



SKONSOLIDOWANY
RAPORT KWARTALNY

**GRUPY KAPITAŁOWEJ
T2 INVESTMENT S.A.**

IV KWARTAŁ 2013

Poznań, 14 lutego 2014 r.

Spis treści:

1. INFORMACJE OGÓLNE	2
1.1. Skład Grupy Kapitałowej	2
1.2. Charakterystyka jednostki dominującej ze wskazaniem struktury akcjonariatu	2
1.3. Charakterystyka spółek zależnych	3
1.4. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania prognoz wyników finansowych na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w niniejszym raporcie kwartalnym	4
2. DANE FINANSOWE	4
2.1. Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu kwartalnego w tym informacje o zmianie zasad (polityki) rachunkowości	4
2.2. Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za IV kwartał 2013 r	12
2.2.1. Bilans	12
2.2.2. Rachunek zysków i strat	14
2.2.3. Rachunek przepływów pieniężnych	16
2.2.4. Zestawienie zmian w kapitale własnym	16
2.2.5. Komentarz Zarządu zawierający zwięzłą charakterystykę istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej w okresie, którego dotyczy raport wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki.....	16
3. INFORMACJE DOTYCZĄCE AKTYWNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W IV KWARTALE 2013 ROKU	17
4. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY OSÓB ZATRUDNIONYCH PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ W PRZELICZENIU NA PEŁNE ETATY	17

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Skład Grupy Kapitałowej

LP.	Spółka	Siedziba	Udział w kapitale	Charakterystyka powiązania	Metoda konsolidacji
1.	T2 INKUBATOR SP. Z O.O.	Poznań	100 %	zależna	pełna
2.	T2 SZAMOTUŁY SP. Z O.O.	Poznań	93 %	zależna	pełna
3.	TERRA PROMESSA SP. Z O.O.	Poznań	55,13 %	zależna	pełna

1.2. Charakterystyka jednostki dominującej ze wskazaniem struktury akcjonariatu

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.

Struktura akcjonariatu jednostki dominującej na dzień sporządzenia raportu za IV kw. 2013 roku

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. Charakterystyka spółek zależnych

T2 INKUBATOR Sp. z o.o.

Firma: T2 INKUBATOR Sp. z o.o.
 Siedziba: Poznań 60-476, ul. Jasielska 16a
 Telefon: 61 66 48 000
 Fax: 61 66 48 029
 KRS: 0000346267
 REGON: 301323167
 NIP: 7811846533
 Skład Zarządu: Dariusz Kojat – Prezes Zarządu

Jest to spółka powołana przez T2 INVESTMENT S.A. (100%). Projekt zakłada prowadzenie działalności polegającej na inkubowaniu, poprzez wynajem kompleksowo powierzchni biurowych wraz z wyposażeniem i strukturą teleinformatyczną, nowo powstającym podmiotom gospodarczym oraz osobom po raz pierwszy zakładającym własny biznes z regionu wielkopolski, charakteryzujący się innowacyjnością w funkcjonowaniu. Spółka została założona w grudniu 2009 roku.

Spółka otrzymała dofinansowanie z funduszy Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007-2013, Priorytet I Konkurencyjność przedsiębiorstw, Działanie 1.4 Wsparcie przedsięwzięć powiązanych z Regionalną Strategią Innowacji w kwocie 1.530,7 tys. zł i w czerwcu 2010 roku podpisała umowę na realizację projektu pod nazwą „Stworzenie Inkubatora wspierającego firmy rozpoczynające działalność, z uwzględnieniem osób bezrobotnych z pomysłem na biznes“. Całkowita wartość brutto projektu wynosi 3.112,4 tys. zł. Projekt swoim zakresem wymagał przebudowy, modernizacji i adaptacji budynku przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, realizacja powyższego projektu, zakładającego modernizację i adaptację niewykorzystywanych obecnie pomieszczeń znajdujących się w przedmiotowym obiekcie, została ukończona. Dzięki otrzymanemu dofinansowaniu z WRPO do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania spółka (T2 Inkubator Sp. z o.o.) udzieliła wsparcia 19 przedsiębiorcom z czego 11 podmiotów stanowili mikroprzedsiębiorcy pozostała część to mali przedsiębiorcy.

Spółka T2 Inkubator Sp. z o.o. została zarejestrowana w styczniu 2010 r.

T2 SZAMOTUŁY Sp. z o.o.

