METROPOLIS
GRUNT TO BIZNES

Raport roczny

GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.

za rok obrotowy 2015

obejmujący okres od 01stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

Katowice, dnia 07 czerwca 2016 r.

1. Pismo Prezesa Zarządu

Szanowni Państwo,

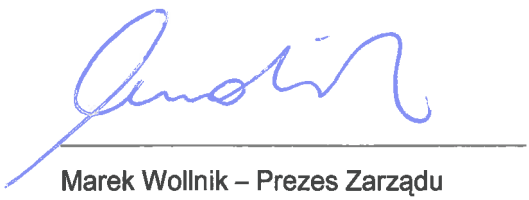
Mam przyjemność przekazać raport roczny GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. w Katowicach za rok obrotowy 2015. Raport kieruje do wszystkich uczestników rynku finansowego.

Rynek nieruchomości w roku 2015 należy ocenić jako zrównoważony o stabilnych cenach. Wartość przychodów zrealizowanych przez spółki z grupy potwierdza tendencje rynkowe. W raportowanym roku Spółka kontynuowała przede wszystkim działania związane z przygotowaniem gruntu do sprzedaży, co jest zgodne z ogólnym modelem działania: pozyskanie gruntu, dokonanie przekształceń umożliwiających optymalny sposób wykorzystania nieruchomości w przyszłości a następnie ich sprzedaż indywidualnym inwestorom. Ostatni z wymienionych etapów jest głównym celem Spółki na najbliższe 2 lata.

Posiadane przez Spółkę projekty gruntowe gwarantują zdolność do generowania zysków i stanowią silny fundament prowadzonej dzielności.

W załączeniu przekazuję Państwu raport roczny będący podsumowaniem działalności w roku 2015.

Z poważaniem,



Marek Wollnik – Prezes Zarządu

2. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje rocznego sprawozdania finansowego

GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015
Przychody ze sprzedaży	2 510,30	2 312,56	588,95	542,66
Zysk (strata) ze sprzedaży	-12,44	1 082,01	-2,92	253,90
Zysk (strata) brutto	-14,99	1 007,52	-3,52	236,42
Zysk (strata) netto	-12,17	816,09	-2,86	191,50
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-9 100,51	1 379,65	-2 135,12	323,75
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	9 862,00	-1 496,75	2 313,77	-351,23
Przepływy pieniężne netto	767,38	661,30	180,04	155,18
Aktywa razem	9 844,83	10 172,52	2 309,75	2 387,07
Aktywa obrotowe	9 742,51	10 121,42	2 285,74	2 375,08
Zapasy	7 328,62	9 454,25	1 719,41	2 218,53
Kapitał własny	87,83	903,93	20,61	212,12
Zobowiązania długoterminowe	9 316,80	8 892,80	2 185,86	2 086,78
Zobowiązania krótkoterminowe	340,61	238,69	79,91	56,01

Wybrane dane finansowe prezentowane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym przeliczono na walutę Euro, według kursów średnich ustalonych przez Narodowy Bank Polski, obowiązujący na dany dzień bilansowy okresu sprawozdawczego:

- 31.12.2015 – 1 EUR = 4,2615 **Tabela nr 254/A/NBP/2015 z dnia 2015-12-31,**
- 31.12.2014 – 1 EUR = 4,2623 **Tabela nr 252/A/NBP/2014 z dnia 2014-12-31.**

Sergiusz Góralczyk – Członek Zarządu

Marek Wollnik – Prezes Zarządu

Katowice, dnia 07.06.2016 r.

3. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej emitenta na dzień 31.12.2015 r.

Emitent sam nie tworzy grupy kapitałowej. W skład grupy kapitałowej, w której znajduje się Emitent wchodzą podmiot GTB Metropolis Sp. z o.o. w Katowicach wobec której Emitent jest podmiotem bezpośrednio zależnym oraz podmiot GTB Invest Sp. z o.o. S.K. w Katowicach będący podmiotem dominującym wobec GTB Metropolis Sp. z o.o. w Katowicach.

4. Przyczyny nie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Emitent nie tworzy grupy kapitałowej, zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości Emitent nie jest zobowiązany do sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Marek Wollnik – Prezes Zarządu

Sergiusz Góralczyk – Członek Zarządu

Katowice, dnia 07.06.2016 r.

5. Oświadczenie

Oświadczenie Zarządu spółki pod firmą
GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Katowicach („Emitent"),

w sprawie rzetelności sporządzenia półrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Zarząd GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. w Katowicach niniejszym oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2015 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. oraz jej wynik finansowy.

Ponadto Zarząd oświadcza, iż roczne sprawozdanie z działalności GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. za rok obrotowy 2015 zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć Emitenta, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Marek Wollnik – Prezes Zarządu

Sergiusz Góralczyk – Członek Zarządu

Katowice, dnia 07.06.2016 r.

Oświadczenie Zarządu spółki pod firmą
GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Katowicach („Emitent"),

w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za 2015 r.

Zarząd GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. w Katowicach niniejszym oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2015, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Marek Wollnik – Prezes Zarządu

Sergiusz Góralczyk – Członek Zarządu

Katowice, dnia 07.06.2016 r.

6. Załączniki

Sprawozdanie finansowe GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. za okres od 01 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.,

Sprawozdanie z działalności GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. za okres od 01 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.,

GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.
ul. Korfantego 141A, 40-154 Katowice
NIP 634-283-20-89

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES 01.01.2015-31.12.2015

WYKONANO W BIURZE RACHUNKOWYM JJ Sp. z o. o.
41-936 BYTOM UL. KRZYŻOWA GÓRA 10
TEL/FAX +48 (32) 337 50 05
e-mail: biuro@jj.com.pl

Wprowadzenie do Sprawozdania Finansowego
GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o. o.

A. Ogólna charakterystyka jednostki

Nazwa Spółki:	GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.
Siedziba:	ul. Korfantego 141A, 40-154 Katowice
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy Katowice-Wschód, VIII Wydział Gospodarczy KRS
KRS:	0000529015
NIP:	634-283-20-89
REGON:	243702946

Przedmiotem działalności spółki jest pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.
Okres objęty sprawozdaniem finansowym: 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r.
W skład jednostki nie wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.
W okresie, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, nie nastąpiło połączenie z inną jednostką.
Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości.
Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności.

B. Informacja dotycząca zarządu oraz ewentualnych zmian w okresie sprawozdawczym:

Skład osobowy Zarządu:
Marek Wollnik - Prezes Zarządu
Sergiusz Góralczyk - Członek Zarządu

Nie było zmian składu osobowego w okresie sprawozdawczym.

C. Dane o strukturze własności kapitał zakładowego spółki GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o. o.

WSPÓLNIK	UDZIAŁ PROCENTOWY W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI	LICZBA UDZIAŁÓW	WARTOŚĆ JEDNEGO UDZIAŁU	ŁĄCZNA WARTOŚĆ NOMINALNA UDZIAŁÓW
GTB Metropolis Sp. z o.o.	99,95%	1 999	50,00 zł	99 950,00 zł
Maciej Kaźmierczak	0,05%	1	50,00 zł	50,00 zł
RAZEM:	**100,00%**	**2 000**	-	**100 000,00 zł**

D. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru

Zasady wyceny aktywów i pasywów
Wycena składników majątkowych i źródeł ich pochodzenia dokonywana jest według zasad ostrożnej wyceny bilansowej, przy zachowaniu zasady ciągłości. Jednostka stosuje nadrzędne zasady wyceny składników majątkowych oparte na historycznej cenie nabycia lub zakupu lub koszcie wytworzenia.

Stany i rozchody towarów w ciągu roku obrotowego i na dzień bilansowy wycenia się według rzeczywistych cen zakupu powiększonych o koszty związane z nabyciem towarów.

Odnosząc się do art.28 ust.4 Ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości Spółka zdecydowała się na zwiększanie ceny nabycia towarów o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania zapasu towarów w okresie ich przygotowania do sprzedaży. Na zakup towarów będących nieruchomościami gruntowymi zostały wyemitowane obligacje. Bieżąca wycena wyemitowanych obligacji prowadzona jest w skorygowanej cenie nabycia. Naliczone odsetki od obligacji oraz inne koszty związane z emisją obligacji aktywowane są jako zapas. Odsetki rozliczane są w propocji udziału danego rodzaju towaru (projektu) w emisji obligacji.

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

Zobowiązania finansowe występujące w spółce:
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji ujmuje się początkowo według wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne, a następnie wycenia się je według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu). Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji zalicza się do zobowiązań krótkoterminowych chyba, że Spółka posiada bezwarunkowe prawo do odroczenia spłaty zobowiązania, o co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Data 31.05.2016

Kukulska

.....

Podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

BIURO RACHUNKOWE JJ SP. Z O.O.
ul. Krzyżowa Góra 10, 41-936 Bytom
ODDZIAŁ W GLIWICACH
ul. Toszecka 101, 44-100 Gliwice
NIP: 645-000-04-34, Regon: 003548543

Data 31.05.2016

Marek Wolnik

.....Prezes Zarządu.....

