brutto (PLN)
Zarząd	240 000,00	218 807,00
Rada Nadzorcza	14 400,00	12 400,00
RAZEM	254 400,00	231 207,00

5) Pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielanych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty.

☐ W roku 2012 Spółka nie udzieliła pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających albo administrujących.

6) Wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,
- b) inne usługi poświadczające,
- c) usługi doradztwa podatkowego,
- d) pozostałe usługi

☐ Decyzją rady nadzorczej badanie jednostkowe sprawozdania finansowego za 2012 r. przeprowadziła spółka HLB Sarnowski & Wiśniewski za kwotę 8 000,00 PLN netto. Spółka nie korzystała z innych usług biegłego rewidenta.

5. Objasnienia niektórych szczególnych zdarzeń

1) Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego

☐ W sprawozdaniu finansowym roku obrotowego ujęto błędy lat poprzednich w wysokości 144 446,14zł. Przyczyną wystąpienia błędów podstawowych było błędne refakturowanie podatku od nieruchomości na współwłaściciela, który nie osiągał przychodów z tytułu najmu pomieszczeń nieruchomości.
Sytuacja ta spowodowała zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 144 446,14zł.

Poznań, 12.06.2013 r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część sprawozdania finansowego

- 2) Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

☐ W okresie objętym sprawozdaniem finansowym pozycja nie wystąpiła.

- 3) Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym.

☐ Nie wystąpiły.

- 4) Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok bieżący

☐ Porównywalność danych została zachowana.

6. Dane dotyczące grup kapitałowych

Informacje o :

- 1) Wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji metodą pełną lub praw własności, w tym :

- a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,
- b) procentowym udziale,
- c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników majątku trwałego, wartości niematerialnych i prawnych,
- d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników majątku trwałego,
- e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
- f) dochodach otrzymanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach związanych z nimi,
- g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia,

☐ W okresie objętych sprawozdaniem finansowym pozycja nie wystąpiła.

- 2) Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

☐ Spółka T2 Investment S. A. udzieliła pożyczek spółkom powiązanym w roku 2012 na kwotę 98 428,86 zł. T2 Investment s. a. wynajmuje lokale spółkom zależnym w roku obrotowym 2012

Poznań, 12.06.2013 r.

T2 INVESTMENT S. A.**Sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2012-31.12.2012**

na łączną kwotę 106 128,46 PLN. Saldo należności na dzień 31-12-2012 z tytułu najmu pomieszczeń jednostkom powiązanych wynosi 154 468,47 zł. Na dzień 31-12-2012 saldo zobowiązań z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych wynosi 2 927 059,15 zł.

- 3) Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie udziałów i stopniu w zarządzaniu oraz o zysku lub stracie tych spółek za ostatni rok obrotowy,

Nazwa	Siedziba	% udziałów	Ilość posiadanych akcji	Wartość nominalna 1 akcji (zł)	Wartość posiadanych akcji (zł)
T2 Szamotuły sp. z o.o.	Ul. Jasielska 16a Poznań	93,00	93	500	46 500,00
Terra Promessa sp. z o.o.	Ul. Jasielska 16a Poznań	55,13	35 833	100	3 720 882,53
LMB Capital s. a.	Ul. Jasielska 16a Poznań	10,30	685 000	1	687 690,00
T2 Inkubator sp. z o. o.	Ul. Jasielska 16a Poznań	100	1 000	50	1 052 839,00
T2 Jasielska sp. z o.o.	Ul. Jasielska 16a Poznań	100	1 855	1 000	1 855 500,20

- 4) Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzysta ze zwolnienia lub wyłączeń informacji o:

- a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępnie od konsolidacji,

Spółka nie konsoliduje sprawozdania finansowego z jednostkami zależnymi, korzysta ze zwolnienia z art. 56 ust.1, jak również nie konsoliduje sprawozdania finansowego z jednostką stowarzyszoną, korzysta ze zwolnienia z art. 57 pkt 2 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. nr 76 z póź. zm.) tj. występują ograniczenia w sprawowaniu kontroli nad jednostką, które wyłączają swobodne dysponowanie jej aktywami netto, w tym wypracowanym przez tę jednostkę zyskiem netto.

- b) nazwie i siedzibie sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu publikacji,
c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i bieżącym roku obrotowym, takich jak:

-wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych,
-wynik finansowy netto oraz wartość kapitału własnego, z podziałem na grupy,
-wartość aktywów trwałych,
-przeciętne roczne zatrudnienie

Poznań, 12.06.2013 r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część sprawozdania finansowego

T2 INVESTMENT S. A.

Sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2012-31.12.2012

T2 SZAMOTUŁY SP. Z O.O.		
Wskaźnik	2012	2011
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	6 000,00	3500,00
Przychody finansowe	259,88	0,24
Wynik finansowy netto	-207 458,91	-195 968,45
Kapitał własny, w tym:	-871 104,78	-663 645,87
– kapitał podstawowy	50 000,00	50 000,00
– należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00
– kapitał zapasowy	0,00	0,00
– kapitał rezerwowy	0,00	0,00
– kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
– wynik netto z lat ubiegłych	-713 645,87	-517 677,42
– wynik netto roku bieżącego	-207 458,91	-195 968,45
Aktywa trwałe	73 792,00	73 503,00
Przeciętne roczne zatrudnienie	0,00	0,00

