

**OPINIA I RAPORT
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GRUPY KAPITAŁOWEJ
M DEVELOPMENT
Z SIEDZIBĄ W ŁODZI
ZA ROK 2013**

Łódź, dnia 27 maja 2014r.

Biuro Biegłych Rewidentów „Eko-Bilans” Sp. z o.o.
90-248 Łódź, ul. P.O.W. 29/3

tel. 042 631 95 36, faks 042 631 98 66
e-mail: office@eko-bilans.com.pl www.eko-bilans.com.pl

OPINIA NIEZALEZNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

M Development S.A.

Przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej M Development, dla której jednostka M Development S.A. stanowi jednostkę dominującą. W skład skonsolidowanego sprawozdania finansowego wchodzi:

- 1/ wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- 2/ skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **106 097 276,63 zł**
- 3/ skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2013 roku do 31.12.2013 roku wykazujący stratę w wysokości **585 372,48 zł**
- 4/ zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2013 roku do 31.12.2013 roku wykazujące stan kapitału własnego o kwotę **80 999 461,95 zł**
- 5/ skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2013 roku do 31.12.2013 roku wykazujący stan środków pieniężnych **969 977,06 zł**
- 6/ dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest Zarząd Spółki dominującej.

Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. , poz. 330 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy grupy kapitałowej.

Badanie pakietu konsolidacyjnego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
- rozdziału 7 Ustawy o Rachunkowości.

Badanie skonsolidowanego 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 Spółkę Dominującą oraz jednostki zależne zasad (polityki) rachunkowości i sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz zbadany pakiet konsolidacyjny we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2013 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej Ptak oraz przepisami wydanego na podstawie powołanej wyżej ustawy rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do skonsolidowanego sprawozdania finansowego informujemy, że:

sprawozdanie finansowe jednostki zależnej objęte tym sprawozdaniem, nie było badane przez biegłego rewidenta; jest to zgodne z postanowieniami art. 64 ustawy o rachunkowości.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za okres od 01-01-2013 roku do 31-12-2013 roku jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Mirosław Domagała

Nr ewid. 670

Kluczowy Biegły Rewident

przeprowadzający badanie w imieniu:

Biura Biegłych Rewidentów „EKO-BILANS” Sp. z o.o.

90-248 Łódź, ul. POW29/3

Wpis na listę podmiotów uprawnionych pod nr 64

Uchwałą 94/50/95 KRBR z dnia 07.02.1995r.

Łódź, 27-05-2014 roku

RAPORT

**niezależnego biegłego rewidenta
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej M Development S.A.
za okres od 01.01.2013r. do 31.12.2013r.**

Dział I. INFORMACJA OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące jednostkę dominującą

- 1.1. Nazwa jednostki dominującej i jej siedziba:
M Development S.A.
91-071 Łódź, ul. Ogrodowa 72/74
- 1.2. Kierownik jednostki dominującej (skład zarządu) i zmiany, jakie nastąpiły w tym zakresie w badanym roku obrotowym oraz do dnia zakończenia badania.

W okresie sprawozdawczym w skład Zarządu Spółki dominującej wchodzi:

- Jerzy Gądek - Prezes Zarządu do dnia 19.07.2013r., odwołany z tym dniem na mocy uchwały nr 30/06/2013 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy,
- Andrzej Kochański - Prezes Zarządu powołany z dniem 19.07.2013r. na mocy uchwały nr 31/06/2013 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, pełniący tę funkcję do chwili obecnej.

- 1.3. Podstawa prawna działania jednostki dominującej:
Jednostka dominująca działa na podstawie statutu sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 16.10.2009r. Repertorium A nr 5472/09 z uwzględnieniem oświadczenia zmieniającego z dnia 30.10.2009r. Rep. A nr 5863/09 ze zmianami wprowadzonymi w 2013r. w dniach:

- 28.06.2013r. / Rep. A nr1473/2013,
- 23.11.2013r. – Rep. A nr 3412/2013.

