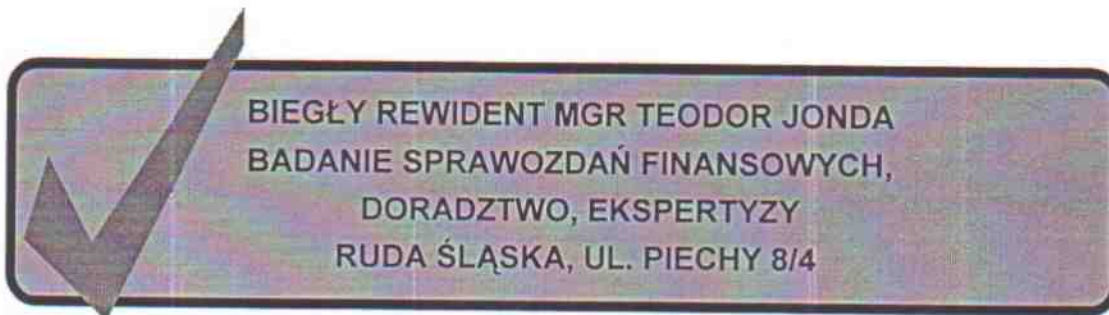


Badanie Sprawozdań Finansowych, Doradztwo, Ekspertyzy
Biegły Rewident mgr Teodor Jonda
41-704 Ruda Śląska, ul. Piechy 8/4 tel./ fax 32 248 27 64; 601 422 450
Nr w KIBR 654 NIP: 641 000 40 12

O P I N I A I R A P O R T
z badania sprawozdania finansowego
ZA 2013 ROK

PARTNER - NIERUCHOMOŚCI
Spółka Akcyjna
ul. Sądowa 7
41 – 605 Świętochłowice

Ruda Śląska, kwiecień 2014r.



OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

**Dla Walnego Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej
PARTNER - NIERUCHOMOŚCI Spółka Akcyjna, ul. Sądowa 7,
41-605 Świętochłowice**

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

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
2. Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 r.,
który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą zł **13.693.411,86**
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r.
do 31 grudnia 2013 r. wykazujący zysk netto w wysokości zł **106.841,79**
4. Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy
od 1 stycznia 2013 r. do grudnia 2013 r. wykazujące
zwiększenie kapitału własnego o kwotę zł **101.633,73**
5. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy
od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. wykazujący
zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę zł **59.606,48**
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

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

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

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

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób weryfikacyjny – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii. Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny majątkowej i finansowej PARTNER-NIERUCHOMOŚCI Spółka Akcyjna w Świętochłowicach na dzień 31.12.2013 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy jednostki.

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

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


.....
podpis

**BIEGŁY REWIDENT
MGR TEODOR JONDA**

BADANIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH,
DORADZTWO, EKSPERTYZY
Nr podmiotu uprawnionego 654