Podpis kierownika jednostki

CZŁONEK ZARZĄDU

Sergiusz Góralczyk

GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.
Al. Korfantego 141A
40-154 Katowice
NIP: 6342832089, REGON: 243702946

BILANS

	AKTYWA	Bilans na dzień 31.12.2014.	Bilans na dzień 31.12.2015.		PASYWA	Bilans na dzień 31.12.2014.	Bilans na dzień 31.12.2015.
A.	**Aktywa trwałe**	**102 326,00**	**51 104,00**	A.	**Kapitał (fundusz) własny**	**87 828,06**	**903 925,89**
I.	**Wartości niematerialne i prawne**	-	-	I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	100 000,00	100 000,00
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	-	-
2.	Wartość firmy	-	-	III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	-	-	IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	-	-
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-	V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-
II.	**Rzeczowe aktywa trwałe**	-	-	VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-
1.	Środki trwałe	-	-	VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	- 12 171,94
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-	VIII.	Zysk (strata) netto	- 12 171,94	816 097,83
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-	IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
c)	urządzenia techniczne i maszyny	-	-	B.	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**	**9 757 003,77**	**9 268 595,27**
d)	środki transportu	-	-	I.	**Rezerwy na zobowiązania**	**99 588,00**	**137 112,00**
e)	inne środki trwałe	-	-	1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	99 588,00	137 112,00
2.	Środki trwałe w budowie	-	-	2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	–	długoterminowa	-	-
III.	**Należności długoterminowe**	-	-	–	krótkoterminowa	-	-
1.	Od jednostek powiązanych	-	-	3.	Pozostałe rezerwy	-	-
2.	Od pozostałych jednostek	-	-	–	długoterminowe	-	-
IV.	**Inwestycje długoterminowe**	-	-	–	krótkoterminowe	-	-
1.	Nieruchomości	-	-	II.	**Zobowiązania długoterminowe**	**9 316 803,59**	**8 892 796,91**
2.	Wartości niematerialne i prawne	-	-	1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	2.	Wobec pozostałych jednostek	9 316 803,59	8 892 796,91
a)	w jednostkach powiązanych	-	-	a)	kredyty i pożyczki	-	-
–	udziały lub akcje	-	-	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9 316 803,59	8 892 796,91
–	inne papiery wartościowe	-	-	c)	inne zobowiązania finansowe	-	-
–	udzielone pożyczki	-	-	d)	inne	-	-
–	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	III.	**Zobowiązania krótkoterminowe**	**340 612,18**	**238 686,36**
b)	w pozostałych jednostkach	-	-	1.	Wobec jednostek powiązanych	190 884,45	66 715,12
–	udziały lub akcje	-	-	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	186 123,57	66 715,12
–	inne papiery wartościowe	-	-	–	do 12 miesięcy	186 123,57	66 715,12
–	udzielone pożyczki	-	-	–	powyżej 12 miesięcy	-	-
–	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	b)	inne	4 760,88	-
4.	Inne inwestycje długoterminowe	-	-	2.	Wobec pozostałych jednostek	149 727,73	171 971,24
V.	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**102 326,00**	**51 104,00**	a)	kredyty i pożyczki	-	-
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	102 326,00	51 104,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	c)	inne zobowiązania finansowe	-	-
B.	**Aktywa obrotowe**	**9 742 505,83**	**10 121 417,16**	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	149 727,73	19 482,24
I.	**Zapasy**	**7 328 618,12**	**9 454 246,45**	–	do 12 miesięcy	149 727,73	19 482,24
1.	Materiały	-	-	–	powyżej 12 miesięcy	-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku	-	-	e)	zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
3.	Produkty gotowe	-	-	f)	zobowiązania wekslowe	-	-
4.	Towary	7 222 927,06	9 454 246,45	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	-	150 089,00
5.	Zaliczki na dostawy	105 691,06	-	h)	z tytułu wynagrodzeń	-	-
II.	**Należności krótkoterminowe**	**1 646 504,44**	**2 294,00**	i)	inne	-	2 400,00
1.	Należności od jednostek powiązanych	2 691,24	-	3.	Fundusze specjalne	-	-
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 691,24	-	IV.	**Rozliczenia międzyokresowe**	-	-
–	do 12 miesięcy	2 691,24	-	1.	Ujemna wartość firmy	-	-
–	powyżej 12 miesięcy	-	-	2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
b)	inne	-	-	–	długoterminowe	-	-
2.	Należności od pozostałych jednostek	1 643 813,20	2 294,00	–	krótkoterminowe	-	-
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-				
–	do 12 miesięcy	-	-				
–	powyżej 12 miesięcy	-	-				
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 643 813,20	2 294,00				
c)	inne	-	-				
d)	dochodzone na drodze sądowej	-	-				
III.	**Inwestycje krótkoterminowe**	**767 383,27**	**661 298,63**				
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	767 383,27	661 298,63				
a)	w jednostkach powiązanych	-	-				
–	udziały lub akcje	-	-				
–	inne papiery wartościowe	-	-				
–	udzielone pożyczki	-	-				
–	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-				
b)	w pozostałych jednostkach	-	-				
–	udziały lub akcje	-	-				
–	inne papiery wartościowe	-	-				
–	udzielone pożyczki	-	-				
–	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-				
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	767 383,27	661 298,63				
–	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	767 383,27	661 298,63				
–	inne środki pieniężne	-	-				
–	inne aktywa pieniężne	-	-				
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-				
IV	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	-	**3 578,08**				
	Aktywa razem	**9 844 831,83**	**10 172 521,16**		Pasywa razem	**9 844 831,83**	**10 172 521,16**

Data: 31.05.2016

Podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Marek Wolnik
Prezes Zarządu

Data 31.05.2016
CZŁONEK ZARZĄDU

Podpis kierownika jednostki
Sergiusz Goralczyk

BIURO RACHUNKOWE JJ SP. Z O.O.
ul. Krzyżowa Góra 10, 41-936 Bytom
ODDZIAŁ W GLIWICACH
ul. Toszecka 101, 44-100 Gliwice
NIP: 645-000-04-34, Regon: 003548543

GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.
Al. Korfantego 141A
40-154 Katowice
NIP: 6342832089, REGON: 243702946

Kancelaria Porad Finanso
dr Piotr Rojs
Sp. z o.o.
Katowice

KANCELARIA PORAD FINANSOWO – KSIĘGOWYCH
dr Piotr Rojek Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Konduktorska 33, 40-155 Katowice

Sprawozdanie finansowe sporządzone według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach, uznaje się za zweryfikowane. W sprawozdaniu tym bilans wykazuje:

- po stronie aktywów i pasywów sumę **10.172.521,16 złotych,**
- i zamyka się zyskiem netto w kwocie **816.097,83 złotych.**

Kancelaria Porad Finansowo-Księgowych dr Piotr Rojek Sp. z o.o. Katowice

Katowice, dnia 31 maja 2016 roku

Krystian Kubanek
Biegły Rewident

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant porównawczy)	Za okres od 24.10.2014. do 31.12.2014.	Za okres od 01.01.2015. do 31.12.2015.
A.	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	**2 510 300,00**	**2 312 559,05**
	- od jednostek powiązanych	300,00	78 000,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	300,00	78 317,05
II.	Zmiana stanu produktów	-	-
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 510 000,00	2 234 242,00
B.	**Koszty działalności operacyjnej**	**2 522 735,74**	**1 230 545,78**
I.	Amortyzacja	-	-
II.	Zużycie materiałów i energii	120,29	29,59
III.	Usługi obce	91 165,45	678 546,56
IV.	Podatki i opłaty	1 254,00	6 748,43
V.	Wynagrodzenia	-	-
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-	-
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	-	10 179,99
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 430 196,00	535 041,21
C.	**Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)**	**- 12 435,74**	**1 082 013,27**
D.	**Pozostałe przychody operacyjne**	**1 888,65**	**1,12**
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Dotacje	-	-
III.	Inne przychody operacyjne	1 888,65	1,12
E.	**Pozostałe koszty operacyjne**	**2 599,00**	**113,59**
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	2 599,00	113,59
F.	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)**	**- 13 146,09**	**1 081 900,80**
G.	**Przychody finansowe**	**5 901,21**	**11 012,01**
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	-	-
II.	Odsetki	5 901,21	11 012,01
	- od jednostek powiązanych	-	-
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V.	Inne	-	-
H.	**Koszty finansowe**	**7 665,06**	**85 390,98**
I.	Odsetki	7 125,23	61 694,18
	- od jednostek powiązanych	4 760,88	-
II.	Strata ze zbycia inwestycji	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV.	Inne	539,83	23 696,80
I.	**Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G–H)**	**- 14 909,94**	**1 007 521,83**
J.	**Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.–J.II.)**	-	-
I.	Zyski nadzwyczajne	-	-
II.	Straty nadzwyczajne	-	-
K.	**Zysk (strata) brutto (I+/–J)**	**- 14 909,94**	**1 007 521,83**
L.	**Podatek dochodowy**	**- 2 738,00**	**191 424,00**
M.	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**	-	-
N.	**Zysk (strata) netto (K-L-M)**	**- 12 171,94**	**816 097,83**

Data: 31.05.2016

.....

Podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Marek Wollnik

Prezes Zarządu

Data 31.05.2016

CZŁONEK ZARZĄDU

Podpis kierownika jednostki

Sergiusz Góralczyk

GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.
Al. Korfantego 141A
40-154 Katowice
NIP: 6342832089, REGON: 243702946

BIURO RACHUNKOWE JJ SP. Z O.O.
ul. Krzyżowa Góra 10, 41-936 Bytom
ODDZIAŁ W GLIWICACH
ul. Toszecka 101, 44-100 Gliwice
NIP: 645-000-04-34, Regon: 003548543

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
(metoda pośrednia)

A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	Za okres od 24.10.2014. do 31.12.2014.	Za okres od 01.01.2015. do 31.12.2015.
I. Zysk (strata) netto	**- 12 171,94**	**816 097,83**
-korekty błędów	-	-
II. Korekty razem	**- 9 088 346,00**	**563 555,85**
1. Amortyzacja	-	-
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 224,02	50 682,17
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-	-
5. Zmiana stanu rezerw	99 588,00	37 524,00
6. Zmiana stanu zapasów	- 7 328 618,12	- 2 125 628,33
7. Zmiana stanu należności	- 1 646 504,44	1 644 210,44
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	335 851,30	- 97 164,94
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 102 326,00	47 643,92
10. Inne korekty z działalności operacyjnej	- 447 560,76	1 006 288,59
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	**- 9 100 517,94**	**1 379 653,68**
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	**5 901,21**	**11 012,01**
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym	5 901,21	11 012,01
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
- odsetki	5 901,21	*11 012,01*
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Spłata udzielonych pożyczek	-	-
5. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II. Wydatki	**-**	**-**
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4. Udzielenie pożyczek	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	**5 901,21**	**11 012,01**
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	**9 862 000,00**	**-**
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	100 000,00	-
2. Kredyty i pożyczki	-	-
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	9 762 000,00	-
4. Inne wpływy finansowe	-	-
II. Wydatki	**-**	**1 496 750,33**
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-	-
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	1 211 000,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
8. Odsetki	-	285 750,33
9. Inne wydatki finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	**9 862 000,00**	**- 1 496 750,33**
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	**767 383,27**	**- 106 084,64**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**767 383,27**	**- 106 084,64**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	**-**	**767 383,27**
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	**767 383,27**	**661 298,63**
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Data: 31.05.2016

.....

Podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

BIURO RACHUNKOWE JJ SP. Z O.O.
ul. Krzyżowa Góra 10, 41-936 Bytom
ODDZIAŁ W GLIWICACH
ul. Tostecka 101, 44-100 Gliwice
NIP: 645-000-04-34, Regon: 003548543

Data 31.05.2016

Marek Wollnik — CZŁONEK ZARZĄDU

Prezes Zarządu — *kierownika jednostki*

Sergiusz Góralczyk

GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.
Al. Korfantego 141A
40-154 Katowice
NIP: 6342832089, REGON: 243702946

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Za okres od 24.10.2014. do 31.12.2014.	Za okres od 01.01.2015. do 31.12.2015.
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	-	**87 828,06**
- korekty błędów	-	-
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	-	**87 828,06**
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	-	**100 000,00**
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	100 000,00	-
a) zwiększenie	100 000,00	-
- wydania udziałów (emisji akcji)	100 000,00	-
b) zmniejszenie	-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	**100 000,00**	**100 000,00**
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	-	-
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	-	-
a) zwiększenie	-	-
- inne	-	-
b) zmniejszenie	-	-
- inne	-	-
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	-	-
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	-	-
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie	-	-
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	-	-
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	-	-
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-	-
a) zwiększenie	-	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	-
- przeniesienie z kapitału rezerwowego	-	-
b) zmniejszenie	-	-
- rozliczenie sprzedaży akcji własnych	-	-
- przeniesienie na kapitał rezerwowy	-	-
- pokrycie strat	-	-
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	-	-
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie	-	-
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	-	-
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	-
a) zwiększenie	-	-
- przeniesienie z kapitału zapasowego	-	-
b) zmniejszenie	-	-
- przeniesienie na kapitał zapasowy w związku ze zbyciem akcji własnych	-	-
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	-	-
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- przeniesienie na kapitał zapasowy	-	-
- pokrycie strat z lat ubiegłych	-	-
- wypłata dywidendy	-	-
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
- korekty błędów	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
a) zwiększenie	-	12 171,94
b) zmniejszenie	-	-
- pokrycie z zysku	-	-
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	- **12 171,94**
7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-	- **12 171,94**
8. Wynik netto	- **12 171,94**	**816 097,83**
a) zysk netto	-	816 097,83
b) strata netto	- 12 171,94	-
c) korekty błędów	-	-
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	**87 828,06**	**903 925,89**
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	**87 828,06**	**903 925,89**

Data: 31.05.2016

Data 31.05.2016

Marek Wolnik — Prezes Zarządu

CZŁONEK ZARZĄDU — Sergiusz Góralczyk

Podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Podpis jednostki

BIURO RACHUNKOWE JJ SP. Z O.O.
ul. Krzyżowa Góra 10, 41-936 Bytom
ODDZIAŁ W GLIWICACH
ul. Toszecka 101, 44-100 Gliwice
NIP: 645-000-04-34, Regon: 003548543

GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.
Al. Korfantego 141A
40-154 Katowice
NIP: 6342832089, REGON: 243702946

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Nie występują.

WARTOŚCI RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH STANOWIĄCE ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ STAN NA 31.12.2015r.

Nie występują.

WARTOŚĆ NIEAMORTYZOWANYCH LUB NIEUMARZANCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ŚRODKÓW TRWAŁYCH UŻYTKOWANYCH NA PODSTAWIE UMÓW NAJMU, DZIERŻAWY I INNYCH UMÓW, W TYM Z TYTUŁU LEASINGÓW

Spółka nie posiada środków trwałych użytkowanych na podstawie umowy leasingu.
Spółka użytkuje na podstawie umowy najmu pomieszczenia biurowe w budynku ul. Korfantego 141A.

WARTOŚĆ GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYŚCIE

Spółka nie posiada gruntów w użytkowaniu wieczystym.

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Nie występują.

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

Nie występują.

PROPOZYCJE CO DO PODZIAŁU ZYSKU / POKRYCIA STRATY ZA ROK OBROTOWY

Wysokość zysku netto: 816 097,83

Propozycja co do podziału zysku: Pokrycie straty za rok 2014 oraz przenaczenie pozostałej kwoty na kapitał zapasowy.

REZERWY

Tytuły	Stan na 31.12.2014.	Stan na 31.12.2015.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	99 588,00	137 112,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-

DANE O ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Nie utworzono odpisów aktualizujących wartość należności.

DANE O ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ ZAPASÓW

Nie utworzono odpisów aktualizujących wartość zapasów.

DANE O ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH ORAZ INWESTYCJI

Nie utworzono odpisów aktualizujących wartość rzeczowych aktywów trwałych, WNiP i inwestycji.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	Stan na 31.12.2014.	Stan na 31.12.2015.
Środki pieniężne w banku i w kasie	7 383,27	11 298,63
- w tym wycena bilansowa	-	-
Lokaty krótkoterminowe	760 000,00	650 000,00
- w tym wycena lokaty - naliczone odsetki	-	-
Razem:	**767 383,27**	**661 298,63**

OBJAŚNIENIE POZYCJI INNE KOREKTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ W RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

W pozycji "Inne korekty z działalności operacyjnej" w rachunku przepływów pieniężnych ujęto:	
- zmiana stanu aktywowanych kosztów emisji obligacji, w związku z wyceną w skorygowanej cenie nabycia, oraz kwota niezapłaconych odsetek, które zostały aktywowane w towarach	1 006 288,59
Razem:	**1 006 288,59**

WYJAŚNIENIE PRZYCZYNY RÓŻNIC POMIĘDZY ZMIANAMI STANU NIEKTÓRYCH POZYCJI W BILANSIE ORAZ ZMIANAMI TYCH SAMYCH POZYCJI WYKAZANYMI W RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Kwota
Wycena obligacji w skorygowanej cenie nabycia - aktywowana część kosztów pozyskania finansowania	1 006 288,59

Pozycja rachunku przepływów pieniężnych	Zmiana bilansowa	Zmiana w rachunku przepływów pieniężnych	Różnica:
Emisja dłużnych papierów wartościowych	- 424 006,68	- 1 211 000,00	786 993,32

Wyjaśnienie różnicy:	Zmiana bilansowa odsetek	593 146,97
	Zmiana wyceny w skorygwanej cenie nabycia:	193 846,35
		786 993,32

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Tytuły	Stan na 31.12.2014.	Stan na 31.12.2015.
Ogółem krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów - w tym:	-	**3 578,08**
Koszty bezpośrednie związane ze sprzedażą	-	267,00
Ubezpieczenia	-	3 253,33
Domena	-	57,75
Support i upgrade oprogramowania	-	-
Ogółem długoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	**102 326,00**	**51 104,00**
Aktywa z tyt. odroczonego podatku	102 326,00	51 104,00
Ogółem inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - w tym:	-	-
Dofinansowanie do zakupu środków trwałych i WNiP	-	-
Przychody przyszłych okresów	-	-
Ogółem inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe - w tym:	-	-

INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

CHARAKTERYSTYKA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Portfel	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	.....	-	.....
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	.....	-	.....
Pożyczki udzielone i należności własne	Środki pieniężne na rachunkach bankowych.	661 298,63	.....
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	.....	-	.....
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	.....	-	.....
obligacje serii A i serii B	Poniżej w tabeli charakterystyka.	8 892 796,91	Poniżej terminy.
Pozostałe zobowiązania finansowe	.....	-	.....

DANE DOTYCZĄCE WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

Stan na 31.12.2014

SERIA	DATA EMISJI	ILOŚĆ SZTUK	CENA EMISYJNA	WARTOŚĆ EMISJI	OPROCENTOWANIE
A	28.11.2014	8 075	1 000,00	8 075 000,00	9,50%
B	19.12.2014	1 687	1 000,00	1 687 000,00	9,20%

Obligacje serii A to 36-miesięczne obligacje na okaziciela.
Celem emisji jest przeznaczenie środków na zakup aktywów w postaci nieruchomości oraz inwestycje w te nieruchomości.

Wykup obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu tj. 28.11.2017.
Odsetki nie będą kapitalizowane. Kupon będzie wypłacony jednorazowo w Dniu Wykupu w wysokości 285,00 zł.

W grudniu 2015 roku Spółka przeprowadziła częściowy przedterminowy wykup obligacji serii A. W tabeli poniżej informacje na ten temat.

Kwota świadczenia na 1 obligację	wartość nominalna: 1.000,00 zł
	odsetki: 102,81 zł
	premia: 5,00 zł
	ŁĄCZNIE: 1.107,81 zł
Liczba obligacji wyznaczona do wykupu przedterminowego:	1.211,00 sztuk
Łączna kwota świadczenia przeznaczona na przedterminowy wykup ww.obligacji:	1.341.557,91 zł
Dzień Referencyjny:	18.12.2015
Dzień wykupu:	29.12.2015
Liczba obligacji po przeprowadzeniu wykupu:	6.864,00 sztuk
Wartość emisji po wykupie - stan na 31.12.2015	6.864.000,00 zł

Obligacje serii B to 30-miesięczne obligacje na okaziciela.
Celem emisji jest przeznaczenie środków na zakup aktywów w postaci nieruchomości oraz inwestycje w te nieruchomości.
Wykup obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu tj. 19.06.2017.
Okres odsetkowy wynosi 3 miesiące. Poniżej terminarz płatności kuponowych.

Nr okresu odsetkowego	Początek okresu odsetkowego	Koniec okresu odsetkowego	Dzień Płatności odsetek / Dzień Wykupu	Dzień ustalenia prawa do odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
I	19.12.2014	19.03.2015	19.03.2015	11.03.2015	91
II	19.03.2015	19.06.2015	19.06.2015	11.06.2015	92
III	19.06.2015	19.09.2015	21.09.2015	11.09.2015	92
IV	19.09.2015	19.12.2015	21.12.2015	11.12.2015	91
V	19.12.2015	19.03.2016	21.03.2016	11.03.2016	91
VI	19.03.2016	19.06.2016	20.06.2016	10.06.2016	92
VII	19.06.2016	19.09.2016	19.09.2016	09.09.2016	92
VIII	19.09.2016	19.12.2016	19.12.2016	09.12.2016	91
IX	19.12.2016	19.03.2017	20.03.2017	10.03.2017	90
X	19.03.2017	19.06.2017	19.06.2017	08.06.2017	92

Obligacje wyceniane są w skorygowanej cenie nabycia.