TERRA PROMESSA SP. Z O.O.		
Wskaźnik	2012	2011
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	0,00	5 000,00
Przychody finansowe	0,00	0,00
Wynik finansowy netto	-59 831,15	-73 097,94
Kapitał własny, w tym:	6 569 859,18	6 532 128,20
– kapitał podstawowy	6 500 000,00	6 500 000,00
– należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00
– kapitał zapasowy	0,00	0,00
– kapitał rezerwowy	346 482,58	248 982,58
– kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
– wynik netto z lat ubiegłych	-216 792,25	-143 756,44
– wynik netto roku bieżącego	-59 831,15	-73 097,94
Aktywa trwałe	0,00	0,00
Przeciętne roczne zatrudnienie	0,00	0,00

T2 Jasielska sp. z o.o.		
Wskaźnik	2012	2011
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	496 433,93	415 001,65
Przychody finansowe	40,46	228,37

Poznań, 12.06.2013 r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część sprawozdania finansowego

T2 INVESTMENT S. A.

Sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2012-31.12.2012

Wynik finansowy netto	115 794,85	87 867,16
Kapitał własny, w tym:	2 058 662,01	1 942 867,16
– kapitał podstawowy	1 855 000,00	1 855 000,00
– należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00
– kapitał zapasowy	87 867,16	0,00
– kapitał rezerwowy	0,00	0,00
– kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
– wynik netto z lat ubiegłych	0,00	0,00
– wynik netto roku bieżącego	115 794,85	87 867,16
Aktywa trwałe	3 542 524,83	3 609 103,33
Przeciętne roczne zatrudnienie	0	0

LMB Capital S.A. wg MSR	2012	2011
Wskaźnik		
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	0	0
Przychody finansowe	70 275,75	7 986,90
Wynik finansowy netto	1 077 460,30	1 350 503,48
Kapitał własny, w tym:	9 512 344,86	8 434 884,56
– kapitał podstawowy	6 650 000,00	6 650 000,00
– należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0
– kapitał zapasowy	0	0
– kapitał rezerwowy	0	0
– kapitał z aktualizacji wyceny	0	0
– wynik netto z lat ubiegłych	1 784 884,56	434 381,08
– wynik netto roku bieżącego	1 077 460,30	1 350 503,48
Aktywa trwałe	882 320,00	372 821,00
Przeciętne roczne zatrudnienie	0	0

T2 Inkubator sp. z o.o.	2012	2011
Wskaźnik		
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	606 515,02	114 732,46
Przychody finansowe	808,16	0,00
Wynik finansowy netto	-123 541,38	-246 352,33
Kapitał własny, w tym:	597 643,84	-278 814,78
– kapitał podstawowy	50 000,00	50 000,00
– należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00
– kapitał zapasowy	0,00	0,00
– kapitał rezerwowy	1 000 000,00	0,00
– kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
– wynik netto z lat ubiegłych	- 328 814,78	0,00
– wynik netto roku bieżącego	-123 541,38	-82 462,45
Aktywa trwałe	2 109 567,89	-246 352,33
Przeciętne roczne zatrudnienie	5	0

Poznań, 12.06.2013 r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część sprawozdania finansowego

5) Informacje o:

- a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna
- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, należącej jednocześnie do grupy kapitałowej o której mowa w lit. a);

☐ T2 Investment s. a. jest na najwyższym szczeblu w grupie kapitałowej.

7. Informacje o połączeniu spółek

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:

1) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:

- a) nazwę (firmę) i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,
- b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
- c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemnej wartości firmy i opis zasad jej amortyzacji.

2) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:

- a) nazwy (firmy) i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,
- b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
- c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia;

☐ W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie połączyła się z inną jednostką.

8. Zagrożenia dla kontynuacji działalności

W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.

☐ Nie stwierdzono wystąpienia niepewności co do możliwości kontynuowania działalności Spółki.

Poznań, 12.06.2013 r.

9. Inne informacje

W przypadku gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy ujawnić te informacje.

- ❑ W pierwszym kwartale 2013 Spółka sprzedała udziały spółki zależnej T2 Jasielska sp. z o.o. za kwotę 2 400 000,00 zł. Zysk na transakcji wyniósł ponad 500 000,00 zł.
- ❑ W pierwszym kwartale 2013 Spółka sprzedała również akcje spółki zależnej Blumerang Investors S. A. za kwotę 1 384 164,90 zł. Zysk na transakcji wyniósł ponad 600 000,00 zł.

10. Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.

.....
(Podpis osoby odpowiedzialnej za prowadzenie
ksiąg rachunkowych)

.....
(Podpisy członków Zarządu)

Poznań, 12.06.2013 r.



Sprawozdanie Zarządu

z działalności Spółki

T2 INVESTMENT S.A.

za rok obrotowy

od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

Dane organizacyjne Spółki

Nazwa: T2 Investment Spółka Akcyjna
Adres/siedziba: ul. Jasielska 16A, 60-476 Poznań
Sąd: Sąd Rejonowy Poznaniu – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Gospodarczego
Data rejestracji: 16 marca 2007 roku
Nr KRS 0000276511
REGON 639525179
NIP 7822089018

Przedmiot działalności Spółki:

- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.11.Z)
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.12.Z)
- wynajem nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.20.Z)
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 70.31.Z)
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie (PKD 70.32.Z)
- działalność agentów zajmujących się sprzedażą towarów różnego rodzaju (PKD 51.19.Z)
- pośrednictwo finansowe pozostałe, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 65.23.Z)
- doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 74.14.A)
- kształcenie ustawiczne dorosłych i pozostałe formy kształcenia, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 80.42.B)
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z),
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z),
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z),
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z),-
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z),
- roboty związane z budową dróg i autostrad (PKD 42.11.Z),
- roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej (PKD 42.12.Z),
- roboty związane z budową mostów i tuneli (PKD 42.13.Z),

- roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych (PKD 42.21.Z),
- roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych (PKD 42.22.Z),
- roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej (PKD 42.91.Z),
- roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 42.99.Z),
- działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10.Z),
- działalność agentów zajmujących się sprzedażą towarów różnego rodzaju (PKD 46.19.Z),
- działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z),
- działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych (PKD 64.30.Z),
- działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych (PKD 70.10.Z),
- pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z),
- pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 66.19.Z),
- działalność związana z zarządzaniem funduszami (PKD 66.30.Z),
- działalność rachunkowo – księgową; doradztwo podatkowe (PKD 69.20.Z),
- stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja (PKD 70.21.Z),-
- pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z),
- pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 74.90.Z),
- działalność wspomagająca edukację (PKD 85.60.Z).

Kapitał zakładowy

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku kapitał zakładowy Spółki wynosi 6.150.000,00 zł.

Zarząd Spółki

- Tomasz Tyliński – Prezes Zarządu

Rada Nadzorcza Spółki (stan na dzień 31.12.2012 roku)

- Beata Schmidt-Tylińska – Przewodnicząca RN
- Mariusz Obszański – Wiceprzewodniczący RN
- Edward Kozicki – Członek RN
- Dariusz Kojat – Członek RN

- Andrzej Dulnik – Członek RN
- Bogdan Kasprzyk – Członek RN

I. ZAGADNIENIA OGÓLNE

Spółka od początku swej działalności, czyli od 1999 roku skupia się na szeroko rozumianej branży nieruchomości. Obszar działalności był systematycznie powiększany. Początkowo firma zajmowała się wyłącznie wynajmem powierzchni magazynowo-biurowych. W wyniku zmiany strategii nastąpiło rozszerzenie działalności o adaptacje nieruchomości do odpowiednich celów, następnie rozpoczęto działalność redeweloperską. Nabywanie nieruchomości, podwyższanie ich wartości poprzez zmianę dotychczasowej koncepcji wykorzystania, a następnie zbywanie tychże nieruchomości pozwoliło Spółce uzyskać w kolejnych latach znaczne przychody. Niosło to za sobą istotne zmiany- w 2007 roku nastąpiło przekształcenie firmy w spółkę akcyjną. W listopadzie 2007 roku wszystkie akcje Spółki zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. – rynek NewConnect. Od marca 2009 roku Spółka już pod firmą T2 Investment Spółka Akcyjna rozszerzyła zakres swojej działalności o inwestycje kapitałowe w inne podmioty, zwracając szczególną uwagę na podmioty funkcjonujące w branży nieruchomościowo-budowlanej.

W latach ubiegłych zakończone powodzeniem zostały dwa projekty:

„Stworzenie Inkubatora wspierającego firmy rozpoczynające działalność, z uwzględnieniem osób bezrobotnych z pomysłem na biznes” oraz projekt pt. :„Podniesienie standardu powierzchni biurowo – socjalnej oferowanej pod wynajem. Stworzenie i wyposażenie stanowisk pracy do obsługi administracyjnej wynajmowanej powierzchni”. Pierwszy z nich prowadzony był przez Spółkę zależną od T2 Investment S.A- T2 Inkubator Sp z o.o.

Poprawa efektywności obszaru działalności poprzez prowadzone projekty zaowocowała korzyściami, które spełniły dążenia Zarządu. Działania te bowiem realnie wpłynęły na podniesienie jakości świadczonych usług, a w konsekwencji na zwiększenie przychodu.

II. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI W ROKU SPRAWOZDAWCZYM 2012

W roku 2012 działalność Spółki analogicznie do roku ubiegłego prowadzona była w trzech obszarach, tzn.:

- a) wynajem powierzchni magazynowo-biurowej,
- b) działalność redeweloperska,
- c) inwestycje kapitałowe.

II.1. WYNAJEM POWIERZCHNI

Ponad dziesięcioletnie doświadczenie Spółki w obszarze wynajmu powierzchni biurowo-magazynowych to główne źródło przewagi konkurencyjnej T2 Investment S.A. Oferta skierowana jest głównie do małych i średnich przedsiębiorstw różnych branż, które cenią sobie dogodną lokalizację naszych nieruchomości.

Spółka jest właścicielem dwóch nieruchomości przeznaczonych na wynajem. Cały czas prowadzone są prace modernizacyjne i adaptacyjne, zmierzające do zwiększenia powierzchni będącej przedmiotem najmu, przy jednoczesnym zróżnicowaniu jej przeznaczenia oraz standardu.

Pierwsza nieruchomość- położona w Komornikach k. Poznania, zlokalizowana jest w pobliżu węzła autostrady A2. W efekcie prac modernizacyjno-adaptacyjnych do użytku oddano ponad 4.000 m kw. powierzchni biurowo-magazynowej. Spółka wynajmuje obecnie ok. 90% ogólnej powierzchni obiektu, a więc w porównaniu z rokiem poprzednim nastąpił 15% wzrost.