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

- 1.3.1. Organ rejestrowy **Krajowy Rejestr Sądowy**
Siedziba sądu: **Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego.**
Data wpisu: **23.02.2010r.**
Nr rejestru: **0000349490**
- 1.3.2. Rejestracja podatkowa:
NIP 727-27-57-318
- 1.3.3. Rejestracja statystyczna:
REGON 100844077
- 1.4. Przedmiot działalności:
- 1.4.1. Zarejestrowanej:
- 41 10 Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - 41 20 Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - 68 10 Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 68 20 Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 68 31 Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
 - 68 32 Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, itd.
- 1.4.2. Rzeczywiście wykonywanej:
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- 1.5. Łączna wartość kapitałów własnych jednostki dominującej na 31.12.2013r. wynosi **81 174 262,93 zł.**
- 1.5.1. Kapitał zakładowy jednostki dominującej wynosi **9 992 588,00 zł.**
i dzieli się na 49 962 940 akcji o wartości 0,20 zł.

- 1.6. Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na dzień 31.12.2013r. zostały objęte następujące spółki:
- a) Spółka dominująca M Development S.A.
 - podmiot przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego za 2013r
 - Biuro Biegłych Rewidentów „Eko-bilans” Sp. z o.o.
ul. P.O.W. 29/3, 90-248 Łódź
 - data i rodzaj wydanej opinii – 21.05.2014r., opinia bez zastrzeżeń
 - b) Spółka objęta konsolidacją metodą pełną – Corpo Sp. z o.o. SKA
 - udział w kapitale – 100%
 - dzień bilansowy dla potrzeb konsolidacji – 31.12.2013r.
 - z uwagi na zmianę roku obrotowego Corpo Sp. z o.o. SKA nie podlegała obowiązkowi badania na dzień 31.12.2013r.
- 1.7. Kapitał własny Grupy Kapitałowej wg. stanu na dzień 31.12.2013r. wynosi 80 999 461,95 zł.
- 1.8. Bilans skonsolidowany sporządzono na dzień 31.12.2013r.
- 1.9. Okres objęty skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym od 01.01.2013r. do 31.12.2013r.
- 1.10. Bilans skonsolidowany zamyka się sumą aktywów i pasywów w kwocie 106 097 276,63 zł.
- 1.11. Badana grupa udostępniła żądane przez biegłego rewidenta dane, a także wgląd do wszelkiej dokumentacji i urządzeń księgowych. Jednostka udzieliła żądanych informacji, wyjaśnień i oświadczeń.
- 1.12. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający badanie, to jest za 2013 r.

Grupa Kapitałowa M Development powstała z dniem nabycia 100% akcji jednostki zależnej, tj. dnia 11.12.2013r.

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

- 2.1. Nazwa, adres siedziby:
Biuro Biegłych Rewidentów "EKO-BILANS" Spółka z o.o.,
ul. P.O.W. 29/3 , 90-248 Łódź.

- 2.2. Rejestracja podmiotu uprawnionego;
Organ Krajowy Rejestr Sądowy
rejestrowy:
Siedziba sądu: Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście XX Wdział Gospodarczy
Data wpisu: 19.04.2004r.
Nr wpisu 203963
NIP 725-000-53-67
REGON 470041510
- 2.4. Organ, który wybrał do badania podmiot uprawniony: Rada Nadzorcza
Data zawarcia umowy o badanie: 31.03.2014r.
- 2.5. Okres przeprowadzania badania:
Badanie przeprowadzono od 08.05.2014r. do 27.05.2014r. W badaniu wystąpiły przerwy.
- 2.6. Deklaracja niezależności.
Niniejszym oświadczamy, że zarówno podmiot uprawniony to jest: Biuro Biegłych Rewidentów "EKO-BILANS" Sp. z o. o., z którym jednostka zawarła umowę o badanie sprawozdania finansowego, jak i przeprowadzający z jego ramienia kluczowy biegły rewident Mirosław Domagała oraz aplikant Renata Agacińska i asystent Wioleta Witczak są niezależni od badanej jednostki w rozumieniu art. 56 ust. 3 oraz ust. 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77 poz. 649 z 2009 r.). W szczególności potwierdzamy, niezależność wymienioną w kodeksie etyki IFAC stanowiącym zasady etyki zawodowej biegłych rewidentów.
- 2.7. Oświadczenia jednostki badanej i dostępność danych.
Stwierdza się, że nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania, zaś kierownik jednostki dominującej złożył wszystkie żądane przez biegłego rewidenta oświadczenia, wyjaśnienia i informacje.

