

Raport

z badania sprawozdania finansowego


jednostki MAK DOM SP. Z O.O.

z siedzibą w Starej Iwicznej, ul. Nowa 23

za rok obrotowy od 01.01.2011 do 31.12.2011

A. Część ogólna

1. Jednostka działa na podstawie umowy/statutu sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 10.10.1992 r. Repertorium A Nr 2907/92 oraz Aktu z dnia 7.12.2009 r. Rep. nr 13252/2009. Jednostkę zawiązano na czas nieokreślony.
2. Ponadto jednostka posiada następujące dokumenty legalizujące jej działalność:
 - a) aktualny wpis do rejestru przedsiębiorców w KRS pod numerem 0000132540 z dnia 26.01.2012 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym Sądu Rejonowego w Warszawie
 - b) numer identyfikacji podatkowej NIP 521-008-04-62 nadany w dniu 03.08.2001 r. przez Urząd Skarbowy w Piasecznie
 - c) numer identyfikacyjny Regon 010101561 nadany w dniu 09.02.1993 r. przez Urząd Statystyczny w Warszawie
3. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki, wynikającym z umowy/statutu i wpisu do właściwego rejestru jest:
 1. Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków
 2. Roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej
 3. Roboty budowlane specjalistyczne
 4. Transport drogowy towarów
 5. Magazynowanie i działalność usługowa wspomagająca transport
 6. Działalność holdingów finansowych
 7. Pozostała finansowa działalność usługowa z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych
 8. Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
 9. Działalność w zakresie architektury i inżynierii, badania i analizy techniczne
 10. Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej nie sklasyfikowana
 11. Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek
 12. Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych
 13. Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach
 14. Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni
 15. Wykonywanie fotokopii, przygotowanie dokumentów i pozostała specjalistyczna działalność wspomagająca prowadzenie biura
 16. Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów
 17. Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana
4. Według stanu na dzień bilansowy występowały następujące powiązania z innymi jednostkami
Fort Chrzanów II Spółka z o.o.
DIAMENTIC ESTATE STACHULSKI Spółka Komandytowa



5. Organy jednostki przedstawiają się następująco:

- a) Zarząd powołany przez uprawniony organ - prowadzący sprawy jednostki na podstawie powołania oraz zatrudniony na podstawie bezterminowych umów o pracę, zawartych przez Radę Nadzorczą:

Prezes Zarządu
Michał Andrzej Kubasiewicz od dnia
01.07.1998

Członek Zarządu
Witold Woliński od dnia
01.02.2008

W trakcie roku obrotowego nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu.

- b) Rada Nadzorcza o 2-letniej kalendarzowej kadencji określonej w umowie Spółki (zgodnie z art. 216 Ksh), pracowała w składzie:

Przewodniczący RN
Andrzej Kubasiewicz od dnia
15.06.2011

Członek RN
Magdalena Kubasiewicz od dnia
15.06.2011

Członek RN
Elżbieta Maria Kubasiewicz od dnia
15.06.2011

W trakcie roku obrotowego nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

6. Księgowość Spółki jest prowadzona przez Biuro Rachunkowe BIT SOFT Spółka Komandytowa od roku 2004.

7. Kapitały własne Spółki kształtują się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.	Stan na dzień bilansowy pr.
Kapitał (fundusz) własny	74 040 566,97	65 724 861,68
Kapitał (fundusz) podstawowy	15 680 000,00	15 680 000,00
Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
Kapitał (fundusz) zapasowy	50 044 861,68	40 940 593,36
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
Zysk (strata) z lat ubiegłych		(1 666,00)
Zysk (strata) netto	8 315 705,29	9 105 934,32
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (w.ujemna)		

Kapitał podstawowy zł, dzieli się na 15 680 równych i niepodzielnych udziałów (akcji), każda o wartości nominalnej 1 000 zł. Wartość bilansowa 1 udziału (akcji) wynosi 4 722 zł, czyli 472,2% ceny nominalnej, przy czym udziały (akcje) te posiadają:

Akcjonariusz / Udziałowiec	Liczba posiadanych akcji / udziałów	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym w %	Udział w ogólnej liczbie głosów w %
Kubasiewicz Andrzej	5143	5143	32,80	32,80
Kubasiewicz Michał	5434	5434	34,66	34,66
Oppeln Bronikowska Joanna Maria	5103	5103	32,54	32,54
Razem	15680	15680	100,00	100,00

Wyżej wymieniona kwota kapitału podstawowego wykazana została:

- a) w wysokości określonej w umowie spółki i wpisanej do rejestru przedsiębiorców, zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o rachunkowości,
 - b) zgodnie z księgą udziałów prowadzoną według wymagań art. 188 Ksh
 - c) kwota udziałów objętych za aport wynosi 15 278 400,00 zł,
 - d) odpowiada wysokości określonej w art. 154 Ksh
8. Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 3 i 4 jednostka zatrudniała średnio w badanym roku obrotowym 26 osób, a w roku poprzednim 25 osób (po przeliczeniu na pełne etaty).
 9. Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 07.12.2011 do obowiązkowego w świetle art. 64 ustawy o rachunkowości badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – zgodnie z art. 66 ustęp 4 uor - wybrany został podmiot audytorski Eurokonsulting Sp. Z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Kobielska 23 lok. 166 wpisany pod numerem 1863 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.
 10. Niniejsze badanie, zgodnie z umową nr 38/B/2011 z dnia 08.12.2011 r. zawartą w wykonaniu uchwały z punktu 10 przeprowadzono w siedzibie jednostki w okresie od 21.02 do 09.03.2012 r.
 11. Zarówno podmiot audytorski, jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu kluczowy biegły rewident Barbara Łuczak Gilarska (nr rej. 8929) oświadcza, że pozostaje niezależny od badanej jednostki, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 07 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.
 12. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający było zbadane przez podmiot audytorski Biuro Audytorsko Rachunkowe „Eurokonsulting” Sp. z o.o. i otrzymało opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez ZZW w dniu 15.06.2011 r. Uchwałą Nr 1.
- Zysk bilansowy Uchwałą nr 3 ZZW z dnia 15.06.2011 r. przeznaczono w całości na zwiększenie kapitału zapasowego.

13. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający badany zostało:

- a) stosownie do art. 69 ustawy o rachunkowości złożone wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym – Wydział KRS Warszawa w dniu 21.06.2011 r.
- b) zgodnie z art. 70 ustawy o rachunkowości przesłane do ogłoszenia w Monitorze Polskim/Monitorze Spółdzielczym B w dniu 03.01.2012 r.
- c) stosownie do art. 27 ustawy z 15.02.1992 r. złożone w Urzędzie Skarbowym w dniu 22.06.2011 r.

Księgi rachunkowe za poprzedni rok obrotowy zostały zamknięte w dniu 1.07.2011 r. w sposób wyłączający możliwość dokonywania zapisów księgowych w zbiorach tworzących zamknięte księgi rachunkowe.

14. Zbadane sprawozdanie finansowe za bieżący rok obrotowy, podpisane przez Zarząd i osobę sporządzającą, zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości, składa się z:

- a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- b) bilansu na dzień 31.12.2011r., z sumą aktywów i pasywów
217 999 873,75 zł
- c) rachunku zysków i strat wykazującego za rok obrotowy wynik finansowy (+-)
8 315 705,29 zł
- d) zestawienia zmian w kapitale własnym za rok obrotowy,
- e) rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy,
- f) dodatkowych informacji i objaśnień,
oraz dołączonego sprawozdania Zarządu z działalności jednostki w roku obrotowym.

15. Zgodnie z art. 67 ustawy o rachunkowości jednostka udostępniła biegłemu prowadzone księgi rachunkowe i dokumenty stanowiące podstawę ich sporządzenia oraz udzieliła informacji niezbędnych do wydania opinii biegłego rewidenta o badanym sprawozdaniu finansowym.

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.

16. Ponadto kierownik jednostki, stosownie do art. 67 ustawy o rachunkowości, złożył w dacie zakończenia badania - pisemne oświadczenie dotyczące m.in.:

- a) kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz uzupełniającego sprawozdania z działalności,
- b) ujawnienia w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań korespondujących z dniem bilansowym,
- c) niezastnienia innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na informacje ilościowe i jakościowe wynikające ze sprawozdania finansowego.

