

RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2010 R. AD.DRĄGOWSKI S.A.

WSTĘP

1. Badanie sprawozdania finansowego za 2010 rok AD.DRĄGOWSKI S.A., zwanej dalej "Jednostką", zostało przeprowadzone w Jej siedzibie przez uprawniony do badania podmiot audytorski KADIS Sp. z o.o. z siedzibą: 05-092 Łomianki - Kiełpin, ul. Niegodzisz 11 (nr ewidencyjny 1891 na liście KIBR), na podstawie umowy zawartej w dniu 11.03.2009 r. i protokołu nr 2/Audyt/2010 z dnia 04.11.2010 rok.
2. Badanie sprawozdania w imieniu podmiotu audytorskiego w okresie od 16.03.2011 r. do 20.04.2011 r. (badanie wstępne 01.12.2010 do 06.12.2010 r.) z przerwami przeprowadził biegły rewident Ryszard Sobkowiak nr ewidencyjny w rejestrze KIBR 8726.
3. Zarówno podmiot audytorski, jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie biegły rewident oświadczają poprzez złożenie stosownego oświadczenia, że spełniają warunki niezależności od Jednostki, określone w art. 66 ust. 2 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (j.t. Dz.U. z 2002 r. nr 76, poz. 694, z późn.zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.
4. Kompletne sprawozdanie finansowe za 2010 r. przedstawiono do badania dnia 18.03.2011 r., a po korektach dnia 18.04.2011 r., obejmuje ono:
 - bilans wykazujący po stronie aktywów i pasywów sumy 22.208.216,84 zł,
 - zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące zwiększenie o 7.828.231,77 zł,
 - rachunek zysków i strat, sporządzony wg wariantu porównawczego, zamykający się zyskiem netto w kwocie 36.855,29 zł,
 - rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie środków pieniężnych o 2.820.839,42 zł
 - informację dodatkową (wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia).Kompletne księgi rachunkowe i dokumentację finansowo-księgową, na podstawie których sprawozdanie powyższe sporządzono, przedstawiono do badania w dniu 18.03.2011 r.
5. Badane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w związku z wymogami art. 45 ust.1 oraz art. 12 ust.2 pkt.1 ustawy o rachunkowości. Jednostka miała obowiązek poddania badaniu sprawozdanie finansowe ze względu na osiągnięcie warunków, o których mowa w art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości.
6. Przedmiotem badania była ocena prawidłowości udokumentowania operacji gospodarczych, ich sklasyfikowania oraz ujęcia w księgach i sprawozdaniu finansowym, a także ich wpływu na sytuację finansową Jednostki; przedmiotem badania nie była natomiast ocena celowości poszczególnych działań gospodarczych, co należy do kompetencji organów Jednostki. W czasie badania została udostępniona dokumentacja wskazana przez biegłego rewidenta oraz udzielono wyjaśnień i informacji niezbędnych dla potrzeb badania. Kierownik Jednostki przedłożył wszystkie żądane przez biegłego rewidenta oświadczenia, wyjaśnienia i informacje. Ponadto Kierownik Jednostki złożył w dniu 18.04.2011 r. oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego, oraz o nie istnieniu zdarzeń do dnia zakończenia badania, wpływających w znaczący sposób na wielkość danych wykazywanych w sprawozdaniu finansowym.
7. Zakres i sposób przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego wynika ze sporządzonej i przechowywanej przez firmę badającą dokumentacji rewizyjnej. Badanie poszczególnych pozycji sprawozdania zostało przeprowadzone przy zastosowaniu prób rewizyjnych, na podstawie których

wnioskowano o poprawności badanych pozycji. Badanie ograniczone do wybranych prób - zastoso-
wano również w odniesieniu do pozycji, kształtujących wysokość rozrachunków z budżetem, w
związku z czym mogą wystąpić różnice pomiędzy wynikami ewentualnych kontroli skarbowych,
przeprowadzanych zwykle metodą pełną, a ustaleniami, zawartymi w niniejszym raporcie.

8. W części szczegółowej raportu zamieszczono dane objaśniające dotyczące istotnych pozycji bi-
lansu oraz rachunku zysków i strat.

I. INFORMACJE OGÓLNE

I.1. INFORMACJE O BADANEJ JEDNOSTCE

1. Jednostka badana jest spółką akcyjną, której pełna nazwa brzmi: AD.DRĄGOWSKI SPÓŁKA
AKCYJNA.
2. Siedzibą Jednostki jest Warszawa, ul. Jasna 10.
3. Jednostka prowadzi działalność w oparciu o :
 - ✓ ustawę z dnia 15 września 2000 r. kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94 poz.1037 późn. zm. z
2002 r.),
 - ✓ ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz. U. Nr 76 z 2002r. poz.694),
4. Jednostka została utworzona w dniu 26.11.1998 r. w wyniku przekształcenia Inwesta A.D. Sp. z
o.o. przez akcjonariuszy-założycieli Lecha Mieczysława Drągowskiego, Małgorzaty Stanisławy
Drągowskiej i Łukasza Drągowskiego. Czas trwania Spółki jest nieograniczony, może ona działać
na terenie kraju jak i zagranicą.
5. Kapitał akcyjny Jednostki wynosi 18.450.000 zł i dzieli się na 18.450.000 akcji po 1 zł każda serii
A1, A2, B, C, D i E. Akcje serii A1 i C są akcjami imiennymi, uprzywilejowanymi co do głosu (2
głosy na 1 akcję). Ujawnieni Akcjonariusze na dzień 31.12.2010 r.:

Lech Drągowski	6.239.000 akcji (33,82% kapitału zakładowego, 43,44% głosów na WZA)
Małgorzata Drągowska	2.107.537 akcji (11,42% kapitału zakładowego, 14,41% głosów na WZA)
Łukasz Drągowski	1.740.025 akcji (9,43% kapitału zakładowego, 11,93% głosów na WZA)
Paweł Ratyński	1.710.406 akcji (9,27% kapitału zakładowego, 6,11% głosów na WZA)
Danuta Grelewicz-Pogórska	100.000 akcji (0,54% kapitału zakładowego, 0,54% głosów na WZA)
Bogumiła Stańczak	100.000 akcji (0,54% kapitału zakładowego, 0,54% głosów na WZA)
Pozostali akcjonariusze	6.453.032 akcji (34,98% kapitału zakładowego, 23,03% głosów na WZA)
Ogólna liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy	wynosi 28.000.000.
6. Jednostka powołała Radę Nadzorczą, do której na dzień bilansowy wchodzili:
Łukasz Drągowski – Przewodniczący
i członkowie:
Danuta Ślusarek – Zastępca Przewodniczącego
Ewa Janik
Małgorzata Montwiłł
Dorota Cywińska
7. Przedmiotem działalności Jednostki jest :
 - wydawanie książek;
 - wydawanie gazet;
 - wydawanie czasopism i wydawnictw periodycznych;
 - wydawanie nagrań dźwiękowych;
 - pozostała działalność wydawnicza;
 - drukowanie gazet;



