



---

**RAPORT  
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**AD. DRĄGOWSKI  
SPÓŁKA AKCYJNA  
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

**ZA ROK OBROTOWY  
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2012 ROKU**

**Raport niezależnego biegłego rewidenta dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej AD. DRĄGOWSKI Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie**

*Raport ten został opracowany w związku z badaniem sprawozdania finansowego AD. DRĄGOWSKI Spółka Akcyjna za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku.*

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

<i>Raport zawiera 19 kolejno ponumerowanych stron i składa się z następujących części</i>		<b>Strona</b>
<b>I.</b>	<b>Część ogólna</b>	<b>2</b>
<b>II.</b>	<b>Sytuacja finansowa</b>	<b>6</b>
<b>III.</b>	<b>Informacje szczegółowe</b>	<b>8</b>

## I. CZĘŚĆ OGÓLNA

### 1. INFORMACJA WSTĘPNA

AD. DRĄGOWSKI Spółka Akcyjna została utworzona aktem notarialnym z dnia 26 listopada 1998 roku poprzez przekształcenie INWESTA AD. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną AD. DRĄGOWSKI.

Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ulicy Kopernika 36/40.

Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000126288.

AD. DRĄGOWSKI jest spółką akcyjną.

Jednostka posiada statystyczny numer identyfikacyjny REGON 012594154 oraz działa pod numerem identyfikacji podatkowej NIP 5260300948.

Według statutu przedmiotem działalności Spółki jest w szczególności:

- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- wydawanie czasopism i pozostałych periodyków,
- pozostała działalność wydawnicza.

Rzeczywisty przedmiot działalności nie różni się w sposób istotny od zapisanego w statucie Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku kapitał podstawowy wynosił 18.450 tys. złotych i był podzielony na 18.450.000 akcji o wartości nominalnej 1,00 złoty każda.

Na koniec roku obrotowego struktura własności kapitału podstawowego była następująca:

	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna akcji (zł)	Udział w kapitale podstawowym (%)
Lech Drągowski	6.611.000	12.395.000	6.611.000	35,83
Małgorzata Drągowska	2.107.537	3.893.537	2.107.537	11,42
Paweł Ratyński	1.405.597	1.405.597	1.405.597	7,62
Łukasz Drągowski	1.300.000	2.400.000	1.300.000	7,05
pozostali	7.025.866	7.025.866	7.025.866	38,08
<b>Razem</b>	<b>18.450.000</b>	<b>27.120.000</b>	<b>18.450.000</b>	<b>100,00</b>

W ciągu roku obrotowego nie miały miejsca zmiany kapitału podstawowego.

Kapitał własny na dzień bilansowy, tj. 31 grudnia 2012 roku wynosił 17.408 tys. złotych i w odniesieniu do końca poprzedniego roku obrotowego zmniejszył się o kwotę 3.845 tys. złotych.

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku wchodził:

- Prezes Zarządu - Pan Lech Drągowski,
- Członek Zarządu - Pani Danuta Grelewicz – Pogórska,
- Członek Zarządu - Pani Bogumiła Stańczak.

W badanym okresie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Na dzień 1 stycznia 2012 roku skład Zarządu był następujący:

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

W związku z upływem kadencji Zarządu, w dniu 23 maja 2012 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło o powołaniu Zarządu w składzie opisanym powyżej.

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2012 roku był następujący:

- Przewodniczący Rady Nadzorczej - Pan Łukasz Drągowski,
- Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej - Pani Danuta Ślusarek,
- Członek Rady Nadzorczej - Pani Dorota Cywińska,
- Członek Rady Nadzorczej - Pani Ewa Janik,
- Członek Rady Nadzorczej - Pani Małgorzata Montwiłł.

W badanym okresie nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

## 2. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### 2.1. Badane sprawozdanie finansowe

Sprawozdanie finansowe sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku obejmuje:

- 1/ wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2/ bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2012 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą  
**21.982.916,76 złotych,**
- 3/ rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku wykazujący stratę netto w wysokości  
**3.610.542,87 złotych,**
- 4/ zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę  
**3.844.762,46 złotych,**
- 5/ rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę  
**499.031,93 złotych,**
- 6/ dodatkowe informacje i objaśnienia.

### 2.2. Informacje o podmiocie uprawnionym i biegłym rewidencie

Podstawą przeprowadzenia badania jest umowa zawarta pomiędzy Kancelarią Porad Finansowo - Księgowych dr Piotr Rojek Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach, przy ulicy Florian 15, a AD. DRĄGOWSKI Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Kopernika 36/40 w dniu 20 czerwca 2012 roku.

Kancelaria została wybrana na biegłego rewidenta uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 18 czerwca 2012 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. Nr 77, poz. 649) i została wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 1695.

Zleceniobiorcę - w wykonaniu zawartej umowy - reprezentuje kluczowy biegły rewident Joanna Janusińska - Kasperczyk --wpisana do rejestru biegłych rewidentów pod nr 10906.

