

2C PARTNERS
SPÓŁKA AKCYJNA
ul. Przy Bażantarni 11 lok. F
02-793 Warszawa

Raport uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku

SPIS TREŚCI

| | | |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. | CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU | 3 |
| 1. | Dane identyfikujące jednostkę | 3 |
| 2. | Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni | 5 |
| 3. | Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego | 5 |
| 4. | Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe | 6 |
| II. | ANALIZA FINANSOWA | 7 |
| 1. | Bilans | 7 |
| 2. | Rachunek zysków i strat | 8 |
| 3. | Podstawowe wskaźniki finansowe | 8 |
| 4. | Interpretacja wskaźników | 9 |
| 5. | Analiza strumieni przepływów pieniężnych | 10 |
| III. | CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU | 11 |
| 1. | Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości | 11 |
| 2. | Informacje o wybranych pozycjach bilansu i rachunku zysków i strat | 11 |
| 2.1. | Wartości niematerialne i prawne | 11 |
| 2.2. | Rzeczowe aktywa trwałe | 12 |
| 2.3. | Inwestycje długoterminowe | 12 |
| 2.4. | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 12 |
| 2.5. | Należności krótkoterminowe | 13 |
| 2.6. | Inwestycje krótkoterminowe | 13 |
| 2.7. | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 13 |
| 2.8. | Rezerwy na zobowiązania | 14 |
| 2.9. | Zobowiązania długoterminowe | 14 |
| 2.10. | Zobowiązania krótkoterminowe | 14 |
| 2.11. | Rozliczenia międzyokresowe | 14 |
| 2.12. | Pozostałe przychody i koszty operacyjne | 15 |
| 2.13. | Przychody i koszty finansowe | 15 |
| 2.14. | Podatek dochodowy i pozostałe obowiązkowe obciążenia | 16 |
| 3. | Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia na majątku | 16 |
| 4. | Zdarzenia po dacie bilansu | 17 |
| 5. | Zdolność jednostki do kontynuowania działalności | 17 |
| 6. | Wprowadzenie do sprawozdania finansowego, dodatkowe informacje i objaśnienia | 17 |
| 7. | Rachunek przepływów pieniężnych | 17 |
| 8. | Zestawienie zmian w kapitale własnym | 17 |
| 9. | Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki | 17 |
| 10. | Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta | 17 |
| IV. | INFORMACJE I USTALENIA KOŃCOWE | 18 |

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące jednostkę

Nazwa, forma prawna i siedziba jednostki

2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA

z siedzibą w Warszawie, ul. Przy Bażantarni 11 lok. F, 02-793 Warszawa.

Poprzednia siedziba: ul. Kamionkowska 41 lok. 1, 03-812 Warszawa.

Przedmiot działalności

Przedmiot działalności Spółki:

- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi,
- zakwaterowanie,
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- reklama, badanie rynku i opinii publicznej,
- wynajem i dzierżawa,
- działalność związana z zatrudnieniem,
- działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni,
- działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej.

Prowadzona działalność jest zgodna ze statutem Spółki i wpisem do rejestru KRS.

Sposób powstania spółki

Spółka powstała w wyniku przekształcenia 2C PARTNERS SP. Z O.O. trybie art. 551 § 1 i następnych Kodeksu Spółek Handlowych.

Uchwała nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników 2C PARTNERS SP. Z O.O. w sprawie przekształcenia, została podjęta w dniu 17.07.2012 r.

Podstawa prawna działalności

Spółka 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA działa na podstawie:

- Statutu Spółki sporządzonego w formie Aktu Notarialnego w dniu 17.07.2012 r. (Rep. A 4606/2012), Notariusz Marzena Dmochowska z Kancelarii Notarialnej w Warszawie,
- Aktu Notarialnego z dnia 12.09.2013 r. (Rep. A 5757/2013), Notariusz Marzena Dmochowska z Kancelarii Notarialnej w Warszawie,
- Aktu Notarialnego z dnia 15.12.2014 r. (Rep. A 8467/2014), Notariusz Marzena Dmochowska z Kancelarii Notarialnej w Warszawie,
- Aktu Notarialnego z dnia 23.03.2015 r. (Rep. A 1589/2015), Notariusz Marzena Dmochowska z Kancelarii Notarialnej w Warszawie
- Kodeksu Spółek Handlowych.

Spółka 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA została powołana na czas nieoznaczony.

Rejestracja w Sądzie Rejonowym

W dniu 14.08.2012 r., Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie – XIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000429963.

Rejestracja statystyczna

Spółka posiada zaświadczenie o numer identyfikacyjny REGON: 140554425 nadany przez Urząd Statystyczny w Warszawie.

Rejestracja podatkowa

Spółka jest zarejestrowana jako podatnik pod numerem NIP: 9512184278.

Kapitał zakładowy i jego zmiany w ciągu okresu sprawozdawczego

Kapitał zakładowy 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosi 1.155.890,80 zł. Wartość nominalna akcji wynosi 0,10 zł.

Liczba akcji wszystkich emisji wynosi 11.558.908.

Emisja akcji serii A: 11.500.000 akcji - akcje nie są uprzywilejowane.

Emisja akcji serii B: 58.908 akcji - akcje nie są uprzywilejowane.

Kapitał zakładowy wykazany w sprawozdaniu finansowym jest zgodny z aktualnym wyciągiem z KRS i statutem Spółki.