Druga z nieruchomości przeznaczonych pod wynajem położona jest w Poznaniu przy ul. Jasielskiej, w pobliżu fragmentów tzw. III ramy komunikacyjnej Poznania, tj. obwodnicy śródmieścia Poznania i zarazem drogi tranzytowej nr 5 i 11. Po zakończeniu rozpoczętej w 2010 r. istotnej modernizacji obiektu, docelowo pod wynajem przeznaczone jest łącznie ok. 1.300 m kw. powierzchni biurowej. Na dzień zakończenia roku obrotowego 2012 r., powierzchnia biurowa dostępna w tym budynku wynajęta była w całości.

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania, Emitent uzyskuje przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowej w tym obiekcie.

Szczegółowe informacje o powyższych projektach znajdują się w części III.1 niniejszego dokumentu.

II.2. DZIAŁALNOŚĆ REDEVELOPERSKA

Spółka w ramach przyjętego modelu biznesowego prowadzi działalność redeweloperską.

Inwestycje redeweloperskie przybierają w praktyce różną formę, niemniej jednak Spółka pod tym pojęciem rozumie działania mające na celu nabycie nieruchomości, podwyższenie jej wartości, najczęściej poprzez zmianę dotychczasowej koncepcji wykorzystania, a następnie zbycie tej nieruchomości.

Inwestycje redeweloperskie charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem i brakiem powtarzalności. W praktyce poszczególne fazy realizacji projektów tego typu mogą na siebie nachodzić lub nawet być prowadzone równolegle. Ma to przede wszystkim na celu skrócenie czasu ekspozycji na ryzyko związane z prowadzoną inwestycją.

W przypadku Spółki na proces realizacji projektów redeweloperskich składają się działania opisane poniżej.

1) Pozyskiwanie informacji o nieruchomości

Pozyskiwanie informacji o odpowiednich nieruchomościach stanowi kluczowy czynnik sukcesu w przypadku inwestycji redeweloperskich. Spółka T2 Investment S.A. posiada w tym zakresie znaczne doświadczenie zdobyte podczas dotychczasowej, wieloletniej obecności na tym rynku.

W Spółce istnieje zespół zajmujący się pozyskiwaniem informacji o nieruchomościach, przy czym zgodnie z przyjętą strategią, Spółka w tym zakresie w znacznym stopniu korzysta z usług podmiotów zewnętrznych.

2) Ocena nieruchomości

Ocena nieruchomości jest w dużej mierze uzależniona od indywidualnej charakterystyki nieruchomości. Oprócz analiz o charakterze techniczno-prawnym na tym etapie następuje zaangażowanie architektów oraz zespołu projektowego, których zadanie polega na wstępnej ocenie przydatności danej nieruchomości.

3) Nowa koncepcja użytkowania

Kluczowym etapem inwestycji redeweloperskiej jest opracowanie nowej koncepcji wykorzystania nieruchomości. Od niego uzależnione jest bowiem powodzenie całej inwestycji. Opracowywaniem pomysłów na powtórne zagospodarowanie danej nieruchomości zajmuje się zespół projektowy. Istotą prac tego zespołu jest opracowanie alternatywnych rozwiązań funkcjonalnych, a także przestrzennych, możliwych do realizacji przy istniejących ograniczeniach.

W najprostszej postaci inwestycja redeweloperska polega na nabyciu, zmianie przeznaczenia z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego oraz zapewnieniu odpowiedniej infrastruktury, a następnie zbyciu nieruchomości. Jednakże w większości przypadków inwestycje redeweloperskie obejmują opracowanie wieloetapowego planu zmiany wykorzystania obiektów komercyjnych, np. przemysłowych.

Niezwykle istotna z punktu widzenia wykonalności danej koncepcji jest wstępna analiza kosztów. Zespół analiz sporządza kosztorys poszczególnych faz wdrożenia koncepcji. W wielu przypadkach koszty planowane różnią się od kosztów finalnych realizacji projektu. Niemniej etap ten pozwala już we wstępnej fazie odrzucić projekty, które są nieefektywne z punktu widzenia kosztów.

Kolejna faza sporządzanej analizy wykonalności obejmuje określenie potencjalnych źródeł finansowania projektu. Podstawę do tego etapu stanowią opracowane wcześniej prognozy kosztów inwestycji. Ostatnim etapem analizy wykonalności jest analiza prawna.

4) Zakup nieruchomości

W przypadku zakończenia sukcesem etapu oceny nieruchomości oraz opracowania nowej koncepcji użytkowania terenu następuje nabycie nieruchomości. Na podstawie stosownej umowy zostaje przeniesione prawo własności nieruchomości.

W niektórych przypadkach powodzenie inwestycji redeweloperskiej uzależnione jest od uzyskania stosownej decyzji administracyjnej dotyczącej np. warunków zabudowy. W celu minimalizacji ryzyka zawierana jest najczęściej umowa przedwstępna z warunkiem zawieszających, który uzależnia przeniesienie prawa

własności nieruchomości od wydania decyzji, która umożliwi przeprowadzenie zaplanowanej inwestycji.

5) Wdrożenie koncepcji zagospodarowania nieruchomości

Kolejnym etapem inwestycji redeweloperskiej jest wdrożenie wybranej koncepcji wykorzystania zakupionej nieruchomości. Główną rolę we wczesnej fazie tego etapu odgrywa najczęściej biuro architektoniczne, które przekształca pomysł użytkowania opracowany przez Spółkę w koncepcję architektoniczną.

Projekt sporządzony przez biuro architektoniczne musi być przede wszystkim atrakcyjny pod względem architektonicznym dostosowanym do danej lokalizacji oraz musi się charakteryzować się walorami użytkowymi przy zachowaniu kosztów na wcześniej ustalonym poziomie.

