

INFORMACJA DODATKOWA DO RAPORTU SA Q3/2007

1. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU ZA III KWARTAŁ 2007 ROKU.

Stosowane metody i zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe za III kwartał 2007 roku zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 roku o Rachunkowości (DZ. U. z 2002 roku Nr 76 poz. 694 z późniejszymi zmianami) obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność.

Spółka prowadzi księgi rachunkowe w sposób umożliwiający sporządzenie rachunku zysków i strat w wersji kalkulacyjnej oraz porównawczej.

Wynik finansowy Spółki za okres sprawozdawczy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Bilans

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia dla kosztów prac rozwojowych, pomniejszonych o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne amortyzowane są metodą linową w okresie przewidywanej ekonomicznej użyteczności i amortyzowane przy zastosowaniu następujących stawek amortyzacyjnych:

- oprogramowanie komputerów 50%.

Spółka posiada wniesiony aportem znak towarowy BOMI, o wartości 600 tys. zł, którego nie amortyzuje.

Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o skumulowane umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość. W uzasadnionych przypadkach do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych w budowie zalicza się koszty finansowania zobowiązań związanych z wytworzeniem lub nabyciem środków trwałych. Środki trwałe amortyzowane są metodą linową w okresie przewidywanej ekonomicznej użyteczności i amortyzowane przy zastosowaniu następujących stawek amortyzacyjnych:

- prawo wieczystego użytkowania gruntu 2,5%
- ulepszenia w obcych środkach trwałych 10%
- urządzenia techniczne i maszyny 10% - 20%
- środki transportu 20%
- inne środki trwałe 14% - 30%

Prawo wieczystego użytkowanie gruntów amortyzowane jest przez okres ekonomicznej użyteczności metodą liniową. Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Zapasy

Przychód towarów wycenia się według cen sprzedaży brutto z uwzględnieniem narzutu odchyień od cen przyjętych do ewidencji z tytułu marży oraz podatku od towarów i usług. Rozchód towarów wycenia się według ceny średniej ważonej z ostatnich dostaw. Na dzień bilansowy zapasy towarów wycenia się według ceny zakupu.

Zapasy wyrobów gotowych oraz produkcji w toku związane z prowadzeniem działalności deweloperskiej wycenia się według kosztu wytworzenia. W przypadkach uzasadnionych niezbędnym długotrwałym okresem wytwarzania produktu, koszt wytworzenia zwiększa się o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania zapasu produktów w okresie ich wytwarzania.

Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników majątku obrotowego dokonane z związku z trwałą utratą ich wartości lub spowodowane wyceną doprowadzającą ich wartość do cen sprzedaży netto możliwych do uzyskania pomniejszając wartość pozycji w bilansie i zalicza się je odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.

Należności

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

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

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

Środki pieniężne

Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej. Na dzień bilansowy środki pieniężne w walutach obcych wycenia się według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez NBP na ten dzień.

Rozliczenia międzyokresowe czynne

Rozliczenia między okresowe kosztów czynne dokonywane są, jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych. Odpis czynnych rozliczeń międzyokresowych następuje stosownie do upływu czasu, którego dotyczą poniesione koszty.

Kapitały własne

Kapitały własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa, statutu lub umowy spółki.

Kapitał zakładowy spółki kapitałowej wykazuje się w wysokości określonej w umowie lub statucie i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału.

Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy tworzony jest z podziału zysku oraz z nadwyżki osiąganey przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej

Rezerwy

Rezerwy tworzy się na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania i wycenia się je na dzień bilansowy w wiarygodnie oszacowanej wartości. Rezerwy zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych lub strat nadzwyczajnych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą. Spółka nie tworzy rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne, gdyż ich wysokość jest nieistotna.

