



RAPORT KWARTALNY

**T2 INVESTMENT S.A.**

III KWARTAŁ 2015

Poznań, 13 listopada 2015 r.

## Spis treści:

<b>1. INFORMACJE OGÓLNE .....</b>	<b>2</b>
1.1. Podstawowe informacje o Emitencie.....	2
1.2. Struktura akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających na dzień przekazania raportu co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu.....	2
1.3. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania prognoz wyników finansowych na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w niniejszym raporcie kwartalnym.....	3
1.4. Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogram ich realizacji.....	3
1.5. Informacje na temat aktywności w zakresie wprowadzania rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.....	3
1.6. Opis organizacji grupy kapitałowej Emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.....	3
1.7. Wskazanie przyczyn nie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania Finansowego.....	3
<b>2. DANE FINANSOWE.....</b>	<b>3</b>
2.1. Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu kwartalnego w tym informacje o zmianie zasad (polityki) rachunkowości.....	3
2.2. Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe za III kwartał 2015 r.....	11
2.2.1. Bilans.....	11
2.2.2. Rachunek zysków i strat.....	13
2.2.3. Rachunek przepływów pieniężnych.....	14
2.2.4. Zestawienie zmian w kapitale własnym.....	14
2.2.5. Komentarz Zarządu zawierający zwięzłą charakterystykę istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki.....	15
<b>3. INFORMACJE DOTYCZĄCE AKTYWNOŚCI EMITENTA W III KWARTALE 2015 ROKU.....</b>	<b>15</b>
<b>4. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY OSÓB ZATRUDNIONYCH PRZEZ EMITENTA W PRZELICZENIU NA PEŁNE ETATY.....</b>	<b>15</b>

# 1. INFORMACJE OGÓLNE

## 1.1. Podstawowe informacje o spółce

Firma: T2 Investment S.A.  
 Siedziba: Poznań 60-476, ul. Jasielska 16a  
 Telefon: 61 66 48 000  
 Fax: 61 66 48 029  
 Strona www: www.t2investment.pl  
 KRS: 0000276511  
 REGON: 639525179  
 NIP: 7822089018  
 Skład Zarządu: Tomasz Tyliński – Prezes Zarządu

Spółka koncentruje się na działalności w szeroko rozumianej branży nieruchomości, przy czym zakres tej działalności jest systematycznie powiększany. Prowadzi działalność redeweloperską, polegającą na nabywaniu nieruchomości, podwyższaniu ich wartości poprzez zmianę dotychczasowej koncepcji wykorzystania, a następnie ich zbywaniu. Niemniej obecnie dominuje działalność w zakresie wynajmu powierzchni magazynowo - biurowych oraz wykonywaniem adaptacji tych powierzchni do odpowiednich celów

Począwszy od roku 2009 Spółka rozszerzyła zakres swojej działalności inwestycyjnej o inwestycje kapitałowe w inne podmioty, zwracając szczególną uwagę na podmioty funkcjonujące w branży nieruchomościowo - budowlanej, ale poszukując jednocześnie okazji inwestycyjnych w innych atrakcyjnych branżach.

## 1.2. Struktura akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Lp.	Nazwisko imię akcjonariusza / firma	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów
1.	BLUMERANG INVESTORS S.A.	3.187.487	3.187.487	51,83 %	51,83 %
2.	INVESTCON GROUP S.A.	1.332.000	1.332.000	21,65 %	21,65 %
3.	Pozostali Akcjonariusze posiadający < 5 %	1.630.513	1.630.513	26,52 %	26,52 %
SUMA		6.150.000	6.150.000	100 %	100 %

## 1.3. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania prognoz wyników finansowych na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w niniejszym raporcie kwartalnym

Emitent nie publikował prognoz wyników finansowych na rok 2015.

#### **1.4. Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogram ich realizacji**

Emitent informuje, iż wszelkie projekty o których mowa w §10 pkt 13a Załącznika Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu zostały zrealizowane przed okresem, którego dotyczy niniejszy raport.

#### **1.5. Informacje na temat aktywności w zakresie wprowadzania rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.**

W okresie objętym raportem Emitent nie podejmował inicjatyw nastawionych na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.