Następnie opracowywana jest dokumentacja techniczna planowanej inwestycji. W tej fazie uczestniczą przede wszystkim projektanci branżowi, tacy jak inżynierowie oraz specjaliści zajmujący się instalacjami elektrycznymi itp. Na podstawie sporządzonej dokumentacji technicznej Spółka występuje o stosowne pozwolenia.

6) Sprzedaż nieruchomości

Ostatni etap inwestycji redeweloperskiej stanowi sprzedaż nieruchomości. Spółka stara się zawrzeć odpowiednie umowy przedwstępne już na etapie nabywania nieruchomości. Ma to na celu ograniczenie ryzyka związanego z inwestycją, a także zapewnienie zadawalającej stopy zwrotu jeszcze przed zakończeniem projektu.

Przewaga Spółki na tym etapie w porównaniu do konkurencji polega na fakcie, iż prowadzi on działalność typu B2B (business to business – działalność między przedsiębiorstwami), tym samym brak jest kosztownego i czasochłonnego procesu pozyskiwania klientów indywidualnych.

W ramach działalności redeweloperskiej, prowadzone są obecnie następujące projekty: projekt Jasna, projekt Szamotuły oraz projekt Łódź-Karolewska. Szczegółowe informacje na ten temat znajdują się w punkcie III.2 niniejszego dokumentu.

II.3. INWESTYCJE KAPITAŁOWE

Spółka w ramach przyjętego modelu biznesowego prowadzi również inwestycje kapitałowe, przy czym od roku 2009 inwestycje te dotyczą również podmiotów nie związanych bezpośrednio z branżą budowlano-nieruchomościową. Na portfel inwestycyjny Spółki składają się obecnie opisane poniżej inwestycje.

II.3.1. PBO „Aniola” S.A.

W 2008 roku Spółka dokonała inwestycji w spółkę Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego „Aniola” Sp. z o.o. (obecnie PBO „Aniola” S.A.). T2 Investment S.A. w roku 2012 sprzedał większość akcji wyżej wymienionej Spółki i na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego posiada obecnie w PBO Aniola S.A. 128.730 akcji PBO "ANIOŁA" S.A., dających 0,02% udziału w kapitale. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, akcje tej spółki notowane są na rynku głównym GPW w Warszawie.

PBO Anioła zajmuje się projektowaniem i wykonawstwem obiektów budowlanych, infrastruktury towarzyszącej oraz handlem materiałami budowlanymi. Spółka projektuje i wykonuje różnego rodzaju obiekty przede wszystkim jako generalny wykonawca.

II.3.2. Terra Promessa Sp. z o.o.

T2 Investment S.A. nabył w marcu 2008 roku 50,02% udziałów w tej spółce. Obecnie kapitał zakładowy spółki wynosi 6,5 mln zł, a udział T2 Investment 55,13%. Spółka Terra Promessa Sp. z o.o. została zarejestrowana w listopadzie 2007 roku.

Spółka ta prowadzi bezpośrednio projekt redeweloperski pod nazwą „Łódź-Karolewska“.

Jest to inwestycja kapitałowa dokonana w związku z prowadzoną przez Spółkę działalnością redeweloperską.

II.3.3. LMB Capital S.A.

Spółka została założona w listopadzie 2009 roku. Udział T2 INVESTMENT S.A. w tej spółce wynosi obecnie 10,30 %. Jest to spółka powołana do realizacji projektów związanych z wykupami menadżerskimi. Łączna wartość projektów realizowanych obecnie przez LMB Capital S.A. wynosi ponad 10 mln złotych.

III. DOTYCHCZAS REALIZOWANE PROJEKTY INWESTYCYJNE

III.1. WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI

III.1.a. Projekty realizowane

Projekt Jasielska

Spółka nabyła pierwotnie prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego przy ul. Jasielskiej w Poznaniu o łącznej powierzchni 1.973 m kw. oraz prawo własności dwukondygnacyjnego budynku magazynowo-biurowego o powierzchni użytkowej 1.300 m kw. Spółka zakupioną nieruchomość przeznaczyła pod wynajem powierzchni biurowej.

Nieruchomość zlokalizowana jest w pobliżu fragmentów tzw. III ramy komunikacyjnej Poznania, tj. obwodnicy śródmieścia Poznania i zarazem drogi tranzytowej nr 5 i 11. W wyniku prowadzonej od 2010 roku modernizacji obiektu, uzyskano 1.300 m. kw. nowoczesnej powierzchni biurowej, przeznaczonej pod wynajem.

Z powyższą nieruchomością związany jest również projekt T2 Inkubator, który został szczegółowo opisany w dalszej części dokumentu.

Projekt Komorniki

Nieruchomość położona w Komornikach k. Poznania, w pobliżu węzła autostrady A2, o łącznej powierzchni 14.620 m kw.

Po dokonaniu niezbędnej modernizacji i adaptacji nieruchomości, łączna powierzchnia przeznaczona pod wynajem wynosi ponad 4.000 m kw. powierzchni biurowo-magazynowej. Spółka wynajmuje obecnie ok. 90% ogólnej powierzchni powyższego obiektu, co z rokiem ubiegłym stanowi 15% więcej.

T2 Inkubator Sp. z o.o.