W badaniu uczestniczyły:

- Anna Kazirod – biegły rewident - wpisana do rejestru biegłych rewidentów pod nr 9303,
- Magdalena Rojek – aplikant.

Badanie przeprowadzono w marcu i kwietniu 2013 roku.

Zarówno podmiot uprawniony do badania, jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie biegli rewidentci stwierdzają, że pozostają niezależni od badanej jednostki w rozumieniu art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.

### **2.3. Otrzymane oświadczenia i dostępność danych**

Nie wystąpiły istotne ograniczenia zakresu badania. Zarząd Spółki udostępnił badającym wszystkie sprawozdania finansowe, księgi rachunkowe i dokumenty, jak również udzielił informacji i wyjaśnień niezbędnych dla celów wydania opinii.

Otrzymaliśmy również oświadczenie Zarządu podpisane przez wszystkich członków (pełniących funkcje na dzień 25 kwietnia 2013 roku) o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz poinformowaniu o istotnych zdarzeniach, które wystąpiły w okresie pomiędzy dniem bilansowym, a dniem sporządzenia oświadczenia.

### **2.4. Informacja o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy**

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało zbadane przez Biuro Audytorsko – Rachunkowe Eurokonsulting Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie i uzyskało opinię z zastrzeżeniem dotyczącym obniżenia przez Spółkę stawek amortyzacji poniżej okresu ich ekonomicznej użyteczności.

Sprawozdanie to zostało zatwierdzone uchwałą nr 4 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w dniu 23 maja 2012 roku.

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz ogłoszone w dniu 12 września 2012 roku w Monitorze Polskim B – Nr 2034.

Zgodnie z uchwałą nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 23 maja 2012 roku zysk wypracowany w 2011 roku w kwocie 404 tys. złotych został przeznaczony na zasilenie kapitału zapasowego.

Księgi rachunkowe na dzień 1 stycznia 2012 roku zostały prawidłowo otwarte na podstawie zatwierdzonego bilansu zamknięcia na dzień 31 grudnia 2011 roku.

## II. SYTUACJA FINANSOWA

1. Działalność gospodarczą jednostki, jej wynik finansowy oraz sytuację finansową i majątkową za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku oraz rok poprzedni charakteryzują niżej przedstawione wielkości bezwzględne i wybrane wskaźniki:

(w tysiącach złotych)	<u>2012 r.</u>	<u>2011 r.</u>
<b>Suma bilansowa</b>	<b>21.983</b>	<b>26.836</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>10.966</b>	<b>11.147</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>17.408</b>	<b>21.253</b>
<i>w tym: wynik finansowy</i>	<i>(3.611)</i>	<i>404</i>
• Rentowność / Deficytowość sprzedaży brutto (%)	<b>(11,5)</b>	<b>4,8</b>
<small>zysk (strata) ze sprzedaży / przychody ze sprzedaży produktów i towarów</small>		
• Rentowność / Deficytowość sprzedaży netto (%)	<b>(23,7)</b>	<b>2,6</b>
<small>wynik finansowy netto / przychody ze sprzedaży produktów i towarów</small>		
• Rentowność / Deficytowość kapitału własnego (%)	<b>(18,7)</b>	<b>1,9</b>
<small>wynik finansowy netto / kapitał własny</small>		
• Rentowność / Deficytowość majątku (aktywów) (%)	<b>(14,8)</b>	<b>1,7</b>
<small>wynik finansowy netto / aktywa ogółem</small>		
• Płynność I stopnia (bieżąca)	<b>2,4</b>	<b>2,8</b>
<small>aktywa obrotowe ogółem - należności z tytułu dostaw powyżej 12 miesięcy - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe / rezerwy krótkoterminowe + zobowiązania krótkoterminowe - zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw powyżej 12 miesięcy</small>		
• Płynność II stopnia (szybka)	<b>0,3</b>	<b>0,6</b>
<small>aktywa obrotowe ogółem - zapasy - należności z tytułu dostaw powyżej 12 miesięcy - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe / rezerwy krótkoterminowe + zobowiązania krótkoterminowe - zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw powyżej 12 miesięcy</small>		
• Kapitał obrotowy netto (KON)	<b>6.442</b>	<b>10.109</b>
<small>kapitał własny + zobowiązania długoterminowe + zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw powyżej 12 m-cy + rezerwy długoterminowe - aktywa trwałe</small>		
• Kapitał obrotowy netto w dniach obrotu (dni)	<b>198</b>	<b>250</b>
<small>kapitał obrotowy netto x ilość dni w okresie / przychody netto ze sprzedaży</small>		
• Wskaźnik obrotu należności (dni)	<b>14</b>	<b>30</b>
<small>należności z tytułu dostaw x liczba dni okresu / przychody ze sprzedaży produktów i towarów</small>		
• Wskaźnik obrotu zapasów (dni)	<b>232</b>	<b>210</b>
<small>zapasy x liczba dni okresu / koszty sprzedanych produktów i towarów, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</small>		
• Wskaźnik obrotu zobowiązań (dni)	<b>2</b>	<b>6</b>
<small>zobowiązania z tytułu dostaw x liczba dni okresu / koszty sprzedanych produktów i towarów, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</small>		
• Wskaźnik globalnego zadłużenia (%)	<b>20,8</b>	<b>20,8</b>
<small>suma bilansowa - kapitał własny / suma bilansowa</small>		
• Wskaźnik pokrycia zobowiązań bieżących (%)	<b>(50,9)</b>	<b>27,4</b>
<small>EBITDA / zobowiązania krótkoterminowe + rezerwy krótkoterminowe</small>		

