

**ED Invest
SPÓŁKA AKCYJNA**

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

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy ED Invest Spółka Akcyjna

1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego ED Invest Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218, na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 roku, rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku oraz informacje ogólne i noty objaśniające do sprawozdania finansowego.
2. Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie jej Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.
3. Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

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

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i ocenę dokonanych przez Zarząd znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

4. Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:
 - przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku,

- zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

5. Sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają, odpowiednie postanowienia rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. Nr 33, poz.259 z późniejszymi zmianami).

Dariusz Sarnowski

Biegły rewident nr 10200

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

HLB SARNOWSKI & WIŚNIEWSKI Sp. z o.o.

61-478 Poznań, ul. Bluszczowa 7

Podmiot uprawniony do badania

sprawozdań finansowych,

numer ewidencyjny 2917

Poznań, dnia 11 marca 2013 roku

RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2012 ROKU

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Podstawowe informacje o działalności Spółki

Spółka działa pod firmą ED Invest Spółka Akcyjna. Siedziba Spółki znajduje się w Warszawie, ul. Bora Komorowskiego 35, lok.218.

Spółka prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej, zawiązanej aktem notarialnym w dniu 22 grudnia 2008 roku przed notariuszem Joanną Lewczuk (Repertorium A Nr 10048/2008). Spółka powstała z przekształcenia ED Invest Sp. z o.o. (dawniej „EDBUD NIERUCHOMOŚCI” Sp. z o.o.), zawiązanej aktem notarialnym w dniu 10 września 1997 roku przed notariuszem Dariuszem Jabłońskim (Repertorium A Nr 350/97). Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Aktualnie Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, pod numerem KRS 0000321820.

Spółka otrzymała numer identyfikacji podatkowej NIP 525-19-68-486 oraz nadany przez Główny Urząd Statystyczny numer REGON 012820030.

Spółka działa w oparciu o kodeks spółek handlowych oraz statut Spółki.

Zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności przeważającą działalnością Spółki są:

- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD 41),
- roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42,9),
- rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę (PKD 43,1),
- wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43,2),
- wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43,3),
- pozostałe specjalistyczne roboty budowlane (PKD 43,9),
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68,1),
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie (PKD 68,3),
- pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70,22,Z),
- działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne (PKD 71,1).

W badanym okresie Spółka prowadziła działalność w zakresie wykonywania robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości.

Zatrudnienie na koniec okresu sprawozdawczego w Spółce wyniosło 15 osób. Średnioroczne zatrudnienie w Spółce wyniosło 15 osób.

Kapitał zakładowy Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosił 635 tys. zł i dzielił się na 12 705 054 akcji zwykłych o wartości nominalnej 0,05 złotych każda. Kapitał własny Spółki na ten dzień wynosił 47 175 tys. zł.

Zgodnie z notą objaśniającą nr 4.13 struktura akcjonariuszy Spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku przedstawiała się następująco:

Akcjonariusz	Liczba głosów (tys.)	Liczba akcji (tys.)	Wartość nominalna akcji (tys. zł)	Udział w kapitale podstawowym (%)
Zofia Egierska	2 553,2	2 553,2	127,7	20,1
Jerzy Dyrz	2 557,2	2 557,2	127,8	20,1
Marek Uzdowski	2 503,1	2 503,1	125,2	19,7
Zbigniew Wasilewski	2 503,1	2 503,1	125,2	19,7
PKO TFI	646,4	646,4	32,3	5,1
Pozostali	1 942,1	1 942,1	97,1	15,3
Razem kapitał zakładowy	12 705,1	12 705,1	635,3	100,0

Posiadane przez Akcjonariuszy akcje nie mają żadnego typu uprzywilejowania.

Zgodnie ze stanem księgi akcyjnej na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2013 roku do dnia wydania niniejszego raportu wystąpiły następujące zmiany w strukturze Akcjonariuszy:

W dniu 2 stycznia 2012 roku ED INVEST S.A. nabyła 50 000 akcji własnych od Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A.

W dniu 24 stycznia 2012 roku ED INVEST S.A. dokonała odkupu 85 511 akcji własnych od Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A..

W dniu 23 marca 2012 roku ED INVEST S.A. dokonała odkupu 52 260 akcji własnych od Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A..

W dniu 5 kwietnia 2012 roku ED INVEST S.A. dokonała odkupu 21 649 akcji własnych od Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A..

W dniu 5 czerwca 2012 roku ED INVEST S.A. dokonała odkupu 20 893 akcje własne od Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A..