Zobowiązania

Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty. Jeżeli termin wymagalności przekracza jeden rok od daty bilansowej, salda tych zobowiązań, z wyjątkiem zobowiązań z tytułu dostaw i usług, wykazuje się jako długoterminowe. Pozostałe salda wykazywane są jako krótkoterminowe. Zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień. Różnice kursowe dotyczące zobowiązań wyrażonych w walutach obcych powstałe na dzień wyceny i przy uregulowaniu zalicza się odpowiednio przychodów lub kosztów finansowych. W uzasadnionych przypadkach odnosi się je do kosztu wytworzenia produktów, usług lub ceny nabycia towarów, a także wytworzenia środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych.

Rozliczenia międzyokresowe bierne

Rozliczenia międzyokresowe kosztów biernych dokonuje się w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności ze świadczeń wykonanych na rzecz Spółki przez kontrahentów, jeżeli zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny. Do rozliczeń międzyokresowych biernych zaliczane są również pobrane wpłaty od kontrahentów za świadczenia, które zostaną wykonane w następnych okresach sprawozdawczych.

Rachunek zysków i strat**Przychody**

Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwie należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży, tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług (VAT) ujmowane w okresach, których dotyczą.

Koszty

Spółka prowadzi ewidencję kosztów zarówno w układzie rodzajowym jak i kalkulacyjnym.

Na wynik finansowy Spółki oprócz kosztów podstawowej działalności operacyjnej wpływają:

- pozostałe przychody i koszty operacyjne pośrednio związane z działalnością Spółki w zakresie m.in. zysków i strat ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, aktualizacji wyceny aktywów

- niefinansowych, utworzenia i rozwiązania rezerw na przyszłe ryzyko, kar, grzywien i odszkodowań, otrzymania lub przekazania darowizn,
- przychody finansowe z tytułu odsetek, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi,
 - koszty finansowe z tytułu odsetek, aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi,
 - straty i zyski nadzwyczajne powstałe na skutek trudnych do przewidzenia zdarzeń niezwiązanych z ogólnym ryzykiem prowadzenia Spółki poza jej działalnością operacyjną.

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metoda pośrednią.

Informacja o istotnych zmianach wielkości szacunkowych

1) Rezerwy (tys. zł)

Wyszczególnienie rezerwy	30.06.2007	Zwiększenia	zmniejszenia	30.09.2007
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	320	8	0	328
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	495	0	0	495
Razem	815	8	0	823

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego obejmuje:

- rozliczenie umów leasingowych 300 tys. zł,
- rozliczenie narosłych odsetek od obligacji 28 tys. zł.

Pozostałe rezerwy krótkoterminowe obejmują:

- rezerwy na zobowiązania 389 tys. zł,
- rezerwy na odsetki od zobowiązań 106 tys. zł.

2) Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (tys. zł)

	30.06.2007	Zwiększenia	zmniejszenia	30.09.2007
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	607	126	0	733

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego związane są z niewypłaconymi wynagrodzeniami oraz składkami z tytułu ubezpieczeń społecznych.

3) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów nie występują.

2. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W III KWARTALE ORAZ PO 30 WRZEŚNIA 2007 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH.

I. Istotne zdarzenia

W okresie objętym raportem za III kwartał 2007 roku miała miejsce pierwsza publiczna emisja akcji emitenta. Inwestorzy objęli 2.000.000 akcji serii J nowej emisji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja. W dniu 20 sierpnia 2007 akcje Emitenta zostały wprowadzone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

W III kwartale 2007 uruchomione zostały następujące placówki handlowe:

- 1) 7 lipca delikatesy w Bydgoszczy o powierzchni 1.238 m²
- 2) 15 września delikatesy w Gdańsku o powierzchni 1.630 m²
- 3) 29 września delikatesy w Gorzowie Wielkopolskim o powierzchni 2.324 m²

II. Istotne umowy

W dniu 5 lipca 2007 r. pomiędzy Emitentem a Golden Trade II Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni została zawarta umowa najmu lokalu handlowego o powierzchni 1.230 metrów kwadratowych znajdującego się w centrum handlowym w Sopocie przy Al. Niepodległości. Umowa najmu została zawarta na okres 10 lat.

Uwzględniając aneks do umowy z dnia 25 października 2007 r. powierzchnia lokalu wynosi 1.488 m². Uruchomienie sklepu w lokalu przewidywane jest na grudzień 2007 r.