#### **1.6. Opis organizacji grupy kapitałowej Emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.**

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent tworzy Grupę Kapitałową w skład której wchodzi następujące spółki portfelowe:

- T2 INKUBATOR Sp. z o.o. (100%)
- T2 SZAMOTUŁY Sp. z o.o. (93%)
- Projekt Karolewska Sp z o.o. - dawniej TERRA PROMESSA Sp. z o.o.: (55,13%)
- KOMORNIKI Z1 Sp. z o.o. (60%)

#### **1.7. Wskazanie przyczyn nie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Emitent nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie art. 57 pkt 2 i 58 pkt 1 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późn. zm.).

## **2. DANE FINANSOWE**

### **2.1. Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu kwartalnego w tym informacji o zmianie zasad (polityki) rachunkowości**

Emitent w okresie sprawozdawczym nie zmieniał stosowanych zasad rachunkowości.

Sprawozdanie Finansowe sporządzone zostało w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. nr 76 poz. 694 z późn. zm.).

- a) Przychody i koszty są ujmowane według zasady memorialowej, tj. w okresach, których dotyczą, niezależnie od daty ich zafakturowania lub dokonania płatności.
- b) Wartości niematerialne i prawne i środki trwałe

## Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Dla potrzeb ujmowania w księgach nabytych aktywów o charakterze praw majątkowych spółka przyjęła następujące progi wartościowe:

- Cena nabycia aktywów o wartości początkowej powyżej 3.500 zł.

Spółka zalicza nabyte wartości niematerialne i prawne do środków trwałych, wprowadzając je jednocześnie do ewidencji bilansowej tych aktywów. W momencie oddania do użytkowania ustalany jest okres ekonomicznej użyteczności dla każdego nabytego składnika, który to decyduje o okresie dokonywania odpisów amortyzacyjnych. Dokonywanie odpisów amortyzacyjnych rozpoczyna się począwszy od miesiąca następującego po miesiącu oddania środka trwałego do użytkowania.

- Cena nabycia aktywów o wartości początkowej 1.500 zł.- 3.500 zł.

Spółka wprowadza nabyte wartości niematerialne i prawne do ewidencji bilansowej i umarza w 100% w miesiącu oddania do użytkowania.

- Cena nabycia aktywów o wartości początkowej poniżej 1.500 zł.

Spółka zalicza nabyte wartości niematerialne i prawne bezpośrednio w koszty zużycia materiałów.

## Środki trwałe

W pozycji tej ujęte zostały rzeczowe aktywa trwałe o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby jednostki.

Dla potrzeb ujmowania w księgach nabytych i wytworzonych we własnym zakresie środków trwałych spółka przyjęła następujące progi wartościowe:

- Środki trwałe o wartości początkowej powyżej 3.500 zł.

Spółka zalicza nabyte składniki aktywów do środków trwałych, wprowadzając je jednocześnie do ewidencji bilansowej tych aktywów. W momencie oddania do użytkowania ustalany jest okres ekonomicznej użyteczności dla każdego nabytego składnika, który to decyduje o okresie dokonywania odpisów amortyzacyjnych. Dokonywanie odpisów amortyzacyjnych rozpoczyna się począwszy od miesiąca następującego po miesiącu oddania środka trwałego do użytkowania.

Na każdy dzień bilansowy służby techniczne dokonują weryfikacji przyjętego wcześniej okresu ekonomicznej użyteczności każdego środka trwałego. Zmiana tego okresu skutkuje zmianą kwoty dokonywanych odpisów amortyzacyjnych począwszy od pierwszego dnia następnego roku obrotowego.

Przy dokonywaniu odpisów amortyzacyjnych spółka stosuje liniową metodę amortyzacji przy zastosowaniu stawek zawartych w wykazie rocznych stawek stanowiących załącznik nr 1 do ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r. nr 54, poz. 654 z póź. zm.).

Wartość początkowa środków trwałych podlega podwyższeniu o poniesione nakłady na ulepszenie (przebudowę, rozbudowę, modernizację) przekraczające wartość 3.500 zł, nie przekraczające 3.500 zł uznawane są za koszty bieżącego okresu.

Środki trwałe prezentowane w bilansie wyceniane są wg wartości netto, tzn. w wartości początkowej podwyższonej o kwoty ulepszenia i pomniejszonej o dokonane odpisy umorzeniowe i aktualizujące.