- działalność poligraficzna pozostała;
- intrologatorstwo;
- składanie tekstu i wytwarzanie płyt drukarskich;
- działalność usługowa związana z poligrafią pozostała;
- reprodukcja nagrań dźwiękowych;
- reprodukcja nagrań wideo;
- reprodukcja komputerowych nośników informacji;
- wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wnoszeniem budynków;
- wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie montażu i wznoszenia budynków i budowli z elementów prefabrykowanych;
- roboty związane z fundamentowaniem;
- wykonywanie robót budowlanych murarskich;
- tynkowanie;
- zakładanie stolarki budowlanej;
- posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowanie ścian;
- sztukatorstwo;
- szklenie;
- malowanie;
- wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych;
- działalność agentów specjalizujących się w sprzedaży określonego towaru lub grup towarów, gdzie indziej nie sklasyfikowana;
- działalność agentów zajmujących się sprzedażą towarów różnego rodzaju;
- sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i artykułów użytku domowego, gdzie indziej nie sklasyfikowana;
- sprzedaż detaliczna książek, gazet i artykułów piśmiennych;
- pozostała sprzedaż detaliczna w wyspecjalizowanych sklepach;
- sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej;
- pozostała sprzedaż detaliczna poza siecią sklepową;
- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- wynajem nieruchomości na własny rachunek;
- działalność agencji obsługi nieruchomości;
- zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi;
- zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi;
- działalność w zakresie oprogramowania;
- przetwarzanie danych;
- działalność związana z bazami danych;
- badanie rynku i opinii publicznej;
- doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania;
- zarządzanie i kierowanie w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej;
- reklama;
- pozaszkolne formy kształcenia, gdzie indziej nie sklasyfikowane;
- działalność związana z poprawą kondycji fizycznej;
- pozostała działalność usługowa, gdzie indziej nie sklasyfikowana.

8. Kierownikiem Jednostki jest Zarząd w składzie:

- Pani Małgorzata Drągowska Prezes Zarządu,
- Pani Danuta Grelewicz-Pogórska Wiceprezes Zarządu,
- Pani Bogumiła Stańczak Wiceprezes Zarządu.

Funkcję Główniej Księgowej w 2010 r. do 31.08.2010 r. pełniła Pani Elżbieta Kałużna-Szymańska, a od 01.09.2010 r. pełniącą obowiązki głównego księgowego jest Pani Dorota Bródzińska.

9. Jednostka posiada numery identyfikacyjne:



- a) REGON 012594154
- b) NIP: 526-030-09-48
- c) KRS: 0000126288

I.2. INFORMACJE RÓŻNE

1. Rok obrotowy w Jednostce jest zgodny z rokiem kalendarzowym.
2. Sprawozdanie finansowe za 2009 rok było badane przez biegłego rewidenta Pana Ryszarda Sobkowiak nr ewid. KIBR 8726 działającego w imieniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych KADIS Sp. z o.o. nr ewid. KIBR 1891, który wydał opinię bez zastrzeżeń.
3. Sprawozdanie finansowe za ubiegły rok obrotowy zostało zatwierdzone Uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Nr 4 z dnia 17.06.2010 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2009 (akt notarialny Rep. A nr 4190/2010 z dn.17.06.2010 r. notariusz Grzegorz Rogala).
Zgodnie z uchwałą nr 6 z dn. 17.06.2010 r. (akt notarialny j.w.) strata netto w kwocie 625.158,04 zł zostanie pokryta zyskami przyszłych okresów.
Sprawozdanie finansowe za 2009 r. zostało przekazane do KRS w dniu 24.06.2010 r. i w Monitorze Polskim B.



II. OGÓLNA ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ JEDNOSTKI

II.1. SKRÓCONE BILANSE ZA LATA 2010 - 2008

Wyszczególnienie	Stan w tys. zł					Dynamika zmian	
	31.12.2010		31.12.2009		31.12.2008	w %	
	kwota	%	kwota	%	kwota	(3-5) : 5	(5-7) : 7
<i>I</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>
AKTYWA							
A. AKTYWA TRWAŁE	9 786,6	44,1	9 483,8	59,4	9 190,4	3,2	3,2
I. Wartości niematerialne i prawne	9 545,8	43,0	9 303,9	58,3	8 003,6	2,6	16,2
II. Rzeczowe aktywa trwałe	154,6	0,7	135,7	0,8	636,8	13,9	-78,7
<i>w tym z tyt. środ. trw. w budowie</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
III. Należności długoterminowe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
IV. Inwestycje długoterminowe	0,0	0,0	0,0	0,0	55 0,0	0	0
V. Długoterm. rozlicz. międzyokresowe	86,2	0,4	44,2	0,3	0,0	95,0	10 0,0
B. AKTYWA OBROTOWE	12 421,6	55,9	6 484,9	40,6	3 847,5	91,5	68,5
I. Zapasy	4 804,8	21,6	1 486,6	9,3	318,2	223,2	367,2
II. Należności krótkoterminowe	1 584,5	7,1	1 345,3	8,4	1 758,4	17,8	-23,5
<i>w tym z tytułu dostaw i usług</i>	1 485,8	6,7	1 276,1	8,0	1 567,4	16,4	-18,6
III. Inwestycje krótkoterminowe	5 927,3	26,7	3 106,4	19,5	1 059,2	90,8	193,3
<i>w tym: środki pieniężne</i>	5 927,3	26,7	3 106,4	19,5	1 059,2	90,8	193,3
IV. Krótkoter. rozlicz. międzyokresowe	105,0	0,5	546,6	3,4	711,7	-80,8	-23,2
AKTYWA RAZEM:	22 208,2	100,0	15 968,7	100,0	13 037,9	39,1	22,5
PASYWA							
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	20 849,3	73,2	13 021,0	81,5	9 546,2	60,1	36,4
I. Kapitał (fund.) podstawowy	18 450,0	71,7	10 450,0	65,4	9 350,0	76,6	11,8
II. Kapitały (fund.) wł. różne (włącznie z niepodzielonym wynikiem z lat ub.)	2 987,6	2,2	3 196,2	20,0	289,6	-6,5	1003,7
III. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-625,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IV. Zysk (strata) netto	36,9	-0,7	-625,2	3,9	-93,4	105,9	-569,4
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	1 358,9	26,8	2 947,7	18,5	3 491,7	-53,9	-15,6
I. Rezerwy na zobowiązania	240,0	0,0	178,4	1,1	0,0	34,5	100,0
II. Zobowiązania długoterminowe	45,0	6,1	1 401,9	8,8	792,9	-96,8	76,8
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 059,2	20,6	1 367,4	8,6	2 683,8	-22,5	-49,0
<i>w tym z tytułu dostaw i usług</i>	333,1	9,8	795,6	4,9	1 275,9	-58,1	-37,6
IV. Rozliczenia międzyokresowe	14,7	0,1	0,0	0,0	15,0	100,0	0,0
PASYWA RAZEM:	22 208,2	100,0	15 968,7	100,0	13 037,9	39,1	22,5

Uwagi:

Powyższe dane wyrażono w cenach bieżących bez uwzględnienia wpływu inflacji.