Szacowana kwota opłat na rzecz wynajmującego w okresie trwania umowy wynosi 10.554 tys. PLN.

W dniu 31 lipca 2007 r. pomiędzy Emitentem a Euro Mall Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawarta umowa najmu lokalu handlowego o powierzchni 2.620 metrów kwadratowych w centrum handlowo-usługowym w Tarnowie. Umowa została zawarta na okres 20 lat. Opłaty na rzecz wynajmującego z tytułu najmu w okresie trwania umowy szacuje się na około 20.366 tys. PLN

W dniu 28 września 2007 roku pomiędzy Emitentem a RABAT POMORZE S.A. z siedzibą w Pruszczu Gdańskim została zawarta warunkowa umowa przeniesienia na rzecz Emitenta własności nakładów inwestycyjnych poniesionych przez sprzedającego w lokalu handlowym w Wejherowie oraz środków trwałych stanowiących wyposażenie lokalu. Cena nabycia nakładów inwestycyjnych oraz wyposażenia sklepu została ustalona na kwotę 5.960 tys. PLN. Warunkiem zawieszającym do przeniesienia własności było zawarcie przez Emitenta umowy najmu w/w lokalu.

Warunek zawieszający został spełniony - w dniu 16 października zawarta została z „Kaszuby Invest” sp. z o.o. umowa najmu lokalu o powierzchni 2.252 m² w Centrum Handlowym Kaszuby w Wejherowie. Okres najmu wynosi 10 lat a opłaty na rzecz wynajmującego ponoszone przez Emitenta z tytułu najmu w okresie trwania umowy szacuje się na 11.938 tys. PLN.

W dniu 22 października 2007 roku Spółka zawarła z Capital Part 12 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni około 1.505 metrów kwadratowych w Szczecinie w Centrum Handlowym Stara Cegielnia. Okres najmu wynosi 10 lat a wartość opłat na rzecz Wynajmującego z tytułu najmu szacuje się na około

12.220 tys. PLN.

W dniu 29 października 2007 roku Spółka zawarła z PORION sp. z o.o. z siedzibą w Dziekanowie Nowym umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni około 2.500 metrów kwadratowych w Warszawie w Centrum Handlowym LAND. Umowa zawarta została na okres 10 lat a wartość opłat z tytułu najmu szacuje się na około 17.396 tys. PLN.

3. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

W okresie objętym raportem zdarzenia tego typu nie wystąpiły.

4. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁANIA EMITENTA W PREZENTOWANYM OKRESIE

Poziom uzyskiwanych przychodów ze sprzedaży, a co za tym idzie rentowność uzyskiwana w III kwartale jest nieznacznie niższa niż w pozostałych kwartałach. Procentowy udział przychodów ze sprzedaży detalicznej w poszczególnych kwartałach bez uwzględnienia uruchomionych w ciągu danego roku placówek handlowych przedstawia poniższa tabela.

Rok	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał
2004	24,2%	24,1%	23,7%	27,9%
2005	24,5%	24,0%	23,6%	27,9%
2006	24,2%	24,5%	23,8%	27,5%

Na zwiększenie przychodów ze sprzedaży w następnym kwartale wpływ będzie mieć poza sezonowością również powiększanie powierzchni handlowej.

5. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W dniach od 26 do 30 lipca 2007 miało miejsce przyjmowanie zapisów na 2.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii J o cenie nominalnej 0,10 zł. Cena emisyjna ustalona została na 23,00 zł za każdą akcję. Przydział akcji dokonany został w dniu 10 sierpnia 2007 r. Stopa redukcji w Transzy Otwartej dla osób uczestniczących w procesie book-buildingu wyniosła 92,5853%, stopa redukcji dla pozostałych osób z Transzy Otwartej wyniosła 96,2927%. W Transzy Inwestorów Instytucjonalnych nie było redukcji.

Wysokość środków pozyskanych z emisji wyniosła, 46.000 tys. PLN, natomiast obciążające Emitenta koszty emisji po ostatecznym rozliczeniu wyniosły 3.174 tys. PLN.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w dniu 29 sierpnia 2007 r.

