RAPORT KWARTALNY

T2 INVESTMENT S.A.

IV KWARTAŁ 2014

Poznań, 13 luty 2015 r.

Spis treści:

1. INFORMACJE OGÓLNE 2

1.1. Podstawowe informacje o Emitencie……..... 2

1.2. Struktura akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu……. 2

1.3. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania prognoz wyników finansowych na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w niniejszym raporcie kwartalnym……..... 3

1.4. Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogram ich realizacji……. 3

1.5. Informacje na temat aktywności w zakresie wprowadzania rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie……. 3

1.6. Opis organizacji grupy kapitałowej Emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji……..……...……..…. 3

1.7. Wskazanie przyczyn nie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania Finansowego…… 3

2. DANE FINANSOWE……..……. 3

2.1. Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu kwartalnego w tym informacje o zmianie zasad (polityki) rachunkowości…… 3

2.2. Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe za IV kwartał 2014 r……...……. 11

2.2.1. Bilans…… 11

2.2.2. Rachunek zysków i strat……....13

2.2.3. Rachunek przepływów pieniężnych……. 14

2.2.4. Zestawienie zmian w kapitale własnym……..…..…. 14

2.2.5. Komentarz Zarządu zawierający zwięzłą charakterystykę istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki……...…….. 15

3. INFORMACJE DOTYCZĄCE AKTYWNOŚCI EMITENTA W IV KWARTALE 2014 ROKU……..……. 15

4. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY OSÓB ZATRUDNIONYCH PRZEZ EMITENTA W PRZELICZENIU NA PEŁNE ETATY……..…… 15

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Podstawowe informacje o spółce

Firma: T2 Investment S.A.
Siedziba: Poznań 60-476, ul. Jasielska 16a
Telefon: 61 66 48 000
Fax: 61 66 48 029
Strona www: www.t2investment.pl
KRS: 0000276511
REGON: 639525179
NIP: 7822089018
Skład Zarządu: Tomasz Tyliński – Prezes Zarządu

Spółka koncentruje się na działalności w szeroko rozumianej branży nieruchomości, przy czym zakres tej działalności jest systematycznie powiększany. Prowadzi działalność redeweloperską, polegającą na nabywaniu nieruchomości, podwyższaniu ich wartości poprzez zmianę dotychczasowej koncepcji wykorzystania, a następnie ich zbywaniu. Niemniej obecnie dominuje działalność w zakresie wynajmu powierzchni magazynowo - biurowych oraz wykonywaniem adaptacji tych powierzchni do odpowiednich celów
Począwszy od roku 2009 Spółka rozszerzyła zakres swojej działalności inwestycyjnej o inwestycje kapitałowe w inne podmioty, zwracając szczególną uwagę na podmioty funkcjonujące w branży nieruchomościowo - budowlanej, ale poszukując jednocześnie okazji inwestycyjnych w innych atrakcyjnych branżach.

1.2. Struktura akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Lp.	Nazwisko imię akcjonariusza / firma	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów
1.	BLUMERANG INVESTORS S.A.	3.187.487	3.187.487	51,83 %	51,83 %
2.	INVESTCON GROUP S.A.	1.332.000	1.332.000	21,65 %	21,65 %
3.	Pozostali Akcjonariusze posiadający < 5 %	1.630.513	1.630.513	26,52 %	26,52 %
	SUMA	6.150.000	6.150.000	100 %	100 %

1.3. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania prognoz wyników finansowych na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w niniejszym raporcie kwartalnym

Emitent nie publikował prognoz wyników finansowych na rok 2014.

1.4. Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogram ich realizacji

Emitent informuje, iż wszelkie projekty o których mowa w §10 pkt 13a Załącznika Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu zostały zrealizowanene przed okresem, którego dotyczy niniejszy raport.

1.5. Informacje na temat aktywności w zakresie wprowadzania rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.

W okresie objętym raportem Emitent nie podejmował inicjatyw nastawionych na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.

1.6. Opis organizacji grupy kapitałowej Emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.

W IV kw. 2014 roku do portfela inwestycyjnego Emitenta weszła spółka Komorniki Z1 Sp. z o.o.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent tworzy Grupę Kapitałową w skład ktrórej wchodzą następujące spółki portfelowe:

- T2 INKUBATOR Sp. z o.o. (100%)
- T2 SZAMOTUŁY Sp. z o.o. (93%)
- TERRA PROMESSA Sp. z o.o. (55,13%)
- Komorniki Z1 Sp. z o.o. (60%)

1.7. Wskazanie przyczyn nie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Emitent nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie art. 57 pkt 2 i 58 pkt 1 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz. U. z 2002 r. nr 76 poz. 694 z późn. zm.).

