

Monday Development SA
Raport Roczny

2014

SPIS TREŚCI

I.	LIST DO AKCJONARIUSZY, INWESTORÓW I PARTNERÓW	3
II.	WYBRANE DANE FINANSOWE	5
III.	SPRAWOZDANIE FINANSOWE	6
IV.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI	43
1.	Władze spółki	43
2.	Kluczowe wydarzenia w działalności Spółki oraz przewidywane kierunki rozwoju	44
3.	Ryzyka wpływające na działalność prowadzoną przez Spółkę	48
4.	Zdarzenia po dniu bilansowym	50
V.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU O RZETELNOŚCI SPRAWOZDANIA	51
VI.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU O WYBORZE BIEGŁEGO REWIDENTA	51
VII.	ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO	51
VIII.	OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA	51

I. LIST DO AKCJONARIUSZY, INWESTORÓW I PARTNERÓW

Szanowni Państwo,

W imieniu Zarządu Spółki przekazujemy Państwu Raport Roczny Monday Development SA przedstawiający działalność Spółki i wyniki w roku 2014.

Miniony rok obrotowy był dla Spółki czasem kontynuacji zmian w sposobie prowadzenia biznesu, który został zapoczątkowany w roku 2013. Główne wysiłki Zarządu skoncentrowane były na wdrożeniu planu restrukturyzacji mającego na celu ograniczenie kosztów funkcjonowania oraz zwiększenie rentowności prowadzonych inwestycji.

W pierwszym z obszarów restrukturyzacji najistotniejszymi działaniami były:

- optymalizacja zatrudnienia i kosztów z tym związanych,
- obniżenie kosztów utrzymania majątku spółki poprzez sprzedaż ich nieefektywnych składników,
- przygotowanie struktury organizacyjnej do zamknięcia Monday FIZ, co spowoduje zaoszczędzenie znacznych kosztów jego prowadzenia i obsługi. Zamknięcie FIZ rozpoczęło się w roku 2014, a zakończenie procesu planowane jest na rok 2015.

Prowadzenie restrukturyzacji finansów grupy, której elementem jest rezygnacja z Monday FIZ spowodowała szereg konsekwencji dla wyników finansowych Monday Development S.A.

Między innymi zwracamy uwagę na fakt, iż przychody i koszty wykazane w sprawozdaniach i raportach Monday Development SA pochodzą z umorzenia certyfikatów inwestycyjnych Monday FIZ oraz z odsetek z zainwestowanych środków a nie z działalności deweloperskiej, prowadzonej przez spółki projektowe należące wcześniej do Monday FIZ.

W roku 2014 Spółka złożyła zlecenie umorzenia certyfikatów, a łączna wartość przychodów z tytułu ich umorzenia wyniosła 8 816.834 zł. Pozwoliło to osiągnąć zysk na tej transakcji w kwocie 642.053 zł. Niestety w związku z ujemną wyceną spółek, których akcje nabyto od FIZ w czwartym kwartale 2014 roku dokonano odpisów aktualizujących aktywa z nimi związane na łączną kwotę 11 500 000,00 zł.

Działanie to jest główną przyczyną wystąpienia znaczącej straty na całokształcie działalności Spółki oraz wystąpienia ujemnego kapitału własnego.

W drugim z obszarów restrukturyzacji najistotniejszymi działaniami były:

- wprowadzenie ścisłych procedur budżetowania zarówno dla nowo przygotowywanych projektów jak i dla projektów realizowanych,
- wprowadzenie nowych zasad analizy postępu prac w projektach, oraz nowych procedur kontroli realizacji zaplanowanych przychodów oraz kosztów w realizowanych projektach inwestycyjnych,
- ograniczenie zapotrzebowania na kapitał zewnętrzny poprzez pogłębienie kooperacji z inwestorami, którzy w zamian za udział w zysku finansują zakup gruntu lub angażują się kapitałowo w celu uzupełnienia wkładu własnego niezbędnego do pozyskania kredytu inwestycyjnego.

Poza działaniami restrukturyzacyjnymi w roku 2014 prowadzona była intensywna działalność operacyjna.

W obszarze działalności deweloperskiej w 2014 roku kontynuowaliśmy komercjalizację dwóch inwestycji Spółki, których budowa została już zakończona: Kamienicy Wildeckiej i Mieszkań na Sokoła. Na koniec 2014 r. umowami sprzedaży zostało objętych ponad 92% powierzchni w tych inwestycjach.

Kontynuowaliśmy również komercjalizację Osiedla Hevelia, inwestycji Unidevelopment SA, w której Spółka pełni funkcję inwestora zastępczego. W ramach projektu wybudowane zostały 174 mieszkania i 9 lokali usługowych. Na koniec 2014 r. zaawansowanie sprzedaży w inwestycji wyniosło ponad 80%.

Jako inwestor zastępczy, Spółka poprowadziła także kolejną inwestycję Unidevelopment SA. - Osiedle Czarnieckiego. W I etapie inwestycji, który ukończony został w grudniu 2014r., powstało 185 mieszkań i 6 lokali usługowych. W trakcie trwania budowy umowami sprzedaży zostało objętych prawie 80% powierzchni w obiekcie, co stanowi wyjątkowo dobry wynik sprzedażowy. W listopadzie ubiegłego roku rozpoczęła się już budowa kolejnego etapu inwestycji, w której powstanie 188 mieszkań. Łącznie w III etapach inwestycji Osiedle Czarnieckiego powstanie prawie 500 mieszkań.

Rok 2014 to także rozpoczęcie kolejnego projektu biurowego Spółki - projektu Bóźnicza. Inwestycja o wyróżniającą się architekturze prowadzona pod nazwą handlową Quadro Office, powstaje w ścisłym centrum Poznania.

Rozpoczęliśmy również jako inwestor zastępczy budowę i sprzedaż pierwszej podmiejskiej inwestycji - Osiedla Szafirowego w Suchym Lesie. Zakończenie obu inwestycji planowane jest na IV kw. 2015 r.

W 2015 roku w obszarze działalności deweloperskiej Spółka zamierza kontynuować przyjętą strategię rozwoju i skupiać się na realizacji rozpoczętych inwestycji oraz przygotowaniu kolejnych projektów znajdujących się w portfelu Spółki.

Zakładamy także pozyskanie nowych projektów, które zgodnie z wypracowaną polityką Spółki, realizowane będą przy udziale zewnętrznych partnerów współfinansujących inwestycje lub w formule inwestorstwa zastępczego.

Do najważniejszych zadań Zarządu w 2015 roku należeć będzie dalsze, konsekwentne wdrażanie przyjętego planu restrukturyzacji, w celu zbudowania silnych podstaw do rozwijania działalności i wypracowania środków niezbędnych do spłaty ciężących na Spółce zobowiązań oraz pozyskiwania nowych inwestycji.

W imieniu Zarządu pragniemy podziękować wszystkim Pracownikom, Współpracownikom i Partnerom za wysiłek włożony w rozwój Monday Development SA w roku ubiegłym, a naszym Klientom i Inwestorom za zaufanie, jakim nas obdarzyli.

Z wyrazami szacunku,
Zarząd Monday Development SA

II. WYBRANE DANE FINANSOWE

WYBRANE DANE FINANSOWE	PLN		EUR	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Przychody netto	9 091 146	442 290	2 170 113	105 033
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-480 419	-5 104 572	-114 679	-1 212 207
Zysk (strata) netto	-12 081 854	-5 060 564	-2 884 014	-1 201 756
Inwestycje długoterminowe	1 828 700	9 259 881	429 041	2 232 803
Inwestycje krótkoterminowe	3 553	1 561 243	834	376 457
Należności krótkoterminowe	155 385	926 915	36 456	223 504
Aktywa razem	2 916 610	12 782 565	684 281	3 082 216
Kapitał własny	-8 292 169	3 789 685	-1 945 468	913 794
Rezerwy na zobowiązania	11 185	7 566	2 624	1 824
Zobowiązania krótkoterminowe	740 594	8 985 314	173 754	2 166 598
Pasywa razem	2 916 610	12 782 565	684 281	3 082 216
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej ¹	5 807 667	1 553 183	1 386 326	368 842
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6 135 598	-1 562 500	-1 464 605	-371 054
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	330 115	0	78 801	0
Liczba akcji	788 485,00	788 485,00	788 485,00	788 485,00
Zysk (strata) na jedną akcję	-15,32	-6,42	-3,66	-1,52
Wartość księgowa na jedną akcję	-10,52	4,81	-2,47	1,16
kurs EUR zastosowany do przeliczenia pozycji bilansowych			4,2623	4,1472
kurs EUR zastosowany do przeliczenia rachunku zysku i strat / casflow			4,1893	4,2110

¹ - ze względu na specyfikę działalności Grupy Monday Development SA, polegającą na pozyskiwaniu finansowania dla spółek projektowych poprzez emisję akcji lub pozyskiwanie finansowania dłużnego, ujemne przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wynikają z finansowania spółki celowej należącej do Monday FIZ, która rozdysponowuje środki na poszczególne projekty. Zrównoważenie przepływów z działalności operacyjnej przepływami z działalności finansowej, pokazuje że środki netto pozyskanie z emisji akcji, w całości inwestowane są w projekty.

III. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

MONDAY DEVELOPMENT SA
SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres
od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 01.01.2014 – 31.12.2014

Zgodnie z art. 52 Ustawy o rachunkowości Zarząd zapewnia sporządzenie sprawozdania finansowego w celu przedstawienia do zatwierdzenia organom zatwierdzającym Spółki.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności jednostki zasady rachunkowości, które stosowane były w sposób ciągły.

Przy wycenie aktywów i pasywów oraz ustalaniu wyniku finansowego przyjęto, że w dającej się przewidzieć przyszłości Spółka będzie kontynuować działalność w niezmnieszonej istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości.

Załączone sprawozdanie finansowe składające się z wprowadzenia, bilansu, rachunku zysków i strat, rachunku przepływów pieniężnych, zestawienia zmian w kapitale własnym oraz informacji dodatkowej, zostało sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości i przedstawione w niniejszym dokumencie w następującej kolejności:

	Strona
Wprowadzenie	3
Bilans	9
Rachunek zysków i strat	12
Rachunek przepływów pieniężnych	13
Zestawienie zmian w kapitale własnym	15
Dodatkowe informacje i objaśnienia	17

Piotr Kasprowicz
Prezes Zarządu

Sporządzający sprawozdanie
Przemysław Bielawny
VERFIN Sp. z o.o.

Piotr Łopatka
Członek Zarządu

Poznań, 29 maja 2015 r.

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje o Spółce

- 1.1. Działalność Monday Development SA polega na zarządzaniu Grupą Kapitałową, w ramach, której realizowane są inwestycje developerskie.

Monday Development SA ("Spółka") została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 13 listopada 2008 roku, w związku z przekształceniem dotychczasowej struktury Grupy.

Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu, przy ul. Piątkowskiej 116.

28 czerwca 2010 roku Spółka zadebiutowała na rynku NewConnect, który jest alternatywnym Systemem Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie SA.

Na dzień 31.12.2014 r. struktura wyemitowanych akcji przedstawiała się następująco:

SERIA AKCJI	UDZIAŁ W KAPITALE	NOMINALNA WARTOŚĆ AKCJI
akcje A	6,3%	500.000
akcje A1	81,1%	6.395.000
akcje B	12,6%	989.850

Akcje serii A są w posiadaniu Spółki, jako akcje własne i w związku z tym Spółka nie może wykonywać z nich prawa głosu.

Akcje serii A1 i B są w posiadaniu niżej wymienionych akcjonariuszy:

Nazwa akcjonariusza	Ilość akcji	Ilość głosów (w %)	Wartość nominalna akcji zł	Udział w kapitale zakładowym
Ewa Przeździecka	336 484	45,57%	3 364 840	42,67%
Piotr Płóciennik	0	0,00%	0	0,00%
Piotr Różański	47 460	6,43%	474 600	6,02%
Akcjonariusze < 5%	231 203	31,30%	2 312 030	29,32%
Internal Finance Spółka z o.o. SKA	123 338	16,70%	1 233 380	15,64%
Akcje własne do umorzenia	50 000	0,00%	500 000	6,34%
Razem	788 485	100,0%	7 884 850	100,0%

- 1.2. Spółka wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000323647. Wpisu dokonał Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 lutego 2009 roku.

- 1.3. Spółka otrzymała następujące numery identyfikacyjne:

REGON 301054767

NIP 7811832838

- 1.4. Przedmiotem działalności jest:

- Działalność firm centralnych i holdingów
- Doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej

- 1.5. Zgodnie ze statutem czas trwania działalności Spółki jest nieograniczony.

1.6. Na dzień sporządzenia sprawozdania członkami Zarządu Spółki są:

- Piotr Kaspruwicz Prezes Zarządu
- Piotr Łopatka Członek Zarządu

2. Sprawozdanie finansowe

2.1. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U Nr 121 poz. 591 z późniejszymi zmianami), według zasady kosztu historycznego, poza wartością certyfikatów inwestycyjnych Monday FIZ wycenianych w wartości godziwej.

2.2. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości (nie krótszej niż 1 rok), mimo że występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności wskutek utraty płynności finansowej. Dla utrzymania tego założenia Zarząd podjął starania zmierzające do restrukturyzacji długu Spółki m.in. poprzez emisję trzyletnich obligacji przeznaczonych do wykupu serii I, J, K, i M. Bezpośrednim przeznaczeniem emisji obligacji było: zamknięcie poprzedniej emisji serii poprzez rolowanie długu o kolejne trzy lata, oraz finansowanie bieżącej działalności. Sukces z rolowania długu z emisji poprzednich serii obligacji oraz zamknięcie poprzedniej emisji dały Spółce niezbędne środki i czas, aby zrealizować założony plan finansowy będący jednym z głównych ogniw planu restrukturyzacji długu Spółki. Partner biznesowy Spółki Monday Development S.A. warszawska Spółka Unidevelopment SA – kontynuuje zaangażowanie się w proces restrukturyzacji m.in. poprzez udzielenie częściowego poręczenia spłaty emitowanych papierów dłużnych. Partner ten zleca jednej ze spółek Grupy (MD Inwestycje Sp. z o.o. P1 SKA) prowadzenie swoich inwestycji w Poznaniu, a wynagrodzenie to stanowi jedno z istotnych źródeł finansowania Spółki.

Jednocześnie w związku ze zmianami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, które nałożyły obowiązek zapłaty podatku dochodowego na poziomie spółek komandytowo-akcyjnych zarząd Monday Development S.A. aktywnie wprowadza zmiany w organizacji biznesu poprzez ograniczenie działalności inwestycyjnej Monday FIZ. Podstawowymi krokami w celu reorganizacji struktury podmiotów Grupy Monday był wykup wszystkich akcji spółek projektowych grupy z Monday FIZ do Monday Development S.A. co zostało sfinalizowane w grudniu 2014 roku poprzez wykup akcji spółki SOKOŁA I. Pozostałe akcje spółek projektowych nabyte zostały w miesiącu wrześniu, co przedstawiono w kwartalnych raportach giełdowych NewConnect. Zgodnie ze zmienionym podejściem projekty realizowane będą w należących do grupy spółkach komandytowych oraz spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością. Z końcem roku 2014 Monday FIZ został postawiony w stan likwidacji a niemal całość z wyemitowanych certyfikatów inwestycyjnych umorzona. W aktywach Monday FIZ pozostała jedynie niewielka ilość certyfikatów (39.938 szt.) dzięki którym ma zostać sfinansowany proces likwidacyjny Funduszu.

2.3. Sprawozdanie finansowe prezentowane jest za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014 i obejmuje dane porównawcze za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013.

2.4. Spółka posiada dokumentację dotyczącą przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, a przyjęte zasady są stosowane w sposób ciągły.

3. Ważniejsze zasady rachunkowości

3.1. Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne

Pozycje nie występują

3.2. Inwestycje

Inwestycje długoterminowe wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, z wyjątkiem certyfikatów FIZ wycenianych w wartości godziwej.

Monday Fundusz Inwestycyjny Zamknięty nie podlega konsolidacji, ponieważ nie spełnia definicji podmiotu, o którym mowa w art. 3 ust.1 pkt. 39 ustawy o rachunkowości.