W dniu 19 czerwca 2012 roku ED INVEST S.A. dokonała odkupu 18 700 akcji własnych od Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A..

W dniu 4 lipca 2012 roku ED INVEST S.A. dokonała odkupu 19 354 akcje własne od Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A..

W dniu 27 grudnia 2012 roku Jerzy Dyrz zakupił 2 815 akcji Spółki w sesji zwykłej.

W dniu 28 grudnia 2012 roku Jerzy Dyrz zakupił 1 250 akcji Spółki w sesji zwykłej.

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

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

W skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii wchodził:

- Zofia Halina Egierska
- Jerzy Krzysztof Dyrz
- Marek Uzdowski
- Zbigniew Wasilewski
- Prezes Zarządu,
- Wiceprezes Zarządu,
- Wiceprezes Zarządu,
- Wiceprezes Zarządu.

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



W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień wydania opinii wchodziło:

- | | |
|-------------------------|---------------------------------------|
| - Bohdan Brym | - Przewodniczący Rady Nadzorczej, |
| - Henryk Kacprzak | - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, |
| - Edyta Rytel | - Członek Rady Nadzorczej, |
| - Krzysztof Mikołajczak | - Członek Rady Nadzorczej, |
| - Bartłomiej Bielenin | - Członek Rady Nadzorczej, |
| - Robert Fijołek | - Członek Rady Nadzorczej. |

W okresie od 1 stycznia 2012 roku do dnia wydania opinii wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej. W dniu 20 czerwca 2012 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało na członka Rady Nadzorczej Roberta Fijołka.

1.2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2011 roku podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Działając w imieniu HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych numer ewidencyjny 2917, kluczowy biegły rewident Dariusz Sarnowski, nr ewidencyjny 10200, wydał o tym sprawozdaniu w dniu 8 marca 2012 roku opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku zostało zatwierdzone Uchwałą numer 5 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED Invest S.A. z dnia 20 czerwca 2012 roku. Na podstawie Uchwały numer 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED Invest S.A. z dnia 20 czerwca 2012 roku część zysku netto w wysokości 1 858,0 tys. zł przeznaczono na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki, a 7 240,4 tys. zł na kapitał zapasowy Spółki.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2011 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, uchwałą o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego i sprawozdaniem z działalności Jednostki zostały złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 28 czerwca 2012 roku.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans, rachunek zysków i strat, , zestawienie ze zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2011 roku wraz z opinią biegłego rewidenta i uchwałą o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego zostały złożone do ogłoszenia w Monitorze Polskim B w dniu 22 czerwca 2012 roku i ogłoszone w Monitorze Polskim B Nr 1919, poz.10615.

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

1.3. Informacje o podmiocie uprawnionym i kluczowym biegłym rewidencie

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

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

Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego dokonała Rada Nadzorcza ED Invest S.A. uchwałą numer 1/05.01.2012 z dnia 5 stycznia 2012 roku uzupełnioną uchwałą nr 1/30.10.2012 z dnia 30 października 2012 roku.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 12 listopada 2012 roku, zawartej pomiędzy ED Invest S.A. a firmą HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, ul. Bluszczowa 7.

1.4. Zakres i termin badania

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

W badaniu poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych posłużyliśmy się testami i próbami właściwymi dla rewizji finansowej. Na podstawie wyników tych testów i prób wnioskowaliśmy o poprawności zbadanych pozycji. Badanie ograniczone do wybranych prób zastosowaliśmy również w odniesieniu do rozrachunków i obciążeń z tytułu podatków, w związku z czym

mogą wystąpić różnice pomiędzy naszymi ustaleniami a wynikami ewentualnych kontroli uprawnionych organów skarbowych. Nasze procedury nie obejmowały uzupełniających informacji, które nie mają wpływu na zbadane przez nas sprawozdanie finansowe.

Badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku zostało przeprowadzone w dniach od 28 stycznia do 11 marca 2013 roku, w tym w siedzibie Spółki w dniach od 28 do 31 stycznia 2013 roku.

1.5. Deklaracja niezależności

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

1.6. Oświadczenia otrzymane i dostępność danych

Zarząd Spółki w pisemnym oświadczeniu z dnia 11 marca 2013 roku potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność, prawidłowość i jasność załączonego sprawozdania finansowego oraz oświadczył o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych i istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia i mogły mieć wpływ na załączone sprawozdanie finansowe. Zarząd Spółki także oświadczył, że udostępnił wszystkie żądane dokumenty i dane, jak również udzielił niezbędnych informacji i wyjaśnień.

