



RAPORT KWARTALNY
T2 INVESTMENT S.A.
I KWARTAŁ 2014

Poznań, 15 maja 2014 r.

Spis treści:

1. INFORMACJE OGÓLNE	2
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
2. DANE FINANSOWE.....	3
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 I kwartał 2014 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.....	14
3. INFORMACJE DOTYCZĄCE AKTYWNOŚCI EMITENTA W I KWARTALE 2014 ROKU.....	14
4. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY OSÓB ZATRUDNIONYCH PRZEZ EMITENTA W PRZELICZENIU NA PEŁNE ETATY.....	15

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 2014.

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%)

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.).

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 używania 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.

- 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 używania 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 I kwartał 2014 roku.

2.2.1. Bilans

AKTYWA		31.03.2014	31.03.2013
		PLN	PLN
A.	AKTYWA TRWAŁE	7 464 317,60	10 725 665,91
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
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
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	222 044,23	240 489,51
1.	Środki trwałe	222 044,23	240 489,51
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	24 027,49	26 639,95
d.	środki transportu	160 624,36	77 471,68
e.	inne środki trwałe	37 392,38	136 377,88
2.	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
1.	od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.	od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	6 776 458,37	10 050 539,40
1.	Nieruchomości	1 931 704,38	1 948 150,95
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	4 820 221,53	8 077 855,99
a.	w jednostkach powiązanych	4 820 221,53	5 575 476,06
-	udziały i akcje	4 820 221,53	4 820 221,53
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	755 254,53
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b.	w pozostałych jednostkach	0,00	2 502 379,93
-	udziały i akcje	0,00	2 502 379,93
-	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
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	465 815,00	434 637,00
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	465 815,00	434 637,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B.	AKTYWA OBROTOWE	14 869 066,36	11 898 975,63
I.	Zapasy	1 707 952,25	1 707 952,25
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
II.	Należności krótkoterminowe	4 665 514,29	6 379 935,60
1.	Należności od jednostek powiązanych	4 190 595,80	45 470,44
a.	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	59 108,68	45 470,44
-	do 12 miesięcy	59 108,68	45 470,44
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b.	inne	4 131 487,12	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek	474 918,49	6 334 465,16
a.	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	330 354,04	324 459,74
-	do 12 miesięcy	330 354,04	324 459,74
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b.	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	0,00	41 127,90
c.	inne	144 564,45	5 968 877,52
d.	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	8 342 247,08	3 655 696,42
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	8 342 247,08	3 655 696,42
a.	w jednostkach powiązanych	3 492 968,01	2 700 173,64
-	udziały i akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	3 492 968,01	2 700 173,64
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b.	w pozostałych jednostkach	4 719 024,10	551 716,60
-	udziały i akcje	4 243 175,42	152 096,42
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	475 848,68	399 620,18
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c.	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	130 254,97	403 806,18
-	środki pieniężne w kasie i na rachunku bankowym	130 254,97	403 806,18
-	inne środki pieniężne	0,00	0,00
-	inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	153 352,74	155 391,36
Aktywa razem		22 333 383,96	22 624 641,54

PASywa		31.03.2014	31.03.2013
		PLN	PLN
A.	KAPITAŁ WŁASNY	20 954 140,14	21 289 899,68
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
	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VII.		-2 789 516,38	-2 760 530,33
VIII.	Zysk (strata) netto	-110 826,60	531 524,84
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wartość ujemna)	0,00	0,00
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	1 379 243,82	1 334 741,86
I.	Rezerwy na zobowiązania	570 513,91	496 682,45
	1. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	562 207,00	490 243,00
	2. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	8 306,91	6 439,45
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	8 306,91	6 439,45
	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	790 605,66	773 045,38
	1. Wobec jednostek powiązanych	179 329,88	140 238,40
	a. z tytułu dostaw i usług, w okresie wymagalności:	38 464,40	140 238,40
	- do 12 miesięcy	38 464,40	140 238,40
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b. inne	140 865,48	0,00
	2. Wobec pozostałych jednostek	611 275,78	632 806,98
	a. kredyty i pożyczki	10 135,62	0,00
	b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	c. inne zobowiązania finansowe	22 143,50	61 208,50
	d. z tytułu dostaw i usług, w okresie wymagalności:	244 089,19	265 632,89
	- do 12 miesięcy	244 089,19	265 632,89
	- 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	157 744,37	200 037,70
	h. z tytułu wynagrodzeń	145 403,07	75 106,44
	i. inne	31 760,03	30 821,45
	3. Fundusze specjalne		
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	18 124,25	65 014,03
	1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	18 124,25	65 014,03
	a. długoterminowe	0,00	11 388,98
	b. krótkoterminowe	18 124,25	53 625,05
SUMA		22 333 383,96	22 624 641,54