Odpis z tytułu trwałej utraty wartości inwestycji obciąża koszty finansowe. W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu z tytułu trwałej utraty wartości, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego zwiększa wartość inwestycji i podlega zaliczeniu do przychodów finansowych.

Nabyte weksle wycenia się według skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej.

3.3. Zapasy

Pozycja nie występuje.

3.4. Należności krótkoterminowe

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności podlega aktualizacji na podstawie indywidualnego przeglądu poszczególnych pozycji przez Zarząd spółki.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych.

3.5. Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu kupna/sprzedaży banku, z usług, którego Spółka korzysta, lub kursu średniego NBP obowiązującego w dniu poprzedzającym dzień zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu średniego ogłoszonego przez NBP ostatniego dnia roku obrotowego. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są w pozycji przychodów lub kosztów finansowych.

3.6. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminu zapadalności wyceniane są według wartości nominalnej.

Wykazana w sprawozdaniu z przepływu środków pieniężnych pozycja środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych składa się z gotówki w kasie, środków na rachunku bieżącym oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane, jako działalność lokacyjna.

3.7. Czynne rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w odniesieniu do poniesionych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych.

Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

3.8. Kapitał podstawowy

Kapitałem podstawowym dla Spółki jest kapitał zakładowy. Jest on ujmowany w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

3.9. Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

3.10. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty.

Wyemitowane obligacje wycenia się według skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej.

3.11. Bierne rozliczenia międzyokresowe

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności:

- ze świadczeń wykonanych na rzecz jednostki przez kontrahentów jednostki, gdy kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny;
- z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń wobec nieznanych osób, których kwotę można oszacować, mimo że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana, w tym z tytułu napraw gwarancyjnych i rękojmi za sprzedane produkty długotrwałego użytku.

Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności.

3.12. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny i obejmują w szczególności:

- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych;
- środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów własnych. Zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych sfinansowanych z tych źródeł;
- wartość przyjętych nieodpłatnie, w tym także w drodze darowizny, środków trwałych w budowie, środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych.

3.13. Odroczony podatek dochodowy

Rezerwa na podatek dochodowy jest tworzona w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych aktywów z tytułu odroczonego podatku przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice i aktywa.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) uchwalone na dzień bilansowy.

3.14. Uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów bądź produktów zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Przychody ze świadczenia usług są rozpoznawane proporcjonalnie do stopnia zakończenia usługi.

Przychody/koszty z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich otrzymania/zapłaty lub w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie/zapłata nie jest wątpliwe.

Z uwagi na charakter działalności Spółki, przychody z tytułu odsetek od weksli wykazywane są, jako przychody z działalności operacyjnej.

3.15. Uznawanie kosztów

Koszty ujmowane są w księgach zgodnie z zasadami memoriału i współmierności przychodów i kosztów.

Poniesione koszty odnoszone są do okresu, w którym towar został dostarczony, a usługa wykonana.

Z uwagi na charakter działalności Spółki oraz zasadę współmierności, koszty z tytułu odsetek od obligacji wykazywane są, jako koszty działalności operacyjnej.

II. BILANS

MONDAY DEVELOPMENT S.A.
UL. PIĄTKOWSKA 116
60-649 POZNAŃ

	NOTA	31.12.2014	31.12.2013
A. AKTYWA TRWAŁE		2 742 339,00	10 285 367,00
I. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	
2. Wartość firmy		0,00	
3. Inne wartości niematerialne i prawne		0,00	
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	
II. Rzeczowe aktywa trwałe		0,00	0,00
1. Środki trwałe		0,00	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		0,00	
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		0,00	
c) urządzenia techniczne i maszyny		0,00	
d) środki transportu		0,00	
e) inne środki trwałe		0,00	
2. Środki trwałe w budowie		0,00	
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	
III. Należności długoterminowe		0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych			
2. Od pozostałych jednostek		0,00	
IV. Inwestycje długoterminowe		1 828 700,00	9 259 881,00
1. Nieruchomości			
2. Wartości niematerialne i prawne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe		1 828 700,00	9 259 881,00
a) w jednostkach powiązanych		1 828 700,00	1 085 100,00
- udziały lub akcje	1	1 828 700,00	1 085 100,00
- inne papiery wartościowe		0,00	
- udzielone pożyczki		0,00	
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
b) w pozostałych jednostkach	2,3	0,00	8 174 781,00
- udziały lub akcje		0,00	
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	8 174 781,00
4. Inne inwestycje długoterminowe			
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6	913 639,00	1 025 486,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	913 639,00	1 025 486,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	

B. AKTYWA OBROTOWE		174 270,92	2 497 197,86
I. Zapasy		0,00	0,00
1. Materiały		0,00	
2. Półprodukty i produkty w toku		0,00	
3. Produkty gotowe		0,00	
4. Towary		0,00	
5. Zaliczki na dostawy		0,00	
II. Należności krótkoterminowe	4	155 385,21	926 914,83
1. Należności od jednostek powiązanych		96 601,08	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		71 601,08	0,00
- do 12 miesięcy		71 601,08	
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne		25 000,00	
2. Należności od pozostałych jednostek		58 784,13	926 914,83
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		52 000,00	69 000,00
- do 12 miesięcy		52 000,00	69 000,00
- powyżej 12 miesięcy			
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych		0,00	7 429,00
c) inne		6 784,13	850 485,83
d) dochodzone na drodze sądowej			
III. Inwestycje krótkoterminowe		3 552,71	1 561 243,03
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		3 552,71	1 561 243,03
a) w jednostkach powiązanych	5	0,00	0,00
- udziały lub akcje		0,00	
- inne papiery wartościowe		0,00	
- udzielone pożyczki		0,00	
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00	
b) w pozostałych jednostkach		0,00	1 559 874,00
- udziały lub akcje		0,00	
- inne papiery wartościowe		0,00	1 559 874,00
- udzielone pożyczki		0,00	
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00	
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		3 552,71	1 369,03
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		3 552,71	1 369,03
- inne środki pieniężne		0,00	
- inne aktywa pieniężne		0,00	
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	15 333,00	9 040,00
AKTYWA OGÓŁEM		2 916 609,92	12 782 564,86

Poznań 29.05.2015 r.

Piotr Kasprówicz
Prezes ZarząduPiotr Łopatka
Członek ZarząduPrzemysław Bielawny
VERFIN Sp. z o.o.

	NOTA	31.12.2014	31.12.2013
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		-8 292 168,82	3 789 685,03
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	8	7 884 850,00	7 884 850,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy			
III. Udziały (akcje) własne	9a	-500 000,00	-500 000,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	9b	1 465 399,47	1 465 399,47
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	10	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		0,00	0,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		-5 060 564,44	0,00
VIII. Zysk (strata) netto		-12 081 853,85	-5 060 564,44
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego			
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		11 208 778,74	8 992 879,83
I. Rezerwy na zobowiązania	11	11 185,00	7 566,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	11 185,00	7 566,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy		0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe		10 457 000,00	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych		0,00	
2. Wobec pozostałych jednostek		10 457 000,00	0,00
a) kredyty i pożyczki		0,00	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		10 457 000,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe			
d) inne			
III. Zobowiązania krótkoterminowe	13	740 593,74	8 985 313,83
1. Wobec jednostek powiązanych		17 365,24	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		17 365,24	0,00
- do 12 miesięcy		17 365,24	
- powyżej 12 miesięcy			
b) zaliczki otrzymane na dostawy		0,00	
c) zobowiązania wekslowe		0,00	
d) inne			
2. Wobec pozostałych jednostek		723 228,50	8 985 313,83
a) kredyty i pożyczki		330 115,07	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		109 275,43	8 859 104,50
c) inne zobowiązania finansowe			
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		258 898,95	123 463,50
- do 12 miesięcy		258 898,95	123 463,50
- powyżej 12 miesięcy			
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		24 939,05	2 745,83
h) z tytułu wynagrodzeń		0,00	
i) inne		0,00	
3. Fundusze specjalne		0,00	
IV. Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
- długoterminowe			
- krótkoterminowe			
PASYWA OGÓŁEM		2 916 609,92	12 782 564,86

Poznań 29.05.2015 r.

Piotr Kasprowicz
Prezes ZarząduPiotr Łopatka
Członek ZarząduPrzemysław Bielawny
VERFIN Sp. z o.o.

III. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	NOTA	01.01.2014 31.12.2014	01.01.2013 31.12.2013
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	18	9 091 146,13	442 290,00
- od jednostek powiązanych		120 000,00	
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług		9 091 146,13	442 290,00
- w tym: przychody netto z finansowych aktywów trwałych		8 816 834,00	
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów			
B. KOSZT SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	18a	9 312 302,21	5 301 306,76
- jednostkom powiązanym			
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług		9 312 302,21	5 301 306,76
- w tym wartość umorzonych finansowych aktywów trwałych		7 834 664,46	
- w tym wartość wyceny finansowych aktywów trwałych		340 116,54	3 924 706,10
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów			
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)		-221 156,08	-4 859 016,76
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	14	52 500,00	8 000,00
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	14	296 625,36	260 093,54
F. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)		-570 281,44	-5 127 110,30
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	15	91 501,20	323 791,14
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
II. Dotacje			
III. Inne przychody operacyjne		91 501,20	323 791,14
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	16	1 638,59	301 252,85
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
III. Inne koszty operacyjne		1 638,59	301 252,85
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)		-480 418,83	-5 104 572,01
J. PRZYCHODY FINANSOWE	17	9 077,24	5 688,57
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
- od jednostek powiązanych			
II. Odsetki, w tym:		75,24	688,57
- od jednostek powiązanych			
III. Zysk ze zbycia inwestycji		9 002,00	5 000,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji			
V. Inne			
K. KOSZTY FINANSOWE	18b	11 495 046,26	
I. Odsetki, w tym:		115,07	
- dla jednostek powiązanych			
II. Strata ze zbycia inwestycji			
III. Aktualizacja wartości inwestycji		11 467 843,00	
IV. Inne		27 088,19	
L. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)		-11 966 387,85	-5 098 883,44
M. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (M.I.-M.II.)			
I. Zyski nadzwyczajne			
II. Straty nadzwyczajne			
N. ZYSK (STRATA) BRUTTO (L±M)		-11 966 387,85	-5 098 883,44
O. PODATEK DOCHODOWY	21	115 466,00	-38 319,00
P. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU			
R. ZYSK (STRATA) NETTO (N-O-P)		-12 081 853,85	-5 060 564,44

Poznań, 29.05.2015 r.

Piotr Kasprovicz
Prezes ZarząduPiotr Łopatka
Członek ZarząduPrzemysław Bielawny
VERFIN Sp. z o.o.

IV. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	NOTA	01.01.2014 31.12.2014	01.01.2013 31.12.2013
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
I. Zysk (strata) netto		-12 081 853,85	-5 060 564,44
II. Korekty razem	22	11 674 920,46	6 613 747,92
1. Amortyzacja			
2. Odsetki naliczone od nabytych weksli		-76 673,00	222 907,00
3. Odsetki naliczone od wyemitowanych obligacji		94 181,42	97 229,70
4. Koszty umorzenia certyfikatów inwestycyjnych		12 912 934,55	
5. Koszty wyceny certyfikatów inwestycyjnych		-4 603 878,12	3 924 706,10
6. Koszty wyceny akcji		11 467 843,00	
7. (Zysk) strata z tytułu różnic kursowych			
8. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		-115,07	
9. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej		-9 002,00	
10. Zmiana stanu rezerw		3 619,00	-234 000,00
11. Zmiana stanu zapasów			
12. Zmiana stanu należności		-53 470,38	1 336 418,67
13. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych		65 823,06	45 408,65
14. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		105 554,00	206 641,00
15. Nabycie weksli obcych		-4 307 234,00	-2 820 000,00
16. Wykup weksli obcych		676 938,00	3 570 000,00
17. Emisja weksli własnych			
18. Wykup weksli własnych			
19. Emisja obligacji		10 500 000,00	8 564 436,80
20. Wykup obligacji		-8 887 000,00	-8 300 000,00
21. Inne korekty		-6 214 600,00	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)		-406 933,39	1 553 183,48
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
I. Wpływy		79 002,00	62 500,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych			
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne			
3. Z aktywów finansowych		79 002,00	62 500,00
a) w jednostkach powiązanych		79 002,00	62 500,00
- zbycie aktywów finansowych		79 002,00	62 500,00
- odsetki			
b) w pozostałych jednostkach			
- zbycie aktywów finansowych			
- dywidendy i udziały w zyskach			
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych			
- wykup weksli opłaconych			
- odsetki			
4. Inne wpływy inwestycyjne			
II. Wydatki			1 625 000,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych			
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne			
3. Na aktywa finansowe, w tym:			1 625 000,00
a) w jednostkach powiązanych			1 625 000,00
- nabycie aktywów finansowych			1 625 000,00
- udzielone pożyczki			
b) w pozostałych jednostkach			

- nabycie aktywów finansowych		
- udzielone pożyczki długoterminowe		
4. Inne wydatki inwestycyjne		
- wykup weksli własnych		
- odsetki od weksli własnych		
- inne wydatki inwestycyjne		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	79 002,00	-1 562 500,00
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	330 115,07	
1. Wpływy netto z wydania udziałów i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2. Kredyty i pożyczki	330 115,07	
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe		
II. Wydatki		
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek		
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki		
9. Inne wydatki finansowe		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	330 115,07	
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	2 183,68	-9 316,52
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	2 183,68	-9 316,52
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	1 369,03	10 685,55
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM	3 552,71	1 369,03
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

Poznań, 29.05.2015 r.

Piotr Kasprowicz
Prezes ZarząduPiotr Łopatka
Członek ZarząduPrzemysław Bielawny
VERFIN Sp. z o.o.

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	NOTA	01.01.2014 31.12.2014	01.01.2013 31.12.2013
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)		3 789 685,03	26 282 461,87
- korekty błędów podstawowych			
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości			
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach		3 789 685,03	26 282 461,87
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu		7 884 850,00	7 884 850,00
1.1. Zmiany kapitału podstawowego		0,00	0,00
a) zwiększenie		0,00	0,00
b) zmniejszenie		0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	8	7 884 850,00	7 884 850,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu		0,00	0,00
2.1. Zmiany należnych wpłat na kapitał podstawowy		0,00	0,00
a) zwiększenie		0,00	0,00
b) zmniejszenie		0,00	0,00
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu		0,00	0,00
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu		500 000,00	500 000,00
3.1. Zmiany udziałów (akcji) własnych		0,00	0,00
a) zwiększenie		0,00	0,00
b) zmniejszenie			
3.2. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	9a	500 000,00	500 000,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu		1 465 399,47	1 395 316,17
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		0,00	70 083,30
a) zwiększenie		0,00	70 083,30
- podział zysku (ustawowo)		0,00	5 606,66
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		0,00	64 476,64
b) zmniejszenie		0,00	0,00
4.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	9b	1 465 399,47	1 465 399,47
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		0,00	8 425 583,76
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny		0,00	-8 425 583,76
a) zwiększenie		0,00	1 976 372,00
- wycena aktywów finansowych (CI Monday FIZ)		0,00	1 976 372,00
- podatek odroczony od wyceny aktywów finansowych (CI Monday FIZ)		0,00	0,00
- podatek odroczony od wyceny aktywów finansowych (CI Monday FIZ)			
przypadający na umorzone certyfikaty		0,00	0,00
b) zmniejszenie		0,00	10 401 955,76
- podatek odroczony od wyceny aktywów finansowych (CI Monday FIZ)			
- wycena aktywów finansowych (CI Monday FIZ) przypadająca na wycenione certyfikaty		0,00	10 401 955,76
- wycena aktywów finansowych (CI Monday FIZ) przypadająca na umorzone certyfikaty		0,00	0,00
- reklasyfikacja do kapitałów rezerwowych			
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	10	0,00	0,00
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		0,00	0,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		0,00	0,00
a) zwiększenie		0,00	0,00
b) zmniejszenie		0,00	0,00
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		0,00	0,00
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		-5 060 564,44	70 083,30
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		0,00	70 083,30
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		0,00	70 083,30
7.3. Zmiany zysku z lat ubiegłych		0,00	-70 083,30
a) zwiększenie (z tytułu)		0,00	0,00

b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	70 083,30
- podziału zysku - kompensata ze stratą z lat ubiegłych	0,00	0,00
- podwyższenie kapitału zapasowego	0,00	70 083,30
7.4. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	5 060 564,44	0,00
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości		
7.6. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	5 060 564,44	0,00
7.7. Zmiany straty z lat ubiegłych	0,00	0,00
a) zwiększenie	0,00	0,00
b) zmniejszenie	0,00	0,00
- kompensata z zyskiem z lat ubiegłych	0,00	0,00
7.8. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	5 060 564,44	0,00
7.9. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	5 060 564,44	0,00
8. Wynik netto	-12 081 853,85	70 083,30
a) zysk netto		
b) strata netto	12 081 853,85	5 060 564,44
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	-8 292 168,82	3 789 685,03
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku / pokryciu straty	-8 292 168,82	3 789 685,03

Poznań, 29.05.2015 r.