.....
podpis właściciela

BIEGŁY REWIDENT

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

Ruda Śląska, dnia 29.04.2014 roku

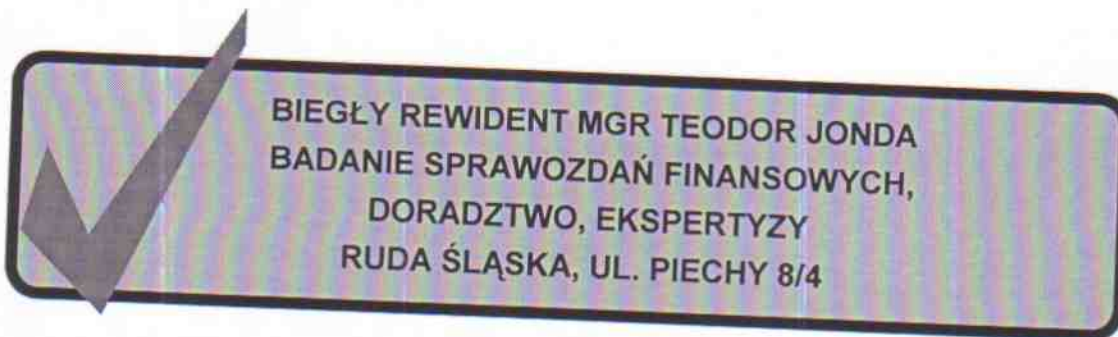


SPIS TREŚCI

A. CZĘŚĆ OGÓLNA	1
I. DANE IDENTYFIKUJĄCE JEDNOSTKĘ BADANĄ	1
II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI	1
IV. WYSOKOŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO	1
V. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZARZĄDU	2
VI. WIELKOŚĆ ŚREDNIOROCZNEGO ZATRUDNIENIA	2
VII. INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA ROK BADANY I ROK POPRZEDNI	3
VIII. PODSTAWA PRAWNA BADANIA	3
IX. DOSTĘPNOŚĆ DANYCH	3
X. KONTROLE ZEWNĘTRZNE JEDNOSTKI BADANEJ	4
XI. TERMINOWOŚĆ ZŁOŻENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2012 ROK	4
XII. WYSOKOŚĆ SUMY BILANSOWEJ I ZYSKU NETTO	4
XIII. STRESZCZENIE WYNIKÓW BADANIA	4
1. Zysk netto	4
2. Dane o sytuacji finansowej	4
4. Sytuacja finansowa	5
5. Ocena możliwości kontynuacji działalności	8
B. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	10
I. PRAWIDŁOWOŚĆ I RZETELNOŚĆ KSIĄG RACHUNKOWYCH	10
II. DZIAŁANIE SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ	10
III. INWENTARYZACJA SKŁADNIKÓW MAJĄTKOWYCH	11
C. BADANIE WŁAŚCIWE POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW AKTYWÓW I PASYWÓW ORAZ POZYCJI KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI	12
1. AKTYWA TRWAŁE	12
1.1. Wartości niematerialne i prawne	12
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	12
1.3. Należności długoterminowe	13
1.4. Inwestycje długoterminowe	15
1.5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15
2. AKTYWA OBROTOWE	15
2.1. Zapasy	15
2.2. Należności krótkoterminowe	15
2.3. Inwestycje krótkoterminowe	16
2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17
3. KAPITAŁ WŁASNY	18
3.1. Kapitał podstawowy	18
3.2. Kapitał zapasowy	18
3.3. Pozostałe kapitały rezerwowe	19
3.4. Strata z lat ubiegłych	19
3.5. Zysk netto	19
4. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	19
4.1. Rezerwy na zobowiązania	19
4.2. Zobowiązania długoterminowe	20
4.3. Zobowiązania krótkoterminowe	20
4.4. Rozliczenia międzyokresowe	20
5. POZYCJE KSZTAŁTUJĄCE WYNIK JEDNOSTKI ORAZ PRAWIDŁOWOŚĆ ICH UJĘCIA	22
6. PRZEKSZTAŁCENIE WYNIKU FINANSOWEGO BRUTTO W PODSTAWĘ OPODATKOWANIA	22
7. INNE INFORMACJE WYNIKAJĄCE Z BADANIA	23
D. PODSUMOWANIE WYNIKÓW BADANIA I OCENA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2013 ROK	24
E. USTALENIA KOŃCOWE	24

CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU

Struktura i dynamika bilansu oraz rachunku zysków i strat za lata 2011-2013.....	1-3
--	-----



R A P O R T

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

Badaniem objęto:
sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Badanie przeprowadził:
kluczowy biegły rewident mgr Teodor Jonda, nr ewidencyjny w rejestrze KIBR 1441,
zam. w Rudzie Śląskiej, ul. Piechy 8/4, w okresie od 10.04.2014 r. do 29.04.2014 r.

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

I. Dane identyfikujące jednostkę badaną

Badana jednostka jest spółką akcyjną, działającą na podstawie kodeksu spółek handlowych. Nazwa jednostki brzmi:
PARTNER – NIERUCHOMOŚCI Spółka Akcyjna.
Nazwa skrócona: **PARTNER – NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Siedziba spółki mieści się w Świętochłowicach
adres: ul. Sądowa 7
41-605 Świętochłowice

II. Przedmiot działalności

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

Na dzień 31.12.2013 r. w **PARTNER – NIERUCHOMOŚCI** Spółka Akcyjna nie występowały powiązania z innymi jednostkami zależnymi, współzależnymi i stowarzyszonymi – w rozumieniu art. 3 ust.1 pkt 43 ustawy o rachunkowości, za wyjątkiem zależności badanej jednostki od **PARTNER – FINANSE** Spółki Jawnej T. Piec, R. Pawera w Świętochłowicach, ul. Sądowa 7, która posiada 88,89% praw co do głosu na WZA w Spółce badanej.



III. Podstawy prawne prowadzonej przez Spółkę działalności

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

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

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

Spółka Akcyjna działa na podstawie:

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

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

IV. Wysokość kapitału zakładowego

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 6.000.000,00 zł i dzieli się na 48.000.000 akcji serii A o wartości nominalnej 0,10 zł oraz 12.000.000,00 akcji serii B o wartości 0,10 zł każda. Wszystkie akcje serii A są uprzywilejowane co do głosu w ten sposób, że jedna akcja serii A daje prawo do dwóch głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Akcje serii B nie są uprzywilejowane.
2. Właścicielem 80% akcji na dzień 31.12.2013 roku była PARTNER – FINANSE T. PIEC, R. PAWERA Spółka jawna z siedzibą w Świętochłowicach przy ul. Sądowej 7, a pozostałe 20% akcji serii B znajduje się w systemie obrotu na New Connect.
3. Na przestrzeni okresu badanego nie miały miejsca zmiany w kapitale zakładowym.