3. Informacje na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3.1. Informacje ogólne o sprawozdaniu finansowym

- 3.1.1. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31.12.2013r. obejmuje wyniki działalności jednostki dominującej za okres od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. oraz wyniki działalności jednostki zależnej za okres od 11.12.2013r. do 31.12.2013r.

3.1.2. Badaniem objęto sprawozdanie finansowe, to jest:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
 - skonsolidowany bilans,
 - skonsolidowany rachunek zysków i strat,
 - skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzony metodą pośrednią,
 - skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale grupy oraz jego zgodność z danymi wynikającymi ze skonsolidowanego bilansu i skonsolidowanego rachunku wyników i strat,
 - dodatkowe informacje i objaśnienia,
- oraz sprawozdanie z działalności grupy.

Badanie objęło okres od 01.01.2013r. do 31.12.2013r. i polegało głównie na:

- badaniu prawidłowości i rzetelności przygotowanego przez Zarząd Spółki dominującej skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- badaniu dokumentacji konsolidacyjnej,
- ocenie prawidłowości zastosowanych w trakcie konsolidacji metod i procedur konsolidacyjnych.

4. Dokumentacja konsolidacyjna

Spółka Dominująca przedstawiła dokumentację konsolidacyjną obejmującą:

- 1) sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym,
- 2) opinie i raporty z badania jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej,
- 3) wszelkie korekty i wyłączenia dokonywane w celu konsolidacji, niezbędne do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- 4) obliczenia wartości firmy i jej odpisów.

Podstawy sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za okres od 01.01.2013 roku do 31.12.2013 roku sporządzono zgodnie z Ustawą o rachunkowości.

Określenie jednostek Grupy Kapitałowej

Przy określaniu zakresu i metod konsolidacji, jak również stosunku zależności, stosowano kryteria określone w Ustawie o rachunkowości.

Okres obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na ten sam dzień końca okresu sprawozdawczego i za ten sam rok obrotowy co sprawozdanie finansowe Spółki dominującej – M Development S.A. Jednostka zależna objęta konsolidacją sporządziła sprawozdanie finansowe na ten sam dzień końca okresu sprawozdawczego co Spółka dominująca.

Metoda konsolidacji

Konsolidacja sprawozdań Grupy Kapitałowej, w odniesieniu do jednostki zależnej, została przeprowadzona metodą pełną przez sumowanie w pełnej wysokości wszystkich odpowiednich pozycji sprawozdań finansowych Spółki dominującej i jednostki zależnej objętej konsolidacją.

Po dokonaniu sumowań dokonano korekt i wyłączeń konsolidacyjnych, które dotyczyły:

- wartości nabycia udziałów posiadanych przez Spółkę dominującą w jednostce zależnej oraz części aktywów netto jednostki zależnej odpowiadającej udziałowi Spółki dominującej we własności tej jednostki,
- przychodów i kosztów dotyczących operacji pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją.

Dział II. OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ GRUPY

Wskaźniki rentowności

L.p.	Nazwa wskaźnika	Metoda obliczenia wskaźnika	Wskaźniki
			2013
1	Wskaźnik rentowności majątku ogółem	Wynik finansowy netto	-0,55%
		Majątek ogółem	
2	Wskaźnik rentowności kapitału własnego	Wynik finansowy netto	-0,72%
		Kapitał własny	
3	Wskaźnik rentowności sprzedaży netto	Wynik finansowy netto	-11,71%
		Przychody ze sprzedaży produktów i towarów	

Wskaźniki rentowności za 2013r. wykazują wartość ujemną. Wynika to z wypracowania przez Grupę Kapitałową M Development S.A. Ujemnego zysku netto za okres badany.