## 2. Komentarz:

W badanym roku obrotowym Spółka poniosła stratę netto na prowadzonej działalności w wysokości 3.611 tys. złotych, czego efektem jest deficytowość sprzedaży, majątku i kapitału własnego.

W porównaniu do roku ubiegłego zmniejszyły się wskaźniki płynności finansowej Spółki - na dzień 31 grudnia 2012 roku wskaźnik płynności bieżącej wyniósł 2,4, a wskaźnik płynności szybkiej osiągnął poziom 0,3.

W 2012 roku zmniejszył się kapitał obrotowy netto, który na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosił 6.442 tys. złotych.

W porównaniu do roku poprzedniego skróceniu uległy średnie cykle obrotu należnościami oraz zobowiązaniami, natomiast wskaźnik obrotu zapasów zwiększył się.

Swoje zobowiązania Spółka reguluje przeciętnie w okresie krótszym niż czas, w ciągu którego inkasuje należności.

Na koniec badanego okresu wskaźnik globalnego zadłużenia ukształtował się na poziomie 20,8%, a wskaźnik pokrycia zobowiązań bieżących miał wartość ujemną i wynosił (50,9)%.



### III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

#### 1. Ocena dokumentacji przyjętych zasad rachunkowości, dokumentowania operacji gospodarczych oraz prowadzenia ksiąg rachunkowych

Opracowana przez jednostkę dokumentacja przyjętych zasad rachunkowości spełnia wymogi ustawy o rachunkowości. Podczas badania nie stwierdziliśmy mogących mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe nieprawidłowości w dokumentowaniu operacji gospodarczych oraz prowadzeniu ksiąg rachunkowych, które nie zostałyby usunięte, w tym w zakresie rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych, powiązania dokonywanych w nich zapisów z dowodami księgowymi i sporządzonym sprawozdaniem finansowym oraz prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych. Księgi rachunkowe prowadzone są w systemie komputerowym i odpowiadają wymogom przepisów w zakresie prowadzenia ksiąg przy pomocy komputera. Księgi rachunkowe oraz dokumentacja finansowo-księgowa są przechowywane zgodnie z postanowieniami rozdziału 8 ustawy o rachunkowości.

#### 2. Inwentaryzacja składników majątkowych

Spółka przeprowadziła inwentaryzację niżej wymienionych składników aktywów:

- środków pieniężnych w kasie wg stanu na dzień  
31.12.2012 roku,
- aktywów pieniężnych na rachunkach bankowych wg stanu na dzień  
31.12.2012 roku,
- towarów wg stanu na dzień  
31.12.2012 roku,
- wartości niematerialnych i prawnych wg stanu na dzień  
31.12.2012 roku,
- należności wg stanu na dzień  
31.12.2012 roku.

Przeprowadzona inwentaryzacja składników aktywów jest wypełnieniem przez badaną jednostkę obowiązku wynikającego z art. 26 ustawy o rachunkowości.

Różnice inwentaryzacyjne zostały ustalone i rozliczone w księgach badanego okresu.

Pracownicy Kancelarii nie uczestniczyli w obserwacji spisów z natury.

#### 3. Podstawowe zasady rachunkowości stosowane przy sporządzaniu sprawozdania finansowego

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U. z 2009 roku, Nr 152 poz. 1223 wraz z późniejszymi zmianami). Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego za rok kończący się 31 grudnia 2012 roku są zgodne z ustawą oraz były stosowane w sposób ciągły w odniesieniu do roku ubiegłego, za wyjątkiem zasad dotyczących:

- ujęcia kosztów sprzedaży. W 2012 roku Spółka po raz pierwszy wykazała w rachunku zysków i strat koszty sprzedaży. W latach poprzednich koszty sprzedaży ujmowane były jako koszt wytworzenia sprzedanych usług,

- wyceny zapasów. W badanym roku obrotowym Spółka dokonała korekty wyceny towarów w postaci lokali nabytych w celu dalszej odsprzedaży, która w latach poprzednich obejmowała zarówno cenę nabycia towaru jak i koszty niezwiązane bezpośrednio z nabyciem towarów:
- wyceny rozliczeń międzyokresowych. W latach ubiegłych czynne rozliczenia międzyokresowe obejmowały koszty reklamy, które były rozliczane proporcjonalnie do wartości sprzedanych towarów. W 2012 roku dokonano korekty tej zasady. Obecnie koszty reklamy odnoszone są bezpośrednio w koszty działalności.