V. Informacje dotyczące Zarządu

▪ Zarząd

Skład Zarządu był następujący:

Pan Rafał Pawera – Prezes Zarządu

Pan Tomasz Piec – Wiceprezes Zarządu

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



▪ Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza została powołana dnia 20.06.2011r., a jej skład w 2013 roku nie uległ zmianie i jest następujący:

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

▪ Główny Księgowy

Księgi rachunkowe prowadzone były w 2013 roku przez Doradcę Podatkowego nr 09897 mgra Arkadiusza Ludynię, na podstawie umowy.

VI. Wielkość średniorocznego zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym 2013 wynosiło 3 osoby.

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

Zbadane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. według wzoru zamieszczonego w załącznikach do ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r.

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych na rok 2013 było sprawozdanie finansowe za rok 2012, które było badane przez kluczowego biegłego rewidenta, badającego również niniejsze sprawozdanie finansowe. Sprawozdanie finansowe za 2012 rok zostało zatwierdzone uchwałą nr 1. Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników dnia 26.06.2013 roku, a zysk bilansowy netto w kwocie **72.271,17 zł** postanowiono przeznaczyć w całości na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Stwierdza się zgodność rozliczenia wyniku finansowego netto za 2012 rok z uchwałą nr 4 ZWZZ z dnia 26.06.2013r. i prawidłowość ujęcia w księgach 2013r.

VIII. Podstawa prawna badania

Podstawę badania sprawozdania finansowego stanowi umowa zawarta dnia 02.12.2013 roku pomiędzy podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych pod nazwą: *Biegły Rewident mgr Teodor Jonda Badanie Sprawozdań Finansowych, Doradztwo, Ekspertyzy* w Rudzie Śląskiej, przy ul. Piechy 8/4, a Zarządem PARTNER – NIERUCHOMOŚCI Spółka Akcyjna w Świętochłowicach, upoważnionym do zawarcia niniejszej umowy uchwałą nr 1/3/2013 Rady Nadzorczej PARTNER – NIERUCHOMOŚCI S.A.

Badana jednostka ma obowiązek przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2013r.

10/12/13



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

IX. Dostępność danych

Badana jednostka udostępniła żądane przez nas dane, informacje i wyjaśnienia. Zarząd Spółki złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, ujawnieniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o nie zaistnieniu do dnia złożenia oświadczenia zdarzeń wpływających w sposób istotny na wielkość danych wykazywanych w sprawozdaniu finansowym za rok badany.

X. Kontrole zewnętrzne jednostki badanej

W okresie badanym nie były przeprowadzane kontrole przez Urząd Skarbowy. Natomiast Zakład Ubezpieczeń Społecznych przeprowadził w lipcu 2013 r. kontrolę w zakresie prawidłowości i rzetelności obliczenia składek na ubezpieczenie społeczne oraz innych składek oraz zgłaszanie do ubezpieczenia społecznego i ubezpieczenia zdrowotnego.

XI. Terminowość złożenia sprawozdania finansowego za 2012 rok

Sprawozdanie finansowe za 2012 rok zostało złożone w Sądzie Rejestrowym dnia 08.07.2013 r., co zostało odnotowane w KRS dnia 07.10.2013 r. oraz w Urzędzie Skarbowym w obowiązującym terminie.

XII. Wysokość sumy bilansowej i zysku netto

Przedłożone do badania sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31.12.2013 r. wykazuje sumę **13.693.411,86 zł.**

Rachunek zysków i strat za okres 01.01. 2013 r. do 31.12.2013 r. wykazuje zysk netto w kwocie **106.841,79 zł.**

XIII. Streszczenie wyników badania

1. Zysk netto

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

	2013 rok (w złotych)	2012 rok (w złotych)	%
Zysk netto	106.842	72.271	147,8



2. Dane o sytuacji finansowej

	2013 rok (w złotych)	2012 rok (w złotych)	%
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:			
- od jednostek powiązanych	1.235.410	1.242.294	99,4
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	235.976	213.808	110,4
II. Zmiana stanu produktów	1.220.410	1.242.294	98,2
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	—	—	—
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	—	—	—
	15.000	—	—
B. Koszty działalności operacyjnej			
I. Amortyzacja	716.157	709.417	101,0
II. Zużycie materiałów i energii	237.105	223.105	106,3
III. Usługi obce	114.183	108.843	104,9
IV. Podatki i opłaty	176.343	229.759	76,8
V. Wynagrodzenia	110.099	101.037	109,0
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	44.070	35.783	123,2
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	8.629	6.808	126,7
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	5.728	4.082	140,3
	20.000	—	—
C. Zysk ze sprzedaży	519.253	532.877	97,4
D. Pozostałe przychody i koszty operacyjne (per saldo)	37.883	-25.074	—
E. Zysk z działalności operacyjnej	557.136	507.803	109,7
F. Przychody i koszty finansowe (per saldo)	-399.597	-382.862	104,4
G. Zysk (strata) z działalności gospodarczej	157.539	124.941	126,1
H. Wyniki zdarzeń nadzwyczajnych	—	—	—
I. Zysk brutto	157.539	124.941	126,1
J. Podatek dochodowy z tego:	50.697	52.670	96,3