Piotr Kasprowicz
Prezes ZarząduPiotr Łopatka
Członek ZarząduPrzemysław Bielawny
VERFIN Sp. z o.o.

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**1. Wartości niematerialne i prawne**

Na dzień bilansowy Spółka nie posiada wartości niematerialnych i prawnych.

2. Rzeczowe aktywa trwałe

Na dzień bilansowy Spółka nie posiada rzeczowych aktywów trwałych.

3. Zapasy i odpisy aktualizujące zapasy

Na dzień bilansowy Spółka nie posiada zapasów.

4. Inwestycje długoterminowe – aktywa finansowe

Zakres zmian aktywów finansowych od jednostek powiązanych
(nota 1a)

Lp.	Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu	1 085 100,00	0,00	0,00	1 085 100,00
a)	Zwiększenia	7 014 600,00	0,00	0,00	7 014 600,00
	– nabycie	7 014 600,00			7 014 600,00
	– podwyższenie kapitału	0,00			0,00
b)	Zmniejszenia	6 271 000,00	0,00	0,00	6 271 000,00
	– sprzedaż	70 000,00			70 000,00
	– odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	6 201 000,00			6 201 000,00
2.	Wartość na koniec okresu	1 828 700,00	0,00	0,00	1 828 700,00

W 2014 roku Sąd zarejestrował objęte przez Spółkę akcje oraz udziały w jednostkach zależnych. W trakcie roku dokonano ponadto sprzedaży 3 utworzonych wcześniej spółek: 2 spółek komandytowych za cenę 1 PLN każda, oraz 1 spółki komandytowo-akcyjnej za cenę 79.000 PLN. Sprzedane spółki komandytowe kontynuują rozpoczęte projekty deweloperskie gdzie wykonawstwem oraz obsługą marketingowo-sprzedażową zajmują się spółki z Grupy.

Poza tym Spółka sfinalizowała nabycie wszystkich akcji spółek grupy od Monday FIZ realizując tym samym jeden z kolejnych etapów restrukturyzacji Grupy Monday. Część z nabytych Spółek postawiono w stan likwidacji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego w związku ze zmianami organizacyjnymi prowadzonych przez nie projektów deweloperskich tj. prowadzeniem projektów w ramach spółek komandytowych a nie komandytowo-akcyjnych jak było to robione dotychczas. Łączna cena za nabycie akcji od Monday FIZ wyniosła 6 189.600 PLN

W związku ze złą sytuacją finansową spółek w Grupie Emitent, celem zachowania zasady ostrożnej wyceny, postanowił dokonać odpisów z tytułu trwałej utraty wartości aktywów, jakimi są akcje i udziały w tych podmiotach. W związku z powyższym wartość udziałów w Bilansie różni się od ceny nabycia akcji i udziałów w podmiotach z Grupy Monday. Koszty z tytułu aktualizacji wartości aktywów finansowych zaprezentowano w pozycji *aktualizacja wartości* w kosztach finansowych rachunku zysków i strat.

Zakres zmian odpisów aktualizujących aktywa finansowe od jednostek powiązanych
(nota 1a)

Lp.	Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	Zwiększenia	6 201 000,00	0,00	0,00	6 201 000,00
	– odpisy z tytułu trwałej wartości	6 201 000,00			6 201 000,00
b)	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
	– odpisy z tytułu trwałej wartości	0,00			0,00
2.	Wartość na koniec okresu	6 201 000,00	0,00	0,00	6 201 000,00

Zakres zmian aktywów finansowych od jednostek pozostałych
(nota 2)

Lp.	Wyszczególnienie	Udziały	Weksle	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu	0,00	0,00	8 174 781,00	8 174 781,00
a)	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	Zmniejszenia	0,00	0,00	8 174 781,00	8 174 781,00
	– odpis w związku z likwidacją FIZ		0,00	28 366,60	28 366,60
	– aktualizacja wartości cert.inwest.			-670 419,00	-670 419,00
	– umorzenie cert.inwest.		0,00	8 816 833,40	8 816 833,40
2.	Wartość na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00

Spółka w dniu 3 marca 2010 roku nabyła 10.314.390 sztuk certyfikatów inwestycyjnych (CI) Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Monday, a w styczniu 2012 roku nabyła 2.585.610 sztuk. FIZ Monday do 2014 roku posiadał akcje w spółkach komandytowo-akcyjnych odpowiedzialnych za realizację projektów deweloperskich oraz w spółkach odpowiedzialnych za zarządzanie Grupą Monday.

W marcu 2010 roku certyfikaty zostały nabyte po cenie 0,6173 PLN za sztukę, tj. za łączną kwotę 6.366.865,01 PLN. W styczniu 2012 zostały nabyte po cenie 2,72 PLN tj. za łączną kwotę 7.032.859,20 PLN. W grudniu 2012 roku Spółka umorzyła 615.000 sztuk certyfikatów inwestycyjnych nabytych po cenie 0,6173 PLN za sztukę o łącznej wartości 379.627,11 PLN.

W wyniku tych zdarzeń cena nabycia certyfikatów Funduszu na dzień 31.12.2013 wyniosła 13.020.097,10 PLN.

Majątek Grupy Monday ulokowany był w funduszu MONDAY FIZ w postaci spółek projektowych, których akcjonariuszem z ramienia Grupy jest MONDAY FIZ. W trzecim oraz czwartym kwartale 2014 roku dokonano sprzedaży wszystkich akcji spółek projektowych będących w posiadaniu MONDAY FIZ. W dniu 30.12.2014 roku dokonano umorzenia 12 245.602 szt. certyfikatów inwestycyjnych po cenie 0,72 PLN tj. zgodnie z ostatnią dokonaną wyceną Funduszu. Wartość umorzenia certyfikatów inwestycyjnych MONDAY FIZ wyniosła 8 816.833,44 PLN. Jednocześnie Fundusz Inwestycyjny Zamknięty MONDAY postawiony został w stan likwidacji. Likwidacja Funduszu przeprowadzana jest celem zredukowania kosztów obsługi Grupy Monday.

Wartość pozostałych po umorzeniu certyfikatów, w ilości 39.398 szt., wykazywanych przez Monday FIZ po wykupie wynosi 28.366,56 PLN. Na kwotę tą składają się zobowiązania, należności oraz posiadana przez Fundusz gotówka, w związku z faktem wykupu przez Monday Development S.A. wszystkich akcji spółek projektowych, które wcześniej wyceniane były z poziomu FIZ.

Spółka w związku z postawieniem Funduszu w stan likwidacji dokonała na dzień bilansowy odpisu pozostałej wartości certyfikatów inwestycyjnych.

W przeszłych latach spółka dokonała dodatkowej korekty wartości certyfikatów inwestycyjnych Monday FIZ w księgach spółki o kwotę 688.219 PLN odpowiadająca wartości ujemnej wyceny spółki Monday Management SKA, której FIZ Monday ze względu na sposób wyceny nie ujmuje (Fundusz odpisuje wartość ujemną spółek portfelowych do zera)

Korekta w kwocie 15.247.553 odzwierciedla zmianę w założeniach do prowadzonego biznesu. Wycena na koniec 2012 roku została przeprowadzona w oparciu o założenie pozyskania kapitałów własnych oraz samodzielnej realizacji projektów.

W roku 2013 Monday Development S.A. po raz kolejny podjęła próbę pozyskania kapitału własnego z emisji akcji. Spółka prowadziła jednocześnie dwa zaawansowane procesy mające na celu wejście inwestora do spółki: w jednym przypadku rozmowy prowadzone były z inwestorem finansowym a w drugim procesie z inwestorem branżowym. Zarząd Emitenta podjął decyzję o kontynuowaniu procesu z inwestorem branżowym. Niestety w czwartym kwartale proces zakończył się niepowodzeniem. Wobec niekorzystnej sytuacji kapitałowej Spółka stanęła w obliczu konieczności zrewidowania swoich planów dotyczących formuły prowadzonej działalności a w szczególności sposobu pozyskiwania projektów. Zarząd podjął decyzję, że przy braku wystarczających kapitałów własnych jedynym sposobem realizacji projektów jest kooperacja z inwestorami, którzy sfinansują zakup gruntu pod inwestycję a nawet wyłożą środki niezbędne do uzupełnienia wkładu własnego wymaganego przez banki. Stąd dla największego projektu w portfelu – Rataj – została zawarta umowa inwestycyjna w myśl, której inwestorzy w zamian za połowę zysku dokapitalizują projekt w stopniu niezbędnym do bezzwłocznej jego realizacji. Przecena największego projektu – ze 100%

własności do 50% spowodowała nie tylko znaczący spadek wartości całego portfela inwestycyjnego Monday FIZ, ale również niekorzystnie odbiła się na zyskach po okresie prognozy oraz wartości rezydualnej.

Niezależnie od audytu sprawozdania finansowego Monday Development SA, wartość aktywów MONDAY FIZ została zbadana i zaakceptowana przez biegłego rewidenta Funduszu, firmę PKF Audyt Sp. z o.o.

Wycena spółek wchodzących w skład portfela dokonywana jest metodą DCF (Discounted Cash Flow), czyli metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

Jedną z metod wyceny DCF jest wariant wyceny FCFE (free cashflow to equity), czyli badanie wolnych przepływów pieniężnych przynależnych właścicielom kapitału własnego.

Wartość Funduszu wycenia się, jako sumę zdyskontowanych przepływów projektowych umniejszonych o koszty funkcjonowania Grupy i wartości rezydualnej, skorygowane o pozycje bilansowe ujmowane w wartości historycznej, na które składają się aktywa i pasywa nie dotyczące żadnego z projektów, czyli takie, które związane są z funkcjonowaniem Grupy bądź nie spełniają warunków niezbędnych do wyceny metodą DCF.

Wyliczenie wolnych przepływów pieniężnych i ich dyskonto

+ przepływy pieniężne z projektów

- koszty funkcjonowania Grupy

= wolne przepływy pieniężne

Koszty funkcjonowania Grupy założone są na poziomie pierwszego okresu prognozy i aktualizowane według wskaźnika +3% rocznie.

Dyskonto wolnych przepływów dokonywane jest według wskaźnika 14,50%. Dla dyskontowania przepływów przyjęto, że następują one w połowie roku.

Wyliczenie odpisów na ryzyko projektów

Dla modelu DCF_FCFE dla Grupy Monday założono szacowanie elementu ryzyka, w związku z pokonywaniem przez projekty kolejnych kroków milowych na drodze do fazy realizacji projektu. Ryzyko kalkulowane jest na poziomie zaawansowania każdego projektu, którego wagi prezentuje poniższa tabela:

ETAP	OPIS	WAGA ETAPU	RYZYKO PROJEKTU
1	studium	15,0%	85,0%
2	sąsiedztwo	15,0%	70,0%
3	uchwalenie MPZP / wydanie DWZ	35,0%	35,0%
4	prawomocne MPZP / DWZ	20,0%	15,0%
5	prawomocne PNB	10,0%	5,0%
6	finansowanie	5,0%	0,0%
7	realizacja	0,0%	0,0%
		100,0%	---

Ustalenie etapów oraz wag jest przeprowadzone przez Zarząd komplementariuszy spółek celowych na podstawie doświadczeń z działalności Grupy Monday na rynku poznańskim, przy uwzględnieniu sposobu prowadzenia biznesu przez Grupę Monday.

Ryzyko uwzględniane jest w wycenie projektu, jako procentowy odpis wyliczonej wartości projektu.

W wycenach 2010 roku ryzyko było szacowane na podstawie jednego parametru, którym było wydanie MPZP lub DWZ. Brak wymienionego dokumentu dla projektu był przesłanką do odpisu w wysokości 50% na poziomie wartości projektu.

Zmiana metody w 2011 roku została wprowadzona w celu dokładniejszego odzwierciedlenia wartości projektów, ze względu na ich zaawansowanie.

Metoda ta, jest kontynuowana w roku 2012.

Obliczenie wartości rezydualnej

Ponieważ projekty Grupy Monday realizowane są w spółkach celowych, które są likwidowane po zakończeniu okresu gwarancyjnego, nie ma możliwości wyliczenia wartości rezydualnej bezpośrednio w spółkach. W związku z tym, wartość rezydualna wyznaczana jest dla całej Grupy Monday i pokazywana w wycenie Monday Management Sp. z o.o. SKA.

Metodologia wyznaczenia zysku netto po okresie szczegółowej prognozy jest następująca:

- wyliczenie zysku z projektu (bez wewnętrznych kosztów finansowania) i korekta o odpis na ryzyko
- rozłożenie wyliczonych zysków na okres trwania projektu, gdzie początek okresu wyznaczany jest przez pierwszy generowany przepływ w projekcie, a końcem jest przepływ ostatni
- wyliczenie przepływu średniego, obliczanego, jako średnia arytmetyczna dwóch lat, obejmujących rok wyceny oraz rok następny, a kolejne lata po okresie, który został wybrany do wyliczenia przepływu średniego ujmowane są jako przepływ średni powiększony o założony coroczny wzrost (3%) i odjęcie przepływów wyliczonych w danym roku ze szczegółowych prognoz dla poszczególnych projektów (przepływy te wynikają z wycen dla poszczególnych spółek).

Wyznaczony zysk netto po okresie szczegółowej prognozy dla 2018 roku oraz po odjęciu kosztów stałych dla Grupy Monday na koniec 2018 rok jest przepływem do wyliczenia wartości rezydualnej.

Stopę wzrostu dla zysków po okresie szczegółowej prognozy oraz kosztów stałych ustalono na 3%.

Metodologia wyznaczenia zysku netto po okresie szczegółowej prognozy została zmodyfikowana w stosunku do 2010 roku. Zmiany w metodologii prezentuje poniższa tabela:

składnik	metodologia 2010	metodologia 2011-2014
zysk netto	zysk netto z projektu	zysk netto z projektu, bez kosztów finansowania IG, skorygowany o odpis na ryzyko projektu
okres rozłożenia zysku	od objęcia placu przez Generalnego Wykonawcę do zakończenia budowy	od pierwszego przepływu z projektu do ostatniego przepływu
wyliczenie przepływu średniego	okres stały dwuletni	okres obejmujący rok wyceny i kolejne
zysk po okresie szczegółowej prognozy	wyliczany od 2016 roku, ze stałą stopą wzrostu	wyliczany od roku następnego, po okresie przyjętym do wyliczenia przepływu średniego

Wartość rezydualna dla Grupy Monday wyliczana jest zgodnie z poniższym wzorem:

$$WR = [FCFE_{ly} \times (1+zsw) / (kkw - zsw)] \times wdwr$$

gdzie:

$FCFE_{ly}$ - wolny przepływ dla właścicieli w ostatnim roku prognozy

zsw - zaplanowana stopa wzrostu FCFE po okresie prognozy (3%)

kkw - koszt kapitału (14,50%)

$wdwr$ - współczynnik dyskontowy wartości rezydualnej $[1/(1+0,145/2)] \times [1/(1,145)^6]$

Korekta o pozycje bilansowe ujmowane w wartości historycznej:

Do grupy tej należą aktywa i pasywa nie dotyczące żadnego z projektów czyli takie, które związane są z funkcjonowaniem Grupy bądź nie spełniają warunków niezbędnych do wyceny metodą DCF, przy czym aktywa zwiększają wartość Funduszu, a pasywa tę wartość umniejszają.