Skutki zmian zasad wyceny zapasów i rozliczeń międzyokresowych czynnych zostały uwzględnione w wyniku finansowym badanego roku obrotowego. Spółka nie doprowadziła danych porównawczych, tj. za 2011 rok do porównywalności, dane na ten temat zostały ujawnione w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

**a) Wycena aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych**

Na dzień bilansowy nie występują aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych. Różnice kursowe dotyczące aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych zalicza się do przychodów i kosztów finansowych.

**b) Wartości niematerialne i prawne**

Wartości niematerialne i prawne obejmują:

- nabyte prawa majątkowe,
- oprogramowanie komputerowe.

Do praw majątkowych zaliczane są w szczególności autorskie prawa majątkowe, prawa wydawnicze, licencje na korzystanie z oprogramowania komputerowego, prawa do znaków towarowych nabyte przez jednostkę, nadające się do gospodarczego wykorzystania, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, przeznaczone do używania na własne potrzeby. Wartości niematerialne i prawne, wyceniane są według cen nabycia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne.

**c) Rzeczowe aktywa trwałe**

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują środki trwałe, do których zaliczane są składniki majątku spełniające jednocześnie warunki:

- są kontrolowane przez jednostkę,
- przewiduje się ich używanie przez okres dłuższy niż 1 rok,
- są przeznaczone na własne potrzeby,
- są kompletne i zdane do użytku w momencie przyjęcia do używania.

Środki trwałe wyceniane są według cen nabycia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne.

#### d) Amortyzacja

Stawki amortyzacyjne dla podstawowych grup środków trwałych są następujące:

• budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej					0,2	%
• urządzenia techniczne i maszyny	od	0,5	%	do	30,0	%
• pozostałe środki trwałe	od	1,1	%	do	3,8	%

Spółka stosuje następujące stawki amortyzacyjne dla wartości niematerialnych i prawnych:

• prawa autorskie i wydawnicze	od	0,23	%	do	3,30	%
• znaki towarowe	od	0,00	%	do	0,40	%
• oprogramowanie i licencje na korzystanie z oprogramowania	od	1,00	%	do	30,00	%

Składniki majątku o wartości początkowej nieprzekraczającej 3,5 tys. złotych są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania ich do użytkowania lub w miesiącu następnym. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania, a jej zakończenie - nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych z wartością początkową, przekazania środka do likwidacji bądź sprzedaży lub stwierdzenia niedoboru.

Zwracamy uwagę, iż Spółka stosuje dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stawki amortyzacyjne, które naszym zdaniem w większości przypadków nie odzwierciedlają okresu ekonomicznej użyteczności tych aktywów. Jest to niezgodne z art.32 ust.2 oraz art.33 ust.1 ustawy o rachunkowości.

Dla niektórych aktywów ustalono okres amortyzacji na sto i więcej lat. Jedna z wartości niematerialnych i prawnych (znak towarowy) nie podlega amortyzacji.

Decyzja o obniżeniu stawek amortyzacyjnych została podjęta w ubiegłych latach obrotowych.

Zdaniem Zarządu Spółki stosowane przez Spółkę stawki są ekonomicznie uzasadnione, a brak amortyzacji jednego ze znaków towarowych wynika z faktu, iż znak ten nie został przyjęty do użytkowania.

#### e) Inwestycje długoterminowe

Inwestycje długoterminowe obejmują inwestycje w nieruchomości oraz długoterminowe aktywa finansowe.

Inwestycje w nieruchomości dotyczą nabytych w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych nie użytkowanych przez jednostkę lokali. Zostały one wycenione według wartości godziwej. Długoterminowe aktywa finansowe obejmują udzielone pożyczki, które wyceniono w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem ostrożności.

#### f) Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustalono w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego.

**g) Zapasy**

Zapasy obejmują towary, do których zaliczane są lokale nabyte w celu dalszej odsprzedaży. Zapasy wykazywane są w wartości netto (pomniejszonej o odpisy aktualizujące). Zapasy wyceniane są według cen nabycia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.

**h) Należności krótkoterminowe**

Należności krótkoterminowe obejmują:

- wszystkie należności z tytułu dostaw i usług bez względu na umowny termin zapłaty,
- pozostałe należności, których aktualny, umowny termin spłaty ostatniej raty jest krótszy niż rok od dnia bilansowego,
- wszelkie roszczenia skierowane na drogę postępowania sądowego, co do których nie zapadł prawomocny wyrok sądowy dotyczące zarówno należności krótkoterminowych jak i długoterminowych.

Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem ostrożności.

