



RAPORT KWARTALNY  
**T2 INVESTMENT S.A.**  
IV KWARTAŁ 2013

Poznań, 14 lutego 2014 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 IV kwartał 2013 r .....	11
2.2.1. Bilans .....	11
2.2.2. Rachunek zysków i strat .....	15
2.2.3. Rachunek przepływów pieniężnych .....	16
2.2.4. Zestawienie zmian w kapitale własnym .....	17
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.....	17
<b>3. INFORMACJE DOTYCZĄCE AKTYWNOŚCI EMITENTA W IV KWARTALE 2013 ROKU .....</b>	<b>17</b>
<b>4. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY OSÓB ZATRUDNIONYCH PRZEZ EMITENTA W PRZELICZENIU NA PEŁNE ETATY .....</b>	<b>18</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](http://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 2013.

### **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%)
- TERRA PROMESSA Sp. z o.o. (55,13%)

Wszystkie wyżej wymienione jednostki podlegają konsolidacji.

### **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 2002 r. nr 76 poz. 694 z późn. zm.).

Emitent sprzedaje i publikuje skonsolidowane sprawozdanie Grupy Kapitałowej jedynie dla celów informacyjnych.

## **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 używania.

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 wycenianie 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 póź. 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 IV kwartał 2013 roku.

### 2.2.1. Bilans

<b>AKTYWA</b>		<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
		<b>PLN</b>	<b>PLN</b>
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>8 765 143,05</b>	<b>10 317 312,72</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>253 986,37</b>	<b>286 231,78</b>
	1. Środki trwałe	253 986,37	286 231,78
	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	24 680,83	27 292,99
	d. środki transportu	169 571,14	89 704,06
	e. inne środki trwałe	59 734,40	169 234,73
	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>8 025 508,68</b>	<b>9 402 175,31</b>
	1. Nieruchomości	1 937 972,88	1 954 318,98
	2. Wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00
	3. Długoterminowe aktywa finansowe	6 063 003,34	7 423 323,87
	a. w jednostkach powiązanych	6 063 003,34	7 423 323,87

-	udziały i akcje	5 463 666,83	6 675 721,73
-	inne papiery wartościowe	0.00	0.00
-	udzielone pożyczki	599 336,51	747 602,14
-	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>485 648,00</b>	<b>628 905,63</b>
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	485 648,00	628 905,63
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0.00	0.00
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>13 642 288,40</b>	<b>11 657 114,56</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>1 707 952,25</b>	<b>1 707 952,25</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	1 707 952,25
5.	Zaliczki na poczet dostaw	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>4 837 941,12</b>	<b>2 548 576,24</b>
1.	Należności od jednostek powiązanych	59 108,68	2 259 912,55
a.	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	59 108,68	154 468,47
-	do 12 miesięcy	59 108,68	154 468,47
-	powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00
b.	inne	0.00	2 105 444,08
2.	Należności od pozostałych jednostek	4 778 832,44	288 663,69
a.	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	2 362 929,36	174 941,49
-	do 12 miesięcy	2 362 929,36	174 941,49
-	powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00
b.	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	0,00	43 359,61
c.	inne	2,415,903.08	70 362,59
d.	dochodzone na drodze sądowej		
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>7 080 267,49</b>	<b>7 384 681,52</b>

1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	7 080 267,49	7 384 681,52
a.	w jednostkach powiązanych	2 824 558,00	4 123 782,73
-	udziały i akcje	0,00	1 196 723,58
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	2 824 558,00	2 927 059,15
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b.	w pozostałych jednostkach	4 110 918,60	2 794 478,76
-	udziały i akcje	3 644 943,97	2 670 478,76
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	465 974,63	124 000,00
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c.	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	144 790,89	466 420,03
-	środki pieniężne w kasie i na rachunku bankowym	144 790,89	466 420,03
-	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>16 127,54</b>	<b>15 904,55</b>

<b>Aktywa razem</b>	<b>22 407 431,45</b>	<b>21 974 427,28</b>
---------------------	----------------------	----------------------