Warunki rozpoczęcia stosowania wyceny metodą DCF FCFE

Warunkiem rozpoczęcia stosowania wyceny projektu według opisanej metody jest łączne zaistnienie następujących zdarzeń:

- zdarzenie 1

Grupa ma prawo do dysponowania gruntem poprzez:

- tytuł własności / prawo użytkowania wieczystego lub
- nieodwołalne (zależne tylko i wyłącznie od działania bądź zaniechania spółki) prawo do nabycia gruntu w dowolnym momencie i
- prawo do występowania przed organami administracji w imieniu dotychczasowych właścicieli

- zdarzenie 2

Grupa potwierdziła możliwość otrzymania decyzji administracyjnej, pozwalającej na wybudowanie zaplanowanych obiektów.

- zdarzenie 3

Podjęcie przez Zarząd decyzji o wykorzystaniu gruntu.

- zdarzenie 4

Podjęcie działań administracyjnych zmierzających do uzyskania pozwolenia na budowę.

Warunki zaprzestania stosowania wyceny metodą DCF FCFE

Warunkiem zaprzestania stosowania wyceny projektu według opisanej metody i przejście na wycenę metodą skorygowanych aktywów netto jest zakończenie przez Spółkę projektu polegającą na zakończeniu i sprzedaży inwestycji oraz wypłaty zysku, również w postaci wykupu weksli własnych lub opłacenia weksli wyemitowanych przez inną spółkę Grupy.

Korekty do metodologii wyceny

Na podstawie zaleceń audytora Funduszu, na koniec 2013 roku wprowadzono modyfikacje do sposobu prezentacji. Stosowane dotychczas założenia do wycen spółek portfelowych MONDAY FIZ zawierały metodologiczne uproszczenie dla pokazywania pożyczek pomiędzy spółkami portfelowymi a Internal Finance Sp. z o.o. SKA. Nie wpływało ono na wycenę całości portfela MONDAY FIZ w przypadku braku znaczących zmian w projektach realizowanych przez Grupę Monday. Zakres zmian przedstawiono poniżej:

MODEL PRZED ZMIANA

Ewidencja pożyczek udzielanych przez Internal Finance SKA do spółek portfelowych wycenianych metodą DCF_FCFE

I. w spółce portfelowej

1. Spłata pożyczki w okresie prognozowanym (w przód) traktowana jako przepływ dodatni zwiększający wartość spółki portfelowej.
2. Zaciągnięcie pożyczki w okresie prognozowanym (w przód) traktowana, jako przepływ ujemny zmniejszający wartość spółki portfelowej.
3. Zapłata odsetek od pożyczki w okresie prognozowanym (w przód) traktowana, jako przepływ dodatni zwiększający wartość spółki portfelowej.

II. w Internal Finance Sp. z o.o. SKA

1. Należności z tytułu pożyczek od spółek portfelowych w wycenie skorygowanej WAN odpisywane do wartości zerowej.
2. Brak prognozy odsetek przyszłych.

III. dodatkowe czynniki wpływające na wycenę

1. Przepływy, z których wyliczana jest wartość spółki portfelowej są rozłożone w czasie i dyskontowane do wartości obecnej, co powoduje że spłacane w okresie prognozy pożyczki do Internal Finance Sp. z o.o. SKA są w podsumowaniu projektu wykazane w wartości niższej niż ich wartość nominalna w Internal Finance SKA.
2. Wartość spółek portfelowych wyliczona z przepływów generowanych przez projekt, jest ostatecznie obniżana o procentowo wyliczoną wartość, będącą uwzględnieniem ryzyka projektu. Tym samym, jeśli

do projektu udzielono pożyczek w okresach poprzedzających wycenę, to przy dużym współczynniku na ryzyko, wartość pożyczek zwracanych w kolejnych okresach będzie niższa niż nominal pożyczki wykazany w Internal Finance Sp. z o.o. SKA.

3. Uwzględniając pkt 1 i 2 należy stwierdzić, że wycena skorygowanym WAN dla Internal Finance Sp. z o.o. SKA uwzględnia rozkład w czasie i ryzyko niespłacenia pożyczek przez spółki portfelowe, tylko jest ono wykazywane bezpośrednio w projektach poprzez wybór pokazywania pożyczek w sposób opisany w pkt. I.

MODEL SKORYGOWANY

Ewidencja pożyczek udzielanych przez Internal Finance SKA do spółek portfelowych wycenianych metodą DCF_FCFE

I. w spółce portfelowej

1. Spłata pożyczki w okresie prognozowanym (w przód) traktowana, jako przepływ zewnętrzny, nie wpływający na wartość spółki portfelowej.
2. Zaciągnięcie pożyczki w okresie prognozowanym (w przód) traktowana jako przepływ zewnętrzny, nie wpływający na wartość spółki portfelowej.
3. Zapłata odsetek od pożyczki w okresie prognozowanym (w przód) traktowana jako przepływ dodatni zwiększający wartość spółki portfelowej

II. w Internal Finance Sp. z o.o. SKA

1. Należności z tytułu pożyczek od spółek portfelowych w wycenie skorygowanym WAN traktowane jako pożyczki podporządkowane innym zobowiązaniom projektowym. Wycena pożyczek według algorytmu:
 - a) wartość DCF spółki portfelowej $> 0 \Rightarrow$ brak odpisu aktualizującego,
 - b) wartość DCF spółki portfelowej $< 0 \Rightarrow$ odpis aktualizujący w wysokości wartości ujemnej spółki
2. Jeśli wartość udzielonej pożyczki do spółki portfelowej nie wystarcza na całkowite odpisanie wartości ujemnej spółki, to odpisuje się pożyczkę do zera, a pozostałą kwotę uwzględnia się w wycenie Monday Management Sp. z o.o. SKA.
3. Brak prognozy odsetek przyszłych.

IV. dodatkowe czynniki wpływające na wycenę

1. Przepływy, z których wyliczana jest wartość spółki portfelowej są rozłożone w czasie i dyskontowane do wartości obecnej, co powoduje że wypłacane w okresie prognozy odsetki od pożyczek do Internal Finance Sp. z o.o. SKA są w podsumowaniu projektu wykazane w wartości uwzględniającej dyskontowanie do wartości bieżącej.
2. Wartość spółek portfelowych wyliczona z przepływów generowanych przez projekt, jest ostatecznie obniżana o procentowo wyliczoną wartość, będącą uwzględnieniem ryzyka projektu. Tym samym wartość zdyskontowanych odsetek od pożyczek, o których mowa w pkt 1 dodatkowa zawiera odpis na ryzyko projektu.
3. Uwzględniając pkt 1 i 2 należy stwierdzić, że wycena skorygowanym WAN dla Internal Finance Sp. z o.o. SKA uwzględnia rozkład w czasie i ryzyko niespłacenia pożyczek przez spółki portfelowe, przy czym dla udzielonych pożyczek ryzyko wykazane jest w Internal Finance Sp. z o.o. SKA, a dla odsetek bezpośrednio w projektach.

Koszty Grupy Monday wykazywane w Monday Management Sp. z o.o. SKA

PRZED ZMIANĄ

1. Koszty Grupy Monday wykazywane w kolejnych latach obniżały wyliczone w spółce przepływy z Wartości Rezydualnej (WR) oraz Zysków po okresie prognozy (ZOP).
2. Taki sposób prezentacji wynikał z następujących założeń:
 - a) Monday Management Sp. z o.o. SKA prowadzi wszystkie projekty deweloperskie
 - b) Wyliczana WR i ZOP w Monday Management Sp. z o.o. SKA uwzględniają potencjał Grupy Monday
 - c) Monday Management Sp. z o.o. SKA posiada zasoby do generowania wartości przyszłej, których koszty należy odnieść do tychże szacunków

Do momentu, gdy w posiadaniu Grupy Monday były duże inwestycje generujące wysoką WR oraz wysokie ZOP, wykazywane koszty nie powodowały wyliczenia wartości spółki poniżej zera.

PO ZMIANIE

1. Koszty Grupy Monday wykazywane są w spółce MD Inwestycje Sp. z o.o. P1 SKA, która do połowy 2014 roku przejmie zasoby Monday Management Sp. z o.o. SKA i będzie prowadzić projekty, a która w wycenie na IV kwartał 2014 roku pokazała już przepływy przyszłe z prowadzonych projektów.
2. Przepływy z Wartości Rezydualnej (WR) oraz Zysków po okresie prognozy (ZOP) wyceniane są w Monday Management Sp. z o.o. SKA do momentu formalnego zakończenia procesu przejścia zasobów do nowej spółki.
3. Wpływy do MD Inwestycje Sp. z o.o. P1 SKA planowane z pozostałych projektów (nie należących do spółek portfelowych Monday FIZ) lub przepływy traktowane w spółkach portfelowych jako przepływy zewnętrzne (opłata projektowa) w kalkulacji WR i ZOP traktowane są jak zyski z prowadzonych projektów.
4. Taki sposób prezentacji wynika z następujących założeń:
 - a) Monday Management Sp. z o.o. SKA przenosi swoją działalność operacyjną do MD Inwestycje Sp. z o.o. P1 SKA
 - b) Wyliczana WR i ZOP w Monday Management Sp. z o.o. SKA uwzględnia potencjał Grupy Monday, w tym generowane przychody z MD Inwestycje Sp. z o.o. P1 SKA.

Zakres zmian odpisów aktualizujących aktywa finansowe od jednostek pozostałych
(nota 3)

Lp.	Wyszczególnienie	Udziały	Weksle	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu	0,00	0,00	-4 845 316,10	-4 845 316,10
a)	Zwiększenia	0,00	0,00	-28 366,56	-28 366,56
	– odpis w związku z likwidacją FIZ			-28 366,56	-28 366,56
	– wycena CI Monday FIZ				0,00
b)	Zmniejszenia	0,00	0,00	-4 766 520,10	-4 766 520,10
	– umorzenie cert.inwest.			-4 096 101,10	-4 096 101,10
	– wycena CI Monday FIZ			-670 419,00	-670 419,00
2.	Wartość na koniec okresu	0,00	0,00	-107 162,56	-107 162,56

Od momentu powstania FIZ Monday do końca 2009 roku, kwartalne wyceny spółek celowych (przedsięwzięć) funduszu odbywały się przy zastosowaniu metody wartości aktywów netto wg kosztu historycznego (WAN). Metoda ta była uzasadniona ze względu na niewielki koszt i wygodę pozyskania, co przy niepublicznym charakterze biznesu uznane było przez dotychczasowych inwestorów za wystarczające. Wraz z rozpoczęciem prac nad wejściem na ASO NewConnect, pojawiła się potrzeba poznania realnej rynkowej wartości przedsięwzięć i w konsekwencji w pierwszym kwartale 2010 roku nastąpiła zmiana metody wyceny akcji spółek celowych należących do FIZ Monday na metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF w podejściu FCFE, czyli przepływów dla właścicieli kapitału własnego), jako powszechnie przyjętej metody wyceny dla tego rodzaju działalności.

5. Należności

Struktura należności krótkoterminowych (nota 4)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na koniec okresu	Należności bieżące	Należności przeterminowane do 30 dni	Należności przeterminowane od 31-90 dni	Należności przeterminowane powyżej 90 dni
1.	Od jednostek powiązanych	96 601,08	1 356,08	12 300,00	40 145,00	42 800,00
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	71 601,08	1 356,08	12 300,00	40 145,00	17 800,00
	- do 12 miesięcy	71 601,08	1 356,08	12 300,00	40 145,00	17 800,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00				
b)	inne	25 000,00				25 000,00
2.	Od pozostałych jednostek	58 784,13	0,00	0,00	0,00	58 784,13
a)	z tytułu dostaw i usług	52 000,00	0,00	0,00	0,00	52 000,00
	- do 12 miesięcy	52 000,00				52 000,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00				
b)	podatki (CIT-8, VAT i PIT-4)	0,00				
c)	inne	6 784,13	0,00	0,00	0,00	6 784,13
	- kaucje	0,00				
	- z tyt. umorzenia cert.inwest.	0,00				
	- zaliczki	0,00				
	- pozostałe	6 784,13				6 784,13
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00				
	Razem	155 385,21	1 356,08	12 300,00	40 145,00	101 584,13

Odpisy na należności nie wystąpiły.

Pozycja „pozostałe” należności w zasadniczej części 500 opłaconych udziałów o wartości nominalnej 50 PLN w Spółce Monday Management Sp. z o.o., w której to Spółkach Monday Development SA jest 100% udziałowcem. Wpłacone środki nie zostały zarejestrowane przez Sąd w ramach podniesienia kapitału zakładowego stąd Spółka opłacająca prezentuje wpłaconą kwotę w taki sam sposób jak Spółka, w której kapitał opłacono. Prezentację taką zastosowano w celu poprawnego sporządzenia sprawozdania skonsolidowanego.

6. Inwestycje krótkoterminowe – aktywa finansowe

Zakres zmian aktywów finansowych od jednostek powiązanych (nota 5)

Lp.	Wyszczególnienie	Udziały	Weksle	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu	0,00	1 559 874,00	0,00	1 559 874,00
a)	Zwiększenia	0,00	4 405 633,00	0,00	4 405 633,00
	– nabycie		4 307 234,00		4 307 234,00
	– naliczone dyskonto		98 399,00		98 399,00
b)	Zmniejszenia	0,00	5 965 507,00	0,00	5 965 507,00
	– wykup		676 938,00		676 938,00
	– otrzymane dyskonto		21 726,00		21 726,00
	– odpis aktualizujący weksle		5 266 843,00		5 266 843,00
2.	Wartość na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00

Na dzień 31.12.2013 r. Spółka posiadała krótkoterminowe aktywa finansowe klasyfikowane jako od jednostek pozostałych zgodnie z ustawą o rachunkowości, jednak z uwagi na wykup akcji spółek portfelowych MONDAY FIZ przedstawione aktywa finansowe stały się krótkoterminowymi aktywami pochodzącymi od jednostek powiązanych, ten stan rzeczy zachowany został do dnia bilansowego. W roku 2014 Spółka w związku z restrukturyzacją zadłużenia w grupie nabyła krótkoterminowe aktywa finansowe lokowane w jednostkach powiązanych, aktywami tymi są weksle własne o terminie wykupu nie przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego. W 2014 roku stopy dyskontowe emitowanych weksli dostosowano do spadających raptownie stóp procentowych NBP co relatywnie przyczyniło się do spadku wartości naliczonych i wypłaconych dyskont z tytułu wykupionych weksli od podmiotów powiązanych.

W związku ze złą sytuacją finansową spółek których akcje i udziały posiada Monday Development, oraz kierując się zasadą ostrożności, postanowiono dokonać bilansowej weryfikacji wartości posiadanych aktywów w tych spółkach. Emitenci weksli będących w posiadaniu Spółki posiadają znaczne zadłużenie co w połączeniu ze zmniejszającą się ich zdolnością do generowania przychodów może skutkować problemami w odzyskaniu należności z tytułu weksli, potwierdzeniem tego są ujemne wartości aktywów netto w tych Spółkach zależnych. W związku z powyższym Spółka dokonała odpisu całości należności wekslowych od spółek zależnych na dzień bilansowy. Odpis wartości weksli odniesiony został w koszty finansowe rachunku zysków i strat w pozycji *Aktualizacja wartości inwestycji*.

7. Rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa) (nota 6)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec okresu
1	Aktywa odroczony podatek	1 025 486,00	1 347 843,00	1 459 690,00	913 639,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe				0,00
	Razem	1 025 486,00	1 347 843,00	1 459 690,00	913 639,00

Zmiana długoterminowych rozliczeń międzyokresowych w części aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z wyceny certyfikatów inwestycyjnych oraz ze zmniejszenia naliczonych odsetek od obligacji, które regulowane są co kwartał. Jednocześnie nastąpiła zmiana z tytułu straty podatkowej za bieżący 2014 rok.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa) (nota 7)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec okresu
1	RMK CZYNNE pozostałe	9 040,00	15 333,00	9 040,00	15 333,00
	- ubezpieczenia	9 040,00	15 333,00	9 040,00	15 333,00
	Razem	9 040,00	15 333,00	9 040,00	15 333,00

W rozliczeniach międzyokresowych widnieje ubezpieczenie D&O.

8. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy
(nota 8)

Lp.	Seria akcji	Ilość akcji	Wartość nominalna	Kapitał podstawowy na koniec okresu	Udział w kapitale podstawowym na koniec okresu
1.	seria A (nienotowana)	50 000	10,00	500 000,00	6,34%
2.	seria A1	639 500	10,00	6 395 000,00	81,10%
3.	seria B	98 985	10,00	989 850,00	12,56%
	Razem	788 485,00		7 884 850,00	100,00%

Akcje własne
(nota 9a)

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość posiadanych akcji serii A	Wartość nominalna	Akcje własne na koniec okresu	Udział w kapitale podstawowym na koniec okresu
1.	Monday Development S.A.	50 000	10,00	500 000,00	6,34%
	Razem	50 000,00		500 000,00	6,34%

Kapitał (fundusz) zapasowy
(nota 9b)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1.	agio z emisji akcji serii B	910 662
2.	koszty emisji serii B	-120 029
3.	podział zysku 2010	364 541
4.	podział zysku 2011	240 142
5.	podział zysku 2012	70 083
	Razem	1 465 399,47

W dniu 3 marca 2010 roku w ramach przekształceń wewnątrz grupy, Spółka nabyła akcje własne serii A od FIZ Monday w celu ich umorzenia.

Akcje serii B oferowane były inwestorom przed upublicznieniem Spółki na NewConnect.

Kapitał zapasowy Spółki został podwyższony o 364.541,29 PLN. Decyzją Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia wypracowany zysk netto osiągnięty w roku 2010 w kwocie 379.754,47 PLN należało podzielić:

- kwotę 15.213,18 PLN przeznaczyć na pokrycie strat z lat ubiegłych

- kwotę 364.541,29 PLN przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki.

Uchwała została zaprotokołowana w obecności notariusza Anny Kantorskiej w formie aktu notarialnego Repertorium A. numer 5353/2011 dnia 27.06.2011 roku.

Wypracowany w roku 2011 zysk netto w kwocie 240.141,88 PLN Spółka przeznaczyła na podwyższenie kapitału zapasowego. Uchwała Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26.06.2012 w obecności notariusza Anny Kantorskiej została zapisana aktem notarialnym - Repertorium A. numer 13342/2012.

Wypracowany zysk netto w roku 2012 w kwocie 70.083,30 PLN Spółka przeznaczyła na podwyższenie kapitału zapasowego zgodnie z Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 27 maja 2013 roku.

9. Pozostałe kapitały

Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny
(nota 10)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Wartość na początek okresu	0,00	8 425 583,76
a)	Zwiększenia, w tym:	0,00	1 976 372,00
	- wycena Monday FIZ	0,00	0,00
	- podatek odroczony od wyceny	0,00	1 976 372,00
	- podatek odroczony od umorzonych CI	0,00	0,00
b)	Zmniejszenia, w tym:	0,00	10 401 955,76
	- podatek odroczony od wyceny	0,00	0,00
	- wycena Monday FIZ	0,00	10 401 955,76
	- wycena Monday FIZ umorzonych CI	0,00	0,00
2.	Wartość na koniec okresu	0,00	0,00

W związku z kwartalnymi wycenami posiadanych przez Spółkę certyfikatów inwestycyjnych Monday FIZ, wycena powodująca zmniejszenie wartości aktywów finansowych zostaje odniesiona na kapitał z aktualizacji wyceny. W roku 2013 wycena certyfikatów inwestycyjnych Monday FIZ została obniżona poniżej ceny nabycia, co obniżyło kapitał z aktualizacji wyceny do wartości zero. W roku 2014 nie dokonano wyceny certyfikatów inwestycyjnych Monday FIZ powodującą zwiększenie kapitału z aktualizacji wyceny.

10. Propozycja podziału zysku za rok bieżący

Zarząd proponuje stratę za rok 2014 pokryć wypracowanymi zyskami lat następnych.

11. Zmiana stanu rezerw

Zakres zmian stanu rezerw
(nota 11)

Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Wartość na koniec okresu
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 566,00	27 545,00	23 926,00	11 185,00
2. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezerwy na zobowiązania ogółem	7 566,00	27 545,00	23 926,00	11 185,00

Na zwiększenie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego miały wpływ następujące zdarzenia:

- Operacje wykupu i emisji weksli a więc otrzymane i naliczone z tego tytułu dyskonto, na które została utworzona rezerwa w kwocie 14.565 PLN oraz wykorzystana w kwocie 10.946,00.

12. Struktura zobowiązań długoterminowych

Struktura zobowiązań długoterminowych
(nota 12)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na koniec okresu	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowa ne do 30 dni	Zobowiązania przeterminowane od 31-90 dni	Zobowiązania przeterminowane powyżej 90 dni
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	10 457 000,00	10 457 000,00	0,00	0,00	0,00
a)	kredyty i pożyczki					
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	10 457 000,00	10 457 000,00			
c)	inne zobowiązania finansowe					
d)	inne					
	Razem	10 457 000,00	10 457 000,00	0,00	0,00	0,00

13. Struktura zobowiązań krótkoterminowych

Struktura zobowiązań krótkoterminowych (poza funduszami specjalnymi)
(nota 13)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na koniec okresu	Zobowiązani a bieżące	Zobowiązania przeterminowane do 30 dni	Zobowiązania przeterminowane od 31-90 dni	Zobowiązania przeterminowane powyżej 90 dni
1.	Wobec jednostek powiązanych	17 365,24	2 829,00	2 829,00	5 658,00	6 049,24
a)	z tytułu dostaw i usług	17 365,24	2 829,00	2 829,00	5 658,00	6 049,24
-	do 12 miesięcy	17 365,24	2 829,00	2 829,00	5 658,00	6 049,24
-	powyżej 12 miesięcy	0,00				
b)	zobowiązania wekslowe	0,00				
2.	Wobec pozostałych jednostek	723 228,50	480 429,55	24 516,08	129 728,23	88 554,64
a)	kredyty i pożyczki	330 115,07	330 115,07			
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	109 275,43	109 275,43			
c)	inne zobowiązania finansowe					
d)	z tytułu dostaw i usług	258 898,95	16 100,00	24 516,08	129 728,23	88 554,64
-	do 12 miesięcy	258 898,95	16 100,00	24 516,08	129 728,23	88 554,64
-	powyżej 12 miesięcy					
e)	zaliczki otrzymane na poczet dostaw					
f)	zobowiązania wekslowe	0,00				
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpiec. społ.	24 939,05	24 939,05			
h)	z tytułu wynagrodzeń					
i)	inne					
Razem		740 593,74	483 258,55	27 345,08	135 386,23	94 603,88

Zobowiązanie z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych stanowi wartość bieżącego zobowiązania z tytułu naliczonego dyskonta od obligacji serii I, J, K, M.

Spółka sfinalizowała w maju 2014 roku emisję obligacji serii I, J, K i M celem zrolowania długu obligacji poprzednich niewykupionych w terminie obligacji. Łączna wartość emisji obligacji serii I, J, K oraz M wyniosła 10.500.000 PLN. Zwiększenie wartości emisji pozwoliło Spółce na wykup wszystkich wymagalnych obligacji oraz na rozliczenie całości zobowiązań z tytułu płatności odsetkowych. Ponadto dodatkowy kapitał pozyskany z tytułu emisji obligacji Spółka przeznaczyła na finansowanie działalności spółek projektowych celem kontynuowania przedsięwziętych projektów deweloperskich oraz przyspieszenie rozpoczęcia kolejnych. Nieliczne obligacje podlegają wykupowi cyklicznie w okresach miesięcznych i kwartalnych, podstawowy termin wykupu wszystkich obligacji został wyznaczony na drugi kwartał 2017 roku. Odsetki od wszystkich obligacji płacone są, co kwartał.

Zobowiązania z tytułu obligacji są wyceniane skorygowaną ceną nabycia, co oznacza, że wprowadzone do ksiąg składniki zobowiązań zostały pomniejszone o poniesione koszty emisji obligacji i wypłacone odsetki oraz odpowiednio skorygowane o skumulowaną kwotę zdyskontowanej różnicy pomiędzy wartością początkową i jej wartością w terminie wymagalności, wyliczoną za pomocą efektywnej stopy procentowej.

14. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki

Na akcjach spółek powiązanych stanowiących majątek finansowy Spółki ustanowiono zabezpieczenia w postaci zastawów zwykłych i rejestrowych, jako zabezpieczenie udzielonych pożyczek. Zestawienie zastawionych akcji:

SPÓŁKA	ILOŚĆ POSIADANYCH AKCJI	ZASTAWIONE	ZASTAWNIK	
MONDAY SP. Z O.O. SOKOŁA II SKA	1 000	400	---	---
		400	UNIDEVELOPMENT S.A.	zastaw rejestrowy
MD INWESTYCJE SP. Z O.O. RATAJE SKA	1 100	1 000	---	---
		1 000	Rogala Piotr	zastaw rejestrowy
MD INWESTYCJE SP. Z O.O. STRZESZYN SKA	800	267	---	---
		267	Rogala Piotr	zastaw rejestrowy
MONDAY SP. Z O.O. CHWIAŁKOWSKIEGO SKA	1 000	1 000	---	---
		1 000	Konowski Wojciech	zastaw rejestrowy
MD INWESTYCJE SP. Z O.O. P1 SKA	1 000	1 000	---	---
		1 000	UNIDEVELOPMENT S.A.	zastaw rejestrowy

15. Poręczenia i gwarancje

Poręczenia udzielone przez Spółkę do dnia bilansowego na rzecz spółek projektowych przedstawiają się następująco:

- dla Monday Sp. z o.o. Chwiałkowskiego SKA w związku z transakcją nabycia gruntu do projektu deweloperskiego, na kwotę 3 700 000 PLN,

Celem zabezpieczenia roszczeń UNIBEP SA z tytułu udzielonej w dniu 02 września 2013 roku pożyczki dla Internal Finance Sp. z o.o. SKA do kwoty 3.900.000 PLN, MDV przystąpiła do długu solidarnie z Internal Finance Sp. z o.o. SKA.

16. Przeciętne zatrudnienie

Spółka nie zatrudnia pracowników.

17. Wynagrodzenia osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących

W 2014 roku członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki nie pobierali wynagrodzenia za pełnione przez siebie funkcje.

18. Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych

Wyszczególnienie		01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
1	Obowiązkowe badania rocznego sprawozdania finansowego	14.000,00	16.000,00
2	Inne usługi poświadczające	0	0
3	Usługi doradztwa podatkowego	0	0
4	Pozostałe usługi	0	0
Razem		16.000,00	16.000,00

19. Transakcje z wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących

Spółka nie udzieliła pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających.

Spółka nie udzieliła pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów nadzorujących.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku nie występują zobowiązania Spółki wobec Członków Zarządu Spółki

20. Wyłączenia na potrzeby rachunku przepływów pieniężnych

Koszty z tytułu dyskonta weksli oraz od obligacji zaprezentowane są w działalności operacyjnej ze względu na specyfikę działalności. Również wycena certyfikatów inwestycyjnych stanowi pozycję w działalności operacyjnej. Zmiany z tytułu zobowiązań wekslowych oraz od obligacji stanowią w tym przypadku działalność operacyjną.

Nie wystąpiła wycena walut.

Szczegółowe rozliczenie poszczególnych pozycji rachunku przepływów pieniężnych zawiera nota 22.

21. Struktura przychodów ze sprzedaży

Uzyskiwane w 2014 roku przez Monday Development SA przychody pochodzą:

- w 2% z realizacji umowy na korzystanie z marki i wizerunku „MONDAY” oraz „MONDAY Development” podpisanej ze spółką zarządzającą projektami Grupy, oraz z tytułu wynagrodzenia za pośrednictwo w udzielaniu kredytów klientom projektów deweloperskich Grupy,
- w 97% z umorzenia certyfikatów inwestycyjnych MONDAY FIZ,
- w 1% z działalności finansowej.

Struktura przychodów ze sprzedaży

(nota 18)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Odsetki	98 399,00	322 290,00
	- od weksli	98 399,00	322 290,00
2.	Sprzedaż usług pozostałych	175 913,13	120 000,00
	- przychody ze sprzedaży	175 913,13	120 000,00
3.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
4.	Inne	8 816 834,00	0,00
	- umorzenie certyf. inwest.	8 816 834,00	0,00
	Przychody ogółem	9 091 146,13	442 290,00

Struktura kosztu wytworzenia

(nota 18a)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Odsetki	1 076 724,16	1 376 600,66
	- od obligacji	1 076 724,16	1 376 600,66
2.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
	- wartość sprzedanych inwestycji	0,00	
3.	Aktualizacja wartości inwestycji	340 116,54	3 924 706,10
4.	Inne	7 895 461,51	0,00
	- wart. umorzonych cert. inwest.	7 834 664,46	0,00
	- koszty pośrednictwa w udzielaniu kredytów	30 797,05	0,00
	- emisja obligacji	30 000,00	0,00
	Koszty ogółem	9 312 302,21	5 301 306,76

22. Struktura kosztów rodzajowych**Koszty rodzajowe**

(nota 14)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Amortyzacja	0,00	0,00
2.	Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00
3.	Usługi obce	319 288,14	148 544,54
4.	Podatki i opłaty	42 824,77	65 589,00
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
5.	Wynagrodzenia	0,00	27 500,00
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00	26 460,00
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	17 809,50	0,00
8.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
	Koszty ogółem	379 922,41	268 093,54

Na koszt usług obcych składają się m.in.: koszt stałej obsługi administracyjnej w kwocie 27.600,- PLN, koszty koordynacji finansów Spółki w kwocie 90.000,- PLN, koszty uczestnictwa na parkiecie NC w kwocie 61.350,- PLN, koszty obsługi obligacji w kwocie 35.000,- PLN, koszty czynności związanych z zatwierdzeniem i publikacją sprawozdania finansowego w kwocie 16.000,- PLN, koszty usług notarialnych w kwocie 4.800,- PLN, koszty przygotowań do pozyskania kapitału w kwocie 50.000,- PLN, koszty usług pośrednictwa w udzielaniu kredytów w kwocie 30.800,- PLN, koszty usług bankowych w kwocie 2.534,- PLN.

Koszt podatków i opłat stanowi nieodliczony podatek VAT, który Spółka rozlicza strukturą sprzedaży zgodnie z art. 90 ustawy o podatku od towarów i usług.