**i) Inwestycje krótkoterminowe**

Inwestycje krótkoterminowe obejmują krótkoterminowe aktywa finansowe, do których zalicza się aktywa pieniężne. Środki pieniężne wycenia się w wartości nominalnej.

**j) Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

Do czynnych rozliczeń międzyokresowych zalicza się poniesione wydatki stanowiące koszty przyszłego roku obrotowego. Rozliczenia międzyokresowe obejmują:

- koszty prowizji bankowych,
- opłacone z góry na przyszły rok obrotowy ubezpieczenia i koszty utrzymania domen internetowych,
- pozostałe koszty dotyczące przyszłych okresów.

**k) Kapitał własny**

Kapitały własne stanowią tworzone przez Spółkę kapitały zgodnie z obowiązującym prawem, właściwymi ustawami oraz statutem Spółki. Do kapitałów własnych zalicza się również nabyte akcje własne oraz stratę bieżącego roku. Kapitał podstawowy Spółki wykazywany jest w wysokości zgodnej ze statutem Spółki oraz wpisem do rejestru sądowego wg wartości nominalnej. Akcje własne nabyto w trakcie badanego roku obrotowego i wyceniono w cenie nabycia. Wynik finansowy netto roku obrotowego stanowi strata netto wynikająca z rachunku zysków i strat.

**l) Rezerwy na zobowiązania**

Rezerwy na zobowiązania tworzone są na wynikające z przeszłych zdarzeń pewne lub wysoce prawdopodobne przyszłe zobowiązania, których kwotę można wiarygodnie oszacować. Rezerwy obejmują rezerwy na skutki toczącego się postępowania sądowego.

**m) Zobowiązania krótkoterminowe**

Zobowiązania krótkoterminowe obejmują ogół zobowiązań z tytułu dostaw i usług bez względu na termin zapłaty oraz pozostałe tytuły zobowiązań wymagające zapłaty najpóźniej do ostatniego dnia roku następującego po dniu bilansowym. Zobowiązania krótkoterminowe, za wyjątkiem zobowiązań finansowych, wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty. Zobowiązania finansowe wyceniane są w skorygowanej cenie nabycia.

**n) Rozliczenia międzyokresowe**

Rozliczenia międzyokresowe dotyczą kosztów badanego roku obrotowego zafakturowanych w 2013 roku.

**o) Przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów**

Przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów stanowią powstające powtarzalnie przychody związane bezpośrednio z działalnością podstawową jednostki. Przychody te wykazywane są w wielkości netto bez podatku od towarów i usług z uwzględnieniem dotacji, opustów, rabatów, itp.

**p) Koszty sprzedanych produktów i towarów, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu**

Koszty sprzedanych produktów i towarów oraz koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu obejmują wszystkie koszty związane z działalnością podstawową, za wyjątkiem pozostałych kosztów oraz kosztów finansowych.

**q) Pozostałe przychody i koszty operacyjne**

Pozostałe przychody i koszty operacyjne obejmują przychody i koszty niezwiązane bezpośrednio z podstawową działalnością gospodarczą, wpływające na wynik finansowy.

**r) Przychody i koszty finansowe**

Przychody i koszty finansowe obejmują przychody i koszty związane z działalnością finansową wpływające na wynik finansowy.

**s) Zyski i straty nadzwyczajne**

Zyski i straty nadzwyczajne przedstawiają skutki zdarzeń trudnych do przewidzenia powstających niepowtarzalnie poza zwykłą działalnością jednostki i niezwiązanych z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia.

**t) Podatek dochodowy**

Podatek dochodowy od osób prawnych jest to podatek dochodowy stanowiący zobowiązanie podatkowe, skorygowany o zmianę stanu rezerw na odroczony podatek dochodowy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Rezerwę z tytułu podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego wymagającej zapłaty w przyszłości w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego ustalono w wysokości kwoty przewidzianej do odliczenia od podatku w przyszłości w związku z wystąpieniem ujemnych różnic przejściowych przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

#### 4. Charakterystyka poszczególnych pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat

##### 4.1. Wartości niematerialne i prawne

Wykazany w bilansie stan wartości niematerialnych i prawnych jest zgodny z księgami rachunkowymi Spółki. Dominujący udział w strukturze netto wartości niematerialnych i prawnych mają programy komputerowe do obsługi działalności pośrednictwa nieruchomości w wysokości 4.222 tys. złotych, prawa autorskie i wydawnicze o łącznej wartości 2.179 tys. złotych oraz znaki towarowe w kwocie 2.400 tys. złotych.

Wyżej wymienione wartości niematerialne i prawne zostały nabyte w latach poprzednich, w badanym roku obrotowym Spółka przyjęła do użytkowania oprogramowanie o wartości 5 tys. złotych.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku udział wartości niematerialnych i prawnych w ogólnej kwocie aktywów wyniósł 46,7%.

##### 4.2. Rzeczowe aktywa trwałe

Wykazany w bilansie stan rzeczowych aktywów trwałych jest zgodny z księgami rachunkowymi Spółki.