- Środki trwałe o wartości początkowej 1.500 zł. – 3.500 zł.

Spółka wprowadza nabyte środki trwałe do ewidencji bilansowej – wyposażenia i umarza w 100% w miesiącu oddania do użytkowania.

- Środki trwałe o wartości początkowej poniżej 1.500 zł.

Spółka zalicza nabyte składniki aktywów bezpośrednio w koszty zużycia materiałów.

- Środki trwałe w budowie

W pozycji tej ujęte zostały zaliczane do aktywów trwałych środki trwałe w okresie ich budowy, montażu lub ulepszenia już istniejącego środka trwałego.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania. Wartość środków trwałych w budowie powiększają różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań, służących finansowaniu zakupu lub budowy środka trwałego, za okres realizacji inwestycji. Różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań po oddaniu środków trwałych w budowie do użytkowania obciążają koszty operacji finansowych.

Wartość środków trwałych w budowie pomniejsza się o odpisy aktualizujące w wypadku wystąpienia okoliczności wskazujących na trwałą utratę ich wartości.

Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do używania.

### c) Leasing

Spółka jest stroną umów leasingowych na podstawie, których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne przez uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy (art. 3 ust. 4 ustawy o rachunkowości), przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały i jednocześnie ujmowane jest zobowiązanie w kwocie równej wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe będące przedmiotem umowy leasingu finansowego są amortyzowane w sposób określony dla własnych środków trwałych. Jednakże gdy brak jest pewności co do przejścia prawa własności przedmiotu umowy, wówczas środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: przewidywany okres użytkowania lub okres trwania leasingu.

Opłaty leasingowe z tytułu umów, które nie spełniają warunków umowy leasingu finansowego, ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

#### **d) Zapasy**

Zapasy są wyceniane według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Towary

Towary ujmowane są w księgach w cenach nabycia netto powiększone o koszty związane z ich zakupem i z ich utrzymaniem.

#### **e) Należności**

Na dzień bilansowy należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki aktywów po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank polski.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia odpowiednio po kursie kupna walut stosowanych przez bank, z którego usług korzysta Spółka w przypadku operacji sprzedaży walut oraz operacji zapłaty należności lub średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień, chyba że w zgłoszeniu celnym lub w innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs w przypadku pozostałych operacji.

Powstałe z przeliczenia różnice kursowe zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych lub w przypadkach określonych przepisami, kapitalizuje się w wartości aktywów.

#### **f) Zobowiązania**

Na dzień powstania zobowiązania wycenia się według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki pasywów po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie sprzedaży walut stosowanych przez bank, z którego usług korzysta jednostka w przypadku operacji kupna walut oraz operacji zapłaty zobowiązań, natomiast dla pozostałych operacji po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień, chyba że w zgłoszeniu celnym lub innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs.

Powstałe z przeliczenia różnice kursowe zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych lub, w przypadkach określonych przepisami, kapitalizuje się w wartości aktywów.

### **g) Środki pieniężne**

Środki pieniężne w banku i w kasie wycenia się według wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się w ich wartości nominalnej przeliczonej na złote polskie. Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie kupna walut stosowanych przez bank, z którego usług korzysta jednostka w przypadku operacji sprzedaży walut oraz operacji zapłaty należności, natomiast dla pozostałych operacji po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień, chyba że w zgłoszeniu celnym lub innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki aktywów po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

### **h) Inwestycje długoterminowe**

Nabyte długoterminowe aktywa finansowe (akcje, udziały), nie będące przedmiotem obrotu publicznego, nabyte jedynie w celu sprawowania kontroli lub wywierania wpływu na jednostkę będącą emitentem wyceniane są według ceny nabycia z uwzględnieniem trwałej utraty wartości.

Długoterminowe aktywa finansowe zakwalifikowane do kategorii przeznaczonych do sprzedaży w okresie powyżej 12 miesięcy wycenia się:

- w wartości godziwej – w przypadku gdy istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku regulowanym, albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób zgodnie z § 14 ust.1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych ( Dz. U z 2001 r. Nr 149 poz. 1674),
- w cenie nabycia – w przypadku akcji, dla których nie istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku, albo których wartość godziwej nie można ustalić w wiarygodny sposób zgodnie z § 16 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r.
- w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych ( Dz. U z 2001 r. Nr 149 poz. 1674).