2.2.2. Rachunek zysków i strat

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT WARIANT PORÓWANWCZY

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.14-31.03.14 PLN	01.01.13-31.03.13 PLN
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	273 076,06	269 801,37
-	od jednostek powiązanych	0,00	3 696,00
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	273 076,06	269 801,37
2.	Zmiana stanu produktów	0,00	0,00
3.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
4.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	424 632,44	458 408,68
1.	Amortyzacja	38 305,38	51 910,30
2.	Zużycie materiałów i energii	101 169,83	104 734,55
3.	Usługi obce	154 094,98	174 719,67
4.	Podatki i opłaty, w tym:	43 784,36	42 833,29
-	podatek akcyzowy	0	0,00
5.	Wynagrodzenia	79 234,53	74 694,87
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 123,31	1 529,82
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	5 920,05	7 986,18
8.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C.	Zysk/Strata ze sprzedaży	-151 556,38	-188 607,31
D.	Pozostałe przychody operacyjne	19 433,08	17 274,83
1.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2.	Dotacje	15 811,89	10 025,95
3.	Inne przychody operacyjne	3 621,19	7 248,88
E.	Pozostałe koszty operacyjne	11 527,25	504,41
1.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
3.	Inne koszty operacyjne	11 527,25	504,41
F.	Zysk/Strata na działalności operacyjnej	-143 650,55	-171 836,89
G.	Przychody finansowe	56 728,45	1 052 837,37
1.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
-	od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.	Odsetki, w tym:	48 842,31	53 032,98
-	od jednostek powiązanych	40 073,50	43 332,33
3.	Zysk ze bycia inwestycji	0,00	999 804,39
4.	Aktualizacja wartości inwestycji	7 886,14	0,00
5.	Inne	0,00	0,00
H.	Koszty finansowe	44 542,50	227 156,38
1.	Odsetki, w tym:	4699,53	3 579,03
-	dla jednostek powiązanych	3 198,04	0,00
2.	Strata ze zbycia inwestycji	35 792,97	0,00
3.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	222 556,46
4.	Inne	4 050,00	1 020,89
I.	Zysk/Strata na działalności gospodarczej	-131 464,60	653 844,10
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00
1.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
2.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
K.	Zysk/Strata brutto	-131 464,60	653 844,10
L.	Podatek dochodowy	-20 638,00	122 319,26
M.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0,00	0,00
N.	Zysk/Strata netto	-110 826,60	531 524,84

2.2.3. Rachunek przepływów pieniężnych

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH METODA POŚREDNIA

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.14-31.03.14	01.01.13-31.03.13
	PLN	PLN
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	-110 826,60	531 524,84
II. Korekty razem	110 983,66	-651 254,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	157,06	-119 729,16
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	29 672,02	84 042,90
II. Wydatki	-54 365,00	-26 087,76
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-24 692,98	57 955,14
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	10 000,00	0,00
II. Wydatki	0,00	-839,83
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	10 000,00	-839,83
D. Przepływy pieniężne netto razem	-14 535,92	-62 613,85
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych w tym:	-14 535,92	-62 613,85
z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	144 790,89	466 420,03
G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	130 254,97	403 806,18
- ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

2.2.4. Zestawienie zmian w kapitale własnym

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.14-31.03.2014	01.01.13-31.03.13
		PLN	PLN
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	21 064 966,74	20 758 374,84
	- korekty błędów podstawowych	0	0
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	21 064 966,74	20 758 374,84
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	20 954 140,14	21 289 899,68
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	20 954 140,14	21 289 899,68

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

Koszty na działalności operacyjnej w I kw. 2014 roku przewyższają przychody Spółki. Emitent poniósł stratę ze zbycia inwestycji w kwocie 35.792,97 zł, natomiast osiągnął zysk z aktualizacji inwestycji w kwocie 7.886,14 zł.

Na wynik finansowy Emitenta ma wpływ koniunktura na rynku kapitałowym, a w szczególności notowania akcji na rynku zorganizowanym. Gorsza koniunktura na rynku utrudnia wprowadzanie nowych spółek do obrotu giełdowego, a także zwiększa ryzyko inwestycyjne związane z kształtowaniem się cen akcji, które znajdują się w portfelu inwestycyjnym Emitenta.

3. INFORMACJE DOTYCZĄCE AKTYWNOŚCI EMITENTA W I KWARTALE 2014 ROKU

W I kwartale 2014 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 marca 2014 roku Emitent zatrudniał 2 osoby w przeliczeniu na pełne etaty.

Tomasz Tyliński
Prezes Zarządu