Zmiany w wielkości rzeczowych aktywów trwałych w badanym okresie przedstawiały się jak niżej:

(w tys. złotych)	Stan na początek roku		Stan na koniec roku	
	wartość brutto	skumulowana amortyzacja	wartość brutto	skumulowana amortyzacja
• środki trwałe	822	644	828	689
<i>w tym: urządzenia techniczne i maszyny</i>	517	372	554	451

W badanym roku obrotowym Spółka przyjęła do użytkowania środki trwałe o wartości 10 tys. złotych.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku rzeczowe aktywa trwałe stanowiły 0,6% majątku Spółki.

##### 4.3. Inwestycje długoterminowe

Wykazany w sprawozdaniu stan inwestycji długoterminowych jest zgodny z księgami rachunkowymi.

(w tys. złotych)	Cena nabycia	Wycena na dzień bilansowy
• inwestycje w nieruchomości	563	542
• udzielone pożyczki	20	20

W badanym roku obrotowym Spółka ujęła w księgach rachunkowych skutki aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej w wysokości 21 tys. złotych. Skutki wyceny zostały odniesione w pozostałe koszty operacyjne.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku inwestycje długoterminowe stanowiły 2,6% majątku jednostki.

##### 4.4. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe w całości dotyczą aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego i ich wielkość jest zgodna z danymi ewidencji księgowej.

#### 4.5. Zapasy

Wykazany w bilansie stan zapasów wynika z ksiąg rachunkowych.

(w tys. złotych)	Stan na początek okresu	%	Stan na koniec okresu	%	% poz. 4/2
1.	2.	3.	4.	5.	6.
• towary	12.183	100,0	9.474	100,0	77,8
<b>Ogółem</b>	<b>12.183</b>	<b>100,0</b>	<b>9.474</b>	<b>100,0</b>	<b>77,8</b>
Odpis aktualizujący	-	-	26	0,3	-
<b>Wartość zapasów netto</b>	<b>12.183</b>	<b>100,0</b>	<b>9.448</b>	<b>99,7</b>	<b>77,5</b>

W porównaniu do roku ubiegłego wartość towarów brutto zmniejszyła się o 22,2%.

W pozycji zaprezentowano wartość lokali mieszkalnych przeznaczonych do dalszej odsprzedaży.

Na dzień bilansowy Spółka dokonała wyceny posiadanych towarów w przewidywanej cenie sprzedaży netto i ustaliła odpis aktualizujący wartość zapasów w wysokości 26 tys. złotych.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku zapasy stanowiły 43,0% aktywów Spółki.

#### 4.6. Należności krótkoterminowe

Wykazany w bilansie stan należności jest zgodny z księgami rachunkowymi.

Struktura czasowa należności z tytułu dostaw i usług według terminu wymagalności przedstawia się jak niżej:

(w tys. złotych)	Stan na koniec okresu	%
<b>Terminowe</b>	<b>53</b>	<b>10,7</b>
• do 12 miesięcy	53	10,7
<b>Przeterminowane</b>	<b>444</b>	<b>89,3</b>
• do 1 miesiąca	16	3,2
• powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	4	0,8
• powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1	0,2
• powyżej roku	423	85,1
<b>Należności brutto</b>	<b>497</b>	<b>100,0</b>
Odpisy aktualizujące	423	85,1
<b>Należności netto</b>	<b>74</b>	<b>14,9</b>

W porównaniu do roku 2011, stan należności z tytułu dostaw i usług brutto zmniejszył się o 57,2%.

W badanym roku obrotowym Spółka spisała w koszty należności nieściągalne o wartości 510 tys. złotych oraz objęła odpisem aktualizującym z tytułu trwałej utraty wartości należności przeterminowane powyżej 12 miesięcy w wysokości 423 tys. złotych.

Do należności krótkoterminowych zaliczono również należności z tytułu podatku od towarów i usług w wysokości 1 tys. złotych oraz inne należności o wartości 91 tys. złotych. Wśród innych należności największe znaczenie miały rozliczenia z tytułu kaucji w wysokości 90 tys. złotych.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku należności krótkoterminowe stanowiły 0,8% majątku Spółki.

#### 4.7. Inwestycje krótkoterminowe

Wykazana w sprawozdaniu finansowym wielkość inwestycji krótkoterminowych wynika z ksiąg rachunkowych.

Na dzień bilansowy inwestycje krótkoterminowe obejmowały środki pieniężne zgromadzone w kasie i na rachunkach bankowych Spółki o wartości 1.341 tys. złotych.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku udział inwestycji krótkoterminowych w aktywach Spółki wyniósł 6,1%.