2. DANE FINANSOWE

2.1. Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu kwartalnego w tym informacji o zmianie zasad (polityki) rachunkowości

Emitent w okresie sprawozdawczym nie zmieniał stosowanych zasad 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 dotyczą, 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 poź. 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.

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 wycenianie 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 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.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 odroczona 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 poź. 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.

2.2. Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe za IV kwartał 2014 roku.

2.2.1. Bilans

AKTYWA			31.12.2014 PLN	31.12.2013 PLN
A.	**AKTYWA TRWAŁE**		**7 347 022,78**	**7 472 747,98**
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**		**55 283,41**	**254 081,11**
1.		Środki trwałe	55 283,41	254 081,11
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	22 068,76	24 680,83
d.		środki transportu	20 494,65	169 665,88
e.		inne środki trwałe	12 720,00	59 734,40
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**		**6 759 652,37**	**6 782 726,87**
1.		Nieruchomości	0,00	1 937 972,88
2.		Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.		Długoterminowe aktywa finansowe	6 735 119,91	4 820 221,53
a.		w jednostkach powiązanych	6 735 119,91	4 820 221,53
-		udziały i akcje	6 735 119,91	4 820 221,53
-		inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-		udzielone pożyczki	0,00	0,00
-		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**		**532 087,00**	**435 940,00**
1.		Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	532 087,00	435 940,00
2.		Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B.	**AKTYWA OBROTOWE**		**14 919 248,08**	**14 827 401,32**
I.	**Zapasy**		**1 737 952,25**	**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	1 737 952,25	1 707 952,25
5.		Zaliczki na poczet dostaw	0,00	0,00
II.	**Należności krótkoterminowe**		**3 766 999,10**	**4 791 937,07**
1.		Należności od jednostek powiązanych	135 324,81	4 294 855,89
a.		z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	135 323,30	59 108,68
-		do 12 miesięcy	135 323,30	59 108,68
-		powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b.		inne	1,51	4 235 747,21
2.		Należności od pozostałych jednostek	3 631 674,29	497 081,18
a.		z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	256 638,06	375 756,71
-		do 12 miesięcy	256 638,06	375 756,71
-		powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b.		z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	0,00	0,00
c.		inne	3 375 036,23	121 324,47
d.		dochodzone na drodze sądowej		
III.	**Inwestycje krótkoterminowe**		**9 407 032,25**	**8 311 384,46**
1.		Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 407 032,25	8 311 384,46
a.		w jednostkach powiązanych	3 669 111,75	3 473 935,82
-		udziały i akcje	0,00	0,00
-		inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-		udzielone pożyczki	3 669 111,75	3 473 935,82
-		inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b.		w pozostałych jednostkach	5 650 527,62	4 692 657,75
-		udziały i akcje	5 193 645,96	4 288 389,27
-		inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-		udzielone pożyczki	456 881,66	404 268,48
-		inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c.		środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	87 392,88	144 790,89
-		środki pieniężne w kasie i na rachunku bankowym	87 392,88	144 790,89
-		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**		**7 264,48**	**16 127,54**
	Aktywa razem		**22 266 270,86**	**22 300 149,30**