Koszty ubezpieczeń obejmujących pozostałe koszty rodzajowe dotyczą ubezpieczenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

23. Struktura pozostałych przychodów operacyjnych**Struktura pozostałych przychodów operacyjnych**

(nota 15)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2.	Dotacje	0,00	0,00
3.	Inne przychody operacyjne	91 501,20	323 791,14
-	odpis niezrealizowanych kosztów emisji obligacji	90 000,00	21 700,00
-	rezygnacja z wynagrodzeń Rady Nadzorczej		7 500,00
-	refaktura kosztów	1 500,00	294 526,00
-	pozostałe	1,20	65,14
	Pozostałe przychody operacyjne ogółem	91 501,20	323 791,14

24. Struktura pozostałych kosztów operacyjnych**Struktura pozostałych kosztów operacyjnych**

(nota 16)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
3.	Inne koszty operacyjne	1 638,59	301 252,85
-	odszkodowanie	0,00	294 526,00
-	składki członkowskie	0,00	6 714,29
-	pozostałe	1 638,59	12,56
	Pozostałe koszty operacyjne ogółem	1 638,59	301 252,85

25. Struktura przychodów finansowych**Struktura przychodów finansowych**

(nota 17)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
2.	Odsetki	75,24	688,57
-	odsetki od środków	75,24	688,57
3.	Zysk ze zbycia inwestycji	9 002,00	5 000,00
-	wartość sprzedanych inwestycji	70 000,00	62 500,00
-	przychody ze sprzedaży	79 002,00	67 500,00
4.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
5.	Inne	0,00	0,00
	Przychody finansowe ogółem	9 077,24	5 688,57

26. Struktura kosztów finansowych**Struktura kosztów finansowych**

(nota 18b)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Odsetki	115,07	0,00
-	od kredytów i pożyczek	115,07	0,00
2.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
3.	Aktualizacja wartości inwestycji	11 467 843,00	0,00
4.	Inne	27 088,19	0,00
-	odpisy aktualizujące weksli oraz CI w związku z likw.FIZ	0,00	
-	pozostałe koszty finansowe	27 088,19	
	Koszty finansowe ogółem	11 495 046,26	0,00

27. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych

Nie wystąpiły zdarzenia nadzwyczajne

28. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Zakres zmian stanu aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

(nota 19)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość	Wartość
1.	Stan aktywa z tytułu OPD na początek okresu, w tym	1 025 486,00	300 557,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	104 876,00	300 557,00
	- odsetki naliczone od obligacji	7 921,00	
	- odpis aktualizujący CI	0,00	
	- odpis aktualizujący akcje i udziały	0,00	
	- straty podatkowe	79 855,00	
	- koszty emisji obligacji	17 100,00	
b)	odniesionych na kapitał własny	920 610,00	
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy		
2.	Zwiększenia, w tym	890 747,00	920 610,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	890 747,00	0,00
	- odsetki naliczone od obligacji	12 857,00	0,00
	- odpis aktualizujący CI	5 390,00	
	- strata podatkowa roku bieżącego	872 500,00	0,00
b)	odniesionych na kapitał własny	0,00	920 610,00
	- odpis aktualizujący CI		920 610,00
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	0,00	0,00
3.	Zmniejszenia	1 002 594,00	208 656,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	96 955,00	208 656,00
	- rozliczenie straty z lat ubiegłych	79 855,00	40 063,00
	- rok 2011	79 855,00	40 063,00
	- odsetki naliczone od obligacji		168 593,00
	- koszty emisji obligacji	17 100,00	0,00
b)	odniesionych na kapitał własny	905 639,00	0,00
	- odpis aktualizujący CI	905 639,00	
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	0,00	0,00
4.	Stan aktywa z tytułu OPD na koniec okresu, w tym	913 639,00	1 025 486,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	898 668,00	104 876,00
	- odsetki naliczone od obligacji	20 778,00	7 921,00
	- odpis aktualizujący CI	5 390,00	
	- odpis aktualizujący akcje i udziały	0,00	0,00
	- straty podatkowe	872 500,00	79 855,00
	- koszty emisji obligacji	0,00	17 100,00
b)	odniesionych na kapitał własny	14 971,00	920 610,00
	- odpis aktualizujący CI		920 610,00
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	0,00	0,00

29. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Zakres zmian stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

(nota 20)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość	Wartość
1.	Stan rezerwy z tytułu OPD na początek okresu, w tym	7 566,00	2 217 938,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	7 566,00	241 566,00
b)	odniesionych na kapitał własny	0,00	1 976 372,00
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	0,00	0,00
2.	Zwiększenia, w tym	14 565,00	0,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	14 565,00	0,00
	- naliczone odsetki od dyskonta weksli	14 565,00	0,00
b)	odniesionych na kapitał własny	0,00	0,00
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	0,00	0,00
3.	Zmniejszenia	10 946,00	2 210 372,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	10 946,00	234 000,00
	- naliczone odsetki od dyskonta weksli	10 946,00	42 356,00
	- wycena certyfikatów inwestycyjnych - umorzenie		191 644,00
b)	odniesionych na kapitał własny	0,00	1 976 372,00
	- wycena certyfikatów inwestycyjnych		1 976 372,00
4.	Stan rezerwy z tytułu OPD na koniec okresu, w tym	11 185,00	7 566,00
a)	odniesionych na wynik finansowy	11 185,00	7 566,00
	- naliczone odsetki od dyskonta weksli	11 185,00	7 566,00
b)	odniesionych na kapitał własny	0,00	0,00
c)	odniesionych na wartość firmy, ujemną wartość firmy	0,00	0,00

30. Różnice między wynikiem bilansowym i podatkowym

Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto
(nota 21)

Lp.	Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1.	Zysk brutto	-11 966 272,78	-5 098 883,44
2.	korekta kosztów	840 365,13	4 120 486,33
a	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	2 534 092,63	4 638 818,39
-	dyskonto naliczone od obligacji	108 936,42	365 576,00
-	odpis aktualizujący	2 210 208,99	3 924 706,10
-	składki OC Członków Zarządu i Rady Nadz.	16 707,00	26 460,00
-	wynagrodzenia Członków Zarządu		7 500,00
-	podatek VAT		536,00
-	koszty założenia spółek		1 800,00
-	koszty wg art.15b Ustawy o pdop	198 240,22	11 000,00
-	odszkodowanie		294 526,00
-	pozostałe (składka członkowska)		6 714,29
b	Zwiększenia kosztów uzyskania przychodów	1 693 727,50	518 332,06
-	koszt umorzonych CI wg UoR		283 948,73
-	koszt emisji obligacji		189 426,40
-	udział kosztów komandytariusza	1 693 727,50	44 956,93
3.	korekta przychodów	3 064 019,54	-1 206 781,00
a	Przychody nie będące przychodami podatkowymi	5 187 265,09	316 226,00
-	odpis aktualizujący	5 078 270,09	
-	dyskonto naliczone od weksli	18 995,00	0,00
-	refaktura kosztów nкуп		294 526,00
-	pozostałe	90 000,00	21 700,00
b	Zwiększenia przychodów podatkowych	2 123 245,55	1 523 007,00
-	dyskonto otrzymane od weksli		222 907,00
-	rezygnacja z wynagrodzenia Członków RN		7 500,00
-	umorzenie cert. inwestycyjnych wg UoR		1 292 600,00
-	udział przychodów komandytariusza	2 123 245,55	
4.	Dochód dla celów podatkowych	-14 189 927,19	228 383,89
	Odliczenia od dochodu	0,00	228 383,89
-	straty z lat poprzednich	0,00	228 383,89
5.	Podstawa opodatkowania	0,00	0,00
6.	Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
7.	Podatek dochodowy odroczony	115 466,00	-38 319,00
8.	Podatek dochodowy wykazywany w RZiS	115 466,00	-38 319,00

31. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Objasnienie do rachunku przepływów pieniężnych
(nota 22)

Lp. Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
1. Amortyzacja	0,00	0,00
2. Odsetki naliczone od nabytych weksli wycena weksli obcych	-76 673,00 -76 673,00	222 907,00 222 907,00
3. Odsetki naliczone od wyemitowanych obligacji wycena obligacji	94 181,42 94 181,42	97 229,70 97 229,70
4. Koszty umorzonych certyfikatów inwestycyjnych wartość umorzenia certyfikatów	12 912 934,55 12 912 934,55	0,00 0,00
5. Koszty wyceny certyfikatów inwestycyjnych odpis aktualizujący certyfikaty inwestycyjne	-4 603 878,12 -4 603 878,12	3 924 706,10 3 924 706,10
6. Koszty wyceny akcji wycena akcji nabytych spółek od MONDAY FIZ	11 467 843,00 11 467 843,00	0,00 0,00
7. Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
8. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) odsetki naliczone od kredytów i pożyczek	-115,07 -115,07	0,00
9. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej przychody ze zbycia udziałów i akcji wartość zbywanych udziałów i akcji	-9 002,00 -79 002,00 70 000,00	5 000,00 67 500,00 -62 500,00
10. Zmiana stanu rezerw bilansowa zmiana stanu rezerwy rezerwa rozliczana z kapitałem z aktualizacji wyceny (CI Monday FIZ)	3 619,00 3 619,00 0,00	-234 000,00 -2 210 372,00 1 976 372,00
11. Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
12. Zmiana stanu należności bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych usunięcie zakupu udziałów	-53 470,38 -53 470,38 0,00	1 336 418,67 486 418,67 850 000,00
13. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych korekta o zobowiązanie wekslowe korekta o zmianę stanu zobowiązań z tyt. obligacji korekta o zmianę stanu zobowiązań z tyt. pożyczki	65 823,06 -8 244 720,09 0,00 8 640 543,15 -330 000,00	45 408,65 407 075,15 0,00 -361 666,50 0,00
14. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych bilansowa zmiana stanu RMK długoterminowych (aktywa) bilansowa zmiana stanu RMK krótkoterminowych (aktywa)	105 554,00 111 847,00 -6 293,00	206 641,00 195 681,00 10 960,00
15. Nabycie weksli obcych bilansowa zmiana stanu inwestycji długoterminowych w pozostałych jednostkach korekta o wycenę certyfikatów inwestycyjnych bilansowa zmiana stanu inwestycji krótkoterminowych z wyłączeniem środków pieniężnych wycena weksli obcych weksle obce wykupione	-4 307 234,00 -8 146 414,45 8 146 414,45 0,00 0,00 -4 307 234,00	-2 820 000,00 -17 753 461,68 17 753 461,68 972 907,00 -222 907,00 -3 570 000,00
16. Wykup weksli obcych wykup weksli obcych	676 938,00 676 938,00	3 570 000,00 3 570 000,00
17. Emisja weksli własnych	0,00	0,00
18. Wykup weksli własnych	0,00	0,00
19. Emisja obligacji bilansowa zmiana stanu zobowiązań z tyt. emisji obligacji wycena obligacji obligacje wykupione	10 500 000,00 1 722 275,43 -109 275,43 8 887 000,00	8 564 436,80 361 666,50 -97 229,70 8 300 000,00
20. Wykup obligacji	8 887 000,00	8 300 000,00
21. Inne korekty	0,00	0,00
22. Nabycie aktywów finansowych nabycie udziałów	6 214 600,00 6 214 600,00	1 625 000,00 1 625 000,00
23. Sprzedaż aktywów finansowych zbycie udziałów zbycie praw komandytariusza zbycie akcji	79 002,00 2,00 79 000,00	62 500,00 2 500,00 10 000,00 50 000,00
24. Wpływy netto z wydania udziałów i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
25. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00

32. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W 2014 roku w związku z zakupem akcji Spółek grupy będących wcześniej w posiadaniu MONDAY FIZ, a więc niestanowiących podmiotów w rozumieniu przepisów ustawy o rachunkowości, na dzień bilansowy ujawniane są następujące transakcje oraz salda z podmiotami powiązanymi w 2014 roku.

Spółka powiązana	Saldo		Koszty zakupów	Przychody ze sprzedaży	Należności wekslowe	Uwagi
	Zobowiązanie	Należność				
Monday Sp. z o.o.	75,24	15 000,00				
Monday Management Sp. z o.o.		25 000,00				
Lunedi Sp. z o.o.		1 000,00				
Monday Management Sp. z o.o. SKA	5 974,00	28 801,08	18 400,00	122 602,50	460 259,00	Przychody Spółki obejmują wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy na korzystanie z wizerunków MONDAY oraz Monday Development. Koszty ponoszone przez Spółkę w ramach umowy z podmiotem powiązanym obejmowały obsługę administracyjną oraz finansowo-księgową, umowę rozwiązano z dniem 31.08.2014.
Internal Finance Sp. z o.o. SKA		25 000,00			1 136 526,00	
Monday Sp. z o.o. KAMPUS TECHNOLOGICZNY SKA					2 957 234,00	
Monday Sp. z o.o. PIĄTKOWSKA SKA		1 800,00				
Monday Sp. z o.o. SOKOŁA I SKA					580 829,00	
MD Inwestycje Sp. z o.o. P1 SKA	11 316,00		9 200,00		131 995,00	Koszty ponoszone przez Spółkę w ramach umowy z podmiotem powiązanym obejmują obsługę administracyjną oraz finansowo-księgową, umowę rozwiązano z dniem 1.09.2014.
SUMA	17 365,24	96 601,08	27 600,00	122 602,50	5 266 843,00	

33. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia istotne ekonomicznie dla przejrzystości sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2014 r.

Spółki, których akcje zakupiono od Monday FIZ zostały częściowo postawione w stan likwidacji,

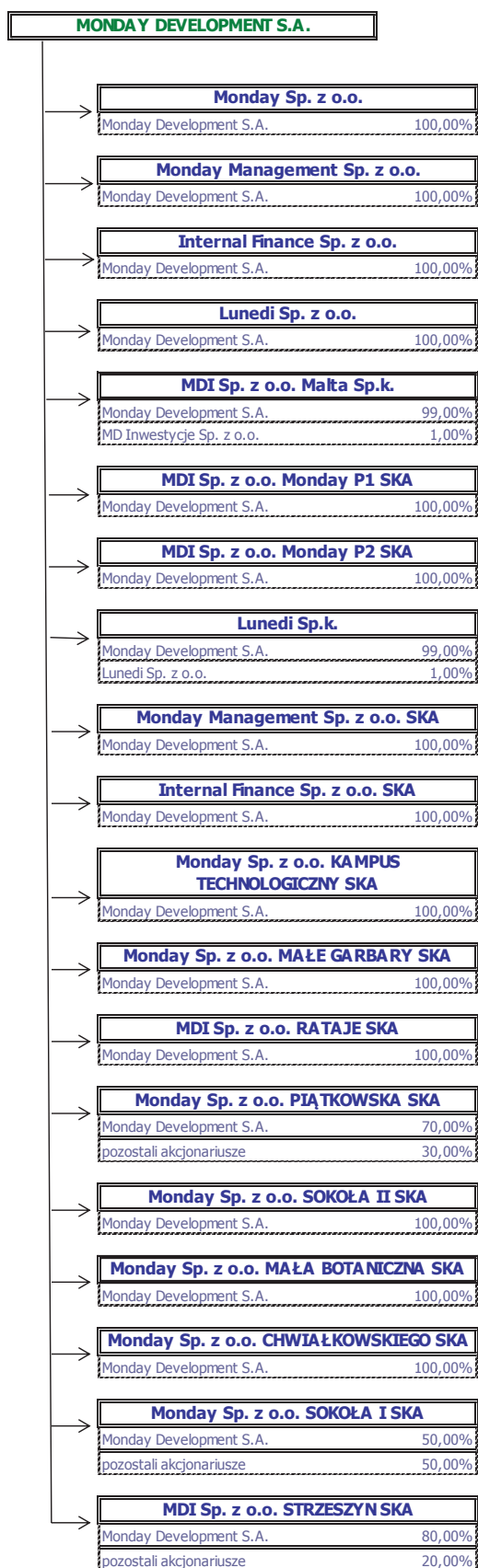
Lp.	Nazwa spółki	rozpoczęcie likwidacji
1	MD Inwestycje Sp. z o.o. Małe Garbary SKA	2015-03-12
2	Monday Sp. z o.o. Dwunastka SKA	2015-03-12
3	Monday Sp. z o.o. Mała Botaniczna SKA	2015-03-12
4	MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Malta SPK	2015-03-12
5	MD Inwestycje Sp. z o.o. P2 SKA	2015-03-12

Zamknięcie procesu likwidacyjnego szacowane jest na połowę roku 2016.

W marcu 2015 Spółka zawarła porozumienie z Monday FIZ w sprawie umorzenia, zwolnienia z ciążącego na FIZ'ie długu w kwocie 50.000,00 zł tytułem zakupu od Monday Development akcji spółek projektowych.

34. Konsolidacja

Spółka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe dla Grupy Monday.



Spółka nie posiada jednostek stowarzyszonych.

35. Wspólne przedsięwzięcia niepodlegające konsolidacji

W okresie obrotowym kończącym się 31 grudnia 2014 r. nie wystąpiły wspólne przedsięwzięcia niepodlegające konsolidacji.

Poznań, 29 maja 2015 r.

Piotr Kasprowicz
Prezes Zarządu

Sporządzający sprawozdanie
Przemysław Bielawny
VERFIN Sp. z o.o.

Piotr Łopatka
Członek Zarządu

IV. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI

1. Władze spółki

ZARZĄD

W okresie od 01.01.2014 do 30.06.2014 w skład Zarządu wchodził:

Piotr Kasprowicz – Członek Zarządu
Piotr Łopatka – Członek Zarządu
Monika Owerko- Członek Zarządu

W dniu z 30.06.2014 roku Rada Nadzorcza powołała na kolejną kadencję Zarząd Spółki w składzie:

Konrad Matysiak – Prezes Zarządu
Piotr Kasprowicz – Członek Zarządu
Piotr Łopatka – Członek Zarządu

Zarząd pracował w ww. składzie w okresie od dnia 1.07.2014 do dnia 30.11.2014. Z dniem 30.11.2014 roku Pan Konrad Matysiak zrezygnował z zasiadania w Zarządzie Spółki oraz pełnienia funkcji Prezesa Zarządu. Z dniem 1.12.2014 roku Rada Nadzorcza powierzyła Panu Piotrowi Kasprowiczowi – dotychczasowemu członkowi Zarządu Spółki, funkcję Prezesa Zarządu Spółki.