- bieżący	33.597	52.670	63,8
- odroczony	17.100	-	-
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	-	-	-
L. Zysk netto	106.842	72.271	147,8

Przychody ze sprzedaży i z nimi zrównane są niższe w roku badanym od przychodów w analogicznym okresie roku ubiegłego o 0,6%, w tym ze sprzedaży produktów niższe o 1,8 punktu procentowego. W roku badanym przychód ze sprzedaży towarów i materiałów wyniósł 15.000,00 zł.

Natomiast koszty działalności operacyjnej rosły szybciej o 1,6% od przychodów ze sprzedaży ogółem. Zysk ze sprzedaży w 2013 roku wyniósł **519.253 zł** i jest o 2,6% niższy od uzyskanego w 2012 roku.

Największy wzrost bezwzględny w kosztach układu rodzajowego wystąpił w pozycji „amortyzacja”, „podatki i opłaty” oraz „wynagrodzenia”.

Natomiast największy spadek wystąpił w pozycji „usługi obce” tj. o 53.314 zł.

Zysk ze sprzedaży w kwocie **519.259 zł** został powiększony o nadwyżkę pozostałych przychodów operacyjnych nad pozostałymi kosztami operacyjnymi o kwotę 37.883 zł z następujących tytułów:

a) pozostałe koszty operacyjne	62.514 zł
z tego:	
- amortyzacja wartości firmy	62.380 zł
- inne	134 zł
b) pozostałe przychody operacyjne	100.397 zł
z tego:	
- zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	100.397 zł

Zysk z działalności operacyjnej w wysokości **557.136 zł** został ponadto obniżony o nadwyżkę kosztów finansowych nad przychodami finansowymi w kwocie -399.597 zł z następujących tytułów:

a) przychody finansowe	90.146 zł
z tego:	
- naliczone odsetki jednostce powiązanej	90.000 zł
- zwrot odsetek	146 zł
b) koszty finansowe	489.743 zł
z tego:	
- odsetki i prowizje od kredytu	486.309 zł
- odsetki budżetowe	3.434 zł

Zysk z działalności gospodarczej równy zyskowi brutto w kwocie **157.539 zł** pomniejszył jeszcze należny za 2013 rok podatek dochodowy od osób prawnych



w wysokości 33.597 zł oraz podatek dochodowy odroczony w wysokości 17.100 zł. Tak więc zysk netto za 2013 rok wyniósł **106.842 zł** i jest on wyższy od osiągniętego w 2012 roku o 47,8 %.

Nie zachodziła potrzeba tworzenia podatku odrozonego.

3. Sytuacja majątkowa

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

AKTYWA	na dzień 31.12.2013r. (w złotych)	na dzień 01.01.2013r. (w złotych)	%
AKTYWA TRWAŁE	10.787.640	10.158.526	106,2
z tego:			
- wartości niematerialne i prawne	920.105	982.485	93,7
- rzeczowe aktywa trwałe	9.839.548	9.147.203	107,6
- należności długoterminowe	—	—	—
- inwestycje długoterminowe	—	—	—
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	27.987	28.838	97,0
AKTYWA OBROTOWE	2.905.772	1.573.408	184,7
z tego:			
- zapasy	795.874	720.874	110,4
- należności krótkoterminowe	2.024.959	827.201	244,8
- inwestycje krótkoterminowe	73.213	13.607	538,1
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11.726	11.726	100,0
AKTYWA razem	13.693.412	11.731.934	116,7
PASYWA	na dzień 31.12.2013r. (w złotych)	na dzień 01.01.2013r. (w złotych)	%
KAPITAŁY WŁASNE	6.856.014	6.754.380	101,5
z tego:			
- kapitał udziałowy	6.000.000	6.000.000	100,0
- kapitał zapasowy	274.380	202.109	135,8
- kapitał z aktualizacji wyceny	—	—	—
- pozostałe kapitały rezerwowe	480.000	480.000	100,0
- strata z lat ubiegłych	—	—	—



- zysk/strata netto	106.842	72.271	147,8
- odpisy z zysku netto	-	-	-
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	6.837.398	4.977.555	137,4
z tego:			
- rezerwy na zobowiązania	17.100	-	-
- zobowiązania długoterminowe	5.555.641	4.130.200	134,5
- zobowiązania krótkoterminowe	1.264.657	847.355	149,2
- rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
PASYWA razem	13.693.412	11.731.935	116,7

Aktywa trwałe w 2013 roku zwiększyły się o 6,2% w porównaniu do roku 2012. Natomiast aktywa obrotowe wykazują zwiększenie o 84,7% do roku poprzedniego. Kapitały własne Spółki wzrosły o 1,5 % w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Nie pokrywają one w całości aktywa trwałe. Znaczną część, w wysokości 3.931.626 zł, finansują zobowiązania długoterminowe. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania na dzień bilansowy wykazują wzrost o 37,4 %.