Lista akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2016 roku :

| Akcjonariusz | Ilość akcji | Udział w kapitale zakładowym | Nominalna wartość akcji | Wartość ogółem |
|------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Syncoprian Investments | 4.927.500 | 42,63% | 0,10 zł | 492 750,00 |
| Łukasz Paweł Tylec | 4.800.228 | 41,53% | 0,10 zł | 480 022,80 |
| Pozostali | 1.831.180 | 15,84% | 0,10 zł | 183 118,00 |
| Ogółem | 11.558.908 | 100,00% | 0,10 zł | 1.155.890,80 |

Kapitały własne

| Wyszczególnienie | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| I. Kapitał(fundusz) podstawowy | 1.155.890,80 | 1.155.890,80 |
| II. Kapitał (fundusz) zapasowy | 6.365.396,56 | 5.483.846,77 |
| III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny | - | - |
| IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe | 2.952.550,57 | 2.952.550,57 |
| V. Zysk (strata) z lat ubiegłych | - 475.631,19 | - 475.631,19 |
| VI. Zysk (strata) netto | 553.222,94 | 881.549,79 |
| VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) | - | - |
| Razem kapitał własny | 10.551.429,68 | 9.998.206,74 |

Kapitał zakładowy wykazany w sprawozdaniu finansowym jest zgodny z aktualnym wyciągiem z KRS i umową Spółki.

Zarząd Spółki

Na dzień 31 grudnia 2016 r. skład Zarządu przedstawiał się następująco:

– Łukasz Paweł Tylec – Prezes Zarządu

Reprezentacja

W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest każdy z Członków Zarządu samodzielnie.

Rada Nadzorcza

Na dzień 31.12.2016 r. Rada Nadzorcza działała w składzie:

| | |
|------------------------------|----------------------------------|
| Aneta Antoniewicz | – Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| Piotr Mazurkiewicz | – Członek Rady Nadzorczej |
| Magdalena Serwińska Tylec | – Członek Rady Nadzorczej |
| Michał Wiśniewski | – Członek Rady Nadzorczej |
| Zbigniew Krzysztof Owsiewski | – Członek Rady Nadzorczej |

Prowadzenie rachunkowości

Za przygotowanie sprawozdania i prowadzenie rachunkowości odpowiedzialne jest biuro rachunkowe Liczyk Sp. z o.o., ul. Koszykowa nr 60/62 lok. 43, 00-673 Warszawa

Osobą odpowiedzialną za prowadzenie ksiąg rachunkowych i sporządzenie sprawozdania finansowego jest Pan Jarosław Szczerba.

Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w badanym okresie wynosiło 4 osoby.

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r., które było badane przez MS Rewident wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych nr 3181. W wyniku badania wydano opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Spółki 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA za okres 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r. zostało zatwierdzone Uchwałą nr 7/2016 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA z dnia 30.06.2016 r. Uchwałą nr 8/2016 Zwyczajnego Walnego Spółki 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA z dnia 30.06.2016 r., postanowiono zysk netto z działalności za rok 2015 w kwocie 881.549,79 zł przeznaczyć w całości na kapitał zapasowy.

Sprawozdanie finansowe za okres 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r. firmy 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA zostało przekazane do Urzędu Skarbowego Warszawa Praga w dniu 06.07.2016 r. a do Sądu Rejestrowego w dniu 06.07.2016 r.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego

MS Rewident z siedzibą w Warszawie, ul. Pirenejska 9/52 jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę pod nr 3181.

W imieniu podmiotu uprawnionego, badanie przeprowadził kluczowy biegły rewident Marcin Solarski wpisany na listę biegłych rewidentów pod numerem 10928

MS Rewident jako podmiot uprawniony, został wybrany do badania sprawozdania finansowego Spółki 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA za okres 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r., uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 15.02.2017 r.



Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono na podstawie umowy z dnia 15 lutego 2017 r., i zostało przeprowadzone w okresie od 15 lutego do 1 marca 2017 r.

Oświadczamy, że MS Rewident jako podmiot uprawniony oraz biegły rewident przeprowadzający badanie w jego imieniu spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu finansowym - zgodnie z art. 56 ust. 3 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. 77 poz. 649).

Spółka w czasie badania udostępniła biegłemu rewidentowi żądane dane i udzieliła informacji i wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania, a także przedłożyła pisemne oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego i stanowiących podstawę jego sporządzenia ksiąg rachunkowych oraz poinformowała o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia.

Biegły nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania, wyrażenia opinii i sporządzenia raportu.

4. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe Spółki 2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA sporządzone za okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. obejmujące:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 36.116.575,01 złotych,
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. wykazujący zysk netto w wysokości 553.222,94 złotych,
- rachunek przepływów pieniężnych za okres dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. wykazujący bilansową zmianę stanu środków pieniężnych tj. zwiększenie o 99.715,70 złotych,
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazującym zwiększenie kapitału własnego o kwotę 553.222,94 złotych,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