CZYNNIKI RYZYKA

Działalność Spółki narażona jest na następujące rodzaje ryzyka:

- Ryzyko rynkowe
- Ryzyko jakości nieruchomości
- Ryzyko związane z prosecem pozyskiwania nowych klientów
- Ryzyko związane z decyzjami organów administracji państwowej
- Ryzyko związane z koniunkturą i konkurencją na rynku
- Ryzyko związane z zawieraniem transakcji sprzedaży nieruchomości
- Ryzyko ograniczonej płynności nieruchomości
- Ryzyko wad prawnych nieruchomości
- Ryzyko związane z kompetemcjami podwykonawców
- Ryzyko związane z możliwością utraty kluczowej kadry pracowniczej
- Ryzyko związane z niewypłacalnośią lub upadłościa
- Ryzyko związane z czynnikami losowymi
- Ryzyko kształtowania się kursu rynkowego obligacji oraz płynności
- Ryzyko nie wprowadzenia Obligacji Emitenta do obrotu na Catalyst
- Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen Obligacji
- Ryzyko związane z zawieszeniem notowań Obligacji Spółki na rynki Catalyst
- Ryzyko związane z wykluczeniem Obligacji Spóki z obrotu na rynku Catalyst
- Ryzyko dotyczące możliwości nałożenia na Emitenta obligacji kar administracyjnych przez KNF za niewykonywanie obowiązków wynikających z przepisó prawa

Podstawowe zasady zarządzania ryzykiem

Zarząd ponosi odpowiedzialność za ustanowienie i nadzór nad zarządzaniem ryzykiem przez Spółkę, w tym identyfikację i analizę ryzyk, na które Spółka jest narażona, określenie odpowiednich ich limitów i kontroli, jak też monitorowanie ryzyka i stopnia dopasowania do limitów. Zasady i procedury zarządzania ryzykiem podlegają regularnym przeglądom w celu uwzględnienia zmiany warunków rynkowych i zmian w działalności Spółki.

KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI

Pożyczkodawca / Kredytodawca	Pożyczkobiorca / Kredytobiorca	Kwota kapitału	Waluta	Odsetki	W tym część długoterminowa:	
					Kapitał	Wycena:
Stan na dzień 31.12.2014.						
GTB METEROPOLIS SP.Z O.O.	GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI SP.Z O.O.	-	PLN	4 760,88	-	-
Zwiększenia						
-	-	-	PLN	-	-	-
Zmniejszenia						
GTB METEROPOLIS SP.Z O.O.	GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI SP.Z O.O.	-	PLN	4 760,88	-	-
Stan na dzień 31.12.2015.						
GTB METEROPOLIS SP.Z O.O.	GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI SP.Z O.O.	-	PLN	-	-	-

ZABEZPIECZENIA KREDYTÓW I POŻYCZEK

Nie występują.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE, PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSLOWE

Udziały GTB Metropolis Sp.z o.o. - 1999 szt. - stanowią zastaw jako zabezpieczenie emisji obligacji serii A.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	Za okres od 24.10.2014. do 31.12.2014.	Za okres od 01.01.2015. do 31.12.2015.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	**300,00**	**78 317,05**
- w tym do jednostek zagranicznych	-	-
- w tym do jednostek powiązanych	*300,00*	*78 000,00*
Przychody ze sprzedaży materiałów i towarów	**2 510 000,00**	**2 234 242,00**
- w tym do jednostek powiązanych	-	-
RAZEM	**2 510 300,00**	**2 312 559,05**

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY	Za okres od 24.10.2014. do 31.12.2014.	Za okres od 01.01.2015. do 31.12.2015.
Pozostałe	1 888,65	1,12
- w tym do jednostek powiązanych	*1 888,00*	-
RAZEM	**1 888,65**	**1,12**
POZOSTAŁE KOSZTY		
Strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości należności	-	-
Koszty sądowe		-
Naprawy powypadkowe samochodu		-
Pozostałe	2 599,00	113,59
- w tym do jednostek powiązanych	-	-
RAZEM	**2 599,00**	**113,59**

PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	Za okres od 24.10.2014. do 31.12.2014.	Za okres od 01.01.2015. do 31.12.2015.
Przychody z tytułu odsetek	5 901,21	11 012,01
- w tym od jednostek powiązanych	-	-
Zyski z tytułu różnic kursowych	-	-
Pozostałe	-	-
RAZEM	**5 901,21**	**11 012,01**
KOSZTY FINANSOWE		
Koszty odsetek, w tym dotyczące:	7 125,23	61 694,18
- kredytów bankowych, sald debetowych w rachunku bieżącym	-	0,42
- pożyczek	4 760,88	-
- obligacji	2 364,35	61 693,76
- inne	-	-
- w tym od jednostek powiązanych	*4 760,88*	-
Straty z tytułu różnic kursowych	-	-
Koszty związane z emisją obligacji	539,83	23 696,80
RAZEM	**7 665,06**	**85 390,98**

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY

	Za okres od 24.10.2014. do 31.12.2014.	Za okres od 01.01.2015. do 31.12.2015.
ZYSK/STRATA BRUTTO:	**- 14 909,94**	**1 007 521,83**
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	**13 125,23**	**6 310,11**
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	3 500,00	4 000,00
Rezerwa na usł.księgowe dot.zamknięcia roku	2 000,00	2 000,00
Niezapłacone odsetki od pożyczek	4 760,88	-
Niezapłacone odsetki od obligacji	2 364,35	-
Koszty pozyskania finansowania dot.obligacji	-	-
Wartość sprzedanych towarów NKUP	-	-
Inne koszty	500,00	310,11
Koszty zmniejszające podstawę opodatkowania	**524 149,42**	**210 455,59**
Wypłacone odsetki od obligacji	-	150 702,99
Zapłacone odsetki od zaciągniętych pożyczek naliczone w latach ubiegłych	-	4 760,88
Wykorzystanie rezerwy na badanie sprawozdania finansowego i zamknięcie roku	-	5 500,00
Koszty pozyskania finansowania dot.obligacji	524 149,42	49 491,72
Przychody niepodlegające opodatkowaniu	-	-
Przychody zwiększające podstawę opodatkowania	-	-
ZYSK PODATKOWY/STRATA PODATKOWA:	**- 525 934,13**	**803 376,35**
Odliczenia od dochodu:	-	**262 967,06**
Strata z lat poprzednich	-	262 967,06
PODSTAWA OPODATKOWANIA	-	**540 409,00**
PODATEK BIEŻĄCY	-	**102 678,00**

PODATEK DOCHODOWY ODROCZONY

AKTYWA Z TYT. ODROCZONEGO PODATKU

Tytuł	Za okres od 24.10.2014. do 31.12.2014.	Za okres od 01.01.2015. do 31.12.2015.
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	3 500,00	4 000,00
Rezerwa na usł.księgowe dot.zamknięcia roku	2 000,00	2 000,00
Niezapłacone odsetki od pożyczek	4 760,88	-
Niezapłacone odsetki od obligacji	2 364,35	-
Strata podatkowa do rozliczenia w latach następnych	525 934,13	262 967,07
Podstawa naliczenia aktywów z tyt. podatku odroczonego	**538 559,00**	**268 967,00**
Podatek odroczony - AKTYWA	**102 326,00**	**51 104,00**

REZERWA Z TYT. ODROCZONEGO PODATKU

Tytuł	Za okres od 24.10.2014. do 31.12.2014.	Za okres od 01.01.2015. do 31.12.2015.
Wycena towarów i RMK - wartość bilansowa wyższa od podatkowej	524 149,42	721 644,22
Podstawa naliczenia rezerwy z tyt. podatku odroczonego	**524 149,00**	**721 644,00**
Podatek odroczony - REZERWA	**99 588,00**	**137 112,00**

OBCIĄŻENIA WYNIKU FINANSOWEGO PODATKIEM DOCHODOWYM ŁĄCZNIE

Tytuł	Za okres od 24.10.2014. do 31.12.2014.	Za okres od 01.01.2015. do 31.12.2015.
PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	-	**102 678,00**
AKTYWA Z TYT. ODROCZONEGO PODATKU	**- 102 326,00**	**51 222,00**
REZERWA Z TYT. ODROCZONEGO PODATKU	**99 588,00**	**37 524,00**
RAZEM:	**- 2 738,00**	**191 424,00**

TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

TRANSAKCJE Z JEDNOSTAKMI POWIĄZANYMI

WYKAZ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH

Nazwa Spółki: GTB METROPOLIS SP.Z O.O.
Siedziba: Al.Korfantego 141A 40-154 Katowice
Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy Katowice-Wschód, VIII Wydział Gospodarczy KRS
KRS: 0000348074
NIP: 634-273-47-48
REGON: 241430107

Sprzedający	**GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI SP.Z O.O.**
Kupujący	**GTB METROPOLIS SP.Z O.O.**
Wynagrodzenie zgodnie z umową współpracy	78 000,00

Sprzedający	**GTB METROPOLIS SP.Z O.O.**
Kupujący	**GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI SP.Z O.O.**
Wynajem pomieszczeń	1 317,12
Usługi komercjalizacji	623 345,63
Refaktury usług	35 236,80

Pożyczkodawca	**GTB METROPOLIS SP.Z O.O.**
Pożyczkobiorca	**GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI SP.Z O.O.**
Kapitał na 31.12.2014	**0,00**
Kwota zaciągniętych pożyczek	0,00
Kwota spłaconych pożyczek	0,00
Kapitał na 31.12.2015	**0,00**
Odsetki na 31.12.2014	**4 760,88**
Kwota naliczonych odsetek	0,00
Kwota spłaconych odsetek	4 760,88
Odsetki na 31.12.2015	**0,00**
Saldo pożyczki wraz z odsetkami łącznie na 31.12.2015:	**0,00**

WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH LUB ADMINISTRUJĄCYCH

Nie wypłacano ww. wynagrodzeń.

POŻYCZKI I ŚWIADCZENIA O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONE OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH SPÓŁEK HANDLOWYCH

Nie udzielano ww. pożyczek.

DYWIDENDY

W roku 2015 nie wypłacano i nie deklarowano wypłaty dywidend.

PRZECIĘTNE W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIE W GRUPACH ZAWODOWYCH

Spółka nie zatrudnia pracowników

INFORMACJA O KURSACH PRZYJĘTYCH DO WYCENY POZYCJI BILANSOWYCH WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W spółce nie występują pozycje aktywów i pasywów wyceniane w walutach obcych.