4. Sytuacja finansowa

Działalność gospodarczą jednostki, jej wynik finansowy, sytuację finansową i majątkową za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku, charakteryzują niżej przedstawione wielkości bezwzględne i wybrane wskaźniki:

Wyszczególnienie	2013r. (w złotych)	2012r. (w złotych)	%
Suma bilansowa	13.693.412	11.731.934	116,7
Aktywa trwałe	10.787.640	10.158.526	106,2
Kapitał własny w tym:	6.856.014	6.754.380	101,5
▪ wynik finansowy netto	106.842	72.271	147,8
▪ Rentowność majątku(aktywów) (%)	0,78	0,62	125,8
wynik finansowy netto suma bilansowa			
▪ Rentowność kapitału własnego (%)	1,56	1,07	145,8
wynik finansowy netto kapitał własny			
▪ Rentowność netto sprzedaży (%)	8,65	5,82	148,6
wynik finansowy netto przychody operacyjne			



▪ Płynność I stopnia (bieżąca)	2,30	1,86	123,7
aktywa obrotowe			
zobowiązania krótkoterminowe			
▪ Płynność II stopnia (szybka)	1,67	1,01	165,3
aktywa obrotowe - zapasy			
zobowiązania krótkoterminowe			
▪ Kapitał obrotowy netto [KON]	1.641.114	726.054	226,0
kapitał własny + zobowiązania długoterminowe + rezerwy - aktywa trwałe			
▪ Wskaźnik szybkości obrotu zapasami (dni)	357	231	154,5
średni stan zapasów x 365 dni			
koszty operacyjne			
▪ Wskaźnik spływu należności (dni)	427	164	260,4
średni stan należności z tytułu dostaw x liczba dni okresu			
przychody operacyjne			
▪ Wskaźnik spłaty zobowiązań (dni)	61	55	110,9
średni stan zobowiązań z tytułu dostaw x liczba dni okresu			
koszty operacyjne			
▪ Wskaźnik globalnego zadłużenia (%)	49,93	42,43	117,7
suma bilansowa – kapitał własny			
suma bilansowa			
▪ Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałami własnymi (%)	63,71	66,49	95,8
kapitały własne + rezerwy			
aktywa trwałe			
▪ Wartość księgowa spółki na jedną akcję (zł)	0,1143	0,1126	101,51
kapitały własne ogółem			
liczba akcji			

Z przedstawionych wyżej wskaźników charakteryzujących działalność badanej jednostki wynika, iż badana Spółka osiągnęła w roku 2013 znacznie lepszy wynik finansowy, niż w roku poprzedzającym rok badany.

Na koniec 2013 roku wszystkie wskaźniki rentowności wykazują w związku z powyższym znacząco wyższe wartości, i tak: wskaźnik rentowności aktywów 0,78 %, wskaźnik rentowności kapitału własnego 1,56 %, a rentowności netto sprzedaży 8,65 %, a wzrosty tych wskaźników wyniosły odpowiednio o 25,8 %, o 45,8 % i o 48,6 %.



Wskaźnik płynności I stopnia wzrósł do 2,30 tj. o 23,7%, a wskaźnik płynności II uległ zwiększeniu o 65,3 % i wynosi 1,67.

Kapitał obrotowy netto wyniósł 1.641.114 zł i jest on wyższy od roku poprzedzającego rok badany o 126,0 %.

Wskaźnik szybkości obrotu zapasów wyniósł aż 357 dni i wydłużył się o 126 dni.

Wskaźnik spływu należności wyniósł 427 dni i w porównaniu do roku ubiegłego wzrósł aż o 263 dni, a wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań wzrósł o 6 dni w porównaniu do roku poprzedzającego rok badany i wynosi 61 dni.

Badana jednostka reguluje więc swoje zobowiązania o jeden rok później niż otrzymuje należności, co powinno być pilnym sygnałem do głębszej analizy

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

Wskaźnik globalnego zadłużenia wynosi 49,93 % i jest o 17,7% wyższy od osiągniętego w 2012 roku.

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałami własnymi wynosi 63,71 %. W roku badanym obniżył się on o 4,2%.

Wartość księgowa Spółki na jedną akcję wynosi na dzień 31.12.2013 roku 0,1143 zł, a w porównaniu do roku poprzedniego uległa ona zwiększeniu o 0,0017 zł, tj. o 1,51 %.