II.2. SKRÓCONE RACHUNKI ZYSKÓW I STRAT ZA LATA 2010-2008

(wariant porównawczy)

w tys. zł

Wyszczególnienie		Dane na:			Zmiana	w %
		rok 2010	rok 2009	rok 2008	(3-4) : 4	(4-5) : 5
I		3	4	5	6	7
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	11 166,7	7 325,5	9 285,0	52,4	-21,1
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z uwzględnieniem zmiany stanu produktów oraz kosztu wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	5 067,9	6 233,5	9 285,0	-18,7	-32,9
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6 098,8	1 092,0	0	454,5	100,0
B.	Koszty działalności operacyjnej	10 978,5	8 245,4	9 171,0	33,1	-10,1
I.	Koszty tzw. Rodzajowe	5 449,5	7 195,5	9 171,0	-24,3	-21,5
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	5 529,0	1 049,9	0	426,6	100,0
C.	Wynik ze sprzedaży (A-B)	188,2	-919,9	114,0	120,6	-706,9
D.	Pozostałe przychody operacyjne	292,5	619,2	139,0	-53,4	345,5
E.	Pozostałe koszty operacyjne	314,9	265,1	26,0	16,1	919,6
F.	Wynik na działalności operacyjnej (C+D-E)	165,8	-565,8	227,0	130,1	-349,3
G.	Przychody finansowe	105,7	161,5	78,2	-34,6	106,5
H.	Koszty finansowe	239,4	265,1	372,3	-8,0	-28,8
I.	Wynik na działalności gospodarczej (F+G-H)	32,1	-669,4	-67,1	104,7	-897,6
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I-J.II)	0,0	0,0	0,0		
J.I	Zyski nadzwyczajne					
J.II	Straty nadzwyczajne					
K.	Wynik brutto (I+/-J)	32,1	-669,4	-67,1	104,7	-897,6
L.	Podatek dochodowy	-4,8	-44,2	26,3	110,8	-268,1
M.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)					
N.	Wynik netto (K-L-M)	36,9	-625,2	-93,4	105,9	-769,4
O.	Suma kontrolna przychodów	11 564,9	8 150,4	9 502,2	41,9	-14,2
P.	Suma kontrolna kosztów	11 528,0	8 775,6	9 595,6	31,3	-8,5

Uwagi:

Powyższe dane wyrażono w cenach bieżących bez uwzględnienia wpływu inflacji.



II.3. OGÓLNA OCENA EKONOMICZNA**II.3.1. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE****➤ A. Wskaźniki efektywności i zyskowności**

		Kwoty w tys. zł - za rok		Wskaźniki - za rok	
		badany	Ubiegły	badany	ubiegły
1. Rentowność działalności gospodarczej (%)	$\frac{\text{przychody łączne}}{\text{koszty i straty ogółem}}$	11 564,9	8 150,4	100,3	92,9
		11 528,0	8 775,6		
2. Zyskowność brutto sprzedaży łącznej (%)	$\frac{\text{wynik ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	188,2	-919,9	1,7	-12,6
		11 166,7	7 325,5		
3. Zyskowność netto ogółu majątku (%)	$\frac{\text{wynik netto}}{\text{majątek (aktywa)}}$	36,9	-625,2	0,2	-3,9
		22 208,2	15 968,7		
4. Zyskowność netto kapitałów własnych (%)	$\frac{\text{wynik netto}}{\text{kapitały własne + dywidenda}}$	36,9	-625,2	0,2	-4,8
		20 849,3	13 021,0		

➤ B. Wskaźniki płynności finansowej i wypłacalności (zdolności do obsługi długów)

		Kwoty w tys. zł - za rok		Wskaźniki - za rok	
		badany	Ubiegły	badany	ubiegły
1. Wskaźnik płynności I (pokrycia bieżących zobow.)	$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobow. krótkoterminowe}}$	12 421,6	6 484,9	11,7	4,7
		1 059,2	1 367,4		
2. Wskaźnik płynności III (szybki-zdolności płatniczej)	$\frac{\text{Inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobow. krótkoterminowe}}$	5 927,3	3 106,4	5,6	2,3
		1 059,2	1 367,4		
3. Wskaźnik płynności IV	$\frac{\text{należności krótkoterminowe}}{\text{zobow. krótkoterminowe}}$	1 584,5	1 345,3	1,5	1,1
		1 059,2	1 231,6		
4. Stopa zadłużenia (%) (lub : obciążenia majątku zobowiązaniami)	$\frac{\text{zobow. krótkoterminowe}}{\text{pasywa}}$	1 059,2	1 231,6	4,8	7,7
		22 208,2	15 968,7		
5. Stabilność (trwałość) struktury finansowania (%)	$\frac{\text{pasywa - zobow. i rozl. krótkot.}}{\text{majątek ogółem}}$	20 849,3	13 021,0	93,9	81,5
		22 208,2	15 968,7		
6. Wskaźnik unieruchomienia (zamrożenia) środków (%)	$\frac{\text{aktywa trwałe}}{\text{aktywa}}$	9 786,6	9 483,8	44,1	59,4
		22 208,2	15 968,7		
7. Wskaźnik samofinansowania majątku obrotowego (%)	$\frac{\text{zobow. krótkoterminowe}}{\text{aktywa obrotowe}}$	1 059,2	1 231,6	8,5	19,0
		12 421,6	6 484,9		
8. Szybkość spłaty należności (w dniach)	$\frac{\text{przec. należn. z tyt. dostaw} \times 365 \text{ dni}}{\text{przych. ze sprzedaży}}$	504 046,8	518 938,8	45,1	70,8
		11 166,7	7 325,5		
9. Szybkość spłaty zobowiązań (w dniach)	$\frac{\text{przec. zobow. z tyt. dostaw} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszt własny sprzedaży prod. i towarów}}$	205 987,8	378 048,8	17,9	43,1
		11 528,8	8 775,6		

II.3.2. KOMENTARZE

➤ Wnioski z analizy struktury i podstawowych trendów (zmian) w bilansie oraz w rachunku zysków i strat

W majątku Jednostki aktywa obrotowe stanowią 55,9%, aktywa trwałe 44,1%, co w porównaniu do roku ubiegłego, odpowiednio 40,6% i 59,4% stanowi zmianę na korzyść majątku obrotowego o 15,3 punktu. W majątku obrotowym środki pieniężne stanowią 47,7% wobec 47,9 % w roku ubiegłym, zapasy 38,7% (w ubiegłym roku 22,9 %), należności krótkoterminowe 12,7% (20,7% w roku ubiegłym), rozliczenia międzyokresowe czynne 0,8% (8,4% w poprzednim roku obrotowym). W majątku trwałym znaczący udział stanowią wartości niematerialne i prawne 97,5% (98,1% w ubr.), w których główny udział mają prawa niematerialne. Pozytywnym sygnałem w porównaniu do roku poprzedniego jest wzrost udziału majątku obrotowego i utrzymujący się wysoki udział w majątku obrotowym środków pieniężnych. Wzrósł znacząco udział majątku obrotowego w majątku ogółem co wskazuje na wzrost elastyczności działania Jednostki.

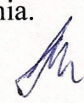
Podstawowym źródłem finansowania aktywów jest kapitał podstawowy (71,7% pasywów). W porównaniu do roku 2009 sytuacja w tym zakresie uległa zmianie w związku z zakończoną kolejną emisją akcji (seria E). Udział kapitałów obcych zmniejszył się w porównaniu do 2009 r. o 53,9% w porównaniu do roku ubiegłego, w tym największy spadek zanotowano w zobowiązaniach krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz kredytów i pożyczek. Powyższa sytuacja wskazuje na to, że zamierzenia gospodarcze Jednostki, w tym także inwestycje, Jednostka w coraz większym stopniu finansuje kapitałem własnym.