INFORMACJA O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI

Nie wystąpiły wspólne przedsięwięcia nie podlegające konsolidacji.

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

Spółka nie posiada udziałów w innych jednostkach.

PONIESIONE W OSTATNIM ROKU I PLANOWANE NA NASTĘPNY ROK NAKŁADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE (W TYM NA OCHRONĘ ŚRODOWISKA)

W roku 2015 spółka nie poniosła nakładów na niefinansowe aktywa trwałe, na rok 2016 też nie są one planowane.

W roku 2015 spółka nie poniosła nakładów na ochronę środowiska, na rok 2016 też nie są one planowane.

INFORMACJA O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH WYPŁACONYM LUB NALEŻNYM

Rodzaj usługi	Kwota:
- obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	4 000,00
- dobrowolne badanie rocznego sprawozdania finansowego	-
- inne usługi poświadczające	-
- usługi doradztwa podatkowego	-
- pozostałe usługi	-

Spółka podlega obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta.

INFORMACJE ZAPEWNIAJĄCE PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM ZA ROK OBROTOWY

W bieżącym roku dokonano zmiany ujęcia kosztów finansowania zakupu nieruchomości będących dla spółki towarem. Koszty obsługi finansowania zewnętrznego (obligacji) aktywowano jako zapas.
W związku z tym bilans otwarcia został przekształcony uwzględniając ww. zmianę. Poniżej prezentacja pozycji sprawozdania, które zostały przekształcone.

	Było:	Jest:	Różnica:
Bilans:			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 195,00	102 326,00	88 131,00
Towary	7 146 338,40	7 222 927,06	76 588,66
Zysk (strata) netto	- 77 303,60	- 12 171,94	- 65 131,66
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	99 588,00	- 99 588,00
Rachunek zysków i strat:			
Koszty finansowe - Odsetki	69 211,09	7 125,23	62 085,86
Koszty finansowe - Inne	15 042,63	539,83	14 502,80
Podatek dochodowy	- 14 195,00	- 2 738,00	- 11 457,00
			65 131,66
Rachunek przepływów pieniężnych:			
I. Zysk (strata) netto	- 77 303,60	- 12 171,94	- 65 131,66
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	63 309,88	1 224,02	62 085,86
5. Zmiana stanu rezerw	-	99 588,00	- 99 588,00
6. Zmiana stanu zapasów	- 7 252 029,46	- 7 328 618,12	76 588,66
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 14 195,00	- 102 326,00	88 131,00
10. Inne korekty z działalności operacyjnej	- 509 646,62	- 447 560,76	- 62 085,86
Zestawienie zmian w kapitale własnym:			
8. Wynik netto	- 77 303,60	- 12 171,94	- 65 131,66
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	22 696,40	87 828,06	- 65 131,66

ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym nie nastąpiły zdarzenia nie ujęte, a mające wpływ na wyniki roku bieżącego.

KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

Nie wystąpiły.

NIEPEWNOŚĆ KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Nie występuje niepewność co do zdolności do kontynuacji działalności

DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie wystąpiła działalność zaniechana.

Data: 31.05.2016

Kukulska

Podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Marek Wollnik Data 31.05.2016

Prezes Zarządu CZŁONEK ZARZĄDU

Podpis kierownika jednostki Sergiusz Góralczyk

GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.
Al. Korfantego 141A
40-154 Katowice
NIP: 6342832089, REGON: 243702946

BIURO RACHUNKOWE JJ SP. Z O.O.
ul. Krzyżowa Góra 10, 41-936 Bytom
ODDZIAŁ W GLIWICACH
ul. Toszecka 101, 44-100 Gliwice
NIP: 645-000-04-34, Regon: 003548543

Roczne Sprawozdanie z Działalności

GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.

za rok obrotowy 2015

obejmujący okres od 01stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

Katowice, dnia 31 maja 2016 r.

Sprawozdanie Zarządu z działalności GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach 01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.

1. Podstawowe dane

Nazwa: GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Adres: Al. Korfantego 141A, 40-154 Katowice
KRS: 0000529015
W dniu 27.10.2014 r. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym Katowice-Wschód w Katowicach – Wydział VIII Gospodarczy.

2. Kapitał zakładowy i struktura własnościowa

Kapitał zakładowy wg stanu na dzień 31.12.2015 r. wynosi 100.000 zł i dzieli się na 2.000 udziałów po 50 zł każdy. Strukturę udziałowców Spółki na dzień 31.12.2015 roku stanowią: osoba fizyczna 1 udział, osoba prawna 1999 udziałów. Kapitał został w całości opłacony.

3. Zarząd

Na dzień 31.12.2015 r. w skład Zarządu Spółki wchodzili:

- Pan Marek Wollnik - Prezes Zarządu
- Pan Sergiusz Góralczyk - Członek Zarządu.

4. Przedmiot działalności

GTB Metropolis Nieruchomości sp. z o.o. jest spółką w 99,95% należącą do GTB Metropolis Sp. z o.o. Spółka matka - GTB Metropolis sp. z o.o. działa od początku 2010 r. na rynku nieruchomości gruntowych, zajmuje się inwestycjami w projekty nieruchomościowe i prowadzi działania w celu zwiększania ich wartości. Po dostosowaniach do potrzeb nabywców GTB Metropolis Sp. z o.o. sprzedaje wydzielone działki pod tereny przemysłowe, magazynowe, usługowe i mieszkaniowe. Działalność Spółki jest tożsama z działalnością Spółki matki.
Spółka zależna – GTB Metropolis Nieruchomości sp. z o.o. powstała w celu pozyskania środków z emisji obligacji oraz przeprowadzenia zaplanowanych projektów inwestycyjnych: Siemianowicki Park Biznesowy w Siemianowicach Śląskich, projekt w Gliwicach przy ul. Wyczółkowskiego oraz projekt w Rudzie Śląskiej przy ul. Zabrzańskiej .

Podstawowymi działaniami podejmowanymi przez Spółkę w ramach realizacji projektów jest zrealizowanie prac, zmierzających do przeobrażenia gruntu z zamiarem znalezienia nabywcy. W ramach czynności podejmowanych przez Spółkę przy realizacji poszczególnych projektów, jest między innymi dokonywanie podziałów nieruchomości, uzbrojenie działek oraz budowa infrastruktury aby zwiększyć atrakcyjność gruntów. Tak przygotowane nieruchomości oferowane są do sprzedaży.

Podjęte przez Spółkę działania podnoszą wartość nieruchomości oraz dostosowują je do zidentyfikowanych potrzeb potencjalnych nabywców. W ocenie Spółki podjęte przez nią działania powinny wpłynąć w kolejnych okresach na wzrost poziomu sprzedaży oraz pozwolić pozyskane ze sprzedaży nieruchomości środki w ramach poszczególnych projektów przeznaczyć na częściowy wykup obligacji – zgodnie z warunkami emisji.

5. Rynki zbytu

Spółka koncentruje działalność na terenie Aglomeracji Górnośląskiej, gdzie w porównaniu z innymi regionami podaż gruntów o dobrych parametrach inwestycyjnych jest dość niska. Atrakcyjność aglomeracji determinuje strategiczna lokalizacja (obszar technologiczny CEE). Górny Śląsk jest drugim co do wielkości rynkiem w Polsce (po Warszawie).

6. Organizacja

Celem powstania Spółki było dokonanie transakcji nabycia nieruchomości ze środków z emisji obligacji oraz ich odseparowanie od majątku spółki matki tym samym ograniczając ryzyko finansowe dla spółki i finansującego.

Czynności komercjalizacji w imieniu GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. prowadzi GTB Metropolis Sp. z o.o. - spółka matka.

Struktura organizacyjna Spółki nie uległa zmianie w 2015 roku. Spółka w okresie od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. ani w roku poprzednim nie zatrudniała pracowników.

Spółka nie posiada spółek zależnych. Spółka nie nabyła i nie posiada udziałów własnych.

7. Finansowanie działalności

Źródłem finansowania działalności Spółki są zrealizowane emisje obligacji serii A i B w kwotach kolejno: 8.075.000 zł i 1.687.000 zł. Po przeprowadzeniu wcześniejszego wykupu łączna liczba obligacji serii A uległa zmniejszeniu z dotychczasowej liczby 8.075 do liczby 6.864.

Obligacje zabezpieczone są na pierwszym miejscu na gruntach inwestycyjnych, wartość zabezpieczenia wynosi min. 150% wartości długu wobec obligatariuszy.

8. Sytuacja finansowa

Spółka została zawiązana w IV kwartale 2014 r. w celu sfinansowania przedsięwzięcia charakteryzującego się tym, że źródłem spłaty zaciąganego przez spółkę długu są jedynie przepływy pieniężne generowane przez sam projekt, przy czym głównym zabezpieczeniem długu jest majątek realizowanych projektów. Spółka zamierza przeznaczać co najmniej 60% środków uzyskanych ze sprzedaży netto na spłatę obligacji.

Spółka w okresie działalności 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r. osiągnęła przychody netto ze sprzedaży w wysokości 2.312.559,05 zł. Na wartość tę wpłynęły transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych w ramach Siemianowickiego Parku Biznesu.

Spółka w miesiącu grudniu 2015 r. dokonała częściowego wykupu obligacji Spółki w związku ze spełnieniem się warunków wcześniejszego Częściowego Wykupu Obligacji na okaziciela serii A Spółki nieposiadających formy dokumentu wyemitowanych w ramach oferty niepublicznej na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. z dnia 20.11.2014r. o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, zarejestrowanych w KDPW pod kodem ISIN PLGTBMN00019 o terminie wykupu 24.11.2017r, notowanych w ASO GPW Catalyst pod nazwą skróconą GTB1117. Częściowy Wykup 1.211 Obligacji zgodnie z Uchwałą Zarządu GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. z dnia 03.12.2015 został dokonany zgodnie z zasadami określonymi w punkcie 19 Warunków Emisji Obligacji A– okresu Amortyzacji nr 4, oraz zgodnie z postanowieniami § 123 Szczegółowych Zasad Działania KDPW. Łączna kwota do wypłaty dla Obligatariuszy to 1.341.557,91 zł tj. 1.107,81 zł (jeden tysiąc sto siedem złotych 81/100) za każdą Obligację objętą Wcześniejszym Wykupem.