5. Ocena możliwości kontynuacji działalności

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

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

B. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

I. Prawdliwość i rzetelność ksiąg rachunkowych

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

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

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



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

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

Prowadzona ewidencja operacji gospodarczych umożliwia ustalenie zobowiązań budżetowych.

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

II. Działanie systemu kontroli wewnętrznej

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

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

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

III. Inwentaryzacja składników majątkowych

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

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

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

- | | |
|--------------------------------------|------------------------|
| ▪ środki pieniężne w kasie | na dzień 31.12.2013 r. |
| ▪ należności i zobowiązania | na dzień 30.11.2013 r. |
| ▪ towary handlowe | na dzień 31.12.2013 r. |
| ▪ inne składniki poprzez weryfikację | na dzień 31.12.2013 r. |



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

1. Aktywa trwałe

Rodzaj aktywów	Stan na 31.12.2013r.	Stan na 01.01.2013r.	% ²⁰¹³ 2012
Wartości niematerialne i prawne	920.105,00	982.485,00	93,7
Rzeczowe aktywa trwałe	9.839.547,51	9.147.203,41	107,6
Należności długoterminowe	-	-	-
Inwestycje długoterminowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	27.987,40	28.838,08	97,1
Aktywa trwałe	10.787.639,91	10.158.526,49	106,2

1.1. Wartości niematerialne i prawne

	na dzień 31.12.2013r. (w zł)	na dzień 01.01.2013r. (w zł)	%
▪ wartość początkowa	1.247.600,00	1.247.600,00	100,0
▪ umorzenie	327.495,00	265.115,00	123,5
▪ wartość netto	920.105,00	982.485,00	93,7

Wartości niematerialne i prawne w bilansie na dzień 31.12.2013 roku o wartości początkowej **1.247.600,00 zł** to wartość firmy, którą postanowiono rozliczyć przez 20 lat. Możliwy do zamortyzowania okres wartości firmy został z odpowiednim uzasadnieniem wydłużony z 5 do 20 lat. Amortyzację odnosi się prawidłowo w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

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

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



1.2. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe na dzień 31.12.2013 r. obejmują tylko środki trwałe na wartość **9.839.547,51 zł.**

1.2.1. Środki trwałe

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

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

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

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

Wyszczególnienie	Wartość początkowa	Umorzenie	Wartość netto
Bilans otwarcia na 01.01.2013r.	9.845.374,03	698.170,62	9.147.203,41
Zwiększenie	2.459.052,00	—	2.459.052,00
Zmniejszenia (likwidacja/ sprzedaż)	1.555.638,20	19.746,41	1.535.891,79
Umorzenia za okres	—	230.816,37	230.816,37
Bilans zamknięcia na 31.12.2013 r.	10.748.787,83	909.240,32	9.839.547,51

Amortyzacja

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

Suma odpisów amortyzacyjnych za rok 2013 wyniosła **237.104,57 zł**

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

Zwiększenia wartości początkowej dotyczyły:

- a) nabycia notarialnie dnia 27.02.2013r. nieruchomości położonej w Rudzie Śląskiej przy ul. Głównej 1A, obejmującej następujące składniki:

▪ grunt	607.215,60 zł
▪ budynek	1.416.836,40 zł
razem	2.024.052,00 zł

- b) prac adaptacyjnych i modernizacyjnych własnych budynków, które zwiększyły ich dotychczasową wartość 435.000,00 zł
- ogółem (a + b + c) 2.459.052,00 zł**

Zmniejszenia wartości początkowej dotyczyły:

- a) sprzedaży notarialnie dnia 27.02.2013 r. nieruchomości położonej w Świętochłowicach - Lipinach przy ul. Sądowej, obejmującej następujące składniki:

▪ prawo wieczystego użytkowania gruntu o obszarze 8.197 m ²	261.046,80 zł
▪ budynku	27.214,20 zł
▪ drogi i place	11.425,20 zł
▪ rozdzielnia główna	3.023,80 zł
razem	302.710,00 zł

- b) sprzedaży notarialnie dnia 28.03.2013r. nieruchomości położonej w Chorzowie przy ul. Katowickiej nr 28A, składającej się z:

▪ gruntu o powierzchni 1.078 m ²	432.407,90 zł
▪ budynku biurowego z kotłownią oraz budynku magazynowego	820.520,30 zł
razem	1.252.928,20 zł

ogółem (a + b) 1.555.638,20 zł

Zmniejszenia dotyczyły więc sprzedaży na łączną wartość 1.555.638,20 zł, umorzonych w wysokości 22.679,76 zł. Ze sprzedaży badana jednostka osiągnęła zysk w wysokości 100.396,67 zł.

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

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

W badanym okresie nie występuje saldo należności długoterminowych.