Suma bilansowa w porównaniu do roku ubiegłego zwiększyła się aż o 39,1 %, co wskazuje na to, że Jednostka notuje zwiększenie wartości majątku. W pasywach należy odnotować zmniejszenie udziału kapitału obcego w porównaniu do ubiegłego roku wskutek pozyskania środków z kolejnej emisji akcji. Wzrost wartości majątku wynika ze wzrostu przychodów ze sprzedaży oraz z pozyskania środków finansowych z emisji akcji, które zostały skierowane na zakup mieszkań przeznaczonych do dalszej sprzedaży. Działanie to jest zgodne z nową strategią działania Jednostki polegającej na tym, że większy nacisk kieruje się na sprzedaż bezpośrednią mieszkań niż na działalność pośrednictwa w sprzedaży mieszkań, co było do końca 2009 r. dominującym rodzajem działalności Jednostki.

Przychody ze sprzedaży w roku badanym w porównaniu do roku ubiegłego zwiększyły się o ponad 52%, zaś koszty działalności operacyjnej o 33,1 %, a zatem tempo wzrostu przychodów jest zdecydowanie większe niż tempo wzrostu poziomu kosztów. W poprzednim okresie sprawozdawczym wzrost przychodów był zdecydowanie niższy niż wzrost kosztów. Powyższa sytuacja wskazuje na poprawę rentowności działalności Jednostki co dało pozytywny efekt w porównaniu do roku poprzedniego w postaci osiągnięcia zysku na sprzedaży. Struktura kosztów rodzajowych w porównaniu do 2009 r. nie uległa zasadniczym zmianom z tym, że Jednostka dokonała znaczącego zmniejszenia, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości i ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, stawek amortyzacyjnych (zmniejszono stawki do 1% w wyniku bilansowym, a w wyniku podatkowym do 0%). Najwyższy udział stanowią: wartość sprzedanych mieszkań (towarów) oraz koszty usług obcych i koszty osobowe.

Jednostka zanotowała dodatni wynik na sprzedaży w wysokości 188,2 tys. zł natomiast w roku ubiegłym była strata na poziomie 920 tys. zł na koniec okresu sprawozdawczego. Należy zwrócić uwagę na to, że Jednostka w badanym okresie zanotowała koszty działalności operacyjnej mniejsze o wartość zmniejszonych odpisów amortyzacyjnych w granicach 700 tys. zł co praktycznie zdecydowało o osiągnięciu zysku ze sprzedaży. Niemniej w porównaniu do roku ubiegłego zanotowano wzrost przychodów ze sprzedaży o ponad 52% w porównaniu do roku ubiegłego.

Należy zaznaczyć, że Jednostka, tak jak w roku poprzednim, nadal prowadziła działania mające na celu ograniczenie kosztów m.in. poprzez przenoszenie agentów z niektórych biur do np. pomieszczeń w siedzibie Jednostki co powoduje zmniejszenie kosztów wynajmu pomieszczeń i ich utrzymania.



➤ **Wnioski z analizy wskaźników rentowności i płynności finansowej**

W roku badanym Jednostka zanotowała wzrost rentowności działalności o 7,4% w porównaniu do roku ubiegłego i uzyskała dodatni ten wskaźnik na poziomie 0,3%. Sytuacja ta wskazuje jednoznacznie na poprawę rentowności działalności Jednostki. Podobna sytuacja ma odniesienie do wskaźników zyskowności, gdzie wszystkie zaprezentowane w zestawieniu osiągnęły wartości dodatnie w porównaniu do ujemnych wartości tych wskaźników w roku poprzednim. Należy oczekiwać, że zaobserwowany trend wzrostowy będzie miał charakter trwały mimo dużego uzależnienia prowadzonej działalności od sytuacji gospodarczej.

W zakresie wskaźników płynności mamy do czynienia ze znacznymi wzrostami poziomu wszystkich wskaźników spowodowany uzyskaniem środków pieniężnych z emisji nowej serii akcji. W wyniku tej sytuacji Jednostka do sfinansowania swoich działań, a w szczególności zakupu mieszkań przeznaczonych do sprzedaży, mogła skierować te pozyskane środki bez konieczności pozyskiwania dodatkowych kredytów.

Wynikiem sytuacji finansowej w jakiej Jednostka znajdowała się na koniec badanego okresu jest również spadek zadłużenia zanotowany w zmianach stopy zadłużenia.

Wskaźnik stabilności struktury finansowania potwierdza znaczący udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku (na poziomie 93,9%), a porównanie z latami poprzednimi wskazuje na trend zwiększania się udziału kapitału własnego w finansowaniu działalności.

Podobnie wskaźniki samofinansowania, stopy zadłużenia, szybkości spłaty należności i zobowiązań wykazują znaczną poprawę w porównaniu do roku poprzedniego. Należy wziąć pod uwagę, że sytuacja finansowa Jednostki w poprzednich latach podlegała dość znacznym wahaniom, a 2009 rok był jednym z najgorszych. Wydaje się, że Jednostka powinna kontynuować działania mające na celu zdecydowaną poprawę rentowności prowadzonej działalności tak, aby utrzymać zanotowane, pozytywne wyniki, badanego okresu obrotowego.

Biorąc pod uwagę osiągnięte wyniki w 2010 roku nie znajdują bezpośredniego zagrożenia do kontynuacji działalności przez Jednostkę w dającej przewidzieć się przyszłości.



III. SYSTEM RACHUNKOWOŚCI I POWIĄZANEJ Z NIĄ KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

➤ System rachunkowości

Stosowane w Jednostce zasady rachunkowości określono w dokumentacji zakładowych zasad rachunkowości.

Rachunkowość Jednostki (księgi rachunkowe) są prowadzone w Jej siedzibie. Dowody księgowe są przechowywane również w siedzibie Jednostki.

Rachunkowość Jednostki prowadzona jest przy wspomaganiu informatycznym z wykorzystaniem programu księgowego Hermes 2000 firmy Humansoft Sp. z o.o. z siedzibą w Radomiu. Ewidencja księgowa z wykorzystaniem programów informatycznych obejmuje ewidencję finansowo-księgową, ewidencję magazynową, środków trwałych, naliczanie wynagrodzeń. Zastosowane rozwiązania techniczno-ewidencyjne, z punktu widzenia rzetelności i bezbłędności ksiąg rachunkowych, uznaje się za zadowalające.

W roku badanym nastąpiły zmiany metod wyceny odpisów amortyzacyjnych i umorzeniowych wartości niematerialnych i prawnych i środków trwałych. Zastosowano z dniem 01.01.2010 r. w zakresie rozliczeń w podatku dochodowym od osób prawnych stawki na poziomie 0% na podstawie postanowień ustawy z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych art. 16i pkt. 5, a w zakresie wyceny bilansowej zastosowano stawki w wysokości 1% na podstawie art. 32 ust. 3. Działanie to ma bezpośredni wpływ na rozpoznane przez Jednostkę wyniki na sprzedaży i działalności operacyjnej oraz na dodatni wynik finansowy. Poza ww. działaniami nie nastąpiły inne zmiany wyceny i prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym, istotne z punktu widzenia ciągłości bilansowej.