Przychody finansowe osiągnęły poziom 11.012,01 zł. Na wartość tę składają się przychody z tytułu odsetek od lokat.

Koszty działalności operacyjnej wyniosły 1.230.545,78 zł. Największą pozycję kosztową w kosztach działalności operacyjnej stanowią usługi obce na kwotę 678.546,56 zł oraz wartość sprzedanych towarów w wysokości 535.041,21 zł.

Wg stanu na dzień 31.12.2015 r. koszty finansowe wyniosły nominalnie 85.390,98 zł. Na kwotę tę składają się odsetki od obligacji 61.694,18 zł oraz koszty pozyskania finansowania w wysokości 23.696,80 zł.
Poziom kosztów finansowych uwzględnia zmiany dokonane w polityce rachunkowości Spółki, które mają zastosowanie po raz pierwszy do sprawozdania finansowego sporządzonego za 2015 r., w którym Spółka prezentuje również skorygowane wyniki za rok 2014.
Dotychczas Spółka koszty odsetek od obligacji odnosiła bezpośrednio w ciężar wyniku finansowego co w znaczący sposób go obciążało. Po zmianie koszty te zgodnie z art. 28 ust. 4 zwiększają koszty wytworzenia towarów (nieruchomości).
Spółka zakończyła 2015 rok z zyskiem netto na poziomie 816.097,83 zł.

Główną pozycję w strukturze aktywów stanowią aktywa obrotowe ich udział w aktywach ogółem wyniósł 99,50%. W strukturze aktywów towary stanowią 82,48% natomiast środki pieniężne stanowiły 6,5% aktywów .

W pasywach ogółem główną pozycję stanowią zobowiązania długoterminowe, które na dzień bilansowy wyniosły 87,42%, natomiast kapitały własne 8,89% .
Cechą charakterystyczną Spółki, podobnie jak w formule project finance jest duży udział kapitału obcego w finansowaniu działalności.

W roku 2015 nie wystąpiły zdarzenia o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnie wyniki finansowe.

9. Plany rozwoju

W miesiącu grudniu 2014 r. roku Spółka nabyła nieruchomości gruntowe niezabudowane za kwotę 8,5 mln zł oraz roku 2015 za kwotę 1,1 mln zł. Podstawową charakterystykę projektów GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. przedstawia poniższa tabela.

Projekt	Powierzchnia łączna w ha	Powierzchnia pozostała do sprzedaży w ha
Siemianowicki Park Biznesu	11,5	9,5
Gliwice, Wyczółkowskiego	2,2	2,2
Ruda Śląska, Zabrzańska II	1,1	1,1

Projekt Park Biznesowy w Siemianowicach Śląskich, nieruchomość będąca własnością Spółki, jest największym i priorytetowym projektem. Łączne planowane przychody ze sprzedaży projektu wynoszą ok. 15 mln zł. Zrealizowana wartość sprzedaży w roku 2015 wyniosła 2,2mln zł.

Położony jest przy jednej z najważniejszych arterii komunikacyjnych na Śląsku – DK 94 (droga krajowa Kraków – Wrocław) z dobrą komunikacją z autostradą A1 i głównymi miastami aglomeracji śląskiej.
Zakres zrealizowanych w 2015 r. działań w ramach Projektu Siemianowicki Park Biznesu przedstawia się następująco:

- zakończono budowę drugiego etapu drogi komunikującej (teren o długości ok. 220 mb w głąb terenu od istniejącej drogi miejskiej) wraz z kanalizacją deszczową stanowiącą odwodnienie drogi oraz terenów sąsiednich;
- wydzielono geodezyjnie pas drogowy na terenie całego parku;
- uzyskano pozwolenie na budowę zjazdu z drogi krajowej DK 94 (wjazd i wyjazd w prawo i w lewo);
- przygotowano projekt drogi łączącej zaprojektowany zjazd z wybudowaną w 2015 r. drogą. Budowa tej drogi planowana jest jako inwestycja miejska, przeznaczona do realizacji w latach 2016-2017;
- wybudowano dodatkowy wodociąg doprowadzający wodę z magistrali GPW.

Projekt przy ul. Wyczółkowskiego w Gliwicach, nieruchomość będąca własnością Spółki jest położona w Katowickiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej. Prognozowane przychody z dalszej sprzedaży wynoszą 3,5 mln zł. Położenie w Katowickiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej, podstrefa Gliwice.

Projekt Ruda Śląska Zabrzańska, nieruchomość będąca własnością Spółki kierowana jest do firm związanych z szeroko pojętą branżą motoryzacyjną i obsługi komunikacji. Oczekiwane przychody ze sprzedaży to ok. 2 mln zł. Lokalizacja: Ruda Śląska pomiędzy ul. Zabrzańską a Drogową Trasą Średnicową. Podstawowe przeznaczenie: grunty pod obiekty i urządzenia komunikacji samochodowej (myjnie, stacje paliw, usługi techniczne motoryzacji).

Zakres zrealizowanych działań w ramach Projektu przedstawia się następująco:

- dokonano inwentaryzacji dendrologicznej, uzyskano zezwolenie na wycinkę drzew, wycięto drzewa;
- podpisano umowę na zaprojektowanie zjazdu z DTŚ wraz z uzyskaniem Pozwolenia na Budowę – w trakcie procedury uzgodnieniowej;
- przygotowano propozycje zagospodarowania terenu i jego podziału.

Równolegle prowadzone są rozmowy z potencjalnymi nabywcami zainteresowanymi nabyciem nieruchomości, które wchodzą w skład poszczególnych projektów.

10. Ryzyko prowadzonej działalności

Przedstawione niżej czynniki ryzyka obejmują główne, potencjalne źródła zagrożeń dla Spółki i prowadzonej przez nią działalności. Nie stanowią one jednak zamkniętej listy i nie powinny być w ten sposób postrzegane. Należy mieć na uwadze fakt występowania zmienności warunków prowadzenia działalności gospodarczej i związanej z tym możliwości wystąpienia innych, nieujętych w niniejszym dokumencie czynników ryzyka.

Ziszczenie się któregokolwiek z ryzyk może w negatywny sposób wpływać na efekty prowadzonej przez Spółkę działalności.

Ryzyko jakości nieruchomości

Realizacja projektu nieruchomościowego wiąże się z ryzykiem popełnienia błędów na etapie przygotowywania projektu. Ewentualne ujawnienie się tych błędów na etapie realizacji projektu może spowodować wstrzymanie lub znaczące opóźnienie dalszej jego realizacji, co w konsekwencji może wpłynąć negatywnie na osiągane wyniki finansowe Spółki.

Ryzyko związane z procesem pozyskiwania nowych klientów

Istnieje ryzyko, że w kolejnych latach Spółka może nie być w stanie pozyskać takiej liczby klientów, która gwarantowałaby poziom sprzedaży zbliżony do prognozowanego, co może negatywnie wpłynąć na działalność, wyniki, sytuację finansową, a także na możliwość wypełnienia zobowiązań z obligacji.

Ryzyko związane z decyzjami organów administracji państwowej

W przypadku działalności Spółki istnieje ryzyko związane z decyzjami podejmowanymi przez organy administracji państwowej. Liczne zawiłe i skomplikowane regulacje obowiązujące w polskim systemie prawnym sprawiają bowiem, iż organy administracji mogą wydać decyzje administracyjne, które z kolei mogą zostać zaskarżone przez osoby trzecie. Zaskarżenie takich decyzji może skutkować wstrzymaniem lub znaczącym opóźnieniem procesu inwestycyjnego projektu, co wiąże się z ryzykiem pogorszenia wyników finansowych Spółki, a w konsekwencji możliwościami regulowania zobowiązań z obligacji.

Ryzyko związane z koniunkturą i konkurencją na rynku

Pogorszenie się koniunktury na rynku nieruchomości oraz nasilenie presji konkurencyjnej może przyczynić się w przyszłości do spadku popytu na nieruchomości lub do spadku ich cen, co z kolei może negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Spółki.

Ryzyko rynkowe

Koniunktura na rynku nieruchomości jest bardzo silnie powiązana z sytuacją na rynku finansowym, w szczególności z tendencjami na rynku stóp procentowych czy dostępem do kredytów bankowych. Ewentualny wzrost stóp procentowych przyczynić się może w sposób bezpośredni do pogorszenia wyników finansowych Emitenta.

Ryzyko ograniczonej płynności nieruchomości

Nieruchomości należą do aktywów o niskiej płynności, dlatego też Spółka narażona jest na ryzyko związane z trudnościami w upłynnieniu posiadanych aktywów, co może wpływać na zobowiązania względem obligatariuszy.

Ryzyko wad prawnych nieruchomości

Nieruchomości będące przedmiotem inwestycji Spółki mogą być obarczone wadami prawnymi. Ujawnienie się jakichkolwiek wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w skrajnym przypadku może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości.

Ryzyko związane z kompetencjami podwykonawców

Spółka, w ramach realizacji projektów nieruchomościowych, powierzy prowadzenie prac budowlanych (np. budowa dróg, uzbrojenia) wyspecjalizowanym podmiotom. Tym samym jest narażona na ryzyko nienależytego wykonania prac przez te podmioty. Opóźnienie w świadczeniu usług lub wykonywanie tych usług w sposób niezgodny z wymogami może niekorzystnie wpłynąć na działalność Spółki, w tym może mieć negatywny wpływ na postrzeganie Spółki na rynku.

Ryzyko dokonywania wykupów Obligacji

Obligacje są amortyzowane i nie przypadają do jednorazowego wykupu w określonej dacie wykupu. Istnieje jednak ryzyko, iż Spółce nie uda się gromadzić środków potrzebnych do dokonania amortyzacji zgodnie z pierwotnym zamiarem, w związku z czym może wystąpić konieczność zgromadzenia wysokiej sumy gotówki w dacie ostatecznego wykupu. Biorąc pod uwagę specyfikę działalności Spółki i posiadanie aktywów w postaci nieruchomości, może to generować ryzyko braku posiadania środków na wykup.

Uwzględnienie możliwości wystąpienia ww. ryzyk powoduje podjęcie działań zmierzających do ich minimalizacji. Zasadniczym wydaje się, iż nabywane nieruchomości są portfelem zdywersyfikowanym pod kątem różnorodności produktów. Różnorodność nieruchomości w portfelu inwestycyjnym pozwala na stworzenie sytuacji, w której cały czas będą utrzymywane produkty, zapewniające dopływ środków pieniężnych zapewniających bezpieczeństwo Spółki i jej Obligatariuszy.