17. Niniejszy raport został opracowany przez biegłego rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej, wymaganej przez art. 65 ust. 6 ustawy o rachunkowości, z uwzględnieniem:

- a) stosownych prób badawczych w zakresie wiarygodności i zgodności, w tym pozycji dominujących kwotowo,

- b) poziomu istotności ustalonego przez biegłego dla sprawozdania finansowego,
- c) zawodowego osądu przez biegłego zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi,
- d) stanu rozrachunków z tytułów podatkowych i ich zgodności z danymi deklarowanymi przez badaną jednostkę, które stanowiły podstawę do ich ujęcia w księgach rachunkowych.

B. Kluczowe wielkości bezwzględne i wskaźniki względne charakteryzujące wynik bilansowy jednostki oraz jej sytuację majątkową i finansową za rok obrotowy i dwa lata poprzedzające.

1. Główne wielkości bezwzględne charakteryzujące jednostkę (w zł)

Wyszczególnienie	2011		2010		2009		Zmiana stanu			
	kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota	% udziału	2011/2010		2011/2009	
								%		%
Suma bilansowa	217 999 873,75	100	151 874 780,76	100	133 939 927,20	100	66 125,1	143,5	84 059,9	641,8
Aktywa trwałe	34 656 335,00	15,9	3 194 844,62	2,1	5 400 118,87	4,0	31 461,5	1084,8	29 256,2	641,8
Aktywa obrotowe	183 343 538,75	84,1	148 679 936,14	97,9	128 539 808,33	96,0	34 663,6	123,3	142,6	142,6
Kapitał (fundusz) własny	74 040 566,97	34,0	65 724 861,68	43,3	56 620 593,36	42,3	8 315,7	112,7	17 420,0	130,8
Przychody z działalności podstawowej	70 965 631,89	98,9	54 896 593,23	88,9	45 467 362,11	81,9	16 069,0	129,3	25 498,3	156,1
Należności krótkoterminowe	29 233 535,02	13,4	20 755 835,92	13,7	15 249 825,18	11,4	8 477,7	140,8	13 983,7	191,7
Zobowiązania krótkoterminowe	19 437 591,91	8,9	15 518 587,24	10,2	15 333 513,40	11,4	3 919,0	125,3	4 104,1	126,8

2. Analiza wskaźnikowa

2.1. Wskaźniki rentowności.

II.	Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2011	2010	2009
5	Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	5-8	procent	3,81%	6,00%	13,42%
6	Rentowność netto $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	3-8	procent	11,59%	14,75%	32,37%
7	Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitały własne}}$	15-25	procent	11,23%	13,85%	31,74%
8	Skorygowana rentowność majątku $\frac{\text{zysk netto} + (\text{odsetki} - \text{podatek dochodowy od odsetek}) \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	-	procent	5,08%	6,60%	14,11%
9	Dźwignia finansowa rentowność kapitału własnego - skorygowana rentowność majątku <i>stopa dodatnia - to efekt pozytywny</i> <i>stopa ujemna - to efekt "maczugi finansowej"</i>	wsk. dodatni	procent	6,15%	7,26%	17,63%
10	Rentowność inwestycji $\frac{\text{zysk brutto} + \text{odsetki od zadłużeń długoterminowych} \times 100}{\text{kapitały własne} + \text{zobow. długoterminowe}}$	-	procent	7,58%	12,93%	34,12%

Osiągnięty w roku obrotowym zysk powoduje, że wszystkie wskaźniki za ten okres przyjmują wartość dodatnią. Na spadek wskaźnika rentowności majątku w stosunku do roku poprzedniego miał wpływ zmniejszony kwotowo zysk, przy jednoczesnym wzroście kwoty aktywów bilansu. Wskaźnik rentowności netto sprzedaży liczony do przychodów ogółem pozostał na zbliżonym do roku poprzedniego poziomie, co oznacza, iż Spółka utrzymała ten najważniejszy wskaźnik na niezbędnym poziomie.