Podstawą badania były uznane za księgi rachunkowe wydruki komputerowe z programu księgowości głównej oraz programów ksiąg pomocniczych. W wyniku przeprowadzonego badania uznajemy księgi rachunkowe za kompletne, a zapisy księgowe za poprawne i powiązane z dokumentami i sprawozdaniem finansowym.

Przyjęty system rachunkowości uznajemy jako spełniający wymogi ustawy o rachunkowości.

Salda kont bilansowych na ostatni dzień roku poprzedniego stanowią bilans otwarcia dla badanego roku obrotowego. Uznajemy, że księgi rachunkowe badanego roku obrotowego zostały otwarte w sposób poprawny.

➤ Inwentaryzacja, kontrola wewnętrzna

Zasady kontroli wewnętrznej Jednostka ustaliła w „Instrukcji obiegu dokumentów i zasad prowadzenia rachunkowości w AD.Drągowski S.A.”, które wprowadziła do stosowania z dniem 01.01.2000 r. zarządzeniem Prezesa Zarządu. Kontrola wewnętrzna prowadzona jest przez osoby funkcyjne. Stosowany system kontroli wewnętrznej zapewnia poprawność udokumentowania i ujęcia zdarzeń gospodarczych w księgach rachunkowych Jednostki.

Zasady inwentaryzacji Jednostka ustaliła w ww. instrukcji obiegu dokumentów i zasad prowadzenia rachunkowości. W badanym okresie sprawozdawczym Jednostka wypełniła obowiązki w zakresie inwentaryzacji nałożone art.26 ust.3 i art. 27 ustawy o rachunkowości.

W wyniku badania uznaje się, że:

- przyjęte przez Jednostkę zasady rachunkowości nie są sprzeczne z przepisami ustawy rachunkowości, niemniej mamy niepewność co do prawidłowości wyceny majątku trwałego w związku z wprowadzonymi z dniem 01.01.2010 roku nowymi stawkami odpisów umorzeniowych i amortyzacyjnych w zakresie wyceny bilansowej,

- księgi rachunkowe zostały otwarte w sposób poprawny i że ciągłość bilansowa została zachowana,
- zastosowane rozwiązania techniczno-ewidencyjne, z punktu widzenia rzetelności i bezbłędności ksiąg rachunkowych, są poprawne,
- system kontroli wewnętrznej zapewnia poprawne udokumentowanie i ujęcie zdarzeń gospodarczych w księgach rachunkowych,
- Jednostka wypełniła obowiązki w zakresie inwentaryzacji składników majątku na 31.12.2010 roku.



IV. RZETELNOŚĆ I PRAWIDŁOWOŚĆ UJĘCIA POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW MAJĄTKU (AKTYWÓW)

IV.1. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

W Jednostce jako wartości niematerialne i prawne ujęto oprogramowanie komputerowe oraz prawa niematerialne w postaci praw wydawniczych i programów w zakresie obrotu nieruchomościami o wartości łącznej netto 9.227.889,69 zł i zaliczki na wartości niematerialne i prawne w kwocie 317.936,11 zł.

W roku badanym zwiększono wartości niematerialne i prawne za łączną kwotę 1.261.347,39 zł. Ponadto zmiany wartości netto wartości niematerialnych i prawnych obejmowały odpisy umorzeniowe i amortyzacyjne w wysokości 66.301,37 zł. W okresie sprawozdawczym zakończono pracę nad programem komputerowym Cret 7.0, a wartość poniesionych nakładów w wysokości 1.254.802,39 zł prześlęgowano z zaliczek na wartości niematerialne i prawne na wartości niematerialne i prawne. Na wartość zaliczek na wartości niematerialne i prawne na koniec badanego okresu składają się nakłady na portal ogłoszeniowy internetowy Cret.pl w wysokości 278.869,51 zł oraz na nowy program księgowy Hermes SQL o wartości 39.066,60 zł.

Wartość bilansowa innych wartości niematerialnych i prawnych brutto wynosi 13.198.652,48 zł, odpisy amortyzacyjne 3.970.762,79 zł, wartość netto łącznie wartości niematerialnych i prawnych (obejmująca również zaliczki na wartości niematerialne i prawne) 9.545.825,80 zł.

Jednostka wprowadziła od 01.01.2010 r. obniżenie stawek odpisów umorzeniowych i amortyzacyjnych w wycenie bilansowej do wysokości 1% powołując się na art. 32 ust. 2 i 3 ustawy o rachunkowości. Nie przedstawiono badającemu przekonujących powodów dokonania tak znacznego zmniejszenia tych odpisów. Mając na uwadze, że zmiana wysokości ww. stawek ma bezpośredni wpływ na kształtowanie się wyników finansowych Jednostki i że nie podano badającym racjonalnych, przekonujących powodów takiego działania naszym zdaniem zachodzi niepewność co do prawidłowości wyceny wartości niematerialnych i prawnych w związku z wprowadzoną zmianą wysokości ww. stawek.

IV.2. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Na przestrzeni badanego roku wartość netto poszczególnych składników rzeczowego majątku trwałego kształtowała się w sposób następujący:

L.p.	Nazwa składnika	Wartość netto w zł	
		B.Z.	B.O.
1.	Grunty	0,00	0,00
2.	Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	4.437,05	13.979,53
3.	Urządzenia techniczne i maszyny	119.396,60	89.058,80
4.	Środki transportu	0,00	695,48
5.	Inne środki trwałe	30.721,42	31.956,53
Razem środki trwałe		154.555,07	135.690,34
6.	Środki trwałe w budowie (łącznie z zaliczkami)	0,00	0,00
RAZEM RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE		154.555,07	135.690,34

Zmiany stanu środków trwałych w roku badanym - ilustruje następujące zestawienie:

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota w zł		
		Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto
1.	B.O	1.076.747,32	941.056,98	135.690,34
2.	Zwiększenie w wyniku rozliczenia budowy, modernizacja			



3.	Zakupy środków trwałych	53.139,92		53.139,92
4.	Umorzenie roczne (amortyzacja)		33.581,71	33.581,71
5.	Sprzedaż, likwidacja	68.284,76	67.591,28	693,48
STAN NA KONIEC ROKU OBROTOWEGO		1.061.602,48	907.047,41	154.555,07

Ewidencja księgowa i ewidencja szczegółowa prowadzona w programie Hermes nie budzi zastrzeżeń. Udokumentowanie przyjęcia środków trwałych z zakupów oraz ich likwidacja z tytułu sprzedaży lub likwidacji fizycznej są udokumentowane właściwie.

Jednostka wprowadziła od 01.01.2010 r. obniżenie stawek odpisów umorzeniowych i amortyzacyjnych w wycenie bilansowej do wysokości 1% powołując się na art. 32 ust. 2 i 3 ustawy o rachunkowości. Nie przedstawiono badającemu przekonujących powodów dokonania tak znacznego zmniejszenia tych odpisów. Mając na uwadze, że zmiana wysokości ww. stawek ma bezpośredni wpływ na kształtowanie się wyników finansowych Jednostki i że nie podano badającym racjonalnych, przekonujących powodów takiego działania naszym zdaniem zachodzi niepewność co do prawidłowości wyceny środków trwałych w związku z wprowadzoną zmianą wysokości ww. stawek.