II. ANALIZA FINANSOWA

1. Bilans

| L.p. | Wyszczególnienie | 2015 rok | | 2016 rok | | Zmiana stanu | |
|-----------|----------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|----------------|---------------|
| | | kwota | % udziału | kwota | % udziału | 2016-2015 | % 2016-2015 |
| 1 | 2 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| A | AKTYWA TRWAŁE | 26.798,9 | 82,6% | 29.520,3 | 81,7% | 2.721,4 | 110,2% |
| I | Wartości niematerialne i prawne | 0,0 | 0,0% | 0,0 | 0,0% | 0,0 | 0,0% |
| II | Rzeczowe aktywa trwałe | 418,0 | 1,3% | 7,0 | 0,0% | -411,0 | 1,7% |
| III | Należności długoterminowe | 0,0 | 0,0% | 0,0 | 0,0% | 0,0 | 0,0% |
| IV | Inwestycje długoterminowe | 26.274,4 | 81,0% | 29.391,9 | 81,4% | 3.117,5 | 111,9% |
| V | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 106,6 | 0,3% | 121,4 | 0,3% | 14,8 | 113,9% |
| B | AKTYWA OBROTOWE | 5.655,9 | 17,4% | 6.596,3 | 18,3% | 940,4 | 116,6% |
| I | Zapasy | 250,9 | 0,8% | 247,2 | 0,7% | -3,6 | 98,5% |
| II | Należności krótkoterminowe | 4.882,8 | 15,0% | 5.729,0 | 15,9% | 846,2 | 117,3% |
| III | Inwestycje krótkoterminowe | 512,3 | 1,6% | 612,1 | 1,7% | 99,7 | 119,5% |
| IV | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 9,9 | 0,0% | 8,0 | 0,0% | -1,9 | 81,2% |
| | Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy | 0,0 | 0,0% | 0,0 | 0,0% | 0,0 | 0,0% |
| D. | Udziały (akcje) własne | 0,0 | 0,0% | 0,0 | 0,0% | 0,0 | 0,0% |
| | RAZEM AKTYWA | 32.454,8 | 100,0 | 36.116,6 | 100,0 | 3.661,8 | 111,3% |
| A | KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY | 9.998,2 | 30,8% | 10.551,4 | 29,2% | 553,2 | 105,5% |
| I | Kapitał (fundusz) podstawowy | 1.155,9 | 3,6% | 1.155,9 | 3,2% | 0,0 | 100,0% |
| II | Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym: | 5.483,8 | 16,9% | 6.365,4 | 17,6% | 881,5 | 116,1% |
| III | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym: | 0,0 | 0,0% | 0,0 | 0,0% | 0,0 | 0,0% |
| IV | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym: | 2.952,6 | 9,1% | 2.952,6 | 8,2% | 0,0 | 100,0% |
| V | Zysk (strata) z lat ubiegłych | -475,6 | -1,5% | -475,6 | -1,3% | 0,0 | 0,0% |
| VI | Zysk (strata) netto | 881,5 | 2,7% | 553,2 | 1,5% | -328,3 | 62,8% |
| VII | Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) | 0,0 | 0,0% | 0,0 | 0,0% | 0,0 | 0,0% |
| B | ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA | 22.456,6 | 69,2% | 25.565,1 | 70,8% | 3.108,5 | 113,8% |
| I | Rezerwy na zobowiązania | 2.645,2 | 8,2% | 2.482,4 | 6,9% | -162,8 | 93,8% |
| II | Zobowiązania długoterminowe | 10.205,0 | 31,4% | 2.306,5 | 6,4% | -7.898,5 | 22,6% |
| III | Zobowiązania krótkoterminowe | 8.219,9 | 25,3% | 15.223,1 | 42,1% | 7.003,2 | 185,2% |
| IV | Rozliczenia międzyokresowe | 1.386,5 | 4,3% | 5.553,1 | 15,4% | 4.166,6 | 400,5% |
| | RAZEM PASYWA | 32.454,8 | 100,0 | 36.116,6 | 100,0 | 3.661,8 | 111,3% |

2. Rachunek zysków i strat

| L.p. | Wyszczególnienie | 2015 rok | | 2016 rok | | Zmiana stanu | |
|-------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|----------------|
| | | kwota | % udziału | kwota | % udziału | 2016-2015 | % 2016-2015 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| A | Działalność podstawowa | 1.264,2 | 96,8% | 2.339,5 | 622,9% | 1.075,3 | 185,1% |
| | 1. Przychody netto ze sprzedaży | 5.782,2 | 71,5% | 11.126,9 | 98,0% | 5.344,8 | 192,4% |
| | 2. Koszty działalności operacyjnej | 4.518,0 | 66,7% | 8.787,4 | 80,0% | 4.269,4 | 194,5% |
| B | Pozostała działalność operacyjna | 2.125,8 | 162,8% | -87,4 | -23,3% | -2.213,2 | -104,1% |
| | 1. Pozostałe przychody operacyjne | 2.266,0 | 28,0% | 220,3 | 1,9% | -2.045,8 | 9,7% |
| | 2. Pozostałe koszty operacyjne | 140,2 | 2,1% | 307,6 | 2,8% | 167,5 | 219,5% |
| C | Zysk / Strata na działalności operacyjnej (A+B) | 3.390,0 | 259,6% | 2.252,2 | 599,6% | -1.137,9 | 66,4% |
| D | Działalność finansowa | -2.084,1 | -159,6% | -1.876,6 | -499,6% | 207,5 | 10,0% |
| | 1. Przychody finansowe | 34,6 | 0,4% | 11,9 | 0,1% | -22,7 | 34,4% |
| | 2. Koszty finansowe | 2.118,7 | 31,3% | 1.888,5 | 17,2% | -230,2 | 89,1% |
| E | Zysk/strata brutto (C+D) | 1.305,9 | 100,0% | 375,6 | 100,0% | -930,4 | 28,8% |
| F | Obowiązkowe obciążenie zysku/straty brutto | 424,4 | | -177,6 | | -602,0 | -141,9% |
| | 1. Podatek dochodowy | 424,4 | | -177,6 | | -602,0 | -141,9% |
| | 2. Pozostałe obciążenia | 0,0 | | 0,0 | | 0,0 | 0,0% |
| G | Zysk/strata netto (E-F) | 881,5 | | 553,2 | | -328,3 | 62,8% |
| PRZYCHODY OGÓŁEM | | 8.082,8 | 100,0 | 11.359,1 | 100,0 | 3.276,3 | 140,5% |
| KOSZTY OGÓŁEM | | 6.776,8 | 100,0 | 10.983,5 | 100,0 | 4.206,7 | 162,1% |