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

Na dzień 31.12.2013 r. długoterminowe rozliczenia międzyokresowe wykazują saldo w wysokości **27.987,40 zł**, które dotyczy:

▪ prowizji od kredytu	12.405,75 zł
▪ czynszu inicjalnego	15.581,65 zł
razem	27.987,40 zł

Powyższe tytuły przypadają do rozliczenia po roku 2014 r. Aktywa trwałe stanowią 78,8 % aktywów jednostki badanej, a ich udział obniżył się o 7,8 punktu procentowego.

2. Aktywa obrotowe

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

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2013r.	Stan na 01.01.2013r.	<u>2013</u> % 2012
Zapasy	795.874,00	720.874,00	110,4
Należności krótkoterminowe	2.024.958,68	827.201,54	244,8
Inwestycje krótkoterminowe	73.213,59	13.607,11	538,1
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11.725,68	11.725,68	100,0
Razem aktywa obrotowe	2.905.771,95	1.573.408,33	184,7

2.1. Zapasy

Na zapasy składają się:

• towary handlowe	490.874,00 zł
• zaliczki na dostawy	305.000,00 zł
razem	795.874,00 zł



2.1.1. Towary handlowe

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

- nieruchomości w Gminie Złocieniec 490.874,00 zł

Towary w magazynie zostały sprzedane w 2013 roku.

2.1.3. Zaliczki na dostawy

Zaliczki na dostawy w wysokości 305.000,00 zł to wypłacone w 2012 r. i 2013 r. następujące zaliczki:

- p. Rafał Pawera 200.000,00 zł
- Partner Finanse Sp.j. 100.000,00 zł
- p. Tadeusz Bochomulski 5.000,00 zł

W dniu badania zaliczki były już rozliczone za wyjątkiem kwoty 5.000,00 zł.

2.2. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe obejmują:

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

Należności wyceniono w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności.

Należności od jednostek powiązanych w kwocie **1.424.976,53 zł** są należnościami krótkoterminowymi do 12 miesięcy, które zostały potwierdzone, a dotyczą sprzedanej nieruchomości.

Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek na dzień 31.12.2013 roku obejmują:

- należności z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy 572.588,03 zł
 - należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń 27.394,12 zł
- razem 599.982,15 zł**



2.2.1. Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług obejmują należności z tytułu sprzedanych usług i towarów o okresie spłaty do 12 miesięcy na kwotę **572.588,03 zł**. Są to należności od 20 kontrahentów, z których większość została potwierdzona i do dnia badania zapłacona.

Uzgodnienia sald z odbiorcami usług dokonano według stanu na dzień 30.11.2013 r.

W porównaniu do stanu na dzień 01.01.2013 roku, na dzień 31.12.2013 roku nastąpił spadek należności z tytułu dostaw i usług – netto o 12,3%.

Największą pozycję należności, stanowią wierzytelności od Partner Finanse Spółki jawnej w wysokości 1.424.976,53 zł oraz od firmy ARIA Rafał Polczyk 426.111,23zł, które stanowią 92,7 % wszystkich należności.

Należności nie były dotychczas objęte odpisem aktualizującym. Z przeprowadzonych badań i rozmów wynika, iż na dzień 31.12.2013 r. nie występują przypadki zagrożenia zapłaty należności.

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

Należności budżetowe na dzień 31.12.2013 roku obejmują następujące tytuły i kwoty:

Tytuł	Kwota zł
Nadpłata w podatku dochodowym od osób prawnych	1.188,00
Rozliczenie podatku VAT z U.S.	25.736,00
Podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie	470,12
Razem	27.394,12

Nadpłata w podatku dochodowym od osób prawnych wynika z ksiąg, a w deklaracji CIT 2 wstępnie wykazano nadpłatę w wysokości 1.637,00 zł. Różnica wynosi 449,00 zł.

Kwoty podatku VAT do rozliczenia z U.S. oraz do rozliczenia w następnym okresie wynikają z ewidencji księgowej oraz rejestrów VAT.

2.2.3. Inne należności – nie występują.

2.3. Inwestycje krótkoterminowe

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

- w kasie 73.213,59 zł
- na rachunkach bankowych – zł

razem 73.213,59 zł



Stan kasy potwierdzono inwentaryzacją przeprowadzoną na dzień bilansowy. Różnic nie stwierdzono.

Inwestycje krótkoterminowe na dzień 31.12.2013 r. stanowią 0,5% majątku ogółem.

2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe stanowią kwotę **11.725,68 zł**. Do rozliczeń międzyokresowych zaliczono poniesione wydatki stanowiące koszty przyszłego roku obrotowego. Zostaną one rozliczone z transakcjami zakończonymi w 2013 roku, które dotyczą wstępnej opłaty leasingowej w wysokości 10.875,00 zł oraz prowizji od kredytu w kwocie 850,68 zł. Będą one sukcesywnie rozliczane w następnym okresie.