Firma: T2 SZAMOTUŁY Sp. z o.o.
Siedziba: Poznań 60-476, ul. Jasielska 16a
Telefon: 61 66 48 000
Fax: 61 66 48 029
KRS: 0000301320
REGON: 300777452
NIP: 7811814237
Skład Zarządu: Karolina Szabela – Prezes Zarządu

Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w Szamotułach przy ulicy Dworcowej. Spółka została powołana w celu bieżącej obsługi i zbycia przedmiotowej nieruchomości. W chwili obecnej prowadzone są prace nad uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz warunków zabudowy.

TERRA PROMESSA Sp. z o.o.

Firma: TERRA PROMESSA Sp. z o.o.
Siedziba: Poznań 60-476, ul. Jasielska 16a
Telefon: 61 66 48 000
Fax: 61 66 48 029
KRS: 0000293061
REGON: 300732484
NIP: 7822419881
Skład Zarządu: Jarosław Gorzelańczyk – Prezes Zarządu

Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Karolewskiej. Celem spółki jest zbycie przedmiotowej nieruchomości.

1.4. 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 Grupy Kapitałowej.

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 w Grupie Kapitałowej.

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 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 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 IV kwartał 2013 roku.

2.2.1. Bilans

AKTYWA	SKONSOLIDOWANY 31.12.2013 PLN	SKONSOLIDOWANY 31.12.2012 PLN
A. AKTYWA TRWAŁE	4 559 005,33	8 619 873,57
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
III. Rzeczowe aktywa trwałe	1 899 688,99	5 835 913,50
IV. Należności długoterminowe	0,00	0,00
V. Inwestycje długoterminowe	1 962 505,34	1 978 851,44
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	696 811,00	805 108,63
B. AKTYWA OBROTOWE	20 024 045,82	17 787 961,78
I. Zapasy	9 966 297,37	9 966 297,37
II. Należności krótkoterminowe	5 131 640,31	3 035 778,92
III. Inwestycje krótkoterminowe	4 909 136,96	4 766 166,75
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16 971,18	19 718,74
Aktywa razem	24 583 051,15	26 407 835,35

PASYWA

	SKONSOLIDOWANY 31.12.2013	SKONSOLIDOWANY 31.12.2012
	PLN	PLN

A. KAPITAŁ WŁASNY	19 134 468,12	19 498 455,61
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	17 704 483,12	17 368 905,17
V. Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały rezerwowe	0,00	0,00
VII. Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
VIII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-4 600 557,67	-4 122 359,27
IX. Zysk (strata) netto	-119 457,33	101 909,71
X. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wartość ujemna)	0,00	0,00
		0,00
B. KAPITAŁ MNIJSZOŚCI	3 056 683,22	2 939 257,75
		0,00
C. UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	0,00	0,00
I. Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
II. Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
	0,00	0,00
D. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	2 391 899,81	3 970 121,99
I. Rezerwy na zobowiązania	560 022,43	572 205,17
II. Zobowiązania długoterminowe	9 643,20	1 305 874,87
III. Zobowiązania krótkoterminowe	832 975,18	857 883,98
IV. Rozliczenia międzyokresowe	989 259,00	1 234 157,97
SUMA	24 583 051,15	26 407 835,35

2.2.2. Rachunek zysków i strat

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – WARIANT PORÓWNAWCZY

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	SKONSOLIDOWANY	SKONSOLIDOWANY	SKONSOLIDOWANY	SKONSOLIDOWANY
		01.01.2013-31.12.2013	01.10.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012	01.10.2012-31.12.2012
		PLN	PLN	PLN	PLN
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1 413 762,52	395 214,85	1 371 942,53	267 658,33
-	od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 413 762,52	395 214,85	1 372 754,66	268 158,33
II.	Zmiana stanu produktów	0,00	0,00	-812,13	-500,00
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	2 649 869,01	679 005,48	2 479 296,48	399 473,82
I.	Amortyzacja	542 241,55	129 855,05	647 877,54	218 057,12
II.	Zużycie materiałów i energii	491 975,97	119 008,99	443 989,48	176 497,07
III.	Usługi obce	732 560,04	211 935,35	454 160,97	-308 588,46
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	275 167,54	54 417,72	310 893,84	115 676,05
-	podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	487 688,42	127 061,11	526 399,21	163 525,35
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	55 092,24	11 302,27	49 101,34	13 929,65
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	65 143,25	25 424,99	46 874,10	20 377,04
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	Zysk/Strata ze sprzedaży	-1 236 106,49	-283 790,63	-1 107 353,95	-131 815,49
D.	Pozostałe przychody operacyjne	276 015,38	60 721,26	308 250,37	86 671,25
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	20 151,39	0,00	19 500,00	19 500,00
II.	Dotacje	246 182,97	60 326,00	251 062,00	62 765,55
III.	Inne przychody operacyjne	9 681,02	395,26	37 688,37	4 405,70
E.	Pozostałe koszty operacyjne	105 555,69	83 559,49	108 280,50	66 403,54
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	105 555,69	83 559,49	108 280,50	66 403,54
F.	Zysk/Strata na działalności operacyjnej	-1 065 646,80	-306 628,86	-907 384,08	-111 547,78
G.	Przychody finansowe	1 082 282,11	3 140,67	2 258 830,68	2 030 286,19
I.	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
II.	Odsetki, w tym:	35 311,83	5 700,35	26 011,92	-10 480,94
-	od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Zysk ze bycia inwestycji	873 173,25	-124 172,95	2 232 558,88	2 232 558,88
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	120 968,67	120 968,67	0,00	-192 051,63
V.	Inne	0,00	0,00	259,88	259,88
					0,00