Wskaźnik rentowności kapitałów własnych (ROE), pomimo spadku w stosunku do 2010 roku ukształtował się w 2011r. na poziomie 11,23 %, a spadek nie jest istotnie niekorzystnym zjawiskiem, gdyż jego źródło leży w kwotowym wzroście kapitałów własnych. Nastąpiło to wskutek przeznaczenia zysku za poprzedni rok na kapitał zapasowy, co jest pozytywnym zjawiskiem i świadczy o strategii Spółki nastawionej na dalszy rozwój.

2.2 Wskaźniki płynności finansowej przedstawiają się następująco:

III.	Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2011	2010	2009
12	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia aktywa obrotowe - należności z tyt.dostaw i usług powyżej 12 mc zobowiązania krótkotermin. - zobow.krótkoterm.powyżej 12 mc	1,2 - 2,0	krotność	2,23	2,27	1,87
13	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia aktywa obrot. - zapasy - kr.term.RMK czynne - należ. z tyt.dost. i usl.pow. 12 mc zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc	1,0	krotność	0,60	0,43	0,34
14	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia inwestycje krótkoterminowe zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc	0,1-0,2	krotność	0,25	0,11	0,12
15	Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej należności z tyt.dostaw i usług zobowiązania z tyt.dostaw i usług	1,0	krotność	1,64	1,60	2,01

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych – nie wskazuje na występowanie w jednostce zakłóceń w terminowym regulowaniu wymagalnych zobowiązań

2.3 Wskaźniki rotacji przedstawiają się następująco:

Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2011	2010	2009
Szybkość obrotu zapasów (w dniach) $\frac{\text{średni stan zapasów} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	wskaźnik malejący	w dniach	652	746	x
Spływ należności (w dniach) $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	ilość dni porównywalna z lp 18	w dniach	121	115	x
Splata zobowiązań (w dniach) $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	ilość dni porównywalna z lp 17	w dniach	74	65	x
Produktywność aktywów $\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}{\text{aktywa ogółem}}$	2,0	zł / zł	0,33	0,36	0,34

Na płynność środków obrotowych ma wpływ szybkość obrotu należnościami i zapasami. Obrót należnościami w dniach wydłużył się z 115 w 2010r do 121 dni w roku 2011, co nie jest zjawiskiem korzystnym.

Porównanie szybkości obrotu należnościami w dniach z rotacją zobowiązań w dniach wskazuje na niezachowanie optymalnej równowagi dni rotacji, w odniesieniu do należności i zobowiązań.

2.4. Omówienie pozostałych wskaźników.

2.4.1. Wskaźniki do analizy poziomej i pionowej bilansu.

Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2011	2010	2009
Złota reguła bilansowania $\frac{(\text{kapitały własne} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-150	procent	213,64%	2057,22%	1048,51%
Złota reguła bilansowania II $\frac{\text{kapitały obce krótkoterminowe} \times 100}{\text{aktywa obrotowe}}$	40-80	procent	44,85%	44,05%	53,39%
Złota reguła finansowania $\frac{\text{kapitały własne} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$	powyżej 100	procent	51,43%	76,29%	73,23%
Wartość bilansowa jednostki Aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	74 040,6	65 724,9	56 620,6
Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze $\frac{\text{aktywa trwałe} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	30-50	procent	15,90%	2,10%	4,03%

Uwagę zwraca wskaźnik „Złotej reguły bilansowania”, gdyż wskaźnik wyższy od 100 sygnalizuje prawidłowość sfinansowania aktywów trwałych kapitałami własnymi i sprzyja utrzymaniu równowagi finansowej jednostki, co potwierdza także wskaźnik „Złotej reguły finansowania”, gdyż zobowiązania jednostki nie przekraczają połowy kapitałów własnych, czyli nie wpływają na osłabienie płynności finansowej jednostki.

Odnotowania wymaga także wskaźnik „Wyposażenia jednostki w środki trwałe”, który nie przekracza 30% aktywów.

3. Zdolność jednostki do kontynuowania działalności w roku następnym po badanym (w niezmienionym istotnie zakresie).

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno – finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego i zdarzeń gospodarczych, stwierdza się, iż aktualna sytuacja jednostki nie upoważnia do ekspozowania zagrożenia dla kontynuacji jej działalności w roku następnym po roku badanym.

Odnotować należy przy tym fakt, że jednostka poinformowała w punkcie 5 „Wprowadzenia do informacji dodatkowej” o swej zdolności do kontynuacji działalności w niezmienionym zakresie.