Zarząd Spółki

Marek Wołnik
Prezes Zarządu

CZŁONEK ZARZĄDU
Sergiusz Góralczyk

Katowice, dnia 31 maja 2016 roku

GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.
Al. Korfantego 141A
40-154 Katowice
NIP: 6342832089, REGON: 243702946

KPFK
DR PIOTR ROJEK

GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W KATOWICACH

OPINIA BIEGŁEGO REWIDENTA

RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI

KATOWICE, MAJ 2016 ROK

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
DLA WSPÓLNIKÓW GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W KATOWICACH

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach, na które składa się:

1/ wprowadzenie do sprawozdania finansowego,

2/ bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **10.172.521,16 złotych,**

3/ rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku wykazujący zysk netto w wysokości **816.097,83 złotych,**

4/ zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **816.097,83 złotych,**

5/ rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **106.084,64 złotych,**

6/ dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest kierownik jednostki.
Kierownik jednostki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2013 roku poz. 330, z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości".

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:

1/ rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,

2/ 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 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.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31 grudnia 2015 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku,
b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości wynikającymi z ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy jednostki.

Sprawozdanie z działalności jednostki 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.

Kluczowy biegły rewident:

.....

Krystian Kubanek
wpisany do rejestru biegłych rewidentów pod nr 9529

Kancelaria Porad Finansowo - Księgowych
dr Piotr Rojek
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
40-155 Katowice, ul. Konduktorska 33
Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 1695

Katowice, dnia 31 maja 2016 roku

RAPORT
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
W KATOWICACH

ZA ROK OBROTOWY
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2015 ROKU

Raport ten powinien być czytany wraz z opinią biegłego rewidenta dotyczącą wyżej wymienionego sprawozdania finansowego.

Raport zawiera 11 kolejno ponumerowanych stron i składa się z następujących części		Strona
I.	CZĘŚĆ OGÓLNA	2
II.	CZĘŚĆ ANALITYCZNA	6
III.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	9

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. DANE IDENTYFIKUJĄCE BADANĄ JEDNOSTKĘ

GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została utworzona umową wspólników z dnia 24 października 2014 roku.

Siedziba Spółki mieści się w Katowicach (40-154), przy ulicy Korfantego nr 141A.

Spółka wpisana jest do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000529015**.

Jednostka posiada statystyczny numer identyfikacyjny **REGON 243702946** oraz działa pod numerem identyfikacji podatkowej **NIP 6342832089**.

Jednostka działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz w oparciu o umowę Spółki.

Według umowy przedmiotem działalności Spółki jest w szczególności pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku kapitał podstawowy wynosił 100 tys. złotych i dzielił się na 2.000 udziałów o wartości nominalnej 50 złotych każdy.

W ciągu roku obrotowego oraz po dniu bilansowym do dnia wydania opinii nie wystąpiły zmiany kapitału podstawowego jednostki.

Na koniec roku obrotowego struktura własności kapitału podstawowego była następująca:

Udziałowiec	Ilość posiadanych udziałów	Ilość posiadanych głosów	Wartość nominalna posiadanych udziałów (zł)	Udział w kapitale podstawowym (%)
GTB Metropolis Sp. z o.o.	1.999	1.999	99.950,00	99,9
Maciej Kaźmierczak	1	1	50,00	0,1
Razem	**2.000**	**2.000**	**100.000,00**	**100,0**

Kapitał własny na dzień bilansowy, tj. 31 grudnia 2015 roku wynosił 904 tys. złotych i w odniesieniu do końca poprzedniego roku obrotowego zwiększył się o kwotę 816 tys. złotych.

Badana jednostka wchodzi w skład grupy kapitałowej GTB Metropolis.

Jednostka dominująca GTB Metropolis Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na dzień bilansowy posiadała 99,9% udziałów w kapitale podstawowym badanej jednostki.

Zgodnie z umową Spółki organami jednostki są: Zgromadzenie Wspólników i Zarząd.

W skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii wchodzili:

- Prezes Zarządu - Pan Marek Wollnik,
- Członek Zarządu - Pan Sergiusz Góralczyk.

W badanym okresie oraz po dniu bilansowym do dnia wydania opinii nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu.

2. INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA POPRZEDNI ROK OBROTOWY

Sprawozdanie finansowe za poprzedni okres sprawozdawczy, który zakończył się w dniu 31 grudnia 2014 roku zostało zbadane przez biegłego rewidenta. Badanie zostało przeprowadzone przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych Kancelarię Porad Finansowo - Księgowych dr Piotr Rojek Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Katowicach. Biegły rewident wydał o tym sprawozdaniu finansowym opinię z uzupełniającym objaśnieniem o następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do zbadanego sprawozdania finansowego informujemy, że wystąpiły okoliczności, o których mowa w art. 233 §1 Kodeksu spółek handlowych. W związku z tym, że bilans sporządzony przez Zarząd wykazuje stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego, Zarząd obowiązany jest niezwłocznie zwołać zgromadzenie wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki. W dniu 2 lutego 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę postanawiającą o dalszym istnieniu Spółki".

Sprawozdanie finansowe za poprzedni okres sprawozdawczy zostało zatwierdzone uchwałą Zgromadzenia Wspólników w dniu 22 maja 2015 roku.

Sprawozdanie to zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Zgodnie z uchwałą Zgromadzenia Wspólników z dnia 22 maja 2015 roku strata netto za poprzedni okres sprawozdawczy w kwocie 77 tys. złotych zostanie pokryta z zysków lat przyszłych. W danych porównawczych za 2014 rok wykazana została strata w wysokości 12 tys. złotych, która wynika z przekształcenia danych porównywalnych, opis zmian zawarto w punkcie III.1.

3. DANE IDENTYFIKUJĄCE PODMIOT UPRAWNIONY I KLUCZOWEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Podstawą przeprowadzenia badania jest umowa zawarta pomiędzy Kancelarią Porad Finansowo - Księgowych dr Piotr Rojek Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach, przy ulicy Konduktorskiej 33, a GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach, przy ulicy Korfantego 141A, w dniu 29 stycznia 2016 roku.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego został wybrany uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 2 lutego 2016 roku.

Kancelaria Porad Finansowo - Księgowych dr Piotr Rojek Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Katowicach działa w zakresie badań sprawozdań finansowych w trybie przewidzianym ustawą z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1011, z późniejszymi zmianami) i została wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 1695.

W imieniu podmiotu uprawnionego badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone przez kluczowego biegłego rewidenta Pana Krystiana Kubanka wpisanego do rejestru biegłych rewidentów pod nr 9529.

Badanie przeprowadzono w okresie od marca do maja 2016 roku.

4. DEKLARACJA NIEZALEŻNOŚCI

Podmiot uprawniony do badania, kluczowy biegły rewident oraz inne osoby uczestniczące w badaniu potwierdzają, że spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym badanej jednostki określone w art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.

5. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI PODMIOTU UPRAWNIONEGO I KLUCZOWEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości oraz krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Celem naszego badania było wyrażenie pisemnej opinii wraz z raportem, czy sprawozdanie finansowe za rok obrotowy, który zakończył się 31 grudnia 2015 roku, we wszystkich istotnych aspektach, jest zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości wynikającymi z ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy badanej jednostki, a także czy księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są prawidłowe.

W badaniu poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych zastosowaliśmy testy i procedury właściwe dla rewizji finansowej w znacznym stopniu przeprowadzane w sposób wyrywkowy. Na podstawie wyników tych testów i procedur wnioskowaliśmy o poprawności badanych pozycji. Testy przeprowadzone w sposób wyrywkowy zastosowaliśmy również w odniesieniu do rozrachunków i obciążeń o charakterze publiczno-prawnym, w związku z czym mogą wystąpić różnice pomiędzy naszymi ustaleniami, a wynikami ewentualnych kontroli uprawnionych organów skarbowych.

6. OTRZYMANE OŚWIADCZENIA I DOSTĘPNOŚĆ DANYCH

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania. Zarząd Spółki potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność i jasność sprawozdania finansowego, jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości wynikającymi z ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz oświadczył, że w trakcie badania udostępnił podmiotowi uprawnionemu oraz kluczowemu biegłemu rewidentowi wszystkie dane finansowe, księgi rachunkowe i inne wymagane dokumenty oraz udzielił informacji i wyjaśnień niezbędnych dla celów wydania opinii.

Otrzymaliśmy również pisemne oświadczenie Zarządu podpisane przez wszystkich członków (pełniących funkcje na dzień 31 maja 2016 roku) o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym wszelkich istotnych zdarzeń, które wystąpiły w okresie pomiędzy dniem bilansowym, a dniem złożenia oświadczenia.