Jednostka w Informacji dodatkowej podała dane liczbowe obrazujące skutki finansowe wprowadzenia zmiany wysokości stawek umorzenia i amortyzacji majątku trwałego. Gdyby zachowane zostały dotychczasowe wysokości stawek odpisów umorzeniowych i amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych umorzenie i amortyzacja bilansowa majątku trwałego wynosiłaby 797.766,04 zł a nie 99.719,36 zł (umorzenie wartości niematerialnych i prawnych 66.301,37 zł + umorzenie środków trwałych 33.417,99 zł) i w związku z tym na koniec badanego okresu Jednostka rozpoznalaby stratę netto na poziomie 661 tys. zł.

IV.3. DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

Na koniec okresu sprawozdawczego Jednostka prezentuje długoterminowe rozliczenia międzyokresowe z tytułu utworzonego aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 86.188,98 zł. W badanym okresie zwiększono ww. aktyw o 41.909,58 zł. Naliczenie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z rozliczenia poniesionych strat w latach poprzednich i utworzonych rezerw. Sposób naliczenia nie budzi zastrzeżeń.

IV.4. ZAPASY

Stan zapasów magazynowych obejmuje zapasy produktów gotowych na kwotę 13.793,80 zł i dotyczył stanu produktów z działalności wydawniczej Jednostki, wycenionych wg kosztu wytworzenia oraz zapasy towarów o wartości 4.571.174,57 zł i zaliczek na poczet dostaw w wysokości 219.863,09 zł. Jako towar Jednostka rozpoznała zakupione mieszkania przeznaczone do sprzedaży. Stan zapasów został potwierdzony spisem z natury i weryfikacją stanu zapasów towarów na podstawie dokumentów ich zakupu. Zaliczki na poczet dostaw stanowi udzielona zaliczka na zakup mieszkania w Warszawie przy ul. Ogrodowej.

Pozycja nie budzi zastrzeżeń.

IV.5. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Stany należności krótkoterminowych uzgodniono w wyniku potwierdzeń sald z kontrahentami i weryfikacji zapisów księgowych. Potwierdzenia sald przeprowadzono dla należności z tytułu dostaw i usług – otrzymano potwierdzenia dla ok. 65% wysłanych wezwań.

Stan należności na 31.12.2010 r. wynosił 1.584.498,48 zł w tym 1.485.835,62 zł z tytułu dostaw i usług (w tym przeterminowane 234.444,04 zł), dochodzone na drodze sądowej 61.546,30 zł, z tytułu rozliczeń publiczno-prawnych 3.961,50 zł (VAT do odliczenia w następnym miesiącu) i inne 33.155,06 zł.

Pozycja wynika z ksiąg rachunkowych.

IV.6. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE

Saldo środków pieniężnych w kasie w kwocie 8.393,77 zł zgodne z raportem kasowym oraz z arkuszem spisu z natury gotówki, przeprowadzonej na koniec roku obrotowego- spis gotówki był obserwowany bezpośrednio przez badającego.

Stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych na ostatni dzień badanego roku według ksiąg rachunkowych wynosił 5.927.280,05 zł i wynika z wyciągów bankowych i ksiąg rachunkowych Jednostki. Główną pozycją jest lokata gotówkowa o wartości 5.000.000 zł.

Pozycja nie budzi zastrzeżeń.

IV.7. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Stan na 31.12.2010 r. rozliczeń międzyokresowych czynnych w kwocie 105.037,00 zł obejmuje, koszty wykorzystywanych przedmiotów poleasingowych w wysokości 88.146,03 zł, które nie zostały odebrane przez leasingodawcę mimo postawienia ich do jego dyspozycji, a były wykorzystywane przez Jednostkę, pozostałe w kwocie 11.510,00 zł w tym m.in. przedpłaty na kalendarze w kwocie 6.710,00 zł, wpłata z tytułu badania sprawozdania finansowego za 2010 r. w kwocie 4.800,00 zł. Na pozycję tę składają się także rozliczenia z tytułu reklamy internetowej w kwocie 4.916,41 zł i kosztów zużycia energii elektrycznej w wysokości 464,56.



V. KOMPLETNOŚĆ I PRAWIDŁOWOŚĆ UJĘCIA PASYWÓW

V.1. KAPITAŁ WŁASNY

Wykazany w sprawozdaniu stan funduszu własnego w kwocie 20.849.347,15 zł obejmuje wartość kapitału podstawowego Jednostki w wysokości 18.450.000,00 zł, kapitału zapasowego w kwocie 2.987.605,66 zł, stratę netto z lat ubiegłych w wysokości 625.158,04 zł oraz zysk netto za rok sprawozdawczy w kwocie 36.899,53 zł.

W badanym okresie Jednostka przeprowadziła i zarejestrowała w Krajowym Rejestrze Sądowym emisję 6 mln akcji serii E o wartości nominalnej 6 mln zł. Cena nominalna emisji 1 akcji serii E wynosiła 1 zł, w wyniku przeprowadzonej sprzedaży tych akcji uzyskano cenę 1,50 zł za 1 akcję. Kapitał zapasowy został zwiększony o 1.791.376,48 zł po pokryciu kosztów emisji akcji serii E. Jednocześnie dokonano zmiany akcji serii A na akcje serii A1 i A2. Kapitał akcyjny składa się z akcji imiennych serii A1 i C oraz akcji zwykłych serii A2, B, D i E.

Kapitał podstawowy składa się z 18.450.000 akcji, w tym 9.550.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii A1 i C oraz 8.900.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A2, B, D i E, o wartości nominalnej 1 zł każda. Ujawnionymi posiadaczami akcji na 31.12.2010 r. są:

Lech Drągowski 6.239.000 akcji (w tym 5.924.000 akcji imiennych uprzywilejowanych co do głosu serii A1 i 315.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A2, B i D,) co stanowi 33,82% kapitału podstawowego i daje 43,44% udziału w ogólnej liczbie głosów;

Małgorzata Drągowska 2.107.537 akcji (w tym 1.926.000 akcji imiennych uprzywilejowanych co do głosu serii A1 i 181.537 akcji zwykłych na okaziciela serii A2, B i D) co stanowi 11,42% kapitału zakładowego i daje 14,41% udziału w ogólnej liczbie głosów;

Łukasz Drągowski 1.740.025 akcji (w tym 1.600.000 akcji imiennych uprzywilejowanych co do głosu serii A1 i C oraz 140.025 akcji zwykłych na okaziciela serii A2) co stanowi 9,43% kapitału zakładowego i daje 11,93% udziału w ogólnej liczbie głosów;

Paweł Ratyński 1.710.406 akcji zwykłych co stanowi 9,27% kapitału zakładowego i daje 6,11% udziału w ogólnej liczbie głosów;

Danuta Grelewicz-Pogórska 100.000 akcji (w tym 50.000 akcji imiennych uprzywilejowanych co do głosu serii A1 i 50.000 akcji zwykłych serii A2) co stanowi 0,54% kapitału zakładowego i daje 0,54% udziału w ogólnej liczbie głosów;

Bogumiła Stańczak 100.000 akcji (w tym 50.000 akcji imiennych uprzywilejowanych co do głosu serii A1 i 50.000 akcji zwykłych serii A2) co stanowi 0,54% kapitału zakładowego i daje 0,54% udziału w ogólnej liczbie głosów.