#### PASYWA

	31.12.2013 PLN	31.12.2012 PLN
<b>A. KAPITAŁ WŁASNY</b>	<b>21 161 033,40</b>	<b>20 758 374,84</b>
<b>I. Kapitał podstawowy</b>	<b>6 150 000,00</b>	<b>6 150 000,00</b>
<b>II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV. Kapitał zapasowy</b>	<b>17 704 483,12</b>	<b>17 368 905,17</b>
<b>V. Kapitał z aktualizacji wyceny</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VI. Pozostałe kapitały rezerwowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VII. Zysk ( strata) z lat ubiegłych</b>	<b>-3 096 108,28</b>	<b>-3 096 108,28</b>
<b>VIII. Zysk ( strata) netto</b>	<b>402 658,56</b>	<b>335 577,95</b>
<b>IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wartość ujemna)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>1 246 398,05</b>	<b>1 216 052,44</b>

<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>559 878,43</b>	<b>567 453,17</b>
1.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	552 979,00	562 192,37
2.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	6 899,43	5 260,80
-	długoterminowe	0.00	0.00
-	krótkoterminowe	6 899,43	5 260,80
3.	Pozostałe rezerwy	0.00	0.00
-	długoterminowe	0.00	0.00
-	krótkoterminowe	0.00	0.00
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
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
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>644 704,08</b>	<b>573 559,29</b>
1.	Wobec jednostek powiązanych	41 464,40	0.00
a.	z tytułu dostaw i usług, w okresie wymagalności:	41 464,40	0.00
-	do 12 miesięcy	41 464,40	0.00
-	powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00
b.	inne	0,00	0.00
2.	Wobec pozostałych jednostek	603 239,68	573 559,29
a.	kredyty i pożyczki	0.00	0,00
b.	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0.00	0.00
c.	inne zobowiązania finansowe	137 667,44	59 033,10
d.	z tytułu dostaw i usług, w okresie wymagalności:	227 652,02	394 109,31
-	do 12 miesięcy	227 652,02	394 109,31
-	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	61 184,34	44 214,71
h.	z tytułu wynagrodzeń	125 901,43	45 380,72
i.	inne	50 834,45	30 821,45
3.	Fundusze specjalne		
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>41 815,54</b>	<b>75 039,98</b>
1.	Ujemna wartość firmy	0.00	0.00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	41 815,54	75 039,98
a.	długoterminowe	0.00	21 414,93
b.	krótkoterminowe	41 815,54	53 625,05
<b>SUMA</b>		<b>22 407 431,45</b>	<b>21 974 427,28</b>

## 2.2.2. Rachunek zysków i strat

### RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT PORÓWANWCZY)

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.2013-	01.10.2013-	01.01.2012-	01.10.2012-
		31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2012
		PLN	PLN	PLN	PLN
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>1 137 039,50</b>	<b>295 704,15</b>	<b>1 043 488,10</b>	<b>253 651,01</b>
-	od jednostek powiązanych	14 784,00	3 696,00	106 128,46	106 128,46
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 137 039,50	295 704,15	1 043 488,10	253 651,01
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>1 816 527,55</b>	<b>496 912,44</b>	<b>2 007 057,18</b>	<b>578 442,37</b>
1.	Amortyzacja	180 699,28	39 469,40	211 396,77	52 732,97
2.	Zużycie materiałów i energii	459 262,51	107 650,99	379 016,24	123 845,71
3.	Usługi obce	635 865,05	201 863,05	907 841,77	239 742,86
4.	Podatki i opłaty, w tym:	172 181,65	42 892,78	166 112,19	67 250,77
-	podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Wynagrodzenia	302 882,10	79 474,04	301 619,78	78 671,43
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	7 782,43	1 991,04	11 143,74	4 390,28
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	57 854,53	23 571,14	29 926,69	11 808,35
8.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>C.</b>	<b>Zysk/Strata ze sprzedaży</b>	<b>-679 488,05</b>	<b>-201 208,29</b>	<b>-963 569,08</b>	<b>-324 791,36</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>65 053,95</b>	<b>10 001,03</b>	<b>96 542,94</b>	<b>33 186,30</b>
1.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	20 151,39	0,00	19 500,00	19 500,00
2.	Dotacje	35 224,44	7 586,27	40 103,80	10 025,95
3.	Inne przychody operacyjne	9 678,12	2 414,76	36 939,14	3 660,35
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>19 515,78</b>	<b>0,00</b>	<b>104 660,94</b>	<b>62 786,95</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	19 515,78	0,00	104 660,94	62 786,95
<b>F.</b>	<b>Zysk/Strata na działalności operacyjnej</b>	<b>-633 949,88</b>	<b>-191 207,26</b>	<b>-971 687,08</b>	<b>-354 392,01</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>1 257 124,42</b>	<b>381 292,79</b>	<b>2 475 087,60</b>	<b>2 080 777,54</b>
1.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	52 828,36	644,60	0,00	0,00
-	od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Odsetki, w tym:	210 154,14	52 554,39	242 528,72	40 270,29
-	od jednostek powiązanych	145 064,30	13 872,43	217 365,42	217 365,42
3.	Zysk ze bycia inwestycji	873 173,25	0,00	0,00	0,00
4.	Aktualizacja wartości inwestycji	120 968,67	328 093,80	2 232 558,88	2 040 507,25
5.	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00