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

| WSKAŹNIKI ZYSKOWNOŚCI (RENTOWNOŚCI) | | 2015 | 2016 |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| rentowność sprzedaży netto (w %) ROS | $\frac{\text{zysk netto [N.(r)]} \times 100\%}{\text{przychody netto ze sprzedaży [A. (r)]}}$ | 15,25% | 4,97% |
| rentowność sprzedaży brutto (w %) | $\frac{\text{zysk ze sprzedaży [C.(r)]} \times 100\%}{\text{przychody netto ze sprzedaży [A. (r)]}}$ | 21,86% | 21,03% |
| rentowność majątku (w %) ROA | $\frac{\text{zysk netto [N.(r)]} \times 100\%}{\text{majątek ogółem (aktywa)}}$ | 2,72% | 1,53% |
| skorygowana rentowność majątku (%) | $\frac{\text{zysk netto [N.(r)]} + \text{odsetki płacone [H.I.(r)]} \times (1-T)}{\text{majątek ogółem (aktywa)}}$ | 7,78% | 5,86% |
| rentowność kapitałów własnych (w %) ROE | $\frac{\text{zysk netto [N.(r)]} \times 100\%}{\text{kapitał własny [A.(p)]}}$ | 8,82% | 5,24% |
| dźwignia finansowa | rentowność kapitału własnego minus skoryg. rentowność majątku | 1,04% | -0,62% |
| WSKAŹNIKI WYKORZYSTANIA MAJĄTKU | | 2015 | 2016 |
| obróć należnościami (w razach) | $\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży [A. (r)]}}{\text{przeciętny stan należności krótkoterminowych [B.II(a)]}}$ | 1,10 | 2,10 |
| cykl inkasa należności w dniach | $\frac{\text{przeciętny stan należności krótkoterminowych [B.II. (a)]} \times 365}{\text{przychód ze sprzedaży [A. (r)]}}$ | 330,95 | 174,05 |
| obróć zapasami (w razach) | $\frac{\text{koszty działalności operacyjnej [B.(r)]}}{\text{przeciętny stan zapasów [B.I.(a)]}}$ | 3,45 | 35,28 |
| cykl obrotu zapasami w dniach | $\frac{\text{przeciętny stan zapasów [B.I.(a)]} \times 365}{\text{koszty działalności operacyjnej [B.(r)]}}$ | 105,84 | 10,35 |
| spłata zobowiązań (w razach) | $\frac{\text{koszty działalności operacyjnej [B.(r)]}}{\text{przeciętny stan zobowiązań krótkoterminowych [B.III.(p)]}}$ | 0,73 | 0,75 |

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| splata zobowiązań w dniach | przeciętny stan zobowiązań krótkoterminowych [B.III (p)] x 365 / koszty działalności operacyjnej [B.(r)] | 502,81 | 486,87 |
| rotacja majątku (w razach) | przychody netto ze sprzedaży [A. (r)] / przeciętny stan majątku (aktywów) | 0,19 | 0,32 |
| rotacja majątku trwałego (w razach) | przychody netto ze sprzedaży [A. (r)] / przeciętny stan aktywów trwałych [A. (a)] | 0,25 | 0,40 |
| WSKAŹNIKI WYKORZYSTANIA KAPITAŁÓW | | 2015 | 2016 |
| wskaźnik zadłużenia ogólnego | zobowiązania ogółem [B. (p)] / aktywa ogółem | 0,69 | 0,71 |
| pokrycie odsetek zyskiem | zysk (strata) brutto [K.(r)] + płacone odsetki [H.I.(r)] / płacone odsetki [H.I.(r)] | 1,79 | 1,24 |
| wskaźnik sfinansowania majątku kapitałem własnym | kapitał własny [A. (p)] / aktywa ogółem | 0,31 | 0,29 |
| wskaźnik zaangażowania kapitałów własnych | kapitał własny [A.(p)] / aktywa trwale [A.(a)] | 0,37 | 0,36 |
| wskaźnik "złotej" reguły bilansowej | kapitały stałe [A.+B.I +B.II (p)] / aktywa trwale [A.(a)] | 0,85 | 0,52 |
| trwałość struktury finansowania | kapitały stałe [A.+B.I +B.II (p)] / pasywa ogółem | 0,70 | 0,42 |
| wskaźnik unieruchomienia środków | majątek trwały [A.(a)] / aktywa ogółem | 0,83 | 0,82 |
| WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI STATYCZNEJ | | 2015 | 2016 |
| wskaźnik płynności bieżącej (I) <i>Current ratio</i> | aktywa obrotowe [B.(a)] / zobowiązania krótkoterminowe [B.III (p)] | 0,69 | 0,43 |
| wskaźnik szybkiej płynności (II) <i>Quick ratio</i> | aktywa obrotowe [B.(a)] - zapasy [B.I.(a)] / zobowiązania krótkoterminowe [D.III (p)] | 0,66 | 0,42 |
| wskaźnik płynności zaostrożony (III) | inwestycje krótkoterminowe [B.III (a)] / zobowiązania krótkoterminowe [D.III (p)] | 6% | 4% |
| WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI DYNAMICZNEJ | | 2015 | 2016 |
| wskaźnik zdolności do generowania śr. pien. netto z działalności operacyjnej | przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej / przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej + wpływy z dz. inwestycyjnej i finansowej | 0,54 | 0,73 |
| wskaźnik udziału zysku netto w przepływach z dz. operacyjnej | zysk netto [N.(r)] x 100% / przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej | 13,7% | 6,7% |
| wskaźnik pokrycia odsetek przepływami pieniężnymi | odsetki płacone [H.I.(r)] / przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej | 0,26 | 0,19 |
| wskaźnik wydajności gotówkowej sprzedaży | przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej / przychód ze sprz. [A. (r)] + poz. przych. op. [D. (r)] | 0,80 | 0,73 |