Zyski lub straty z wyceny aktywów finansowych do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat, w przychodach lub kosztach finansowych zgodnie z § 21 ust.2 pkt. 1 w/w rozporządzenia.

Nieruchomości wyceniane są według zasad, stosowanych do środków trwałych.

### **i) Inwestycje krótkoterminowe**

Do krótkoterminowych aktywów finansowych zaliczane są aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen i przeznaczonych do zbycia w okresie do 12 miesięcy od dnia bilansowego.



Krótkoterminowe aktywa finansowe zakwalifikowane do kategorii przeznaczonych do obrotu na dzień bilansowy wycenia się:

- w wartości godziwej – w przypadku gdy istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku regulowanym, albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób zgodnie z § 14 ust.1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych ( Dz. U z 2001 r. Nr 149 poz. 1674),
- w cenie nabycia – w przypadku akcji, dla których nie istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku, albo których wartość godziwej nie można ustalić w wiarygodny sposób zgodnie z § 16 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych ( Dz. U z 2001 r. Nr 149 poz. 1674).

Zyski lub straty z wyceny aktywów finansowych do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat, w przychodach lub kosztach finansowych zgodnie z § 21 ust.1 w/w rozporządzenia.

#### **j) Rezerwy na zobowiązania**

Rezerwy na zobowiązania tworzone są na pewne lub prawdopodobne przyszłe zobowiązania w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych, strat nadzwyczajnych, zależnie od okoliczności z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

Rezerwy wycenia się według uzasadnionej oraz w sposób wiarygodny oszacowanej wartości.

#### **k) Zobowiązania warunkowe - pozabilansowe**

Za zobowiązania warunkowe Spółka uznaje potencjalny przyszły obowiązek wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń.

#### **l) Rozliczenia międzyokresowe**

Rozliczenia międzyokresowe czynne dotyczą poniesionych przez Spółkę kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych, a w szczególności:

Za bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów Spółka uznaje prawdopodobne zobowiązania przypadające na bieżący okres sprawozdawczy, wynikające w szczególności:

- ze świadczeń wykonanych na rzecz Spółki przez kontrahentów, lecz nie zafakturowanych do dnia bilansowego, jeżeli kwota zobowiązania jest znana lub możliwa do oszacowania w sposób wiarygodny,
- z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością przyszłych świadczeń, możliwych do oszacowania w sposób wiarygodny na podstawie danych planistycznych.

#### **m) Kapitały własny**

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wynikającej ze statutu Spółki i wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

## **n) Podatek dochodowy**

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

### ➤ Aktywa z tytułu podatku dochodowego

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ustala się 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 oraz straty możliwej do odliczenia, przy zachowaniu zasady ostrożności.

### ➤ Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Rezerwę z tytułu podatku odroczonego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego.

Przy ustalaniu wysokości aktywów i rezerwy z tytułu podatku dochodowego uwzględnia się stawki podatku dochodowego obowiązujące w roku powstania obowiązku podatkowego.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazywane są w bilansie oddzielnie.

Wpływający na wynik finansowy podatek dochodowy za dany okres sprawozdawczy obejmuje część bieżącą i część odroczoną.

Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego, z tym, że rezerwy i aktywa dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się również na kapitał własny.

## **o) Różnice kursowe**

Różnice kursowe Spółka ustala na podstawie art. 15a ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r. nr 54, poz. 654 z późn. zm.).

## **p) Przychody i zyski**

Za przychody i zyski Spółka uznaje uprawdopodobnione powstanie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zwiększenia wartości aktywów, albo zmniejszenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do wzrostu kapitału własnego lub zmniejszenia jego niedoboru w inny sposób niż wniesienie wkładów przez udziałowców lub właścicieli.

## **r) Koszty i straty**

Przez koszty i straty jednostka rozumie uprawdopodobnione zmniejszenia w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów, albo zwiększenia wartości zobowiązań i rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia jego niedoboru w inny sposób niż wycofanie środków przez udziałowców lub właścicieli.