#### 4.8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Stan rozliczeń międzyokresowych wykazanych w bilansie wynika z ksiąg rachunkowych i dotyczy niżej wymienionych tytułów:

	(w tys. złotych)
• koszty prowizji od przyznanych kredytów	50
• koszty utrzymania domen internetowych	4
• pozostałe	7
<b>Razem</b>	<b>61</b>

Na dzień 31 grudnia 2012 roku rozliczenia międzyokresowe stanowiły 0,3% ogólnej kwoty aktywów.

#### 4.9. Kapitały własne

Wykazana w sprawozdaniu wielkość kapitałów własnych wynika z ksiąg rachunkowych.

	(w tys. złotych)
• kapitał podstawowy	18.450
• akcje własne	(234)
• kapitał zapasowy	2.403
• pozostałe kapitały rezerwowe	400
• strata netto	(3.611)
<b>Kapitały własne razem</b>	<b>17.408</b>

W badanym roku obrotowym wystąpiły następujące zmiany w zakresie kapitałów:

- zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, zysk za 2011 rok w wysokości 404 tys. złotych został w całości przekazany na kapitał zapasowy,
- z kapitału zapasowego pokryto stratę powstałą w latach ubiegłych w wysokości 588 tys. złotych,



- część kapitału zapasowego w kwocie 400 tys. złotych przekazano na kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych. Spółka nabyła 370 akcji własnych w cenie nabycia 234 tys. złotych w ramach upoważnienia udzielonego przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółka może nabywać akcje własne w terminie do dnia 30 grudnia 2014 roku w liczbie nie większej niż 1.000 tys. sztuk. Na nabycie akcji własnych przeznaczono kwotę 2.000 tys. złotych.

Zwracamy uwagę na niezgodność uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie o przekazaniu kwoty 400 tys. złotych z kapitału zapasowego na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na skup akcji własnych, z przepisami art. 396 §5 kodeksu spółek handlowych.

Zgodnie z powołanym wyżej przepisem, o użyciu kapitału zapasowego rozstrzyga walne zgromadzenie, jednakże części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

Na dzień podjęcia uchwały o przekazaniu kwoty 400 tys. złotych na kapitał rezerwowy, kapitał zapasowy Spółki był niższy niż jedna trzecia kapitału zakładowego.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku kapitały własne stanowiły 79,2% sumy bilansowej.

#### 4.10. Rezerwy na zobowiązania

Stan rezerw wykazany w bilansie jest zgodny z wielkościami wykazanymi w księgach rachunkowych.

Na dzień bilansowy Spółka utworzyła rezerwy na skutki toczącego się postępowania sądowego w wysokości 52 tys. złotych.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku rezerwy na zobowiązania stanowiły 0,2% pasywów Spółki.

#### 4.11. Zobowiązania krótkoterminowe

Wykazany stan zobowiązań krótkoterminowych jest zgodny z księgami rachunkowymi.

Wśród zobowiązań krótkoterminowych największe znaczenie miały zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów w wysokości 4.422 tys. złotych.

Na dzień bilansowy Spółka wykazała zobowiązania z tytułu dostaw i usług o wartości 27 tys. złotych.

W porównaniu do roku poprzedniego zobowiązania handlowe zmniejszyły się o 76,3%.

Do zobowiązań publicznie – prawnych zaliczono:

	(w tys. złotych)
• podatek dochodowy od osób fizycznych	20
• składki na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne	15
• pozostałe tytuły	3
<b>Razem</b>	<b>38</b>

W okresie badanego roku obrotowego Spółka nie podlegała kontrolom skarbowym.

Pozostałe tytuły zobowiązań krótkoterminowych obejmowały w szczególności rozliczenia z tytułu kaucji o wartości 18 tys. złotych, a także zobowiązania z tytułu niepodjętych płać w wysokości 1 tys. złotych.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku zobowiązania krótkoterminowe stanowiły 20,5% ogólnej sumy pasywów.

#### **4.12. Rozliczenia międzyokresowe**

Wykazany w bilansie stan rozliczeń międzyokresowych wynika z danych ewidencji księgowej.

W pozycji zaprezentowano wartość rozliczeń międzyokresowych biernych z tytułu kosztów zafakturowanych po dniu bilansowym w wysokości 15 tys. złotych.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku rozliczenia międzyokresowe stanowiły 0,1% sumy bilansowej.

#### **4.13. Przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów**

Wykazane w roku obrotowym przychody są zgodne z księgami rachunkowymi.

W badanym roku obrotowym Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 15.248 tys. złotych.

Wśród przychodów największe znaczenie miała sprzedaż towarów, której udział wyniósł 77,9%.

W porównaniu do roku ubiegłego przychody ze sprzedaży zmniejszyły się o 1,5%.

#### **4.14. Koszt sprzedanych produktów i towarów, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu**

Wykazane w roku obrotowym koszty wynikają z ksiąg rachunkowych.

W 2012 roku Spółka poniosła koszty sprzedanych towarów i usług w łącznej wysokości 14.147 tys. złotych, tj. o 9,3% wyższe niż w roku poprzednim.