C. Część szczegółowa

1. Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości.

1.1. Księgowość jednostki.

Księgowość funkcjonuje na podstawie przyjętych przez jednostkę zasad zwanych „Polityką Rachunkowości”, zatwierdzonych przez kierownika jednostki z mocą obowiązującą od dnia 1.04.2004 r. W opracowaniu tym ujęto wybrane przez jednostkę alternatywne rozwiązania, wynikające z art. 10 ustawy o rachunkowości, w tym reguły, metody i procedury dotyczące:

- a) wyceny przychodów, rozchodów i stanów bilansowych poszczególnych pozycji aktywów i pasywów, również zasad szacowania odpisów aktualizujących utratę wartości, bądź jej przyrost,
- b) inwentaryzacji aktywów i pasywów, ze szczególnym akcentem na inwentaryzację w formie tzw. weryfikacji dokumentów księgowych,
- c) zasad tworzenia i szacowania rezerw na przyszłe zobowiązania (art. 35 „d” ustawy o rachunkowości) i rezerw na przyszłe koszty, w tym na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne – art. 39 ust. 2 pkt 2 i 2, „a” uor, w związku z art. 4 i 8 uor dotyczącym wpływu tych rezerw na sytuację finansową i wynik bilansowy jednostki.
- d) zasad rezerwowania w bilansie części wyniku finansowego na przyszłe zobowiązania wobec budżetu oraz zasad aktywowania przyszłych potrąceń z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Ostatnie zmiany do „Polityki Rachunkowości” wprowadzone zostały w dniu 31.12.2007 r.

1.2. W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości biegły potwierdza, że:

- a) księgi rachunkowe prowadzone są przy użyciu komputerów z zastosowaniem systemu BIT SYSTEM Wer 1.50.00.
- b) jednostka przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 01.01. roku badanego,
- c) księgi rachunkowe prowadzone są poza siedzibą Spółki przez BIT SOFT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa,
- d) operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,
- e) dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzone i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości.

1.3. W zakresie zabezpieczenia dostępu do informacji wynikających z ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych oraz za pomocą komputerów stwierdza się, że:

- a) jednostka przechowuje zbiory bez dokonania wydruków papierowych. Dane te znajdują się na magnetycznych dyskach twardych, na których raz zapisana informacja nie może być zmieniana bądź modyfikowana (art. 71 i 72 ustawy o rachunkowości).

- b) przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych dokonywane jest w siedzibie zarządu jednostki, w oryginalnej postaci, w podziale na lata i miesiące,
- c) okresy przechowywania danych były zgodne z art. 74 ustawy o rachunkowości, tj.: sprawozdania finansowe – przechowywanie trwałe, a pozostałe zbiory 5 lat - liczone od początku roku następnego.

Rokiem obrotowym jednostki jest rok kalendarzowy, a okresem sprawozdawczym miesiąc.

2. Inwentaryzacja aktywów i pasywów

Inwentaryzacja aktywów i pasywów została przeprowadzona do bilansu rocznego zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły.

Stwierdza się, że księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę do ewidencji księgowej operacji gospodarczych – są prawidłowe w rozumieniu art. 24 ustawy o rachunkowości i stanowią podstawę do sporządzenia zbadanego sprawozdania finansowego.



Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego

Aktywa w tys. zł.