W okresie od dnia 01.12.2014 do dnia 31.12.2014 w skład Zarządu wchodził:

Piotr Kasprowicz- Prezes Zarządu
Piotr Łopatka- Członek Zarządu

Do chwili sporządzenia sprawozdania powyższy skład nie uległ zmianie.

RADA NADZORCZA

W okresie od 01.01.2014 do 30.06.2014 Rada Nadzorcza pracowała w składzie:

Zbigniew Gościcki
Sławomir Kiszycki
Sławomir Kamiński
Arkadiusz Kurkiewicz
Piotr Grabowski

W dniu z 30.06.2014 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy odwołało ze składu Rady Nadzorczej Pana Piotra Grabowskiego i powołała do składu Rady Nadzorczej Pana Adama Kościółka.

W okresie od 01.07.2014 do 31.12.2014 Rada Nadzorcza pracowała w składzie:

Zbigniew Gościcki
Sławomir Kiszycki
Sławomir Kamiński
Arkadiusz Kurkiewicz
Adam Kościółek

Do chwili sporządzenia sprawozdania skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie

2. Kluczowe wydarzenia w działalności Spółki w roku 2014 oraz przewidywane kierunki rozwoju

2.1 AKTYWNOŚĆ W OBSZARZE PROWADZONYCH PROJEKTÓW W 2014 ROKU

PROJEKT PIĄTKOWSKA – ZAKOŃCZENIE KOMERCJALIZACJI PROJEKTU

Piątkowska 116 to budynek biurowy z lokalami przeznaczonymi na sprzedaż, oddany do użytku w grudniu 2010 r. Na koniec 2014 r. do sprzedaży pozostał ostatni lokal biurowy o powierzchni 83 mkw. Lokal ten został sprzedany w II kw. 2015 r.

PROJEKT STRZESZYN – ZAKOŃCZENIE KOMERCJALIZACJI DZIAŁEK

Projekt Strzeszyn to przedsięwzięcie deweloperskie dotyczące zagospodarowania terenu o powierzchni 2,17 ha znajdującego się na obrzeżach Poznania.

W 2014 r. prowadzone były prace związane z uzbrajaniem terenu oraz komercjalizacją działek. Na koniec 2014 r. w sprzedaży pozostały 4 działki o łącznej powierzchni 15,4 tys. mkw. Grunty te zostały sprzedane w I kw. 2015 r.

PROJEKT CHWIAŁKOWSKIEGO - KOMERCJALIZACJA PROJEKTU

Projekt Chwiałkowskiego dotyczył budowy sześciokondygnacyjnej kamienicy z halą garażową i lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni użytkowej 1,9 tys. mkw. Inwestycja położona jest w poznańskiej dzielnicy Wilda, w jej północnej części przylegającej bezpośrednio do centrum miasta. Lokalizacja zapewnia łatwy dostęp do popularnych miejskich atrakcji takich jak Stary Browar, Multikino czy Stary Rynek oraz rozwiniętej infrastruktury komunikacyjnej i usługowej.

Budowa obiektu została zakończona w IV kw. 2012 r. Na koniec 2014 r. umowami sprzedaży objęto 95% powierzchni użytkowej w obiekcie.

PROJEKT SOKOŁA I – KOMERCJALIZACJA PROJEKTU

Projekt dotyczył budowy nowoczesnego budynku wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym przy ul. Sokoła 21 w Poznaniu. Inwestycja zlokalizowana jest w spokojnej dzielnicy Sołacz, w niedalekim sąsiedztwie parku Sołackiego oraz w pobliżu terenów rekreacyjnych wokół jeziora Rusałka. Inwestycja obejmowała zbudowanie czteropiętrowego budynku oraz remont i renowację istniejącego budynku mieszkalnego.

Budowa obiektu została zakończona w IV kw. 2013 r. Do końca 2014 r. umowami sprzedaży objęto 88% powierzchni użytkowej w obiekcie.

PROJEKT HEVELIA - KOMERCJALIZACJA PROJEKTU

Inwestycja zlokalizowana jest na działce o powierzchni 12,5 tys. mkw., u zbiegu ulic Heweliusza i Palacza w poznańskiej dzielnicy Grunwald. Powstał tu zespół czteropiętrowych budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej ok. 10 tys. mkw. Kameralne osiedle wyróżnia sąsiedztwo terenów zielonych parku miejskiego oraz nowoczesna architektura. Inwestorem projektu jest warszawska firma Unidevelopment Sp. z o.o., należąca do Grupy Unibep. Monday Development pełni w projekcie funkcję inwestora zastępczego oraz odpowiada za sprzedaż i marketing.

Budowa osiedla rozpoczęta w IV kw. 2012 r. została zakończona w IV kw. 2013r. Na koniec 2014r. umowami sprzedaży zostało objętych ponad 85 % lokali.

PROJEKT CZARNIECKIEGO I ETAP - BUDOWA I KOMERCJALIZACJA PROJEKTU

Inwestycja zlokalizowana jest pomiędzy ulicami Czarnieckiego i Roboczą w poznańskiej dzielnicy Wilda. Powstał tu zespół pięciopiętrowych budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej ok. 9,3 tys. mkw. Inwestycja znajduje się blisko ścisłego centrum miasta, niedaleko dworca PKP i PKS oraz centrum handlowego Poznań City Center. Inwestorem projektu jest warszawska firma Unidevelopment Sp. z o.o., należąca do

Grupy Unibep. Monday Development pełni w projekcie funkcję inwestora zastępczego oraz odpowiada za sprzedaż i marketing.

Budowa osiedla rozpoczęta w IV kw. 2013 r. została zakończona w IV kw. 2014r. Na koniec 2014r. umowami sprzedaży zostało objętych ponad 85% lokali.

PROJEKT CZARNIECKIEGO II ETAP - ROZPOCZĘCIE BUDOWY I KOMERCJALIZACJA PROJEKTU

II etap inwestycji zlokalizowanej pomiędzy ulicami Czarnieckiego i Roboczą. Inwestycja obejmuje budowę zespołu pięciopiętrowych budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej ok. 8,5 tys. mkw. Inwestorem projektu tak jak w przypadku etapu I tej inwestycji jest warszawska firma Unidevelopment Sp. z o.o., należąca do Grupy Unibep. Monday Development pełni w projekcie funkcję inwestora zastępczego oraz odpowiada za sprzedaż i marketing.

Budowa osiedla rozpoczęta w IV kw. 2014 r. Zakończenie planowane jest na IV kw. 2015r.

PROJEKT BÓŻNICZA – ROZPOCZĘCIE BUDOWY

Projekt dotyczy budowy budynku biurowego o powierzchni ok. 1100 mkw. na działce o powierzchni 340 mkw. w ścisłym centrum Poznania. Planowany budynek biurowy będzie zbliżony standardem i funkcjonalnością do zrealizowanego projektu Piątkowska 116. Inwestycja prowadzona jest pod nazwą handlową Quadro Office.

Budowa Quadro Office została rozpoczęta w IV kw. 2014 r. Jej zakończenie zaplanowane jest na IV kw. 2015 r.

PROJEKT SUCHY LAS- ROZPOCZĘCIE BUDOWY

Projekt dotyczy budowy budynku wielorodzinnego z lokalami usługowymi oraz halą garażową o łącznej powierzchni użytkowej 3400 mkw. Inwestycja zlokalizowana jest w podpoznańskiej miejscowości Suchy Las, w niewielkiej odległości od granicy Poznania. Gmina Suchy Las wyróżnia się doskonałą infrastrukturą handlowo-usługową i edukacyjną oraz dogodnym połączeniem komunikacyjnym z Poznaniem. Monday Development pełni w projekcie funkcję inwestora zastępczego oraz odpowiada za sprzedaż i marketing

Budowa obiektu została rozpoczęta w IV kw. 2014 r. Jej zakończenie planowane jest na IV kw. 2015 r.

PROJEKT RATAJE – PRZYGOTOWANIE PROJEKTU

Projekt zakłada wybudowanie w dzielnicy Rataje zespołu budynków mieszkalnych i biurowych o łącznej powierzchni użytkowej 21,5 tys. mkw.

W 2014 r. Spółka kontynuowała prace związane z przygotowaniem inwestycji.

2.2 PLANY NA ROK 2015

W 2015 roku Grupa zamierza kontynuować przyjętą strategię rozwoju i skupić się na realizacji inwestycji rozpoczętych w roku 2014 oraz przygotowaniu do rozpoczęcia kolejnych inwestycji znajdujących się w banku ziemi Grupy. Grupa zakłada także pozyskanie nowych projektów, które zgodnie z wypracowaną polityką Spółki, realizowane będą przy udziale zewnętrznych partnerów współfinansujących inwestycje, posiadających udziały w spółkach celowych odpowiadających za realizację projektów lub też w formule inwestorstwa zastępczego.

Istotnym zadaniem spółki na 2015 r. jest zakończenie komercjalizacji ukończonych projektów tj. inwestycji Chwiałkowskiego i Sokoła I oraz komercjalizacja projektów w toku tj. Inwestycji Bóźnicza i Suchy Las. Jako inwestor zastępczy Spółka odpowiadać będzie za sprzedaż dwóch dużych projektów firmy Unidevelopment SA.: kontynuowana będzie sprzedaż mieszkań w inwestycji

Hevelia oraz w I etapie inwestycji Osiedle Czarnieckiego. Uruchomiona zostanie również sprzedaż II etapu Osiedla Czarnieckiego, w którym zaoferowanych zostanie 188 mieszkań.

Istotnym zadaniem Zarządu będą działania zmierzające do zapewnienia korzystnego długoterminowego finansowania dla prowadzonych inwestycji.

2.3 SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI W ROKU 2014 I PRZEWIDYWANIA NA 2015 ROK

Rok 2014 był dla Spółki rokiem restrukturyzacji działalności, redukcji kosztów oraz wprowadzania zmiany w sposobie funkcjonowania Spółki.

Zarząd podjął decyzje o rezygnacji z tych aspektów funkcjonowania przedsiębiorstwa, które stanowiły obciążenie kosztowe i organizacyjne na rzecz outsourcingu, co powala się bardziej skupić na podstawowej działalności operacyjnej Spółki i spółek zależnych.

Nastąpiła dogłębna rewizja aktywów Spółki oraz została dokonana zmiana w wycenie poszczególnych ich składników. Efektem jest znaczny spadek kapitałów własnych. Zarząd jednakże potwierdza, że wycena ta spowodowana jest głównie wykupem akcji spółek zależnych od funduszu Monday FIZ a w konsekwencji koniecznością zmiany wyceny tych aktywów. Jednakże w związku ze specyfiką przedsięwzięć deweloperskich cechujących się ujemnym wynikiem finansowym w ujęciu księgowym na początkowych etapach ich realizacji Zarząd przewiduje stopniowe przywracanie wartości tych spółek w trakcie realizacji projektów do nich należących.

WYNIK FINANSOWY

Wynik finansowy za 2014 rok w kwocie straty 12.082 tys. zł został ukształtowany głównie poprzez dokonanie aktualizacji wartości nabytych akcji spółek portfelowych oraz krótkoterminowych papierów wartościowych wyemitowanych przez te spółki. Łączna wartość odpisu to 11.468 tys. zł.

Odpis dokonany został zgodnie z zasadą ostrożności – wycena spółek deweloperskich składających się portfel funduszu inwestycyjnego dokonywana była metodą zdyskontowanych przyszłych przepływów pieniężnych. Natomiast wartość księgowa tych spółek do momentu przeniesienia własności wyprodukowanych lokali jest zwykle ujemna, co wynika ze sposobu rozliczania kosztów w oparciu o ustawę o rachunkowości. Stąd Zarząd przychylił się do stanowiska audytora i dokonał odpisów na wartość tych aktywów, których wycena zgodnie z ustawą o rachunkowości była niższa od ceny zakupu.

Odpisy te – w ocenie Zarządu – zostaną w dużej części odwrócone w chwili realizacji projektów deweloperskich należących, stopniowo proporcjonalnie do wzrostu wartości kapitałów netto tych podmiotów.

Na przychody ze sprzedaży w kwocie 9.091 tys. zł składają się głównie przychody z tytułu umorzenia certyfikatów MONDAY FIZ (8.817 tys. zł). Jest to konsekwencja decyzji o likwidacji funduszu inwestycyjnego. Spółka odkupiła od Funduszu akcje spółek projektowych – po wartości wynikającej z ostatniej, zaudytowanej przez Biegłego Rewidenta wyceny aktywów Monday FIZ dokonanej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Jednocześnie spółka wystąpiła o umorzenie

certyfikatów. Należności z tytułu umorzenia zostały potrącone z wierzytelnością Funduszu z tytułu sprzedaży akcji.

Pozostałe przychody to opłaty za używanie marki i wizerunku „MONDAY DEVELOPMENT” (120 tys. zł), przychody z tytułu pośrednictwa kredytowego (56 tys) oraz opłaty za korzystanie z kapitału (98 tys. zł).

Spośród kosztów operacyjnych pozycją dominującą jest wartość umorzonych certyfikatów (7.834 tys. zł), oraz koszty finansowania zewnętrznego, głównie obligacji (1.138 zł). Spośród kosztów rodzajowych zasadnicze pozycje stanowią usługi obce, w tym głównie usługi doradcze i prawne (174 tys. zł).

STRUKTURA AKTYWÓW

Inwestycje długoterminowe 1.829 tys. zł, to wartość akcji spółek portfelowych, według ceny nabycia, nie wyższej od wartości. Pozostałe aktywa trwałe to aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (914 tys. zł).

Aktywa krótkoterminowe stanowią niewielką część sumy bilansowej (174 tys. zł) i składają się na nie głównie należności krótkoterminowe od spółek Grupy.

STRUKTURA PASYWÓW

Spadek wartości kapitałów własnych do ujemnej kwoty -8.292 tys. zł spowodowany jest głównie ujemnym wynikiem bieżącego roku oraz zakumulowanymi stratami z lat ubiegłych (5.061 tys. zł).

Wśród zobowiązań dominującą pozycją są zobowiązania z tytułu obligacji, na kwotę 10.457 tys. zł

ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY

W roku 2014 – w związku ze zrolowaniem obligacji serii D, E i F został zdjęty zastaw z certyfikatów inwestycyjnych, które to certyfikaty zostały następnie wykupione a Monday FIZ został postawiony w stan likwidacji.

POZYCJE POZABILANSOWE

Monday Development SA udziela gwarancji i poręczeń za spółki portfelowe Monday FIZ, których wartość na dzień bilansowy wyniosła 6.180 tys.

Celem zabezpieczenia roszczeń UNIBEP SA z tytułu udzielonej w dniu 02 września 2013 roku pożyczki dla Internal Finance Sp. z o.o. SKA do kwoty 3.900 tys., Monday Development SA przystąpiła do długu solidarnie z Internal Finance Sp. z o.o. SKA.

PRZEWIDYWANIA NA 2015 ROK

Zarząd opracował precyzyjny plan restrukturyzacji Spółki. W myśl tego planu będzie następowała dalsza redukcja kosztów funkcjonowania Grupy oraz realizacji inwestycji będących dotąd w przygotowaniu.

Portfel projektów deweloperskich spółki oparty o realizację projektów przygotowywanych we własnym zakresie lub przy współudziale z właścicielami gruntu uzupełniany będzie inwestycjami prowadzonymi w charakterze inwestora zastępczego.

Inwestorstwo zastępcze opierać się będzie w dużym stopniu o dalsze zacieśnianie współpracy z grupą Unidevelopment SA oraz powodzenie inwestycji prowadzonych dla tej grupy przez Monday Development SA.

Działania te pozwalają na planowanie kolejnych inwestycji, które będą głównym źródłem dodatknych przepływów dla Spółki oraz pozwolą Spółce na odzyskanie stabilności finansowej. Pozyskane w ten sposób środki przeznaczone będą na na spłatę zobowiązań.

Zarząd przewiduje że całkowita spłata zobowiązań Spółki zostanie dokonana w roku 2017.