4. Interpretacja wskaźników

W bieżącym roku obrotowym należy zwrócić uwagę na wzrost sumy bilansowej o 11,3% w porównaniu do roku poprzedniego, co oznacza zwiększenie majątku badanej jednostki gospodarczej. Udział aktywów trwałych w aktywach ogółem spadł z 82,6% w roku 2015 do 81,7% w roku 2016.

Największy udział w aktywach mają inwestycje długoterminowe, które stanowią obecnie 81,4% całości majątku.

Wartość aktywów obrotowych wzrosła do 18,3% wartości majątku. Największe zmiany w zakresie aktywów obrotowych dotyczyły wzrostu inwestycji krótkoterminowych o 19,5% w porównaniu do roku poprzedniego. Generalnie sytuację w zakresie majątku można uznać jako stabilną.

W zakresie kształtowania się kapitału własnego, nastąpił jego wzrost o 5,5%, na skutek zwiększenia kapitału zapasowego. Należy odnotować wzrost długoterminowych źródeł finansowania. Na skutek wzrostu sumy bilansowej o 11,3% oraz osiągnięciu zysku w roku obrotowym, spadł udział kapitału własnego w finansowaniu aktywów do 29,2%.

W analizowanym okresie obserwuje się spadek wielkości wyniku finansowego netto w stosunku poprzedniego roku. Nastąpił wzrost przychodów ze sprzedaży o 92,4% w stosunku do roku poprzedniego i wzrost kosztów działalności operacyjnej o 94,5% w stosunku do roku poprzedniego. Większy wzrost kosztów niż przychodów spowodował spadek zysku na podstawowej działalności.

Inna tendencja ma miejsce w odniesieniu do sumy wszystkich przychodów, które wzrosły o 40,5% w stosunku do poprzedniego roku i sumy kosztów, które wzrosły o 62,1% w stosunku do roku poprzedniego.

W analizowanym okresie większy wzrost kosztów niż przychodów spowodował zmniejszenie zysku z całej działalności.

Omówione, już wcześniej niekorzystne zjawisko większego wzrostu kosztów niż przychodów widoczne jest w pogorszeniu wskaźników rentowności. Rentowność sprzedaży brutto spadła w stosunku do roku poprzedniego i wynosi obecnie 21,03%. Pogorszenie można zauważyć przy badaniu rentowności kapitału własnego, który spadł w roku 2016 do poziomu 5,24%. Oddziaływanie dźwigni finansowej jest ujemne, co oznacza nieefektywne wykorzystywanie kapitałów obcych w finansowaniu aktywów. W zakresie wskaźników efektywności poprawę wykazują wskaźniki szybkości obrotu zobowiązaniami, zapasami i należnościami. Wskaźnik obrotu należnościami wynosi 174 dni. Wskaźnik obrotu zapasami wynosi 10 dni, a wskaźnik spłaty zobowiązań wynosi 487 dni. Wskaźnik rotacji majątku wzrósł do 0,32, a wskaźnik rotacji majątku trwałego wzrósł do 0,40.

Należy odnotować pogorszenie sytuacji w zakresie wskaźników zadłużenia i poziomu wskaźnika trwałości struktury finansowania. Nie jest zachowana „złota reguła bilansowa”, czyli aktywa trwale są finansowane także z kapitałów własnych, i obecnie wskaźnik „złotej reguły bilansowej” wynosi 0,52.

Poziom wskaźnika zaostzonego, który pokazuje, iż obecnie z posiadanych inwestycji krótkoterminowych można pokryć 4% zobowiązań krótkoterminowych.

Reasumując, na podstawie przeprowadzonej analizy, sytuacja majątkowo - kapitałowa i finansowa jednostki gospodarczej jest stabilna. Na podstawie dokonanej analizy finansowej, stwierdzono, że nie występuje widoczne zagrożenie dla kontynuacji dalszej działalności.

5. Analiza strumieni przepływów pieniężnych

| Rachunek przepływów pieniężnych | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 8.235.383,80 | 6.412.003,82 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -2.558.906,78 | -7.588.753,51 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | -5.576.761,32 | 227.441,89 |

Wstępna analiza cash flow wskazuje, że jednostka gospodarcza charakteryzuje się dodatnią rentownością oraz możliwością inwestowania i regulowania zobowiązań wobec wierzycieli. Osiąga ona dodatni wynik na przepływach z działalności operacyjnej, zaś ujemny na przepływach z działalności inwestycyjnej i finansowej. Oznacza to, że jednostka pokrywa wydatki inwestycyjne i finansowe z nadwyżki z działalności operacyjnej. W badanym roku Spółka odnotowana wzrost stanu środków pieniężnych.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości, w szczególności dotyczącą: określenia roku obrotowego i wchodzących w jej skład okresów sprawozdawczych, metod wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego, sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych, planu kont, systemu ochrony danych i ich zbiorów.