Lp	Wyszczególnienie	2011		2010		2009		Zmiana stanu			
		kwota	%	kwota	%	kwota	%	%		%	
			udziału		udziału		udziału	udziału	2011/2010		2011/2009
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	34 656,3	15,9	3 194,8	2,1	5 400,1	4,0	31 461,5	1 084,8	29 256,2	641,8
I.	Wartości niematerialne i prawne	8,5	0,0	6,3	0,0	10,8	0,0	2,2	135,5	(2,3)	78,7
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	32 567,6	14,9	3 138,6	2,1	5 339,3	4,0	29 429,0	1 037,7	27 228,3	610,0
III.	Należności długoterminowe										
1.	Od jednostek powiązanych										
IV.	Inwestycje długoterminowe	1 800,0	0,8	50,0	0,0	50,0	0,0	1 750,0	3 600,0	1 750,0	3 600,0
a)	w jednostkach powiązanych	1 800,0	0,8	50,0	0,0	50,0	0,0	1 750,0	3 600,0	1 750,0	3 600,0
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	280,3	0,1					280,3		280,3	
B.	Aktywa obrotowe	183 343,5	84,1	148 679,9	97,9	128 539,8	96,0	34 663,6	123,3	54 803,7	142,6
I.	Zapasy	133 461,2	61,2	120 163,1	79,1	104 187,1	77,8	13 298,1	111,1	29 274,1	128,1
II.	Należności krótkoterminowe	29 233,5	13,4	20 755,8	13,7	15 249,8	11,4	8 477,7	140,8	13 983,7	191,7
1.	Należności od jednostek powiązanych										
III.	Inwestycje krótkoterminowe	20 331,4	9,3	7 509,3	4,9	7 924,4	5,9	12 822,1	270,7	12 407,0	256,6
a)	w jednostkach powiązanych										
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	317,4	0,1	251,7	0,2	1 178,5	0,9	65,7	126,1	(861,1)	26,9
Aktywa razem		217 999,9	100,0	151 874,8	100,0	133 939,9	100,0	66 125,1	143,5	84 059,9	162,8

Pasywa w tys. zł.

Lp	Wyszczególnienie	2011		2010		2009		Zmiana stanu			
		kwota	%	kwota	%	kwota	%	2011/2010		2011/2009	
			udziału		udziału		udziału	udziału		%	
1	2	3	4	3	4	5	6	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	74 040,6	34,0	65 724,9	43,3	56 620,6	42,3	8 315,7	112,7	17 420,0	130,8
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	15 680,0	7,2	15 680,0	10,3	15 680,0	11,7		100,0		100,0
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)										
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)										
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	50 044,9	23,0	40 940,6	27,0	22 970,9	17,2	9 104,3	122,2	27 074,0	217,9
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny										
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe										
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych			(1,7)	(0,0)			1,7			
VIII.	Zysk (strata) netto	8 315,7	3,8	9 105,9	6,0	17 969,7	13,4	(790,2)	91,3	(9 654,0)	46,3
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	143 959,3	66,0	86 149,9	56,7	77 319,3	57,7	57 809,4	167,1	66 640,0	186,2
I.	Rezerwy na zobowiązania	1 075,0	0,5					1 075,0		1 075,0	
II.	Zobowiązania długoterminowe	61 720,7	28,3	20 264,8	13,3	7 929,5	5,9	41 455,8	304,6	53 791,2	778,4
1.	Wobec jednostek powiązanych										
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	19 437,6	8,9	15 518,6	10,2	15 333,5	11,4	3 919,0	125,3	4 104,1	126,8
1.	Wobec jednostek powiązanych										
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	61 726,0	28,3	50 366,5	33,2	54 056,4	40,4	11 359,5	122,6	7 669,7	114,2
Pasywa razem		217 999,9	100,0	151 874,8	100,0	133 939,9	100,0	66 125,1	143,5	84 059,9	162,8

Rachunek zysków i strat w tys. zł.