H.	Koszty finansowe	83 776,26	-141 693,63	1 426 465,24	850 541,72
I.	Odsetki, w tym:	15 963,86	175,34	153 994,83	136 799,43
-	dla jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	-496 657,79
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	-207 125,13	1 209 435,53	1 209 435,53
IV.	Inne	67 812,40	65 256,16	63 034,88	964,55
					0,00
I.	Zysk/Strata ze sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-67 140,95	-161 794,56	-75 018,64	1 068 196,69
			0,00		0,00
					0,00
J.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej	0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00
K.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00
L.	Odpis wartości firmy	0,00	0,00	0,00	-1 522,57
I.	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00	-1 522,57
II.	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00	0,00
M.	Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00	0,00
N.	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		0,00		0,00
					0,00
O.	Zysk (strata) brutto	-67 140,95	-161 794,56	-75 018,64	1 069 719,26
					0,00
P.	Podatek dochodowy	99 091,26	141 672,26	-135 560,00	68 804,00
					0,00
Q.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	-137 717,26	0,00	21 425,00
			0,00		0,00
					0,00
R.	Zysk (straty) mniejszości	46 774,88	7 953,40	-41 368,35	-78 023,45
S.	Zysk/Strata netto	-119 457,33	-157 796,16	101 909,71	984 203,51

2.2.3. Rachunek przepływów pieniężnych

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH - METODA POŚREDNIA

WYSZCZEGÓLNIENIE		01.01.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012	01.10.2013-31.12.2013	01.10.2012-31.12.2012
		PLN	PLN	PLN	PLN
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
I.	Zysk (strata) netto	-119 457,33	101909,71	-118 974,68	984203,51
II.	Korekty razem	-235 753,78	-750976,92	137 951,88	-917829,62
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-355211,11	-690435,56	18 977,20	0,00
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
I.	Wpływy	322567,35	902305,37	68912,09	409016,40
II.	Wydatki	-290726,81	-233262,20	-91121,38	-227692,20
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	31840,54	669043,17	-22209,30	317559,37
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
I.	Wpływy	0,00	149500	0,00	83637,28
II.	Wydatki	-22394,84	-662440,83	0,00	-423681,75
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-22394,84	-512940,83	0,00	-340044,47
D.	Przepływy pieniężne netto razem	-345765,4	-534333,22	-25626,93	-18738,35
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych w tym:	-345765,4	-534333,22	-25626,93	-18738,35
	z tytułu różnic kursowych	0	0	0	0
F.	Środki pieniężne na początek okresu	494208,97	0	0	0
G.	Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	148443,57	500570,76	-25626,93	42919,41
	- ograniczonej możliwości dysponowania		-	-	-

2.2.4. Zestawienie zmian w kapitale własnym

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012	01.10.2013-31.12.2013	01.10.2012-31.12.2012
		PLN	PLN	PLN	PLN
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	19 498 455,61	19 396 545,90	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	-	-	-	-
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	19 498 455,61	19 396 545,90	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	19 134 468,12	19 498 455,61	-157 796,16	984 203,51
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	19 134 468,12	19 498 455,61	-157 796,16	984 203,51

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

Dla całej grupy okres IV kwartału 2013 roku zamknął się stratą netto w kwocie -157.796,16 złotych i wynika z kosztów działalności operacyjnej spółek zależnych, które przewyższają przychody netto ze sprzedaży.

3. INFORMACJE DOTYCZĄCE AKTYWNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ 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 GRUPĘ KAPITAŁOWĄ W PRZELICZENIU NA PEŁNE ETATY.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa Kapitałowa zatrudniała 7 osoby w przeliczeniu na pełne etaty.

Tomasz Tyliński
Prezes Zarządu