Jest to spółka powołana przez T2 INVESTMENT S.A. do realizacji inwestycji w należącej do T2 Investment SA (obecnie do spółki zależnej) nieruchomości położonej przy ul. Jasielskiej w Poznaniu. Projekt zakłada prowadzenie działalności polegającej na inkubowaniu, poprzez wynajem kompleksowo powierzchni biurowych wraz z wyposażeniem i strukturą teleinformatyczną, nowo powstającym podmiotom gospodarczym oraz osobom po raz pierwszy zakładającym własny bussines z region wielkopolski, charakteryzujący się innowacyjnością w funkcjonowaniu. Spółka została założona w grudniu 2009 roku. Spółka otrzymała dofinansowanie z funduszy Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007-2013, Priorytet I Konkurencyjność przedsiębiorstw, Działanie 1.4 Wsparcie przedsięwzięć powiązanych z Regionalną Strategią Innowacji w kwocie 1.530,7 tys. zł i w czerwcu 2010 roku podpisała umowę na realizację projektu pod nazwą „Stworzenie Inkubatora wspierającego firmy rozpoczynające działalność, z uwzględnieniem osób bezrobotnych z pomysłem na biznes“. Całkowita wartość brutto projektu wynosi 3.112,4 tys. zł. Projekt swoim zakresem wymagał przebudowy, modernizacji i adaptacji budynku przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, realizacja powyższego projektu, zakładającego modernizację i adaptację niewykorzystywanych obecnie pomieszczeń znajdujących się w przedmiotowym obiekcie, została ukończona. Dzięki otrzymanemu dofinansowaniu z WRPO do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania spółka (T2 Inkubator Sp. z o.o.) udzieliła wsparcia 19 przedsiębiorcom z czego 11 podmiotów stanowili mikroprzedsiębiorcy pozostała część to mali przedsiębiorcy. Spółka T2 Inkubator Sp. z o.o. została zarejestrowana w styczniu 2010 r. T2 INVESTMENT posiada 100% udziałów w powyższym podmiocie. W roku 2012 Spółka potraciła swoją wierzytelność w kwocie 1 000 000,00zł z tytułu udzielonych pożyczek na poczet udziałów.

III.1.b. Projekty planowane do realizacji

W 2012 roku Spółka nie rozpoczęła nowych projektów związanych z wynajmem nieruchomości.

III.2. DZIAŁALNOŚĆ REDEWELOPERSKA

III.2.a. Projekty zakończone

Projekt Smolna/ Mariacka

Spółka zawarła umowę sprzedaży powyższej nieruchomości w 2007 r.

Cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 24,6 mln złotych.

Lokalizacja nieruchomości – bezpośrednia okolica centrum, w bliskim położeniu Jeziora Maltańskiego oraz Parku Cytadela - dwóch dużych centrów rekreacyjnych Poznania.

Projekt Baraniaka

Spółka zawarła umowę sprzedaży powyższej nieruchomości w 2008 r.

Cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 23,2 mln złotych.

Lokalizacja nieruchomości – okolica centrum, położona bezpośrednio przy Jeziorze Maltańskim jednym z dwóch największych centrów rekreacyjnych Poznania.

Pierwotne przeznaczenie: powierzchnia magazynowa. Worth development - etap docelowy: budownictwo mieszkaniowe.

Projekt Sulechów

Inwestycja obejmowała działkę o obszarze 1.33.61 ha (jeden hektar trzydzieści trzy ary i sześćdziesiąt jeden metrów kwadratowych) oraz prawo własności budynków znajdujących się na tym gruncie i stanowiących przedmiot własności.

Nieruchomość została ostatecznie sprzedana w sierpniu 2009 roku. Cena sprzedaży nieruchomości wyniosła ok. 3 mln zł.

III.2.b. Projekty w trakcie realizacji

Projekt Jasna

Nieruchomość położona w Poznaniu, przy ulicy Jasnej, stanowiąca działkę o powierzchni 5.234 m kw. Zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie jednego z największych centrów handlowych w Poznaniu - KING CROSS.

Nieruchomość wykorzystywana była przed jej nabyciem przez Spółkę na cele działalności ogrodniczej. Rozważany przez Spółkę docelowy sposób zagospodarowania powyższej nieruchomości jest zbieżny swoim zakresem z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „MARCELIN“, aktualnie obowiązującego dla przedmiotowego obszaru.

W chwili obecnej prowadzone są działania zmierzające do sprzedaży nieruchomości.

Projekt Szamotuły

Inwestycja obejmuje działkę o obszarze 7.481 metrów kw. oraz prawo własności budynków znajdujących się na tym gruncie.

Spółka prowadzi negocjacje zmierzające do sprzedania przedmiotowej nieruchomości. Nieruchomość jest zarządzana przez powołaną w tym celu spółkę zależną – T2 Szamotuły Sp. z o.o. T2 Investment S.A. ma 93% udziałów w tej spółce, kolejne 7% posiada spółka PBO ANIOŁA S.A. z siedzibą w Kostrzynie. Spółka T2 Szamotuły Sp. z o.o. została zarejestrowana w marcu 2008 roku.

Projekt Łódź-Karolewska

Inwestycja obejmuje działkę o obszarze 3.908 metrów kw. oraz prawo własności budynków znajdujących się na tym gruncie.

Spółka prowadzi intensywne prace zmierzające do sprzedania przedmiotowej nieruchomości.

Użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej i właścicielem posadowionych na niej budynków jest spółka zależna Terra Promessa Sp. z o.o. T2 Investment S.A. nabyła udziały w powyższej spółce w marcu 2008 r. Kapitał zakładowy spółki wynosi aktualnie 6,5 mln zł, a T2 Investment posiada obecnie 55,13% udziału w kapitale zakładowym tej spółki.