Wskaźniki płynności

L.p.	Nazwa wskaźnika	Metoda obliczenia wskaźnika	Wskaźniki
			2013
1	Wskaźnik bieżącej płynności I	Majątek obrotowy ogółem Zobowiązania bieżące (krótkoterminowe)	1,84
2	Wskaźnik szybkiej płynności II	Maj. obrotowy - (zapasy + rozliczenia m/o czynne) Zobowiązania bieżące (krótkoterminowe - pow. 12 m-cy)	1,06
3	Wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi III	Papiery wart. przeznaczone do obrotu + środki pien. Zobowiązania bieżące (krótkoterminowe - pow. 12 m-cy)	0,08

Wskaźniki płynności kształtują się w 2013r. na poziomie, nie zagrażającym terminowemu regulowaniu zobowiązań przez Grupę Kapitałową M Development S.A.

Wskaźniki struktury finansowania

L.p.	Nazwa wskaźnika	Metoda obliczenia wskaźnika	Wskaźniki
			2013
1	Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania ogółem + rezerwy na zobowiązania Aktywa ogółem	23,66%
2	Wskaźnik trwałości struktury finansowania	Kapitał własny + rezerwy na zobowiązania + zobowiązania długoterminowe Aktywa ogółem	79,70%

Zobowiązania Grupy stanowią 23,66% aktywów ogółem. Kapitały stałe pokrywają 79,70% majątku Grupy.

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

Zawarte w dodatkowych informacjach i objaśnieniach dane są zgodne z danymi wynikającymi z ksiąg rachunkowych. Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia, spełniają wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 25.09.2009r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych. Wskazane informacje przedstawiono w sposób wyczerpujący. Zarząd jednostki dominującej złożył stosowną informację we wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania o możliwości kontynuowania działalności gospodarczej.

Dział IV. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące stan kapitału Grupy Kapitałowej w kwocie 80 999 461,95 zł na koniec roku 2013 sporządzono zgodnie z ustawą o rachunkowości. Obrazuje ono w prawidłowy sposób dokonane zmiany w kapitałach własnych w roku 2013.

Dział V. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych wskazujące zwiększenie wartości środków pieniężnych o 82 394,95 zł w okresie od 01.01.2013r. do 31.12.2013r.

W roku 2013 wystąpiły dodatnie przepływy pieniężne, w tym:

- przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w kwocie (+) 2 685 953,20 zł.
- przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej w kwocie (+) 2 625,33 zł.
- przepływy pieniężne z działalności finansowej w kwocie (-) 2 606 183,58 zł.

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

Dział VI. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej jest zgodne z danymi ksiąg rachunkowych, spełnia wymogi określone w art. 49 ustawy o rachunkowości.

Zagrożenie dla kontynuacji działalności.

Zarząd jednostki M Development S.A. zamieścił informację o kontynuacji działalności gospodarczej przez grupę (vide – wprowadzenie do sprawozdania finansowego).

Przypadki wskazujące na naruszenie prawa.

W wyniku dokonania badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, systemu prowadzenia ksiąg rachunkowych M Development S.A. nie stwierdzono przypadków naruszenia prawa.

Dział VII. UWAGI KOŃCOWE

1. Niniejszy raport zawiera 9 stron kolejno ponumerowanych. Każda ze stron została oznaczona parafką biegłego przy numerze strony.
2. Integralną część raportu stanowi sprawozdanie finansowe.

Mirosław Domagała

Nr ewid. 670

Kluczowy Biegły Rewident

przeprowadzający badanie w imieniu:

Biura Biegłych Rewidentów „EKO-BILANS” Sp. z o.o.

90-248 Łódź, ul. POW29/3

Wpis na listę podmiotów uprawnionych

pod nr 64

Decyzja nr Uchwała 94/50/95 KRBR z dnia 07.02.1995r.

Łódź, 27.05.2014r.