Księgi rachunkowe były prowadzone są przez biuro rachunkowe Liczyk Sp. z o.o., przy użyciu komputerów w oparciu o program Comarch ERP Optima v. 2016.2.972.

Dokonałiśmy wrywkowego sprawdzenia prawidłowości działania systemu księgowości i kontroli wewnętrznej. Naszej ocenie podlegały w szczególności:

- prawidłowość udokumentowania operacji gospodarczych,
- prawidłowość prowadzonych za pomocą komputera ksiąg rachunkowych,
- zasadność stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- powiązanie danych wynikających z ksiąg ze sprawozdaniem finansowym,
- ochrona dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego,
- przeprowadzenie i rozliczenie wyników inwentaryzacji.

W wyniku tych ocen, w połączeniu z rezultatami badania wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego, stwierdziliśmy, że system księgowości można jako całość uznać za prawidłowy.

2. Informacje o wybranych pozycjach bilansu i rachunku zysków i strat

2.1. Wartości niematerialne i prawne

| Wyszczególnienie | Inne wartości niematerialne i prawne | Razem |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| Wartość brutto na początek roku | 8.571,44 zł | 11.344,68 |
| Zwiększenia | - | - |
| Zmniejszenia | - | - |
| Wartość brutto - stan na 31.12.2016 | 8.571,44 zł | 11.344,68 |
| Umorzenie - wartość na początek roku | 8.571,44 zł | 8.571,44 |
| Zwiększenia | - | - |
| Zmniejszenia | - | - |
| Razem umorzenie na 31.12.2016 | 8.571,44 zł | 8.571,44 |
| Wartość księgowa netto stan na 31.12.2016 | - | - |

Tabela ruchu wartości niematerialnych i prawnych została prawidłowo przedstawiona w „Dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego”.

Wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia. Odpisy amortyzacyjne dokonywane są metodą liniową, na podstawie planu amortyzacji.

Wartości niematerialne i prawne są poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.2. Rzeczowe aktywa trwałe

| Wyszczególnienie | Budynki, lokale i budowle | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Inne środki trwałe | Razem |
|--------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Wartość brutto na początek roku | 371.642,71 | 12.974,27 | 123.358,29 | 57.023,91 | 564.999,18 |
| Zwiększenie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zmniejszenie | 371.642,71 | 0,00 | 123.358,29 | 0,00 | 495.001,00 |
| - sprzedaż | 371.642,71 | | 123.358,29 | | 495.001,00 |
| Wartość brutto - stan na 31.12.2016 | 0,00 | 12.974,27 | 0,00 | 57.023,91 | 69.998,18 |
| Umorzenie - wartość na początek roku | 22.453,40 | 12.974,27 | 66.016,61 | 45.566,87 | 147.011,15 |
| Zwiększenia | 3.097,02 | 0,00 | 8.191,67 | 4.434,98 | 15.723,67 |
| - amortyzacja planowa | 3.097,02 | | 8.191,67 | 4.434,98 | 15.723,67 |
| Zmniejszenia | 25.550,42 | 0,00 | 74.208,28 | 0,00 | 99.758,70 |
| - dotyczące środków sprzedanych | 25.550,42 | | 74.208,28 | | 99.758,70 |
| Razem umorzenie na 31.12.2016 | 0,00 | 12.974,27 | 0,00 | 50.001,85 | 62.976,12 |
| Wartość księgowa netto stan na 31.12.2016 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7.022,06 | 7.022,06 |
| Stopień zużycia od wartości początkowej (%) | - | 100,00 | - | 87,69 | |

Rzeczowe aktywa trwałe są wyceniane według cen nabycia lub kosztów wytworzenia. Odpisy amortyzacyjne dokonywane są metodą liniową na podstawie planu amortyzacji.

Rzeczowe aktywa trwałe są poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.3. Inwestycje długoterminowe

Na inwestycje długoterminowe - nieruchomości składają się:

| | |
|------------------------------------------------------|-------------------------|
| - nieruchomości stanowiące inwestycje długoterminowe | 10.066.460,57 zł |
| - aktualizacja wartości inwestycji | 13.387.020,40 zł |
| - nakłady na inwestycje poniesione w 2015 roku | 360.315,16 zł |
| - nakłady na inwestycje poniesione w 2016 roku | 1.071.105,69 zł |
| Razem | 24.884.901,82 zł |

Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmian wartości godziwej ujmowane są w rachunku zysków i strat, w okresie, w którym powstały.

2.4. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Na długoterminowe rozliczenia międzyokresowe składają się:

| | |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| - aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 121.403,68 zł |
| -Razem | 121.403,68 zł |

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe zostały poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.5. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe i roszczenia wykazywane są w bilansie Spółki po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące.

Należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek:

| | |
|-----------------------|------------------------|
| - wartość brutto | 2.187.445,90 zł |
| - odpis aktualizujący | (-) 753.794,71 zł |
| wartość netto | 1.433.651,19 zł |

Inne należności:

| | |
|-------------------------------------------------|------------------------|
| - zaliczki na zakup papierów wartościowych | 2.934.100,00 zł |
| - zaliczki | 958.400,00 zł |
| - rękojmia | 212.800,00 zł |
| - rozrachunki z pracownikami | 80.611,17 zł |
| - przedpłaty | 65.607,83 zł |
| - rozrachunki z udziałowcami | 21.000,00 zł |
| - rozliczenie transakcji karta VISA | 2.460,53 zł |
| - wierzytelność | 1.000,00 zł |
| - zakup wierzytelności | 3.527,22 zł |
| - roszczenia dotyczące nieruchomości Wilcza 14A | 4.000,00 zł |
| - pozostałe rozliczenia – opłaty | 5.476,20 zł |
| - pozostałe | 3.583,85 zł |
| - kwoty do wyjaśnienia | 2.738,68 zł |
| Razem | 4.295.305,48 zł |

Należności krótkoterminowe zostały poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.6. Inwestycje krótkoterminowe

Środki pieniężne na dzień 31.12.2016 r. obejmują:

| | |
|---------------------------------------|----------------------|
| - jednostki pieniężne krajowe w kasie | 610.246,71 zł |
| - jednostki pieniężne krajowe w banku | 1.813,01 zł |
| Razem | 612.059,72 zł |

Saldo środków pieniężnych wykazane na dzień bilansowy jest zgodne ze stanem wynikającym z wyciągów bankowych i raportu kasowego.

Inwestycje krótkoterminowe zostały poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują:

| | |
|--------------------------------------------------------|--------------------|
| - polisy ubezpieczeniowe majątkowe rozliczane w czasie | 7.791,63 zł |
| - koszty przyszłych okresów | 93,50 zł |
| - inne rozliczenia międzyokresowe kosztów | 138,27 zł |
| Razem | 8.023,40 zł |



Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe zostały poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.8. Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy na zobowiązania obejmują rezerwę na odroczony podatek dochodowy w kwocie 2.482.422,57 zł

Rezerwy na zobowiązania zostały poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.9. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe zostały poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.10. Zobowiązania krótkoterminowe

Na zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych składają się:

| | |
|-----------------------------------------|---------------------|
| – zobowiązanie z tytułu podatku PIT-8AR | 50.137,50 zł |
| – zobowiązanie z tytułu podatku VAT | 17.091,38 zł |
| – zobowiązanie z tytułu podatku CIT | 9.706,40 zł |
| – zobowiązanie z tytułu składek ZUS | 5.086,05 zł |
| – zobowiązanie z tytułu podatku PIT-4 | 1.576,21 zł |
| – zobowiązanie z tytułu podatku CIT-10Z | 76,00 zł |
| Razem | 83.673,54 zł |

Na inne zobowiązania składają się:

| | |
|----------------------------------------|----------------------|
| – rozrachunki z odbiorcami | 76.461,97 zł |
| – pozostałe rozrachunki z pracownikami | 21.053,84 zł |
| – zobowiązanie z tytułu czynszu | 8.402,36 zł |
| – kaucje | 5.209,53 zł |
| – rozliczenie czynszów – Grochowska | 2.810,55 zł |
| Razem | 113.938,25 zł |

Zobowiązania krótkoterminowe zostały poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.11. Rozliczenia międzyokresowe

Inne rozliczenia międzyokresowe dotyczą:

| | |
|-----------------------------------|------------------------|
| – zaliczek na zakup nieruchomości | 2.819.099,00 zł |
| – akty notarialne | 2.734.040,00 zł |
| Razem | 5.553.139,00 zł |

Inne rozliczenia międzyokresowe zostały poprawnie wycenione, sklasyfikowane oraz zaprezentowane i ujawnione w sprawozdaniu finansowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości.

2.12. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne

Na zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych składa się:

| | |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| – przychody ze sprzedaży środków trwałych | (+) 570.795,12 zł |
| – koszty dotyczące sprzedaży środków trwałych | (-) 395.242,30 zł |
| Razem | 175.552,82 zł |

Inne przychody operacyjne w badanym okresie obejmują:

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| – odszkodowania | 92.639,10 zł |
| – rozwiązanie odpisów aktualizujących | 7.103,06 zł |
| – polisa – zwrot składki | 4.349,00 zł |
| – przeksięgowanie VAT | 3,53 zł |
| – pozostałe | 611,00 zł |
| – korekty wyceny nieruchomości | -59.987,68 zł |
| Razem | 44.718,01 zł |

Pozostałe koszty operacyjne

Inne koszty operacyjne w badanym okresie obejmują:

| | |
|------------------------------------------|----------------------|
| – odpis aktualizujący należności | 86.228,76 zł |
| – rozliczenie sprzedaży – Grochowska | 108.619,50 zł |
| – wyksięgowanie lokalu na Kamionkowskiej | 40.909,91 zł |
| – koszty sądowe | 40.900,81 zł |
| – rekompensata za opuszczenie lokalu | 15.000,00 zł |
| – inwentaryzacja sald i rozrachunków | 10.370,32 zł |
| – różnice groszowe i zaokrąglenia | 89,90 zł |
| – inne | 5.527,73 zł |
| Razem | 307.646,93 zł |

Pozostałe przychody i koszty operacyjne zostały prawidłowo udokumentowane i zaewidencjonowane. Pozostałe przychody i koszty operacyjne istnieją, zostały kompletnie ujęte, prawidłowo wycenione, prawidłowo rozgraniczone w czasie, prawidłowo ujawnione i zaprezentowane w rachunku zysków i strat oraz w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

Różnice w zakresie przychodów i kosztów w prawie bilansowym i podatkowym zostały ujawnione.