W III kwartale 2007 roku nie miała miejsca emisja, wykup ani spłata dłużnych papierów wartościowych Emitenta.

6. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRIWILEJOWANE

W III kwartale 2007 roku Spółka nie deklarowała ani nie wypłacała dywidendy.

7. WKSZANIE ZDARZEŃ, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE, NIEUJĘTYCH W TYM SPRAWOZANIU, A MOGĄCYCH W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EIMTENTA

Po dniu, na który został sporządzony raport za III kwartał 2007 roku, nie wystąpiły zdarzenia nie ujęte w tym sprawozdaniu, mogące w znacznym stopniu wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Spółki.

8. INFORAMCJE DOTYCZĄCE ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH, KTÓRE NASTĄPIŁY OD CZASU ZAKOŃCZENIA OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO

stan na 31 grudnia 2006 roku

Rodzaj zobowiązania warunkowego	Nazwa podmiotu na rzecz którego zabezpieczono majątek
- weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową - przewłaszczenie zapasów 10 sklepów wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej - oświadczenie o poddaniu się egzekucji wg prawa bankowego do kwoty 15,3 mln zł (w terminie do 4.06.2018 r.)	Fortis Bank Polska SA (umowa o kredyt wielocelowy WAR/4070/05/225/RB2) linia na gwarancje zabezpieczające umowy najmu wystawiane w obrocie krajowym. Limit zaangażowania – 7,0 mln zł Wykorzystanie na 31/12/2006 – 2.777 tys zł
	Fortis Bank Polska SA (umowa o kredyt wielocelowy WAR/4070/05/225/RB2) Kredyt w rachunku bieżącym Limit zaangażowania –7 mln zł Wykorzystanie na 31/12/2006 – 1.764 tys zł
17 sztuk weksli stanowiących zabezpieczenie wykonania zawartych umów leasingu finansowego	Fortis Lease Polska Sp. z o.o. BRE Leasing Sp. z o.o. Łączna wartość bilansowa zobowiązań leasingowych wynosi na dzień 31/12/2006 – 4.403 tys. zł Łączna wartość bilansowa środków trwałych w leasingu wynosi na dzień 31/12/2006 – 5.665 tys. zł

stan na 30 września 2007 roku

Rodzaj zobowiązania warunkowego	Nazwa podmiotu na rzecz którego zabezpieczono majątek
- weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową - przewłaszczenie zapasów 11 sklepów o wartości wg cen nabycia wg stanu na 30/09/2007 21.183 tys. zł wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej - oświadczenie o poddaniu się egzekucji wg prawa bankowego do kwoty 15,3 mln zł (w terminie do 4.06.2018 r.)	Fortis Bank Polska SA (umowa o kredyt wielocelowy WAR/4070/05/225/RB2) linia na gwarancje zabezpieczające umowy najmu wystawiane w obrocie krajowym. Limit zaangażowania –10,2 mln zł Wykorzystanie na 30/09/2007 – 4.448 tys zł
	Fortis Bank Polska SA (umowa o kredyt wielocelowy WAR/4070/05/225/RB2) Kredyt w rachunku bieżącym Limit zaangażowania –3,2 mln zł Wykorzystanie na 30/09/2007 – 1.934 tys zł
26 sztuk weksli stanowiących zabezpieczenie wykonania zawartych umów leasingu finansowego	Fortis Lease Polska Sp. z o.o. BRE Leasing Sp. z o.o. Łączna wartość bilansowa zobowiązań leasingowych wynosi na dzień 31/06/2007 – 7.711 tys. zł Łączna wartość bilansowa środków trwałych w leasingu wynosi na dzień 30/09/2007 – 8.932 tys. zł

Gdynia, 2 listopada 2007 roku

.....
 Stanisław Okonek
 Prezes Zarządu

.....
 Krzysztof Pietkun
 Wiceprezes Zarządu

.....
 Mieczysław Cierpisz
 Wiceprezes Zarządu