<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>86 471,72</b>	<b>198 104,91</b>	<b>1 303 130,57</b>	<b>783 374,27</b>
1. Odsetki, w tym:				
- dla jednostek powiązanych	11 493,32	1 509,80	30 660,16	17 316,08
2. Strata ze zbycia inwestycji	6 968,34	1 761,22	0,00	0,00
3. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	124 172,95	1 209 435,53	712 777,74
4. Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
	74 978,40	72 422,16	63 034,88	53 280,45
<b>I. Zysk/Strata na działalności gospodarczej</b>	<b>536 702,82</b>	<b>-8 019,38</b>	<b>200 269,95</b>	<b>943 011,26</b>
<b>J. 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. Zysk/Strata brutto</b>	<b>536 702,82</b>	<b>-8 019,38</b>	<b>200 269,95</b>	<b>943 011,26</b>
<b>L. Podatek dochodowy</b>	<b>134 044,26</b>	<b>-13 352,00</b>	<b>-135 308,00</b>	<b>69 056,00</b>
<b>M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N. Zysk/Strata netto</b>	<b>402 658,56</b>	<b>5 332,62</b>	<b>335 577,95</b>	<b>873 955,26</b>

## 2.2.3. Rachunek przepływów pieniężnych

### SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

WYSZCZEGÓLNIENIE		01.12.2013-31.12.2013 PLN	01.01.2012-31.12.2012 PLN	01.10.2013-31.12.2013 PLN	01.10.2012-31.12.2012 PLN
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	402658,56	335577,95	5332,62	873955,26
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	-745733,41	-938542,57	29280,15	-1053826,77
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	-343074,85	-602964,62	34612,77	-179871,51
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	358567,35	902263,23	68912,09	371974,26
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	-314726,81	-219192,20	-109121,38	-219192,20
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	43840,55	683071,03	-40209,29	289017,23
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	0	14279,72	0	-14279,72
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	-22394,84	-322223,06	-22394,84	-46463,98
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	-22394,84	-322223,06	-22394,84	-60743,70
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	-321629,14	-242116,65	-27991,36	48402,02
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych w tym: z tytułu różnic kursowych</b>	-321629,14	-242116,65	-27991,36	48402,02
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	466420,03	708536,68	0	0
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:</b>	144790,89	466420,03	-27991,36	48402,02
	- ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	-	-

## 2.2.4. Zestawienie zmian w kapitale własnym

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2013-31.12.2013 PLN	01.01.2012-31.12.2012 PLN	01.10.2013-31.12.2013 PLN	01.10.2012-31.12.2012 PLN
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	20758374.84	20567243.03	0.00	0.00
	- korekty błędów podstawowych	0.00	0.00	0.00	0.00
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	20758374.84	20567243.03	0.00	0.00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	21161033,40	20758374,84	439260,71	288852,86
III	Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	21161033,40	20758374,84	439260,71	288852,86

### 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

Zysk netto narastająco od I-IV kwartału 2013 roku wyniósł 402.658,56 zł i wynika z aktualizacji wartości inwestycji.

Spółka kontynuuje działania zmierzające do wynajęcia powierzchni biurowych, co w najbliższym czasie powinno spowodować dalszy wzrost przychodów z tytułu działalności prowadzonej przez Emitenta w tym zakresie.

## 3. INFORMACJE DOTYCZĄCE AKTYWNOŚCI EMITENTA W IV KWARTALE 2013 ROKU

W IV kwartale 2013 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 31 grudnia 2013 roku Emitent zatrudniał 2 osoby w przeliczeniu na pełne etaty.

*Tomasz Tyliński*  
Prezes Zarządu