2.13. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

Odsetki obejmują:

| | |
|----------------------------------------------------|---------------------|
| - odsetki bankowe – od lokat i rachunków bankowych | 145,58 zł |
| - odsetki od zaległych należności | 11.672,03 zł |
| Razem | 11.817,61 zł |

Inne przychody finansowe obejmują:

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| - pozostałe przychody finansowe | 70,00 zł |
| Razem | 70,00 zł |



Koszty finansowe

| | |
|---------------------------------------|------------------------|
| Odsetki obejmują: | |
| - odsetki od obligacji | 1.322.824,94 zł |
| - odsetki NKUP | 218.244,40 zł |
| - odsetki od nieterminowych płatności | 21.606,84 zł |
| - odsetki leasingowe | 172,00 zł |
| Razem | 1.562.848,18 zł |

| | |
|----------------------------------------------------------|----------------------|
| Pozostałe koszty obejmują : | |
| - pozostałe koszty finansowe dotyczące obsługi obligacji | 242.718,60 zł |
| - prowizje i opłaty związane z obligacjami i akcjami | 48.798,46 zł |
| - skorygowana cena nabycia obligacji | 33.991,65 zł |
| - pozostałe koszty (SCN obligacji) | 110,20 zł |
| Razem | 325.618,91 zł |

Przychody i koszty finansowe zostały prawidłowo udokumentowane i zaewidencjonowane. Przychody i koszty finansowe istnieją, zostały kompletnie ujęte, prawidłowo wycenione, prawidłowo rozgraniczone w czasie, prawidłowo ujawnione i zaprezentowane w rachunku zysków i strat oraz w dodatkowych informacjach i objaśnieniach. Różnice w zakresie przychodów i kosztów w prawie bilansowym i podatkowym zostały ujawnione.

2.14. Podatek dochodowy i pozostałe obowiązkowe obciążenia

| Wyszczególnienie | 01.01-31.12.2016 | 01.01-31.12.2015 |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Zysk / Strata brutto | 375.588,36 | 1.305.939,36 |
| Podatek dochodowy | - 177.634,58 | 424.389,57 |
| Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) | - | - |
| Zysk / Strata netto | 553.222,94 | 881.549,79 |

Rozliczenie podatkowe za rok 2016 wykazuje zysk podatkowy w kwocie 555 873,69 zł, w związku z odliczonymi stratami z lat ubiegłych podatek dochodowy nie wystąpił. W pozycji „podatek dochodowy” zawarty jest odroczony podatek dochodowy w kwocie -177.634,58 zł.

Różnice w zakresie przychodów i kosztów w prawie bilansowym i podatkowym zostały ujawnione.

3. Zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia na majątku

W związku z emisją obligacji zadłużenie zostało zabezpieczone:

- hipoteka do wysokości 120% łącznej wartości nominalnej przydzielonych obligacji na części nieruchomości Stalowa 41
- hipoteka do wysokości 150% łącznej wartości nominalnej przydzielonych obligacji na części nieruchomości przy ulicy Grochowskiej 282,
- hipoteka do wysokości 150% łącznej wartości nominalnej przydzielonych obligacji na części nieruchomości przy ulicy Grochowskiej 282,
- hipoteka umowna 2 000 000,00 na Nieruchomości położonej przy ulicy Strzeleckiej 26 – zapłata reszty ceny sprzedaży,
- hipoteka umowna o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 3 500 000,00 jako zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy na nieruchomości należącej do Spółki, położonej przy ulicy Mińska 14.

4. Zdarzenia po dacie bilansu

Istotne zdarzenia gospodarcze, które nastąpiły w okresie między datą, na którą sporządzono sprawozdanie finansowe a dniem zakończenia badania i wydania opinii, dotyczące badanego okresu sprawozdawczego zostały ujęte w księgach badanego roku obrotowego.

5. Zdolność jednostki do kontynuowania działalności

Analiza sprawozdania finansowego, kształtowanie się wskaźników charakteryzujących sytuację finansową i majątkową jednostki, inne dowody i informacje zebrane w trakcie badania wskazują, że przyjęcie założenia kontynuacji działalności jest zasadne.

6. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego, dodatkowe informacje i objaśnienia

Spółka sporządziła informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia zgodnie z ustawą o rachunkowości.

Dane liczbowe w tych informacjach wynikają z ewidencji księgowej i są zgodne ze zbadanym sprawozdaniem finansowym.

7. Rachunek przepływów pieniężnych

Spółka sporządziła prawidłowo rachunek przepływów pieniężnych a dane liczbowe w nim zawarte są zgodne z informacjami prezentowanymi w bilansie i rachunku zysków i strat.

8. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Spółka sporządziła prawidłowo zestawienie zmian w kapitale własnym a dane liczbowe w nim zawarte są zgodne z informacjami prezentowanymi w bilansie i rachunku zysków i strat.

9. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. sporządzone zostało stosownie do wymogów określonych w art. 49 Ustawy o rachunkowości. Prezentowane w nim dane finansowe są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym Spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.

10. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

W oparciu o przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień 31 grudnia 2016 r. wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.

IV. INFORMACJE I USTALENIA KOŃCOWE

Niniejszy raport zawiera 18 kolejno ponumerowanych stron. Każda ze stron opatrzona jest podpisem biegłego rewidenta.

MS Rewident

Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych nr 3181

Marcin Solarski

Biegły Rewident
przeprowadzający badanie w imieniu MS Rewident
Numer w rejestrze biegłych rewidentów 10928



Warszawa, dnia 1 marca 2017 r.