Ogólna liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu wynosi 28.000.000. Wyżej wymienieni Akcjonariusze posiadają łącznie 11.996.968 akcji co stanowi 65,02% udziału w kapitale podstawowym i daje 76,97% głosów na Walnym Zgromadzeniu. Pozostali, nieujawnieni akcjonariusze posiadają 6.453.032 akcji zwykłych co stanowi 34,98% ogólnej liczby akcji i daje 23,03% udziału w ogólnej liczbie głosów.

Pozycja nie budzi zastrzeżeń.

V.2. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Jednostka w badanym okresie zwiększyła stan rezerw na zobowiązania do 239.938,57 zł tj. o 61.506,22 zł (nowo utworzone w wysokości 159.891,89 zł – rozwiązane 98.385,67 zł). Utworzone rezerwy dotyczą głównie roszczeń byłych pracowników wynikających z pozwów sądowych skierowanych przeciw Jednostce.

V.3. ZOBOWIĄZANIA

V.3.1. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Na koniec okresu sprawozdawczego Jednostka rozpoznała zobowiązania długoterminowe z tytułu otrzymanej w latach poprzednich pożyczki w kwocie 45.000 zł.

Pozycja zgodna z księgami rachunkowymi.

V.3.2. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Saldo bilansowe w kwocie 1.059.265,26 zł obejmuje:

1) zobowiązania:

- z tytułu kredytów i pożyczek	577.321,33 zł
- z tytułu dostaw i usług	346.062,79 zł
- z tytułu rozliczeń publiczno-prawnych	135.875,81 zł
- inne	5,33 zł

Salda zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek wynikają z ksiąg rachunkowych Jednostki oraz wyciągów bankowych i potwierdzeń bankowych.

Wysokość zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług znajduje potwierdzenie w księgach rachunkowych Jednostki. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług obejmują zobowiązania wobec jednostek powiązanych w kwocie 13.000,32 zł i wobec pozostałych jednostek w wysokości 333.062,47 zł.

Saldo zobowiązań publiczno-prawnych dotyczy: podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 33.708,62 zł, podatku dochodowego od osób fizycznych w kwocie 51.199,00 zł, podatku VAT 33.226,58 zł, z tytułu ubezpieczeń społecznych w kwocie 12.818,50 zł, ubezpieczeń zdrowotnych 4.324,91 zł, z tytułu Funduszu Pracy i Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych 598,20 zł. Wymienione wyżej zobowiązania publiczno-prawne wynikają ze złożonych przez Jednostkę deklaracji podatkowych i ubezpieczeniowych. Do czasu zakończenia badania zobowiązania publiczno-prawne zostały uregulowane.

Jednostka w badanym okresie zlikwidowała Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, który do dnia likwidacji wykazywał saldo w wysokości 156.149,97 zł – środki tego funduszu zarachowano do pozostałych przychodów operacyjnych.

Pozycja wynika z ksiąg rachunkowych.

V.4. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW I PRZYCHODÓW

Jednostka rozpoznała rozliczenia międzyokresowe w wysokości 14.710,10 zł w związku z otrzymanymi w styczniu 2011 r. fakturami dotyczącymi emisji akcji serii E.



VI. KOMPLETNOŚĆ I PRAWIDŁOWOŚĆ POZYCJI KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK FINANSOWY

VI.1. PRZYCHODY I KOSZTY JEDNOSTKI

Przychody i koszty oraz wyniki, dotyczące poszczególnych rodzajów działalności Jednostki w roku badanym, przedstawia poniższa tabela:

w zł

L.p.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wyniki
1.	Sprzedaż produktów i koszty własne sprzedaży (z uwzględnieniem zmiany stanów produktów i kosztów wytworzenia na potrzeby wewnętrzne), oraz pozostałe koszty rodzajowe	11.166.669,28	10.978.504,15	188.165,13
2.	Pozostała działalność operacyjna (pozostałe przychody i koszty operacyjne)	292.541,43	314.874,43	-22.333,00
3.	Działalność finansowa (przychody i koszty finansowe)	105.661,76	239.427,56	-133.765,80
1.	OGÓŁEM	11.564.872,47	11.532.806,14	32.066,33

Jednostka przychody ze sprzedaży uzyskuje na terenie Polski z tytułu działalności wydawniczej w wysokości 9.451,68 zł, z tytułu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w wysokości 5.058.417,60 zł i z tytułu sprzedaży zakupionych mieszkań 6.098.800,00 zł. Na działalności wydawniczej i pośrednictwa Jednostka uzyskała zmniejszenie przychodów ze sprzedaży w porównaniu do roku poprzedniego. Na działalności polegającej na skupie mieszkań i ich sprzedaży Jednostka zanotowała duży wzrost sprzedaży wynoszący ponad 558% w porównaniu do roku poprzedniego.

Wykazane przychody wynikają z ewidencji księgowej. Pozycja prawidłowa.

VI.2. KOSZTY RODZAJOWE

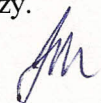
Koszty rodzajowe działalności operacyjnej Jednostki kształtowały się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota w zł	
		za rok badany	za rok poprzedni
1	2	3	4
1.	Amortyzacja	99.883,08	725.870,68
2.	Zużycie materiałów i energii	136.081,01	142.588,77
3.	Usługi obce	2.639.091,46	3.232.711,93
4.	Podatki i opłaty	84.486,65	93.316,87
5.	Wynagrodzenia	2.361.443,33	2.781.141,72
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	105.121,94	193.749,84
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	23.426,55	26.168,00
8.	Wartość sprzedanych towarów	5.528.970,13	1.049.871,71
R a z e m		10.978.504,15	8.245.429,52

Do głównych pozycji kosztowych należą usługi obce i wynagrodzenia co wynika ze specyfiki działalności Jednostki.

Jednostka dokonała od 01.01.2010 r. zmniejszenia stawek odpisów amortyzacyjnych. Gdyby tej zmiany nie dokonano koszty amortyzacji wyniosłyby 797.766,04 zł. Uwzględniając powyższe wyniki ze sprzedaży zaprezentowane jako zysk byłyby stratą na sprzedaży w wysokości 508.674,51 zł.

Zastosowana zmiana wysokości stawek amortyzacji bilansowej zdaniem badającego nie daje pewności co do prawidłowości i zgodności z przepisami ustawy o rachunkowości wyceny wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych i powoduje znaczące zniekształcenie wyniku na sprzedaży.