PASYWA			31.12.2014 PLN	31.12.2013 PLN
A.	**KAPITAŁ WŁASNY**		**20 620 695,50**	**21 064 966,74**
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**		**17 704 483,12**	**17 704 483,12**
V.	**Kapitał z aktualizacji wyceny**		**0,00**	**0,00**
VI.	**Pozostałe kapitały rezerwowe**		**0,00**	**0,00**
VII.	**Zysk (strata) z lat ubiegłych**		**-2 789 516,38**	**-3 096 108,28**
VIII.	**Zysk (strata) netto**		**-444 271,24**	**306 591,90**
IX.	**Odpisy z zysku netto w ciagu roku obrotowego (wartość ujemna)**		**0,00**	**0,00**
B.	**ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA**		**1 645 575,36**	**1 235 182,56**
I.	**Rezerwy na zobowiązania**		**611 365,49**	**559 869,43**
	1.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	602 962,00	552 970,00
	2.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	8 403,49	6 899,43
	-	długoterminowe	0,00	0,00
	-	krótkoterminowe	8 403,49	6 899,43
	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**		**1 023 209,87**	**638 376,99**
	1.	Wobec jednostek powiązanych	310 470,06	41 464,40
	a.	z tytułu dostaw i usług, w okresie wymagalności:	158 438,40	41 464,40
	-	do 12 miesięcy	158 438,40	41 464,40
	-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b.	inne	152 031,66	0,00
	2.	Wobec pozostałych jednostek	712 739,81	596 912,59
	a.	kredyty i pożyczki	43 968,71	0,00
	b.	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	c.	inne zobowiązania finansowe	22 143,50	137 667,44
	d.	z tytułu dostaw i usług, w okresie wymagalności:	289 127,82	238 480,41
	-	do 12 miesięcy	289 127,82	238 480,41
	-	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	123 509,74	66 172,36
	h.	z tytułu wynagrodzeń	204 435,07	125 901,43
	i.	inne	29 554,97	28 690,95
	3.	Fundusze specjalne		
IV.	**Rozliczenia międzyokresowe**		**11 000,00**	**36 936,14**
	1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
	2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	11 000,00	36 936,14
	a.	długoterminowe	0,00	0,00
	b.	krótkoterminowe	11 000,00	36 936,14
	SUMA		**22 266 270,86**	**22 300 149,30**

2.2.2. Rachunek zysków i strat

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

WARIANT PORÓWNAWCZY

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.14-31.12.14 PLN	01.01.13-31.12.13 PLN	01.10.14-31.12.14 PLN	01.10.13-31.12.13 PLN
A.	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	**1 017 741,77**	**1 137 039,50**	**232 202,07**	**295 704,15**
-	od jednostek powiązanych	51 098,24	14 784,00	51 098,24	3 696,00
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 017 741,77	1 137 039,50	232 202,07	295 704,15
2.	Zmiana stanu produktów	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
B.	**Koszty działalności operacyjnej**	**1 684 284,02**	**1 846 507,10**	**451 475,47**	**526 891,99**
1.	Amortyzacja	103 730,40	180 702,54	15 808,91	39 472,66
2.	Zużycie materiałów i energii	542 528,93	485 615,20	170 448,27	134 003,68
3.	Usługi obce	484 320,88	636 315,61	118 648,44	202 313,61
4.	Podatki i opłaty, w tym:	183 903,19	172 083,65	49 944,48	42 794,78
-	podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Wynagrodzenia	314 746,93	302 882,10	78 574,06	79 474,04
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	8 221,41	7 782,43	2 123,76	1 991,04
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	46 832,28	61 125,57	15 927,55	26 842,18
8.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	**Zysk/Strata ze sprzedaży**	**-666 542,25**	**-709 467,60**	**-219 273,40**	**-231 187,84**
D.	**Pozostałe przychody operacyjne**	**32 018,08**	**94 598,88**	**2 090,12**	**37 525,34**
1.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	20 151,39	0,00	0,00
2.	Dotacje	21 414,89	40 103,84	0,00	12 465,67
3.	Inne przychody operacyjne	10 603,19	34 343,65	2 090,12	25 059,67
E.	**Pozostałe koszty operacyjne**	**19 707,99**	**53 784,24**	**-12 790,96**	**32 247,84**
1.	Strata ze zbycia niefinanoswych aktywów trwałych	255,62	0,00	255,62	0,00
2.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	38 822,61	0,00	38 822,61
3.	Inne koszty operacyjne	19 452,37	14 961,63	-13 046,58	-6 574,77
F.	**Zysk/Strata na działalności operacyjnej**	**-654 232,16**	**-668 652,96**	**-204 392,32**	**-225 910,34**
G.	**Przychody finansowe**	**291 042,45**	**1 245 459,58**	**96 614,41**	**38 329,87**
1.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	1 075,50	52 828,36	268,50	644,60
-	od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Odsetki, w tym:	208 268,37	210 109,50	52 838,39	52 509,75
-	od jednostek powiązanych	175 526,07	145 064,30	65 848,74	13 872,43
3.	Zysk ze bycia inwestycji	0,00	873 173,25	0,00	-124 172,95
4.	Aktualizacja wartości inwestycji	81 698,58	109 348,47	43 507,52	109 348,47
5.	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
H.	**Koszty finansowe**	**127 236,53**	**86 471,72**	**62 716,09**	**-133 193,17**
1.	Odsetki, w tym:	25 975,56	11493,32	6 409,14	1509,80
-	dla jednostek powiązanych	14 364,13	6 968,34	2 941,74	6 968,34
2.	Strata ze zbycia inwestycji	36 310,62	0,00	-49,94	0,00
3.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	-207 125,13
4.	Inne	64 950,35	74 978,40	56 356,89	72 422,16
I.	**Zysk/Strata na działalności gospodarczej**	**-490 426,24**	**490 334,90**	**-170 494,00**	**-54 387,30**
J.	**Wynik zdarzeń nadzwyczajnych**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
1.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
K.	**Zysk/Strata brutto**	**-490 426,24**	**490 334,90**	**-170 494,00**	**-54 387,30**
L.	**Podatek dochodowy**	**-46 155,00**	**183 743,00**	**140,00**	**36 346,74**
M.	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
N.	**Zysk/Strata netto**	**-444 271,24**	**306 591,90**	**-170 634,00**	**-90 734,04**