Spółka Terra Promessa Sp. z o.o. została zarejestrowana w 2007 roku.

IV. WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI W ROKU SPRAWOZDAWCZYM 2012

Prezentowane poniżej wybrane pozycje wyników finansowych Spółki obejmują okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku.

Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2012 – 31.12.2012 oraz bilans sporządzony na dzień 31.12.2012 – wybrane pozycje.

	01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. (PLN)
Przychody netto ze sprzedaży	1 043 488,10
Pozostałe przychody operacyjne	96 542,94
Zysk/Strata na działalności operacyjnej	-971 687,08
Przychody finansowe	2 475 087,60
Zysk/Strata netto	335 577,95

	Stan na 31.12.2012 r. (PLN)
Suma bilansowa	21 974 427,28

Kapitały własne	20 758 374,84
------------------------	---------------

Spółka w oparciu o swoją strategię dąży do intensyfikacji działań redeweloperskich i konsekwentnie zwiększa przychody z najmu w posiadanych przez siebie nieruchomościach. Przychody z najmu zapewniają Spółce stabilne funkcjonowanie i Spółka zakłada ich systematyczny wzrost.

V. STRATEGIA ORAZ OMÓWIENIE PERSPEKTYW I KIERUNKÓW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W NAJBLIŻSZYM ROKU OBROTOWYM

Strategia rozwoju Spółki zakłada:

- intensyfikacja działań zmierzających do umocnienia pozycji Spółki w obszarach, w których jest już obecna,
- wejście w nowe obszary działalności,
- ubieganie się o dofinansowanie realizowanych przez siebie projektów ze środków europejskich.

Umacnianie pozycji Spółki w obszarach, w których jest już obecna:

- w zakresie wynajmu powierzchni biurowych i magazynowych, odbywać się będzie poprzez:
 - dalszą modernizację posiadanych obiektów pod wynajem, w celu zaoferowania najemcom wysoce funkcjonalnych, nowoczesnych powierzchni biurowych i magazynowych,
 - nabywanie kolejnych nieruchomości z przeznaczeniem pod wynajem,
- w zakresie działalności redeweloperskiej, odbywać się będzie poprzez:
 - rozszerzenie działalności na obszar całego kraju, w szczególności na regiony w Polsce cieszące się dużym zainteresowaniem inwestycyjnym i dobrą infrastrukturą.

Strategia obejmująca nowe obszary działalności to naturalna konsekwencja i rozwinięcie dotychczasowej działalności. Wykorzystując dotychczas zdobyte doświadczenia, Spółka zamierza rozszerzyć swój katalog prowadzonych biznesów o rynek przedsięwzięć deweloperskich, na terenie całego kraju. W tym zakresie strategia Spółki zakłada przystępowanie do spółek celowych z inwestorami (np. firmami deweloperskimi), poprzez wnoszenie do tych spółek posiadanych przez Spółkę nieruchomości (gruntów) i partycypację w zyskach osiągniętych ze sprzedaży/wynajmu przedmiotu inwestycji.

Spółka zamierza również kontynuować realizację strategii, którą z powodzeniem realizowano w roku 2011 i 2012. Oznacza to przede wszystkim kontynuowanie prac mających na celu pozyskanie kolejnych nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż oraz pod wynajem.

Istotnym elementem strategii Spółki są również plany związane z dokonywaniem inwestycji kapitałowych (opisanych szczegółowo w punkcie II.3 niniejszego sprawozdania) w inne podmioty o profilu działalności spójnym z zakresem działalności Spółki (szeroko pojęta branża budowlano-nieruchomościowa) oraz w interesujące przedsięwzięcia z innych sektorów.

VI. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

- W pierwszym kwartale 2013 Spółka sprzedała udziały spółki zależnej T2 Jasielska Sp. z o.o. za kwotę 2 400 000,00 zł. Zysk na transakcji wyniósł ponad 500 000,00 zł.
- W pierwszym kwartale 2013 Spółka sprzedała również akcje spółki zależnej Blumerang Investors S.A. za kwotę 1 384 164,90 zł. Zysk na transakcji wyniósł ponad 600 000,00 zł.

VII. CELE I METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Na podstawie analizy bieżącej sytuacji Emitenta, w ocenie Zarządu podstawowe czynniki ryzyka i zagrożeń nie uległy istotnym zmianom w stosunku do prezentowanych w Sprawozdaniu Zarządu za rok obrotowy 2011.

Poniżej zostały zaprezentowane najistotniejsze zdaniem Zarządu czynniki ryzyka, które w przyszłości w największym stopniu mogą wpływać na działalność Spółki.

Ryzyko niepozyskania najemców

Nieruchomości należą do aktywów, których wynajem może być procesem długotrwałym i wymaga aktywnego poszukiwania nabywcy. Niepozyskanie wystarczającej liczby najemców lub mniej korzystne od zakładanych warunki umów najmu skutkowałoby niższymi od zakładanych przychodami z tego tytułu i niekorzystnie wpływałoby na efektywność finansową danej inwestycji. W celu uniknięcia tego ryzyka, Spółka będzie podejmowała się realizacji jedynie takich projektów, które charakteryzować się będą wystarczającą atrakcyjnością dla potencjalnych najemców.