### **s) Wynik finansowy**

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych (pośrednio związanych z działalnością operacyjną jednostki),
- wynik operacji finansowych,
- wynik operacji nadzwyczajnych (powstałych na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną jednostki i nie związanych z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia),
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest jednostka, i płatności z nim zrównanych, na podstawie odrębnych przepisów.

## 2.2. Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe za III kwartał 2015 roku.

## 2.2.1. Bilans

AKTYWA		30.09.2015	30.09.2014
		PLN	PLN
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>7 297 402,00</b>	<b>7 463 326,49</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
	2. Wartość firmy	0,00	0,00
	3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
	4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>41 529,63</b>	<b>184 965,12</b>
	1. Środki trwałe	41 529,63	184 965,12
	a. grunty ( w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu )	0,00	0,00
	b. budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
	c. urządzenia techniczne i maszyny	20 109,64	22 721,41
	d. środki transportu	21 419,99	142 541,32
	e. inne środki trwałe	0,00	19 702,39
	2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
	3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	1. od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	2. od pozostałych jednostek	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>6 759 742,37</b>	<b>6 763 921,37</b>
	1. Nieruchomości	0,00	1 919 167,38
	2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
	3. Długoterminowe aktywa finansowe	6 735 209,91	4 820 221,53
	a. w jednostkach powiązanych	6 735 209,91	4 820 221,53
	- udziały i akcje	6 735 209,91	4 820 221,53
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
	b. w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- udziały i akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
	4. Inne inwestycje długoterminowe	24 532,46	24 532,46
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>496 130,00</b>	<b>514 440,00</b>
	1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	496 130,00	514 440,00
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>15 643 138,00</b>	<b>14 839 927,78</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>1 707 952,25</b>	<b>1 737 952,25</b>
	1. Materiały	0,00	0,00
	2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
	3. Produkty gotowe	0,00	0,00
	4. Towary	1 707 952,25	1 737 952,25
	5. Zaliczki na poczet dostaw	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>3 611 220,51</b>	<b>3 675 740,79</b>
	1. Należności od jednostek powiązanych	73 553,44	90 923,73
	a. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	73 553,44	89 425,72
	- do 12 miesięcy	73 553,44	89 425,72
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b. inne	0,00	1 498,01
	2. Należności od pozostałych jednostek	3 537 667,07	3 584 817,06
	a. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	281 023,77	2 102 267,13
	- do 12 miesięcy	281 023,77	2 102 267,13
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b. z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 451,44	0,00
	c. inne	3 255 191,86	1 482 549,93
	d. dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>10 320 157,39</b>	<b>9 376 174,82</b>
	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	10 320 157,39	9 376 174,82
	a. w jednostkach powiązanych	3 699 064,50	3 659 513,48
	- udziały i akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	3 699 064,50	3 659 513,48
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
	b. w pozostałych jednostkach	6 481 671,05	5 596 879,62
	- udziały i akcje	5 930 060,16	5 150 138,44
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	551 610,89	446 741,18
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
	c. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	139 421,84	119 781,72
	- środki pieniężne w kasie i na rachunku bankowym	139 421,84	119 781,72
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
	2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>3 807,85</b>	<b>50 059,92</b>
	<b>Aktywa razem</b>	<b>22 940 540,00</b>	<b>22 303 254,27</b>