Majątek obrotowy ogółem na dzień 31.12.2013 roku stanowi 21,2 % aktywów badanej jednostki.

3. Kapitał własny

Wykazana w sprawozdaniu finansowym wartość kapitałów własnych przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2012r.	Stan na 01.01.2012r.	% 2013 2012
Kapitał podstawowy	6.000.000,00	6.000.000,00	100,0
Kapitał zapasowy	274.380,40	202.109,23	135,8
Pozostałe kapitały rezerwowe	480.000,00	480.000,00	100,0
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-5.208,06	-	-
Zysk (strata) netto	106.841,79	72.271,17	147,8
Razem	6.856.014,13	6.754.380,40	101,5

3.1 Kapitał podstawowy

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

Na dzień 31.12.2013 r. wysokość kapitału podstawowego wynosi **6.000.000,00 zł**. Jest ona prawidłowa i zgodna z Krajowym Rejestrem Sądowym.





3.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy w wysokości **274.380,40 zł** w roku badanym również uległ zwiększeniu o 72.271,17 zł z tytułu zysku netto za 2012 r. przeznaczonego zgodnie z uchwałą 4 ZZW z dnia 26.06.2013 r. na kapitał zapasowy.

3.3. Pozostałe kapitały rezerwowe

Pozostałe kapitały rezerwowe w wysokości **480.000,00 zł** to pozostałość wpłat 24 inwestorów w trybie subskrypcji prywatnej na objęcie nowych akcji na okaziciela zgodnie z zawartymi umowami objęcia akcji.

3.4. Strata z lat ubiegłych

Strata z lat ubiegłych w wysokości **5.208,06 zł** dotyczy ujawnionych zdarzeń z lat ubiegłych stanowiących koszty ubezpieczenia mienia firmy oraz podatku od nieruchomości.

3.5. Zysk netto

106.841,79 zł

Zysk netto roku obrotowego obejmuje:

• zysk ze sprzedaży	519.253,10 zł
• zysk z pozostałej działalności operacyjnej	37.883,12 zł
• stratę z działalności finansowej	399.597,43 zł
• podatek dochodowy	50.697,00 zł

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

Kapitał własny na dzień 31.12.2013 roku stanowi 50,2 % pasywów badanej jednostki.

4. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

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

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2013r.	Stan na 01.01.2013r.	% 2013 2012
Rezerwy na zobowiązania	17.100,00	—	—
Zobowiązania długoterminowe	5.555.640,45	4.130.200,00	134,5
Zobowiązania krótkoterminowe	1.264.657,28	847.354,42	149,2
Rozliczenia międzyokresowe	—	—	—
Razem	6.837.397,73	4.977.554,42	137,4



4.1. Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy na zobowiązania w wysokości **17.100,00 zł** to rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego obliczona prawidłowo od kwoty 90.000,00 zł, stanowiącej dodatnią różnicę przejściową w podatku dochodowym z tytułu naliczenia odsetek, które będą zapłacone w 2014 r. Saldo prawidłowe.

4.2. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe w bilansie badanej jednostki w wysokości **5.555.640,45 zł**, to zaciągnięty w Banku Spółdzielczym „SILESIA” w Katowicach kredyt długoterminowy na inwestycje. Jego wysokość w kwocie 2.993.833,22 zł wynika z wyciągu bankowego z dnia 31.12.2013 r. i przypada do spłaty do roku 2029. W roku 2012 jednostka zaciągnęła ponadto drugi kredyt na inwestycje w wysokości 1.200.000,00 zł na okres 10 lat. W 2013 roku badana jednostka zaciągnęła także kolejne kredyty długoterminowe tj. 1.800.000,00 zł na okres 120 miesięcy oraz drugi kredyt obrotowy na 3 lata w wysokości 100.000,00 zł tj. 20 rat w części długoterminowej.

Na dzień 31.12.2013 r. część długoterminowa powyższych kredytów wynosi łącznie 5.555.640,45 zł i przypada do zapłaty po roku 2014. Szczegółowe terminy spłat zawarto w informacji dodatkowej w pkt 1.10.

4.3. Zobowiązania krótkoterminowe

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

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

Zobowiązania powyższe na kwotę **9.840,00 zł** są potwierdzone i prawidłowe.

4.3.2. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe na dzień 31.12.2013 roku dotyczą zobowiązań wobec jednostek pozostałych z następujących tytułów:

Tytuł zobowiązania	Stan na 31.12.2013r. (w zł)	Stan na 01.01.2013r. (w zł)	% 2013 2012
– kredyty i pożyczki	731.073,99	510.638,49	143,2
– dostawy i usługi	354.451,11	16.865,97	2.101,6
– zaliczki otrzymane na dostawy	91.645,90	91.645,90	100,0
– podatki, cła, ubezpieczenia i inne świadczenia	28.382,12	59.843,95	47,4