Lp	Wyszczególnienie	2011 rok		2010 rok		2009 rok		Zmiana stanu			
		kwota	%	kwota	%	kwota	%				
								udziału	udziału	udziału	udziału
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A. Działalność podstawowa											
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	70 965,6	98,9	54 896,6	88,9	45 467,4	81,9	16 069,0	129,3	25 498,3	156,1
2.	Koszt własny sprzedaży	56 537,4	92,0	47 110,4	93,2	31 608,9	95,1	9 427,0	120,0	24 928,5	178,9
3.	Wynik na sprzedaży	14 428,3		7 786,2		13 858,5		6 642,1	185,3	569,8	104,1
B. Pozostała działalność operacyjna											
1.	Pozostałe przychody operacyjne	362,4	0,5	6 651,9	10,8	80,3	0,1	(6 289,5)	5,4	282,1	451,2
2.	Pozostałe koszty operacyjne	189,8	0,3	2 024,1	4,0	431,9	1,3	(1 834,3)	9,4	(242,1)	44,0
3.	Wynik na działalności operacyjnej	172,6		4 627,8		(351,6)		(4 455,3)	3,7	524,1	(49,1)
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	14 600,8		12 414,0		13 506,9		2 186,8	117,6	1 093,9	108,1
D. Działalność finansowa											
1.	Przychody finansowe	368,6	0,5	170,2	0,3	9 967,8	18,0	198,4	216,6	(9 599,2)	3,7
2.	Koszty finansowe	4 680,9	7,6	1 420,4	2,8	1 189,2	3,6	3 260,6	329,6	3 491,7	393,6
3.	Wynik na działalności finansowej	(4 312,4)		(1 250,2)		8 778,6		(3 062,2)	344,9	(13 091,0)	(49,1)
E. Zdarzenia nadzwyczajne											
1.	Zyski nadzwyczajne	29,3	0,0	20,3	0,0	2,8	0,0	9,0	144,1	26,5	1 039,0
2.	Straty nadzwyczajne	29,3	0,0	12,0	0,0	5,5	0,0	17,3	245,0	23,8	530,3
3.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych			8,4		(2,7)		(8,4)		2,7	
F.	Zysk (strata) brutto (C+D3+E3)	10 288,5		11 172,2		22 282,8		(883,7)	92,1	(11 994,3)	46,2
1.	Podatek dochodowy	1 972,8		2 066,3		4 313,1		(93,5)	95,5	(2 340,3)	45,7
2.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)										
G.	Obowiązkowe obciążenia-razem	1 972,8		2 066,3		4 313,1		(93,5)	95,5	(2 340,3)	45,7
	Zysk (strata) netto (F-G)	8 315,7		9 105,9		17 969,7		(790,2)	91,3	(9 654,0)	46,3

Przychody ogółem	71 725,9	100,0	61 739,0	100,0	55 518,3	100,0	9 986,9	116,2	16 207,6	129,2
------------------	----------	-------	----------	-------	----------	-------	---------	-------	----------	-------

Koszty ogółem	61 437,4	100,0	50 566,8	100,0	33 235,5	100,0	10 870,6	121,5	28 201,9	184,9
---------------	----------	-------	----------	-------	----------	-------	----------	-------	----------	-------

3.1. Aktywa – wybrane pozycje:

3.1.1. Rzeczowe aktywa trwałe

W badanym roku wartość netto rzeczowych aktywów trwałych zwiększyła się o 29 429,0 tys. zł, głównie na skutek dokonanych zakupów działek budowlanych.

3.1.2. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe dotyczą:

- należności z tytułu dostaw i usług 27 345,7 tys. zł.

Należności krótkoterminowe zostały pomniejszone o odpisy aktualizujące w wysokości 19,000 zł.

Odpisy aktualizujące tworzone są na podstawie indywidualnej analizy i obejmują należności, których ściągalność uznano za wątpliwą.

3.1.3. Inwestycje w jednostkach zależnych.

Pozycja ta na łączną wartość 1800,0 tys. zł obejmuje posiadane przez spółkę akcje i udziały w jednostkach zależnych:

- Fort Chrzanów II Sp. z o.o. 50,0 tys. zł
- DIAMENTIC ESTATE STACHULSKI Spółka Komandytowa 1 750,0 tys. zł

Pozycja ta została wyceniona na dzień bilansowy w aktualnych wplat.

3.2. Pasywa – wybrane pozycje:

3.2.1. Utworzone przez jednostkę rezerwy obejmują:

- rezerwy z tytułu podatku odroczonego 1 075 tys. zł

3.2.2. Zobowiązania krótkoterminowe w wysokości 19 437,5 tys. zł dotyczą przede wszystkim:

- zobowiązań z tytułu dostaw i usług 16 687,0 tys. zł
- kredyty i pożyczki 1 724,0 tys. zł

3.3. Rachunek zysków i strat – wybrane pozycje:

Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym.

Przychody z działalności podstawowej zostały we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo zaliczone do badanego roku i obejmują głównie:

- przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych
- przychody ze sprzedaży działek budowlanych
- przychody z wynajmu lokali biurowych.

Koszty działalności w wysokości 49 782,0 tys. zł odzwierciedlają we wszystkich istotnych aspektach rzeczywisty przebieg przeprowadzonych operacji gospodarczych.