Ryzyko wypowiedzenia umów najmu przez najemców

W przypadku nagłego pogorszenia koniunktury lub zdarzeń losowych, przedsiębiorstwa, które zawrą umowy najmu ze Spółką, mogą chcieć je wypowiedzieć. Może to mieć negatywny wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Spółki. Ograniczeniu tego typu ryzyka przez Spółkę służą postanowienia umów, które określają terminy wypowiedzenia oraz kary umowne za naruszenie warunków umów. Poza tym, Spółka będzie dążyła do wynajmowania powierzchni wyłącznie wiarygodnym finansowo kontrahentom.

Ryzyko wystąpienia przeterminowanych należności

Obecnie Spółka nie posiada istotnych przeterminowanych należności. Niemniej jednak możliwe jest, że w przyszłości na skutek trudności finansowych kontrahentów nie będą oni w stanie regulować swoich zobowiązań w terminie. Wystąpienie takiej sytuacji może mieć negatywny wpływ na działalność Spółki. W celu zminimalizowania tego ryzyka, Spółka będzie dążyła do zawierania umów najmu jedynie z wiarygodnymi kontrahentami.

Ryzyko związane z trudnościami w pozyskaniu odpowiednich nieruchomości

Zyskowność projektu w dużej mierze zależy od pozyskiwania atrakcyjnych gruntów pod inwestycje, w atrakcyjnych lokalizacjach zgodnych, z oczekiwaniami najemców. W związku z tym, realizacja poszczególnych inwestycji może napotkać trudności związane z czynnikami zewnętrznymi, z których najistotniejsze to duża konkurencja ze strony deweloperów oraz trudności związane ze zmianą przeznaczenia terenu wynikającego z odpowiednich aktów prawnych.

Ryzyko związane z trudnościami w znalezieniu nabywców na nieruchomości znajdujące się w portfelu spółki

Koniunktura na rynku nieruchomości jest ściśle powiązana z ogólną kondycją gospodarki. Działalność Emitenta w dużej mierze uzależniona jest od koniunktury na polskim rynku nieruchomości determinowanej m.in. wielkością popytu na lokale. Osłabienie popytu na nieruchomości oraz pogorszenie się sytuacji inwestycyjnej szczególnie w okresie trudniejszej sytuacji ekonomicznej może wpływać na okresowe trudności w znalezieniu nabywców na nieruchomości z portfela Spółki, a także może przyczynić się do spadku rynkowych stawek najmu oraz cen sprzedaży nieruchomości. Jednocześnie, Zarząd Spółki podkreśla, że w portfelu spółki znajdują się atrakcyjne nieruchomości, położone w dobrych lokalizacjach, co do których nie ma obaw o znalezienie ostatecznego nabywcy.

Ryzyko wyceny nieruchomości

Transakcje dotyczące nieruchomości, zarówno na etapie ich zakupu, jak sprzedaży, wymagają sporządzenia wyceny. Ewentualny błąd wyceny może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej. Takie zdarzenia mogą mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przez Spółkę przedsięwzięć. W związku z powyższym, Spółka będzie zachowywać szczególną staranność w określaniu wartości nieruchomości, przede wszystkim korzystając z usług doświadczonych rzeczoznawców w tym zakresie.

Ryzyka związane z inwestycjami kapitałowymi

W związku ze zwiększeniem przez Spółkę zakresu inwestycji kapitałowych, Spółka w większym stopniu może być narażona na ryzyko wynikające z ogólnej koniunktury na rynku kapitałowym. Okresy gorszej koniunktury wpływać mogą na wartość aktywów będących przedmiotem inwestycji kapitałowych, a w konsekwencji tego na wyniki finansowe Spółki. Minimalizacja tego ryzyka polegać będzie na szczegółowej analizie każdej potencjalnej inwestycji i ostatecznym dokonywaniu inwestycji jedynie

w takie podmioty, które charakteryzować się będą ponadprzeciętną atrakcyjnością inwestycyjną.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe rozumiane jest jako brak możliwości wywiązania się ze zobowiązań przez dłużników. Ryzyko kredytowe związane jest z trzema głównymi obszarami:

- wiarygodność kredytowa klientów, z którymi zawiera się transakcje fizycznej sprzedaży produktów;
- wiarygodność kredytowa instytucji finansowych (banków), z którymi zawiera się transakcje zabezpieczające;
- wiarygodność kredytowa podmiotów, w które inwestuje się, bądź których papiery wartościowe się nabywa.

Obszary, w których powstaje ekspozycja na ryzyko kredytowe, mające odmienną charakterystykę ryzyka kredytowego, to:

- środki pieniężne i lokaty bankowe,
- instrumenty pochodne,
- należności z tytułu dostaw i usług,
- udzielone pożyczki,
- dłużne papiery wartościowe,
- udzielone gwarancje i poręczenia.

W opinii zarządu ryzyko kredytowe nie jest znaczące w związku z czym zaniechano przeprowadzenie analizy ryzyka kredytowego.

VIII. ZASADY SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zasady sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego zostały szczegółowo opisane w informacji dodatkowej do sprawozdanie finansowego pt. „Wprowadzenie do sprawozdania finansowego”.

IX. NABYCIE AKCJI WŁASNYCH

Spółka nie nabywała akcji własnych.

X. POSIADANE PRZEZ SPÓŁKĘ ODDZIAŁY (ZAKŁADY)

Spółka nie posiada żadnych oddziałów ani zakładów.

XI. RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

W związku z nieprowadzeniem działalności w zakresie wykorzystania instrumentów zabezpieczających emitent nie stosował rachunkowości zabezpieczeń, w tym metod zarządzania na transakcjach zabezpieczających instrumenty finansowe.

Zarząd