## P A S Y W A

30.09.2015

30.09.2014

	PLN	PLN
<b>A. KAPITAŁ WŁASNY</b>	<b>20 872 910,09</b>	<b>20 791 329,50</b>
I. Kapitał podstawowy	6 150 000,00	6 150 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV. Kapitał zapasowy	17 403 381,82	17 704 483,12
V. Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały rezerwowe	0,00	0,00
VII. Zysk ( strata) z lat ubiegłych	-2 929 840,19	-2 789 516,38
VIII. Zysk ( strata) netto	249 368,46	-273 637,24
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wartość ujemna)	0,00	0,00
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>2 067 629,91</b>	<b>1 511 924,77</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	770 656,00	593 385,31
1. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	770 656,00	585 175,00
2. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	8 210,31
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	8 210,31
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a. kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d. inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 296 973,91	917 018,21
1. Wobec jednostek powiązanych	432 604,95	309 373,43
a. z tytułu dostaw i usług, w okresie wymagalności:	136 283,60	160 283,60
- do 12 miesięcy	136 283,60	160 283,60
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b. inne	296 321,35	149 089,83
2. Wobec pozostałych jednostek	864 368,96	607 644,78
a. kredyty i pożyczki	175 802,75	569,59
b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c. inne zobowiązania finansowe	23 451,50	22 143,50
d. z tytułu dostaw i usług, w okresie wymagalności:	223 080,28	253 983,17
- do 12 miesięcy	223 080,28	253 983,17
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e. zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g. z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	52 377,94	136 129,22
h. z tytułu wynagrodzeń	377 177,68	163 503,07
i. inne	12 478,81	31 316,23
3. Fundusze specjalne		
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	1 521,25
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	1 521,25
a. długoterminowe	0,00	0,00
b. krótkoterminowe	0,00	1 521,25
<b>SUMA</b>	<b>22 940 540,00</b>	<b>22 303 254,27</b>

## 2.2.2. Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.15-30.09.15 PLN	01.01.14-30.09.14 PLN	01.07.15-30.09.15 PLN	01.07.14-30.09.14 PLN
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>68 705,70</b>	<b>785 539,70</b>	<b>0,00</b>	<b>253 641,04</b>
-	od jednostek powiązanych	28 055,30	0,00	0,00	0,00
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	68 705,70	785 539,70	0,00	253 641,04
2.	Zmiana stanu produktów	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>469 688,72</b>	<b>1 232 808,55</b>	<b>134 829,92</b>	<b>411 217,46</b>
1.	Amortyzacja	24 660,20	87 921,49	3 713,04	23 035,44
2.	Zużycie materiałów i energii	109 450,15	372 080,66	19 049,92	144 885,56
3.	Usługi obce	91 044,49	365 672,44	23 416,52	101 083,64
4.	Podatki i opłaty, w tym:	9 000,87	133 958,71	2 679,99	44 870,28
-	podatek akcyzowy	0	0	0,00	0,00
5.	Wynagrodzenia	215 462,35	236 172,87	77 156,31	78 364,28
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 154,32	6 097,65	1 639,44	1 850,58
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	15 916,34	30 904,73	7 174,70	17 127,68
8.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>C.</b>	<b>Zysk/Strata ze sprzedaży</b>	<b>-400 983,02</b>	<b>-447 268,85</b>	<b>-134 829,92</b>	<b>-157 576,42</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>479 000,19</b>	<b>29 927,96</b>	<b>478 584,79</b>	<b>4,46</b>
1.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	396,42	0,00	0,00	0,00
2.	Dotacje	0,00	21 414,89	0,00	0,00
3.	Inne przychody operacyjne	478 603,77	8 513,07	478 584,79	4,46
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>491 600,50</b>	<b>32 498,95</b>	<b>481 575,69</b>	<b>18 417,42</b>
1.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Inne koszty operacyjne	491 600,50	32 498,95	481 575,69	18 417,42
<b>F.</b>	<b>Zysk/Strata na działalności operacyjnej</b>	<b>-413 583,33</b>	<b>-449 839,84</b>	<b>-137 820,82</b>	<b>-175 989,38</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>891 193,86</b>	<b>194 428,04</b>	<b>-308 860,56</b>	<b>44 752,10</b>
1.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	810,00	807,00	810,00	807,00
-	od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Odsetki, w tym:	154 202,29	155 429,98	51 888,40	54 476,54
-	od jednostek powiązanych	126 164,52	109 677,33	42 211,40	23 783,16
3.	Zysk ze bycia inwestycji	7 756,66	0,00	0,00	0,00
4.	Aktualizacja wartości inwestycji	728 424,91	38 191,06	-361 558,96	-10 531,44
5.	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>26 076,07</b>	<b>64 520,44</b>	<b>10 496,42</b>	<b>11 343,53</b>
1.	Odsetki, w tym:	24 461,52	19 566,42	9 006,69	8 503,16
-	dla jednostek powiązanych	8 957,46	11 422,39	2 635,49	4 109,51
2.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	36 360,56	0,00	567,59
3.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne	1 614,55	8 593,46	1 489,73	2 272,78
<b>I.</b>	<b>Zysk/Strata na działalności gospodarczej</b>	<b>451 534,46</b>	<b>-319 932,24</b>	<b>-457 177,80</b>	<b>-142 580,81</b>
<b>J.</b>	<b>Wynik zdarzeń nadzwyczajnych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>K.</b>	<b>Zysk/Strata brutto</b>	<b>451 534,46</b>	<b>-319 932,24</b>	<b>-457 177,80</b>	<b>-142 580,81</b>
<b>L.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>202 166,00</b>	<b>-46 295,00</b>	<b>-26 891,00</b>	<b>-20 464,00</b>
<b>M.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N.</b>	<b>Zysk/Strata netto</b>	<b>249 368,46</b>	<b>-273 637,24</b>	<b>-430 286,80</b>	<b>-122 116,81</b>