2. PODSTAWOWE DANE I WSKAŹNIKI FINANSOWE

2.1. Wskaźniki finansowe

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

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	2012	2011	2010
Przychody ze sprzedaży (tys. zł)			21 705	45 224	51 554
Suma aktywów (tys. zł)			75 229	76 020	120 760
Kapitał własny (tys. zł)			47 175	49 258	42 196
Całkowity dochód za okres (tys. zł)			833	9 098	5 948
Zyskowność sprzedaży	zysk (strata) ze sprzedaży/ przychody ze sprzedaży	max	2,3%	21,1%	21,5%
Rentowność sprzedaży brutto	zysk (strata) brutto/przychody netto ze sprzedaży	max	4,8%	22,2%	16,7%
Rentowność sprzedaży netto	zysk (strata) netto/ przychody netto ze sprzedaży	max	3,8%	20,1%	11,5%
Rentowność kapitału własnego	zysk (strata) netto /kapitał własny bez wyniku finansowego bieżącego roku	max	1,8%	22,7%	16,4%
Rentowność aktywów	zysk (strata) netto / aktywa ogółem	max	1,1%	12,0%	4,9%
Wskaźnik rotacji majątku	przychody netto ze sprzedaży/aktywa ogółem	max	0,3	0,6	0,4
Wskaźnik obrotu rzeczowych aktywów trwałych	przychody netto ze sprzedaży/rzeczowe aktywa trwałe	max	30,6	112,3	109,9
Wskaźnik rotacji należności w dniach	(średni stan należności z tytułu dostaw i usług/przychody ze sprzedaży)*360	min	38	16	2
Wskaźnik rotacji zapasów w dniach	(średni stan zapasów/koszty działalności operacyjnej)*360	min	68	41	34
Wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	(średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług/(koszty działalności operacyjnej- koszty pracy- amortyzacja))*360	min	34	31	33
Współczynnik zadłużenia	kapitał obcy / kapitały ogółem	0,3 - 0,5	0,4	0,4	0,7
Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym	kapitał własny/ kapitał obcy	>1	1,7	1,8	0,5

Stopień pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	kapitał własny/aktywa trwałe	>1	21,4	48,5	48,8
Trwałość struktury finansowania	kapitał własny/pasywa ogółem	max	0,6	0,6	0,3
Wskaźnik płynności szybkiej	(inwestycje krótkoterminowe + należności krótkoterminowe) / zobowiązania krótkoterminowe	0,8 - 1,2	1,0	5,6	2,0
Wskaźnik płynności bieżącej	(aktywa obrotowe - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / zobowiązania krótkoterminowe	1,5 - 2,0	2,0	6,4	2,5
Pokrycie zobowiązań należnościami	należności handlowe / zobowiązania handlowe	>1	0,3	7,0	0,0
Kapitał obrotowy netto (w tys. zł.)	aktywa obrotowe – zobowiązania krótkoterminowe	-	69 151,7	70 280,9	110 002,6
Udział kapitału pracującego w całości aktywów	kapitał obrotowy/ aktywa ogółem	max	91,9%	92,5%	91,1%

Wskaźniki rentowności ukształtowały się w 2012 roku na znacznie niższym poziomie niż w roku poprzednim na skutek osiągnięcia niższego wyniku finansowego na wszystkich poziomach działalności.

Pogorszeniu w stosunku do roku poprzedniego uległy również wskaźniki rotacji. Wydłużeniu z 16 dni w 2011 roku do 38 dni w roku bieżącym uległ wskaźnik rotacji należności w dniach. Wydłużeniu uległy również wskaźniki rotacji zapasów oraz zobowiązań, odpowiednio o 27 oraz 3 dni.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku znacznemu pogorszeniu w stosunku do roku poprzedniego uległy wskaźniki płynności, jednak nadal kształtują się na poziomie uznawanym za bezpieczny.

2.2. Zasadność założenia kontynuacji działalności

W punkcie 2.6.3 informacji ogólnych oraz nocie objaśniającej nr 4.34 Zarząd poinformował, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności przez Spółkę przez okres co najmniej dwunastu miesięcy od zakończenia okresu sprawozdawczego oraz że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności przez Spółkę.

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

3. OCENA SYSTEMU RACHUNKOWOŚCI

3.1. System rachunkowości

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

Dokumentacja polityki rachunkowości została opracowana zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości/Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej i zatwierdzona przez Zarząd Spółki.