II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA

1. UPROSZCZONY BILANS

Aktywa	31.12.2015 r. (tys. zł)	31.12.2015 r. (% sumy bilansowej)	31.12.2014 r. (tys. zł)	31.12.2014 r. (% sumy bilansowej)
Aktywa trwałe	**51**	**0,5**	**102**	**1,0**
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	51	0,5	102	1,0
Aktywa obrotowe	**10.122**	**99,5**	**9.743**	**99,0**
Zapasy	9.454	93,0	7.329	74,5
Należności krótkoterminowe	2	-	1.647	16,7
Inwestycje krótkoterminowe	662	6,5	767	7,8
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4	-	-	-
Suma aktywów	**10.173**	**100,0**	**9.845**	**100,0**

Pasywa	31.12.2015 r. (tys. zł)	31.12.2015 r. (% sumy bilansowej)	31.12.2014 r. (tys. zł)	31.12.2014 r. (% sumy bilansowej)
Kapitał własny	**904**	**8,9**	**88**	**0,9**
Kapitał podstawowy	100	1,0	100	1,0
Zysk (strata) z lat ubiegłych	(12)	(0,1)	-	-
Zysk (strata) netto	816	8,0	(12)	(0,1)
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	**9.269**	**91,1**	**9.757**	**99,1**
Rezerwy na zobowiązania	137	1,3	99	1,0
Zobowiązania długoterminowe	8.893	87,4	9.317	94,6
Zobowiązania krótkoterminowe	239	2,4	341	3,5
Suma pasywów	**10.173**	**100,0**	**9.845**	**100,0**

2. UPROSZCZONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	1.01.2015 r. - 31.12.2015 r. (tys. zł)	1.01.2015 r. - 31.12.2015 r. (% przychodów ze sprzedaży)	24.10.2014 r. - 31.12.2014 r. (tys. zł)	24.10.2014 r. - 31.12.2014 r. (% przychodów ze sprzedaży)
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	2.313	100,0	2.510	100,0
Koszty działalności operacyjnej	1.231	53,2	2.522	100,5
Zysk / Strata ze sprzedaży	**1.082**	**46,8**	**(12)**	**(0,5)**
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	2	0,1
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	3	0,1
Zysk / Strata z działalności operacyjnej	**1.082**	**46,8**	**(13)**	**(0,5)**
Przychody finansowe	11	0,5	6	0,2
Koszty finansowe	85	3,7	8	0,3
Zysk / Strata z działalności gospodarczej	**1.008**	**43,6**	**(15)**	**(0,6)**

	1.01.2015 r. - 31.12.2015 r. (tys. zł)	1.01.2015 r. - 31.12.2015 r. (% przychodów ze sprzedaży)	24.10.2014 r. - 31.12.2014 r. (tys. zł)	24.10.2014 r. - 31.12.2014 r. (% przychodów ze sprzedaży)
Zysk / Strata brutto	**1.008**	**43,6**	**(15)**	**(0,6)**
Podatek dochodowy	192	8,3	(3)	(0,1)
Zysk / Strata netto	**816**	**35,3**	**(12)**	**(0,5)**

3. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE

	2015 r.	2014 r.
• **Rentowność / Deficytowość sprzedaży brutto (%)** Zysk (strata) ze sprzedaży / Przychody netto ze sprzedaży	**46,8**	**(0,5)**
• **Rentowność / Deficytowość sprzedaży netto (%)** Wynik finansowy netto / Przychody netto ze sprzedaży	**35,3**	**(0,5)**
• **Rentowność / Deficytowość kapitału własnego (%)** Wynik finansowy netto / Średni stan kapitału własnego	**164,6**	**(13,9)**
• **Rentowność / Deficytowość majątku (aktywów) (%)** Wynik finansowy netto / Średni stan aktywów	**8,2**	**(0,1)**
• **Płynność I stopnia (bieżąca)** Aktywa obrotowe - należności z tytułu dostaw powyżej 12 miesięcy - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe/ Rezerwy krótkoterminowe + zobowiązania krótkoterminowe – zobowiązania z tytułu dostaw powyżej 12 miesięcy	**42,4**	**28,6**
• **Płynność II stopnia (szybka)** Aktywa obrotowe - zapasy- należności z tytułu dostaw powyżej 12 miesięcy - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe/ Rezerwy krótkoterminowe + zobowiązania krótkoterminowe – zobowiązania z tytułu dostaw powyżej 12 miesięcy	**2,8**	**7,1**
• **Kapitał obrotowy netto (KON)** Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe +zobowiązania z tytułu dostaw powyżej 12 miesięcy + rezerwy długoterminowe - aktywa trwałe	**9.883**	**9.402**
• **Kapitał obrotowy netto w dniach obrotu (dni)** Średni stan kapitału obrotowego netto x ilość dni w okresie / Przychody netto ze sprzedaży	**1.522**	**258**
• **Wskaźnik obrotu zapasów (dni)** Średni stan zapasów x liczba dni okresu / Koszty działalności operacyjnej - zmiana stanu produktów - koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	**2.489**	**200**
• **Wskaźnik obrotu zobowiązań (dni)** Średni stan zobowiązań z tytułu dostaw x liczba dni okresu / Koszty działalności operacyjnej - zmiana stanu produktów - koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	**63**	**9**
• **Wskaźnik ogólnego zadłużenia (%)** Suma bilansowa - kapitał własny / Suma bilansowa	**91,1**	**99,1**
• **Wskaźnik pokrycia zobowiązań bieżących (%)** EBITDA (wynik z działalności operacyjnej + amortyzacja) / Średni stan zobowiązań krótkoterminowych i rezerw krótkoterminowych	**373,5**	**(3,9)**

Komentarz

Spółka została założona 24 października 2014 roku, stąd też dane porównywalne nie obejmują pełnego roku obrotowego.

W okresie objętym badaniem przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi wyniosły 2.313 tys. złotych, natomiast koszty działalności operacyjnej wyniosły 1.231 tys. złotych. Jednostka osiągnęła zysk ze sprzedaży w wysokości 1.082 tys. złotych. Uwzględniając stratę na działalności finansowej w kwocie 74 tys. złotych oraz podatek dochodowy w wysokości 192 tys. złotych, Spółka wykazała zysk netto w wysokości 816 tys. złotych.
Wskaźnik płynności bieżącej na koniec badanego okresu wynosił 42,4, a płynności szybkiej 2,8.
Wartość kapitału obrotowego netto na dzień 31 grudnia 2015 roku była dodatnia i wyniosła 9.883 tys. złotych.
Wskaźnik ogólnego zadłużenia na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosił 91,1%.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. OCENA PRAWIDŁOWOŚCI STOSOWANEGO SYSTEMU RACHUNKOWOŚCI

Opracowana przez jednostkę dokumentacja przyjętych zasad rachunkowości spełnia wymogi art. 10 ustawy o rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących systemu rachunkowości, które nie zostałyby usunięte, a mogły mieć istotny wpływ na sporządzenie badanego sprawozdania finansowego, w tym dotyczących:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości,
- prawidłowości dokumentowania operacji gospodarczych,
- rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych oraz powiązania dokonywanych w nich zapisów z dowodami księgowymi i sporządzonym sprawozdaniem finansowym,
- prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych,
- zasadności stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- spełniania warunków, jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tego systemu rachunkowości.

Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego za rok kończący się 31 grudnia 2015 roku są zgodne z ustawą o rachunkowości oraz były stosowane w sposób ciągły w odniesieniu do roku ubiegłego, za wyjątkiem zasad związanych z wyceną zapasów. Odnosząc się do art.. 28 ust. 4 ustawy o rachunkowości zdecydowano się na zwiększanie ceny nabycia towarów o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania zapasu towarów w okresie ich przygotowania do sprzedaży. W celu sfinansowania zakupu towarów będących nieruchomościami gruntowymi zostały wyemitowane obligacje. Bieżąca wycena wyemitowanych obligacji prowadzona jest w skorygowanej cenie nabycia. Naliczone odsetki od obligacji oraz inne koszty związane z emisją obligacji aktywowane są, jako zapas. Odsetki rozliczane są w proporcji udziału danego rodzaju towaru (projektu) w wartości emisji obligacji. Zmiana została zaprezentowane retrospektywnie począwszy od 2014 roku, zatem informacje za okres poprzedni są doprowadzone do porównywalności.

Księgi rachunkowe zostały prawidłowo otwarte na podstawie zatwierdzonego bilansu zamknięcia za poprzedni rok obrotowy.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację składników majątkowych w zakresie oraz terminach określonych w art. 26 ustawy o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne ujęto i rozliczono w księgach badanego okresu.

2. INFORMACJE O WYBRANYCH ISTOTNYCH POZYCJACH SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zapasy

Na dzień bilansowy zapasy wynosiły 9.454 tys. złotych i stanowiły 93,0% aktywów ogółem. Zapasy Spółki składały się z towarów obejmujących nieruchomości przeznaczone do dalszej odsprzedaży.

Zobowiązania

Na dzień 31 grudnia 2015 roku wartość zobowiązań stanowiła 89,8% całości pasywów i wynosiła 9.132 tys. złotych.

Pozycja ta składała się głównie z długoterminowych zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych w wysokości 8.893 tys. złotych (97,4% ogółu zobowiązań) wycenianych według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu).

Zobowiązania krótkoterminowe stanowiły przede wszystkim zobowiązania z tytułu podatków w wysokości 150 tys. złotych oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług w łącznej kwocie 86 tys. złotych, z czego 77,9% to zobowiązania wobec jednostek powiązanych.

Przychody ze sprzedaży i koszty działalności operacyjnej

W 2015 roku Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 2.313 tys. złotych. Jednocześnie poniesiono koszty działalności operacyjnej w łącznej wysokości 1.231 tys. złotych. Na sprzedaży jednostka osiągnęła zysk w wysokości 1.082 tys. złotych.

W badanym okresie największy udział w strukturze rodzajowej kosztów miały koszty usług obcych (97,6%).

3. KOMPLETNOŚĆ I POPRAWNOŚĆ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI

Dane zawarte we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego są prawidłowe i kompletne w rozumieniu art. 48 ustawy o rachunkowości.

Dane zawarte w dodatkowych informacjach i objaśnieniach odpowiadają wymogom wynikającym z art. 48 ustawy o rachunkowości oraz wynikają z zapisów ksiąg rachunkowych i są zgodne z wielkościami prezentowanymi w innych częściach sprawozdania. Nie stwierdziliśmy istotnych braków i nieprawidłowości w dodatkowych informacjach i objaśnieniach mogących ujemnie wpłynąć na rzetelność sprawozdania finansowego.

Dane zawarte w zestawieniu zmian w kapitale własnym są prawidłowe i kompletne w rozumieniu art. 48a ustawy o rachunkowości oraz są zgodne z informacjami zawartymi w bilansie i zapisami ksiąg rachunkowych.

Sporządzony przez Spółkę rachunek przepływów pieniężnych jest prawidłowy i kompletny w rozumieniu art. 48b ustawy o rachunkowości oraz jest powiązany z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami ksiąg rachunkowych. Nie stwierdziliśmy istotnych nieprawidłowości w sporządzeniu tego rachunku.

Sprawozdanie z działalności jednostki 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.

4. INFORMACJA O OPINII BIEGŁEGO REWIDENTA

W oparciu o przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień 31 grudnia 2015 roku i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy o tym sprawozdaniu opinię bez zastrzeżeń.

Kluczowy biegły rewident:

.....

Krystian Kubanek
wpisany do rejestru biegłych rewidentów pod nr 9529

Kancelaria Porad Finansowo - Księgowych
dr Piotr Rojek
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
40-155 Katowice, ul. Konduktorska 33
Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 1695

Katowice, dnia 31 maja 2016 roku