Przychody finansowe odnoszą się przede wszystkim z odsetek od lokat bankowych oraz od środków na rachunku bankowym.

Na koszty finansowe składają się głównie odsetki bankowe oraz prowizje od kredytów i gwarancji oraz koszty związane z emisją obligacji.

4. Badanie pozostałych części składowych sprawozdania finansowego.

4.1. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony zgodnie z art. 48b ustawy o rachunkowości w sposób wiarygodny, powiązany z bilansem i rachunkiem zysków i strat wykazuje:

Lp	Zmianę (+ -)	Kwota w zł
A.	środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej w wysokości	+ 5 524 811,40
B.	środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej w wysokości	- 36 294 455,93
C.	środków pieniężnych netto z działalności finansowej w wysokości	+ 38 484 738,39
D.	środków pieniężnych netto, razem (A.+/-B.+/-C.)	+ 7 715 093,86

Poza ogólną kwotą 7 715 tys. zł przepływów pieniężnych w roku 2011 w skali jednostki - uwagę zwraca niska nadwyżka środków pieniężnych z działalności operacyjnej w kwocie 5 524 tys. zł.

4.2. Zestawienie zmian w kapitale własnym w roku obrotowym.

Jednostka kompletnie i wiarygodnie ujęła pozycje kształtujące wzrost/zmniejszenie kapitału własnego o 8 315 705,29 zł, zgodnie z bilansem oraz księgami rachunkowymi.

4.3. Informacja dodatkowa.

Informacja dodatkowa obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Informacja dodatkowa zawiera niezbędny zakres danych liczbowych i słownych.

Przedstawione informacje są we wszystkich istotnych aspektach zgodne z księgami rachunkowymi.

4.4. Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki.

Sprawozdanie z działalności za rok obrotowy spełnia wymogi określone w art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, a informacje i liczbowe dane w nim zawarte są zgodne z danymi zbadanego sprawozdania finansowego. Ustalono, że informacje pochodzące ze sprawozdania są zgodne z danymi sprawozdania Zarządu.

4.5. Naruszenie przepisów prawa.

W wyniku zastosowanych procedur w ramach badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – nie ujawniono istotnego naruszenia przez jednostkę obowiązujących przepisów prawa wpływających na sprawozdanie finansowe.

4.6. Dodatkowe zagadnienia.

Sprawozdanie jednostki nie podlega konsolidacji ponieważ jednostki zależne wyłącza się z obowiązku objęcia ich konsolidacją na podstawie art. 58 ust 1 ustawy o rachunkowości.

4.7. Zdarzenia po dacie bilansu.

Biegły stwierdza, że między dniem bilansowym 31.12.2011r., a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne sprawozdanie finansowe i zysk bilansowy, przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Zarząd w dniu 9.03.2012 .

5. Podsumowanie.

Podsumowanie wyników badania zawarte jest w opinii biegłego rewidenta, stanowiącej odrębny dokument, wymagany przez ustawę o rachunkowości.

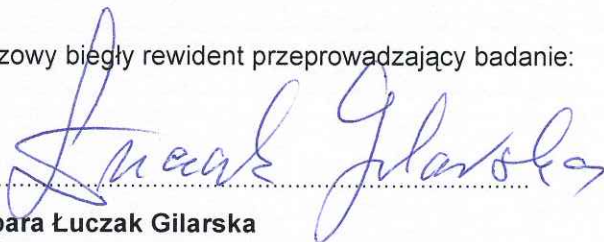
Niniejszy raport zawiera 17 stron kolejno numerowanych i opatrzonych podpisem biegłego rewidenta.

Integralną część raportu stanowią załączniki:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy.
2. Bilans sporządzony na 31.12.2011r.
3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2011r. do 31.12.2011r.
4. Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy.
5. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy.
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy.
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki w roku obrotowym.

Warszawa, 09.03.2012 r.

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie:



Barbara Łuczak Gilarska
Biegły rewident Nr w rej. 8929

Działający w imieniu:
Biura Audytorsko – Rachunkowego
Eurokonsulting Sp. z o.o.
Ul. Kobielska 23 lok. 166
04-359 Warszawa