W badanym roku obrotowym w Spółce stosowano komputerowy system ewidencji księgowej „RAKS” Program Finansowo – Księgowy w. 2011.00, w którym dokonywane są księgowania wszystkich zdarzeń gospodarczych występujących w Spółce.

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

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

3.2. Inwentaryzacja

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

3.3. Wycena

Stosowane przez Spółkę zasady wyceny zostały opisane w punkcie 2.8 informacji ogólnych i są one zgodne z wymogami Międzynarodowych Standardów Rachunkowości/ Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

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

3.4. Prezentacja i porównywalność

Spółka dokonała prawidłowej prezentacji poszczególnych składników aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów w sprawozdaniu. Sprawozdanie z sytuacji finansowej, rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych oraz informacje ogólne wraz z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, zawierają wszystkie informacje, których ujawnienie w sprawozdaniu finansowym jest wymagane w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości/Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej.

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

4. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

4.1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

	31.12.2012 tys. zł	31.12.2011 tys. zł	31.12.2010 tys. zł
AKTYWA			
Aktywa trwałe	2 199	1 016	865
Wartości niematerialne i prawne	-	-	2
Rzeczowe aktywa trwałe	710	403	470
Należności długoterminowe	-	-	242
Inwestycje długoterminowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 489	613	151
Aktywa obrotowe	73 030	75 004	119 895
Zapasy	3 653	3 653	4 053
Należności krótkoterminowe	2 832	5 345	572
Inwestycje krótkoterminowe	1 298	21 337	19 641
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	74	1 145	84
Należności – umowy o usługę budowlaną	65 173	43 524	95 545
Aktywa razem	75 229	76 020	120 760

	31.12.2012 tys. zł	31.12.2011 tys. zł	31.12.2010 tys. zł
PASYWA			
Kapitał własny	47 175	49 258	42 196
Kapitał podstawowy	635	635	635
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	-1 188	-130	-
Kapitał zapasowy	44 895	53 083	44 637
Pozostałe kapitały rezerwowe	2 000	2 000	-
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-15 428	-9 024
Zysk (strata) netto	833	9 098	5 948
Zobowiązania			
i rezerwy na zobowiązania	28 054	26 762	78 564
Rezerwy na zobowiązania	3 596	2 448	4 764
Zobowiązania długoterminowe	641	1 409	5 646
Zobowiązania krótkoterminowe	21 729	22 905	23 106
Rozliczenia międzyokresowe	2 088	-	45 048
Pasywa razem	75 229	76 020	120 760

4.2. Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)

	01.01.2012 – 31.12.2012	01.01.2011 – 31.12.2011	01.01.2010 – 31.12.2010
	tys. zł	tys. zł	tys. zł
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	21 705	45 224	51 554
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	15 763	30 288	34 152
Zysk/Strata brutto ze sprzedaży	5 942	14 936	17 402
Koszty sprzedaży	720	448	2 399
Koszty ogólnego zarządu	4 712	4 968	3 909
Zysk/Strata ze sprzedaży	510	9 520	11 094
Pozostałe przychody operacyjne	344	242	1 850
Pozostałe koszty operacyjne	164	61	2 656
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	690	9 701	10 288
Przychody finansowe	489	1 065	264
Koszty finansowe	129	715	1 966
Zysk/Strata z działalności gospodarczej	1 050	10 051	8 586
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	-	-	-
Zysk/Strata przed opodatkowaniem	1 050	10 051	8 586
Podatek dochodowy	217	953	2 638
Zysk/Strata z działalności kontynuowanej	833	9 098	5 948
<i>Działalność zaniechana</i>			
Zysk/Strata z działalności zaniechanej			
Zysk/strata netto	833	9 098	5 948

4.3. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	01.01.2012 – 31.12.2012	01.01.2011 – 31.12.2011	01.01.2010 – 31.12.2010
	tys. zł	tys. zł	tys. zł
Zysk/strata netto	833	9 098	5 948
Inne całkowite dochody:			
Przeszacowanie środków trwałych	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do innych dochodów całkowitych	-	-	-
Całkowite dochody razem	833	9 098	5 948

4.4. Informacje o wybranych pozycjach sprawozdania finansowego

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

Należności

Wartość należności z tytułu dostaw i usług na dzień bilansowy wyniosła 717,6 tys. zł, z czego większość stanowiły należności od Spółdzielni Mieszkaniowej Gocław – Lotnisko w związku z zakończeniem realizacji inwestycji Wilga VII zad. 6.