VI.3. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

- Pozostałe przychody operacyjne w wysokości 292.541,43 zł obejmują głównie przychody ze zbycia środków trwałych w kwocie 11.195,90 zł, przychody w kwocie 60.346,40 zł z tytułu rozliczenia pośrednictwa w kredytowaniu zakupu mieszkań przez klientów, rozwiązane rezerwy z lat poprzednich w kwocie 56.246,87 zł i pozostałe przychody operacyjne w wysokości 164.752,26 zł, na które składają się m.in. przeksięgowane środki zlikwidowanego Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych w wysokości 156.149,97 zł.
- Pozostałe koszty operacyjne obejmują stratę ze zbycia środków trwałych w wysokości 693,48 zł i pozostałe koszty w wysokości 314.180,95 zł (głównymi pozycjami są utworzone rezerwy na zobowiązania i aktualizacja wartości należności w wysokości 240.474,89 zł, zawarta ugoda w kwocie 36.600 zł, spisane należności nieściągalne 8.037,29 zł, odsetki od zobowiązań publiczno-prawnych w kwocie 19.104,77 zł, odsetki od zobowiązań handlowych w wysokości 9.393,34 zł).

Pozycja zgodna z księgami rachunkowymi.

VI.4. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe w wysokości 105.661,76 zł to głównie dodatnie różnice kursowe w wysokości 81.165,50 zł oraz odsetki z rachunków bankowych (lokat) w kwocie 18.090,92 zł. W kosztach finansowych największą pozycję stanowią odsetki z tytułu obsługi zaciągniętych kredytów w wysokości 239.414,61 zł.

Pozycja zgodna z księgami rachunkowymi.

VI.5. WYNIK FINANSOWY

Jednostka rozpoznała wynik finansowy za badany okres jako zysk netto w wysokości 36.855,29 zł. Zaprezentowany wynik jest zgodny z księgami rachunkowymi.

VI.6. RÓŻNICE MIĘDZY WYNIKIEM FINANSOWYM, A PODATKOWYM

Przedstawione przez Jednostkę rozliczenie w podatku dochodowym od osób prawnych za 2010 r. nie budzi zastrzeżeń. Jednostka ustalenie wysokości podatku dochodowego od osób prawnych przedstawia następująco:

Koszty bilansowe	11.532.806,14
Koszty podatkowe z ubr. – zapłacone odsetki (In plus)	3.838,37
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów w tym:	349.321,25
Odpisy aktualizujące i rezerwy na zobowiązania	240.474,89
Amortyzacja nie stanowiąca koszty uzyskania przychodów	63.851,63
Składki PFRON i ZUS	18.350,00
Reprezentacja i reklama	4.777,45
Pozostałe koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	21.867,28
Koszty podatkowe	11.187.323,26
Przychody bilansowe i podatkowe	11.564.872,47
Zysk podatkowy	377.549,21

Rozliczenie straty z lat ubiegłych	182.177,54
Podstawa opodatkowania	195.371,67
Podatek dochodowy od osób prawnych za 2010 r.	37.120,62
Rozpoznane w 2010 r. aktywo z tyt. odroczonego CIT	41.998,58
Kwota wykazana w rachunku zysków i strat w poz. Podatek dochodowy (In plus)	4.788,96

VII. STWIERDZENIA KOŃCOWE

Sprawozdanie finansowe przedstawione do badania obejmuje również:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego zostało sporządzone z uwzględnieniem wymogów ustawy o rachunkowości.

- 2) dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia sporządzone przez Jednostkę zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, zawierają objaśnienia szczegółowe do pozycji bilansu i rachunku. Prezentowane dane są zgodne z danymi księgowymi i bilansowymi.

- 3) zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie sporządzono zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości. Wykazuje ono na 31.12.2010 r. zwiększenie kapitału własnego Jednostki o 7.828.231,77 zł.

- 4) rachunek przepływów pieniężnych

Sporządzony metodą pośrednią, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości. Wykazuje w sposób poprawny zwiększenie stanu środków pieniężnych na koniec okresu sprawozdawczego o 2.820.839,42 zł.

- 5) sprawozdanie z działalności

Przedstawione Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki AD.Drągowski S.A. w 2010 roku spełnia wymogi ustawy o rachunkowości. W zakresie informacji i danych liczbowych dotyczących sytuacji finansowo-majątkowej i uzyskanych wyników sprawozdanie to jest powiązane ze sprawozdaniem finansowym Jednostki za 2010 r.

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Jednostka dokonała od dnia 01.01.2010 r., powołując się na art. 32 ust. 3 ustawy o rachunkowości, zmniejszenia stawek umorzenia i amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych do wysokości 1% wartości rocznie. Jednostka nie przedstawiła przekonującego uzasadnienia dla tak znaczącego obniżenia ww. stawek. Gdyby stawki umorzenia i amortyzacji były nie zmienione Jednostka zanotowałaby stratę netto na poziomie 661 tys. zł. Dane liczbowe, prezentujące skutki ww. zmiany zasad wyceny, Jednostka przedstawiła w Informacji dodatkowej (nota nr 17).

Z wyjątkiem zgłoszonego wyżej zastrzeżenia, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2010 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2010 do 31.12.2010 r.,
 - b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu jednostki.

Niniejszy raport zawiera 20 stron kolejno ponumerowanych plus spis treści i załączniki. Każdą ze stron oznaczono przez umieszczenie na niej skróconego podpisu biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie. Jego ewentualnego rozpowszechniania i udostępniania może dokonywać wyłącznie Jednostka badana.

Kielpin, dnia 20 kwietnia 2011 r.



Ryszard SOBKOWIAK

Kluczowy Biegły Rewident nr 8726 w rejestrze KIBR
przeprowadzający przegląd w imieniu

Kadis Sp. z o.o. z siedzibą w Kielpinie przy ul. Niegodziszka 11
nr 1891 w rejestrze KIBR podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych

SPIS TREŚCI

WSTĘP	1
I. INFORMACJE OGÓLNE	2
II. OGÓLNA ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ JEDNOSTKI	5
III. SYSTEM RACHUNKOWOŚCI I POWIĄZANEJ Z NIĄ KONTROLI WEWNĘTRZNEJ	10
IV. RZETELNOŚĆ I PRAWDŁOWOŚĆ UJĘCIA POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW MAJĄTKU (AKTYWÓW)	12
IV.1. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	12
IV.2. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	12
IV.3. DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	13
IV.4. ZAPASY	13
IV.5. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	13
IV.6. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	14
IV.7. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	14
V. KOMPLETNOŚĆ I PRAWDŁOWOŚĆ UJĘCIA PASYWÓW	15
V.1. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	15
V.2. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	15
V.3. ZOBOWIĄZANIA	15
V.4. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW I PRZYCHODÓW	16
VI. KOMPLETNOŚĆ I PRAWDŁOWOŚĆ POZYCJI KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK FINANSOWY	17
VI.1. PRZYCHODY I KOSZTY JEDNOSTKI	17
VI.2. KOSZTY RODZAJOWE	17
VI.3. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE	18
VI.4. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	18
VI.5. WYNIK FINANSOWY	18
VI.6. RÓŻNICE MIĘDZY WYNIKIEM FINANSOWYM, A PODATKOWYM	18
VII. STWIERDZENIA KOŃCOWE	19

Załączniki:

- 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- 2) Bilans na dzień 31.12.2010 r.
- 3) Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r.
- 4) Zestawienie zmian w kapitale własnym na 31.12.2010 r.
- 5) Rachunek przepływów pieniężnych za 2010 r.
- 6) Informacja dodatkowa