### 2.2.3. Rachunek przepływów pieniężnych – metoda pośrednia

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.15-30.09.15	01.01.14-30.09.14	01.07.15-30.09.15	01.04.14-30.09.14
	PLN	PLN	PLN	PLN
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
I. Zysk (strata) netto	249 368,46	-273637,24	-430286,80	-122116,81
II. Korekty razem	-558 345,06	308207,03	299205,85	119043,61
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-308 976,60	34 569,79	-131080,95	-3073,20
	0,00		0,00	
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
I. Wpływy	115 155,24	49872,02	11580,00	20000,00
II. Wydatki	-82 510,54	-109450,98	-15788,14	-29163,93
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	32 644,70	-59 578,96	-4208,14	-9163,93
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
I. Wpływy	263 800,50	0,00	118757,93	-10000,00
II. Wydatki	-19 702,34	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	244 098,16	0,00	118757,93	-10000,00
D. Przepływy pieniężne netto razem	-32 233,74	-25009,17	-16531,16	-22237,13
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych w tym: z tytułu różnic kursowych	-32 233,74	-25009,17	-16531,16	-22237,13
	-	-	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	171 655,58	144790,89	0,00	0,00
G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	139 421,84	119781,72	-16531,16	-22237,13
- ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00		

### 2.2.4. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Lp. Wyszczególnienie	01.01.15-30.09.2015	01.01.14-30.09.14	01.07.15-30.09.15	01.07.14-30.09.14
	PLN	PLN	PLN	PLN
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	20 623 541,63	21 064 966,74	0,00	0,00
- korekty błędów podstawowych	0	0	0	0
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	20 623 541,63	21 064 966,74	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	20 872 910,09	20 791 329,50	-430 286,80	-122 116,81
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	20 872 910,09	20 791 329,50	-430 286,80	-122 116,81

### **2.2.5. Komentarz Zarządu zawierający zwięzłą charakterystykę istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki**

W III kwartale 2015 roku spółka T2 Investment S.A. osiągnęła wynik finansowy netto w kwocie -430 286,80 zł, na który wpływ miała przede wszystkim aktualizacja portfela inwestycji krótkoterminowych.

W okresie od I do III kwartału zanotowano zysk netto w kwocie 249 368,46 zł, na który z kolei głównie wpływ miały przychody finansowe, w tym odsetki od pożyczek oraz aktualizacja wartości inwestycji.

## **3. INFORMACJE DOTYCZĄCE AKTYWNOŚCI EMITENTA W III KWARTALE 2015 ROKU**

W III kwartale 2015 roku Emitent koncentrował się na intensywnym poszukiwaniu kolejnych interesujących nieruchomości w celach inwestycyjnych, a także powziął szereg działań zmierzających do zbycia nieruchomości inwestycyjnych posiadanych w portfelu.

Zgodnie z przyjętą strategią, Emitent poszukuje również możliwości inwestycji kapitałowych, zarówno w spółki z branży budowlanej i nieruchomościowej, a także w interesujące przedsięwzięcia z innych sektorów.

## **4. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY OSÓB ZATRUDNIONYCH PRZEZ EMITENTA W PRZELICZENIU NA PEŁNE ETATY**

Na dzień 30 września 2015 roku Emitent nie zatrudniał nikogo na pełen etat.

*Tomasz Tyliński*  
Prezes Zarządu