Koszty sprzedaży wyniosły 1.199 tys. złotych, a koszty ogólnego zarządu zamknęły się kwotą 1.656 tys. złotych.

Na sprzedaży Spółka poniosła stratę w wysokości 1.754 tys. złotych.

#### **4.15. Pozostałe przychody i koszty operacyjne**

Wykazane w rachunku zysków i strat kwoty są zgodne z księgami rachunkowymi.

Wśród pozostałych przychodów operacyjnych największe znaczenie miały rozwiązane odpisy aktualizujące wartość należności w wysokości 102 tys. złotych, przychody związane z wynajmowanymi nieruchomościami o wartości 64 tys. złotych oraz rozwiązane rezerwy w kwocie 63 tys. złotych.

Do pozostałych kosztów operacyjnych zaliczono w szczególności utworzone odpisy aktualizujące wartość niefinansowych aktywów w wysokości 640 tys. złotych oraz koszty należności spisanych jako nieściągalne w kwocie 510 tys. złotych.

Na pozostałej działalności operacyjnej Spółka poniosła stratę w wysokości 1.019 tys. złotych.

#### **4.16. Przychody i koszty finansowe**

Wykazane w rachunku zysków i strat kwoty są zgodne z księgami rachunkowymi.

Wynik na działalności finansowej kształtowały w szczególności otrzymane i zapłacone odsetki, które wyniosły odpowiednio 38 tys. złotych i 504 tys. złotych oraz koszty prowizji od zaciągniętych kredytów w wysokości 253 tys. złotych.

Na działalności finansowej Spółka poniosła stratę w wysokości 839 tys. złotych.

#### **4.17. Zyski nadzwyczajne**

Wykazane w rachunku zysków i strat kwoty są zgodne z księgami rachunkowymi.

### **5. Zobowiązania warunkowe i ryzyka**

#### **5.1. Zabezpieczenie na majątku poczynione na rzecz osób trzecich**

Na dzień 31 grudnia 2012 roku zabezpieczenia na majątku poczynione na rzecz osób trzecich obejmują zabezpieczenia hipoteczne stanowiące zabezpieczenie spłaty zobowiązań kredytowych do kwoty 3.488 tys. złotych.

#### **5.2. Pozostałe zobowiązania warunkowe**

Na dzień 31 grudnia 2012 roku nie występują pozostałe zobowiązania warunkowe.

#### **5.3. Inne istotne ryzyka**

Przepisy dotyczące podatków, ceł i ubezpieczeń ulegały częstym zmianom, w związku z czym stosowanie systemu podatkowego w praktyce może powodować występowanie w przepisach podatkowych niejasności.

Dodatkowo często występujące różnice w interpretacji przepisów prawa podatkowego w konsekwencji powodują, że ryzyko podatkowe jest wysokie. Pomimo, że Zarząd Spółki jest przekonany o spełnianiu wymogów prawa podatkowego, istnieje ryzyko błędnej interpretacji przepisów tego prawa.

Organa kontrolne mogą przeprowadzić kontrole zagadnień podatkowych w okresie 5 lat od zakończenia okresu objętego badaniem.

### **6. Zdarzenia po dacie bilansu**

Po dacie bilansu nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na sytuację finansową i majątkową badanej jednostki.

### **7. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**

Dane zawarte we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego są prawidłowe i kompletne.

### **8. Zestawienie zmian w kapitale własnym**

Dane zawarte w zestawieniu zmian w kapitale własnym są kompletne oraz zgodne z informacjami zawartymi w bilansie i zapisami ksiąg rachunkowych.

## 9. Rachunek przepływów pieniężnych

Sporządzony przez Spółkę rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku jest prawidłowo powiązany z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami ksiąg rachunkowych.

W trakcie badania nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości w sporządzeniu tego rachunku.

## 10. Dodatkowe informacje i objaśnienia

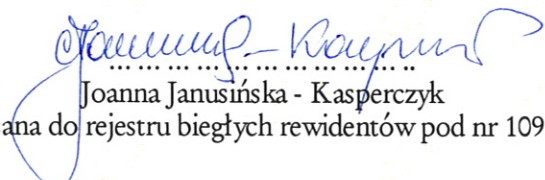
Dane zawarte w dodatkowych informacjach i objaśnieniach wynikają z zapisów ksiąg rachunkowych i są zgodne z wielkościami prezentowanymi w innych częściach sprawozdania.

Nie stwierdziliśmy istotnych braków i nieprawidłowości mogących ujemnie wpłynąć na rzetelność sprawozdania finansowego.

## 11. Sprawozdanie z działalności jednostki

Sprawozdanie z działalności jednostki jest we wszystkich istotnych aspektach kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. Nr 33, poz. 259), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Kluczowy biegły rewident:

  
Joanna Janusińska - Kasperczyk  
wpisana do rejestru biegłych rewidentów pod nr 10906

*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 25 kwietnia 2013 roku