Przeprowadziliśmy procedurę niezależnego potwierdzenia sald należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2012 roku. Do dnia wydania opinii uzyskaliśmy potwierdzenie 93,6% salda należności z tytułu dostaw i usług.

Zobowiązania

Najbardziej istotną pozycję zobowiązań stanowiły na dzień bilansowy krótkoterminowe zobowiązania z tyt. dostaw i usług w wysokości 2 781 tys. zł.

Przeprowadziliśmy procedurę niezależnego potwierdzenia sald zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2012 roku. Do dnia wydania opinii uzyskaliśmy potwierdzenie 92,4% salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

Rozliczenia międzyokresowe i umowy o usługę budowlaną

Na dzień bilansowy saldo czynnych rozliczeń międzyokresowych krótkoterminowych było niższe w porównaniu do poprzedniego dnia bilansowego o 1 109 tys. zł. Saldo biernych rozliczeń międzyokresowych było wyższe o 2 088 tys. zł w stosunku do salda z poprzedniego roku obrotowego, co wynikało z wpłat otrzymanych od nabywców lokali związanych z realizacją inwestycji przy ul. Dywizjonu 303.

Kwota należna od zamawiających z tytułu prac wynikających z umowy w wysokości 65 173 tys. zł, została wykazana w pozycji należności z tytułu umów o usługę budowlaną. Kwota należna zamawiającym z tytułu prac wynikających z umowy w wysokości 17 851 tys. zł została wykazana w pozycji zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną.

Rachunek zysków i strat

Przychody i związane z nimi koszty zostały ujęte w księgach rachunkowych z uwzględnieniem zasady memoriału i współmierności.

W roku 2012, w porównaniu do roku poprzedniego, Spółka osiągnęła znacznie niższy zysk na podstawowej działalności operacyjnej (spadek o 60,2%), co wynikało głównie z przesunięcia czasowego rozpoczęcia kluczowych inwestycji Jugosłowiańska I etap i Wilga VII etap II.

W czwartym kwartale 2012 roku Spółka dokonała korekty prognozy wyników na 2012 rok – obniżony został planowany zysk netto o 14 500 tys. zł - co wynikało z przesunięcia czasowego rozpoczęcia

inwestycji Jugosłowiańska I etap i Wilga VII – II etap, a także z przekazania części mieszkań z inwestycji Dywizjonu 303 do programu „Rodzina na swoim”.

4.5. Dodatkowe informacje i objaśnienia

Informacje ogólne oraz informacje o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości zawierają wszystkie informacje wymagane załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości. Spółka potwierdziła zasadność zastosowania zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu sprawozdania finansowego oraz że nie zamierza w dającej się przewidzieć przyszłości prowadzić działalności w zmniejszonym istotnie zakresie. Zasady wyceny aktywów i pasywów, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego zostały prawidłowo i kompletnie opisane w informacjach ogólnych oraz w punkcie 2.8 sprawozdania finansowego.

4.6. Dodatkowe informacje i objaśnienia sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła dodatkowe informacje i objaśnienia w postaci not tabelarycznych do poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej, rachunku zysków i strat/sprawozdania z całkowitych dochodów oraz opisów słownych.

Dodatkowe informacje i objaśnienia zostały sporządzone we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów ustawy dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

4.7. Sprawozdanie z działalności

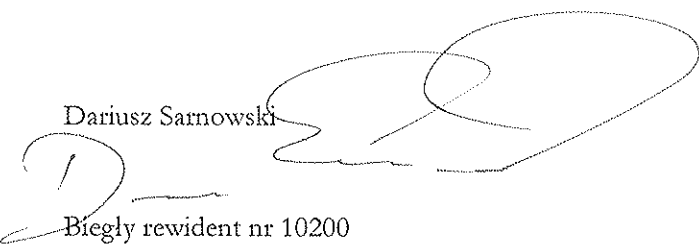
Zarząd sporządził i załączył do sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Spółki w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2012 roku. Sprawozdanie z działalności zawiera informacje wymagane art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

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

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają odpowiednie postanowienia rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. Nr 33, poz.259 z późniejszymi zmianami).

4.8. Zgodność z przepisami prawa

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



Dariusz Sarnowski

Biegły rewident nr 10200

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający
badanie w imieniu

HLB SARNOWSKI & WIŚNIEWSKI Sp. z o.o.

61-478 Poznań, ul. Bluszczowa 7

Podmiot uprawniony do badania

sprawozdań finansowych,

numer ewidencyjny 2917

Niniejszy raport zawiera 13 stron.

Poznań, dnia 11 marca 2013 roku