2.2.3. Rachunek przepływów pieniężnych

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH
METODA POŚREDNIA

WYSZCZEGÓLNIENIE		01.01.2014-31.12.2014	01.01.2013-31.12.2013	01.10.2014-31.12.2014	01.10.2013-31.12.2013
		PLN	PLN	PLN	PLN
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I.	Zysk (strata) netto	-44271,24	306591,90	-170634,00	-90734,04
II.	Korekty razem	371452,19	-642345,66	63245,16	284954,83
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-72819,05	-335753,76	-107388,84	194220,79
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I.	Wpływy	96872,02	364324,29	47000,00	69534,93
II.	Wydatki	-123450,98	-345674,69	-14000,00	-140069,27
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-26578,96	18649,60	33000,00	-70534,33
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowj				
I.	Wpływy	52000,00	0,00	52000,00	0,00
II.	Wydatki	-10000,00	-4524,98	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności fianansowej	42000,00	-4524,98	52000,00	0,00
D.	Przepływy pieniężne netto razem	-57398,01	-321629,14	-32388,84	123686,45
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych w tym:	-57398,01	-321629,14	-32388,84	123686,45
	z tytułu różnic kursowych				
F.	Środki pieniężne na początek okresu	144790,89	466420,03	0,00	0,00
G.	Środki pienieżne na koniec okresu, w tym:	87392,88	144790,89	-32388,84	123686,45
	- ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	-	-

2.2.4. Zestawienie zmian w kapitale własnym

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2014-31.12.2014	01.01.2013-31.12.2013	01.10.2014-31.12.2014	01.10.2013-31.12.2013
		PLN	PLN	PLN	PLN
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	21064966,74	20758374,84	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	21064966,74	20758374,84	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	20620695,50	21064966,74	-170634,00	-90734,04
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	20620695,50	21064966,74	-170634,00	-90734,04

2.2.5. Komentarz Zarządu zawierający zwięzłą charakterystykę istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki

Przychody netto ze sprzedaży w IV kw. 2014 roku wyniosły ponad 1 mln zł, a ich źródłem były przede wszystkim przychody z najmu.

Spółka nie odnotowała w IV kwartale 2014 roku znaczących kosztów finansowych ani przychodów finansowych, nie było również żadnych zdarzeń nadzwyczajnych, w związku z czym strata netto jest bezpośrednią wynikową straty na działalności operacyjnej i zamknęła się ona kwotą 444 tys. zł.

3. INFORMACJE DOTYCZĄCE AKTYWNOŚCI EMITENTA W IV KWARTALE 2014 ROKU

W IV kwartale 2014 roku Emitent koncentrował się na intensywnym poszukiwaniu kolejnych interesujących nieruchomości w celach inwestycyjnych, a także powziął szereg działań zmierzających do zbycia nieruchomości inwestycyjnych posiadanych w portfelu.
Zgodnie z przyjętą strategią, Emitent poszukuje również możliwości inwestycji kapitałowych, zarówno w spółki z branży budowlanej i nieruchomościowej, a także w interesujące przedsięwzięcia z innych sektorów.

4. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY OSÓB ZATRUDNIONYCH PRZEZ EMITENTA W PRZELICZENIU NA PEŁNE ETATY.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Emitent zatrudniał 2 osoby w przeliczeniu na pełne etaty.

Tomasz Tyliński
Prezes Zarządu