3. Ryzyka wpływające na działalność prowadzoną przez Spółkę

3.1 RYZYKO ZWIĄZANE Z KONIUNKTURĄ NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Koniunktura na rynku nieruchomości jest ściśle powiązana z ogólną kondycją gospodarki. Działalność Grupy uzależniona jest od koniunktury na polskim rynku nieruchomości, determinowanej m.in. wielkością popytu na lokale mieszkaniowe, biurowe i handlowe, a także dostępnością środków finansowych dla klientów Grupy. Osłabienie popytu na nieruchomości oraz pogorszenie ogólnego klimatu inwestycyjnego w Polsce może przyczynić się do spadku rynkowych stawek najmu oraz cen sprzedaży nieruchomości (sprzedaży kompletnych budynków inwestorom lub sprzedaży poszczególnych lokali), a w konsekwencji mogą doprowadzić do pogorszenia wyników, sytuacji finansowej i perspektyw rozwoju Grupy.

3.2 RYZYKO KONKURENCJI

Grupa prowadzi działalność na konkurencyjnym rynku nieruchomości. Konkurencja cechuje także rynek nieruchomości w Poznaniu, gdzie Grupa realizuje wszystkie projekty deweloperskie. Jednocześnie rynek poznański, ze względu na swój potencjał ludnościowy i ekonomiczny, jest jednym z najbardziej chłonnych i wysoce atrakcyjnych z punktu widzenia działalności Grupy.

Grupa może napotkać konkurencję na etapie pozyskiwania gruntów pod zabudowę, co może doprowadzić do wzrostu cen gruntów i spadku rentowności realizowanych projektów inwestycyjnych. Intensyfikacja konkurencji może ponadto spowodować nadpodaż nieruchomości, prowadzącą do wojny cenowej i konieczności obniżenia cen sprzedaży i najmu. Powyższe czynniki mogą wpływać negatywnie na wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Grupy.

3.3 RYZYKO ZWIĄZANE Z POSTĘPOWANIAM I ADMINISTRACYJNYMI (RYZYKO ADMINISTRACYJNE)

Niektóre nieruchomości stanowiące potencjalny przedmiot projektów inwestycyjnych finansowanych i zarządzanych przez Grupę, nie są objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Ryzyko to dotyczy możliwości nieuzyskania prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy oraz o pozwoleniu na budowę lub wystąpienia opóźnień w uzyskaniu powyższych decyzji, co w warunkach polskich jest zjawiskiem powszechnym, związanym przede wszystkim ze znaczącą liczbą odwołań oraz pojawiającymi się trudnościami w zachowywaniu terminów wynikających z kodeksu postępowania administracyjnego.

Grupa nie może zagwarantować, że poszczególne pozwolenia, zezwolenia lub zgody wymagane w związku z obecnie realizowanymi lub nowymi projektami deweloperskimi zostaną uzyskane przez spółki celowe, ani że jakiegokolwiek obecne lub przyszłe pozwolenia, zezwolenia lub zgody nie zostaną wzruszone. Nieuzyskanie bądź wzruszenie takich zezwoleń, pozwoleń bądź zgody może negatywnie wpłynąć na zdolność prowadzenia lub zakończenia obecnie realizowanych bądź przyszłych projektów deweloperskich.

3.4 RYZYKO BRAKU DOSTĘPNOŚCI ŚRODKÓW FINANSOWYCH

Grupa realizuje swoje inwestycje przede wszystkim przy wykorzystaniu środków pochodzących z kredytu bankowego. Ewentualne opóźnienia w harmonogramie realizacji przedsięwzięć może spowodować, że moment uruchomienia kolejnej transzy finansowania będzie odroczony, co może przyczynić się do opóźnienia w finalizacji całej inwestycji oraz pogorszenia jej rentowności. Ponadto ograniczenie dostępności kredytów bankowych na finansowanie nowo rozpoczynanych inwestycji mogłoby przełożyć się na trudności w podjęciu współpracy z innymi inwestorami w zakresie danego przedsięwzięcia. Sytuacja taka mogłaby negatywnie wpłynąć na rentowność danej inwestycji oraz na wyniki, sytuację finansową i perspektywę rozwoju Grupy.

3.5 RYZYKO NIEPOZYSKANIA DODATKOWEGO KAPITAŁU

Nie można wykluczyć, iż szacunki Grupy dotyczące wysokości dodatkowego kapitału, który będzie konieczny do realizacji nowych projektów okażą się niedokładne, a dotychczas zabezpieczone środki finansowe będą niewystarczające. Nie ma również pewności, czy Grupa pozyska środki w wystarczającej wysokości, po satysfakcjonującej cenie i w odpowiednim terminie (koszt kapitału jest bowiem istotną determinantą decyzji o uruchomieniu, kontynuowaniu lub zaprzestaniu prowadzenia danego projektu inwestycyjnego). W przypadku niepozyskania dodatkowych środków istnieje ryzyko, iż rozpoczęte projekty, wobec braku możliwości ich dofinansowania, mogą nie przynieść zakładanych zysków lub w skrajnym przypadku zakończyć się niepowodzeniem. Może się to wiązać z utratą wpłaconych zadatków lub zaliczek albo koniecznością zapłaty kar umownych. Celem ograniczenia opisanego ryzyka Grupa zamierza w optymalny sposób korzystać z dostępnych źródeł finansowania i starać się dostosowywać akceptowalny poziom ryzyka do aktualnej sytuacji rynkowej.

Głównymi instrumentami finansowymi, które posiada Grupa są należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, wyemitowane obligacje oraz nabyte weksle. Maksymalne ryzyko kredytowe na jakie narażona jest jednostka w związku z utrzymywaniem instrumentów finansowych równa się wartości bilansowej danej pozycji. Zdaniem Zarządu nie istnieją żadne przesłanki utraty płynności finansowej, poparte rolowaniem posiadanych obligacji (patrz zdarzenia po dniu bilansowym).

Grupa nie posiada przeterminowanych należności/nie obsługiwanych aktywów finansowych.

Grupa narażona jest głównie na ryzyko stopy procentowej związane z faktem, iż finansuje się obcym kapitałem odsetkowym.

3.6 RYZYKO ZWIĄZANE Z POZIOMEM STÓP PROCENTOWYCH

Ewentualny wzrost stóp procentowych może przyczynić się do zwiększenia kosztów obsługi finansowania, a w konsekwencji do obniżenia wyniku finansowego Grupy oraz pogorszenia efektywności finansowej realizowanych inwestycji.

Na dzień sporządzenia sprawozdania Grupa posiada zobowiązanie z tytułu emisji obligacji serii B, C i D oraz zobowiązania wekslowe oprocentowane według stałej stopy procentowej. Dla pozostałych zobowiązań oprocentowanych w oparciu o zmienną stopę procentową Grupa nie stosuje instrumentów zabezpieczających przed ryzykiem zmian stopy procentowej, ponieważ w opinii Zarządu - biorąc pod uwagę wahania poziomu stóp procentowych w okresie ostatnich dwóch lat oraz dostępne przewidywania - przyszłe zmiany stóp procentowych nie będą znaczne i nie wpłyną istotnie na poziom wyniku finansowego.

Wzrost stóp procentowych może także przyczynić się do ograniczenia popytu klientów Grupy na kredyty bankowe, w tym na kredyty hipoteczne, stanowiące główne źródło finansowania transakcji zakupu mieszkania. Niekorzystne tendencje w tym zakresie mogą przyczynić się do pogorszenia wyników, sytuacji finansowej Grupy, jednakże ryzyko to jest takie samo jako w przypadku innych uczestników rynku nieruchomości.

3.7 RYZYKO KURSOWE

Ryzyko kursowe nie występuje, ponieważ Spółka nie ponosi kosztów ani nie generuje przychodów w walutach obcych.

3.8 RYZYKO ZWIĄZANE Z USTAWĄ DEWELOPERSKĄ

W kwietniu 2012 weszła w życie Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, tzw. "ustawa deweloperska". Zastosowanie jej przepisów będzie skutkowało koniecznością zaangażowania większych środków własnych dewelopera niezbędnych do pozyskania finansowania. Deponowanie środków z wpłat klientów na rachunku powierniczym może spowodować wzrost kosztów finansowych, ponieważ o te kwoty deweloper będzie zmuszony zaciągnąć wyższy kredyt inwestycyjny. Rachunki, na które klienci wpłacają środki – tzw. rachunki powiernicze zgodne z ustawą mogą mieć charakter otwarty – środki na nich zgromadzone bank uwalnia na pokrycie kosztów budowy, lub zamknięty – środki uwalniane są w momencie przeniesienia własności lokalu na klienta. Z doświadczenia Spółki wynika, że banki niechętnie stosują rachunki powiernicze otwarte, co w konsekwencji prowadzi do zapotrzebowania na wyższą kwotę kredytu. To z kolei wymusza wyższe zaangażowanie środków własnych Spółki, co również może znacząco ograniczyć wielkość projektów, w które Spółka będzie w stanie się zaangażować.

4. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia istotne ekonomicznie dla przejrzystości sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2014 r.

Spółki, których akcje zakupiono od Monday FIZ zostały częściowo postawione w stan likwidacji,

Lp.	Nazwa spółki	rozpoczęcie likwidacji
1	MD Inwestycje Sp. z o.o. Małe Garbary SKA	2015-03-12
2	Monday Sp. z o.o. Dwunastka SKA	2015-03-12
3	Monday Sp. z o.o. Mała Botaniczna SKA	2015-03-12
4	MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Malta SPK	2015-03-12
5	MD Inwestycje Sp. z o.o. P2 SKA	2015-03-12

Zamknięcie procesu likwidacyjnego szacowane jest na połowę roku 2016.

W marcu 2015 Spółka zawarła porozumienie z Monday FIZ w sprawie umorzenia, zwolnienia z ciążącego na FIZ'ie długu w kwocie 50.000,00 zł tytułem zakupu od Monday Development akcji spółek projektowych.

Piotr Kasprowicz
Członek Zarządu

Monika Owerko
Członek Zarządu

Piotr Łopatka
Członek Zarządu

V. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU O RZETELNOŚCI SPRAWOZDANIA

Zarząd Spółki MONDAY DEVELOPMENT SA oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2014 i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Spółkę oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz jej sytuacji, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Poznań, 31 marca 2015 roku

Piotr Kasprówicz
Prezes Zarządu

Piotr Łopatka
Członek Zarządu

VI. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU O WYBORZE BIEGŁEGO REWIDENTA

Zarząd Spółki MONDAY DEVELOPMENT SA oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Poznań, 31 marca 2015 roku

Piotr Kasprówicz
Prezes Zarządu

Piotr Łopatka
Członek Zarządu

VII. ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO

Członkowie Zarządu pełnili swoje funkcje nieodpłatnie.

Członkowie Rady Nadzorczej pełnili swoje funkcje nieodpłatnie.

W 2014 roku Spółka nie stosowała następujących zasad ładu korporacyjnego:

- W zakresie polityki informacyjnej, prowadzonej w szczególności wobec inwestorów indywidualnych, nie korzystano z sekcji relacji inwestorskich na stronie www.gpwinfostrefa.pl. Spółka prowadzi własną zakładkę relacje inwestorskie na stronie www.mondaydevelopment.pl, która jest powszechnie dostępna i która pozwala w łatwy sposób zapoznać się z aktualnymi informacjami nt. działalności i sytuacji Emitenta.
- nie publikowano raportów miesięcznych w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca. W ocenie Zarządu sporządzanie raportów bieżących i okresowych zgodnie z Regulaminem Alternatywnego Systemu Obrotu, zapewnia akcjonariuszom i inwestorom dostateczny zakres informacji o Spółce, biorąc pod uwagę skalę i dynamikę jej działalności. Raporty bieżące i okresowe stanowią w ocenie Emitenta wystarczającą podstawę dla podejmowania decyzji inwestycyjnych.

Piotr Kasprówicz
Prezes Zarządu

Piotr Łopatka
Członek Zarządu

VIII. OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA



*OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA*

dotycząca sprawozdania finansowego
MONDAY DEVELOPMENT S.A.

W

Poznaniu

za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

Opinia zawiera 2 strony
Raport zawiera 15 stron
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
oraz raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2014 r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia MONDAY DEVELOPMENT S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego MONDAY DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Poznaniu przy ul. Piątkowskiej 116 („Spółka”), na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 r., rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”) oraz wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych i innymi obowiązującymi przepisami. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym, o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

*Opinia z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.*

Opinia

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe MONDAY DEVELOPMENT S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2014 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej określonymi w ustawie o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisach wykonawczych, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych, jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy Spółki oraz zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych, we wszystkich istotnych aspektach, ksiąg rachunkowych.

Objaśnienia uzupełniające opinię

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę na fakt, iż sprawozdanie finansowe Spółki wykazało na dzień bilansowy niepokryte straty z lat ubiegłych, przewyższające kapitał zapasowy oraz jedną trzecią kapitału zakładowego Spółki i nadwyżkę zobowiązań krótkoterminowych nad aktywami obrotowymi. Zgodnie z art. 397 Kodeksu spółek handlowych Zarząd powinien niezwłocznie zwołać Zgromadzenie Wspólników w celu podjęcia uchwały odnośnie dalszej kontynuacji działalności Spółki. Do dnia wydania opinii uchwała w tej sprawie nie została podjęta. Niemniej jednak we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego w punkcie 2.2, Zarząd Spółki przedstawił podjęte działania i analizę sytuacji oraz poinformował, że nie występuje zagrożenie kontynuacji działalności Spółki. Ponadto, jeden z głównych wierzycieli, tj. Unidevelopment S.A. (spółka Grupy Kapitałowej UNIBEP S.A.), oświadczył o zamiarze wsparcia finansowego Spółki co najmniej do końca 2015 r. Wobec tego sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności i nie zawiera korekt, które byłyby konieczne, gdyby założenie było nieprawidłowe.

Inne kwestie

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz załącznika nr 3 „Informacje bieżące i okresowe w alternatywnym systemie obrotu przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect” do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Jakub Juskowiak
Biegły rewident nr 12 361

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6 lok. 1B
02-695 Warszawa

Poznań, 29 maja 2015 r.



Raport
z badania sprawozdania finansowego
MONDAY DEVELOPMENT S.A.
w
Poznaniu
za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

Raport uzupełniający opinię zawiera 15 stron
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2014 r.

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

*Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.*

Spis treści

1.	Część ogólna raportu	3
1.1.	Dane identyfikujące badaną jednostkę	3
1.1.1.	Nazwa Spółki	3
1.1.2.	Siedziba Spółki	3
1.1.3.	Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Struktura własności i jednostki powiązane	3
1.1.5.	Kierownik jednostki	4
1.2.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	4
1.2.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:	4
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	4
1.3.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	5
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	5
2.	Część analityczna raportu	7
2.1.	Bilans	7
2.2.	Rachunek zysków i strat	8
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	9
2.4.	Interpretacja danych	10
3.	Część szczegółowa raportu	13
3.1.	Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości	13
3.2.	Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego	13
3.3.	Sprawozdanie z działalności Spółki	13
3.4.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	13
3.5.	Informacje o istotnych naruszeniach prawa	14

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.

1. Część ogólna raportu**1.1. Dane identyfikujące badaną jednostkę****1.1.1. Nazwa Spółki**

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

1.1.2. Siedziba Spółki

ul. Piątkowska 116, 60-649 Poznań

1.1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy w Poznaniu – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data:	16.02.2009 r.
Numer rejestru:	KRS 0000323647
REGON:	301054767
NIP:	7811832838

Zasadniczym przedmiotem działalności badanej Spółki jest:

- działalność firm centralnych i holdingów
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej.

1.1.4. Struktura własności i jednostki powiązane

Na dzień 31.12.2014 r. struktura własności kapitału zakładowego Spółki w wysokości 7 884 850,00 zł przedstawia się następująco:

Nazwa akcjonariusza	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna akcji zł	Udział w kapitale zakładowym
Ewa Przeździecka	336 484	45,6%	3 364 840	42,7%
Piotr Różański	47 460	6,4%	474 600	6,0%
Akcjonariusze < 5%	231 203	31,3%	2 312 030	29,3%
Internal Finance Spółka z o.o. SKA	123 338	16,7%	1 233 380	15,6%
Akcje własne do umorzenia	50 000	0,0%	500 000	6,4%
Razem	788 485	100,0%	7 884 850	100,0%

W dniach od 1 do 5 grudnia 2014 roku Piotr Płóciennik dokonał sprzedaży wszystkich posiadanych przez niego akcji Monday Development S.A. w drodze transakcji na rynku publicznym, zmieniając tym samym strukturę akcjonariatu Spółki.

Badana Spółka wg stanu na koniec badanego okresu:

- jest spółką dominującą dla Monday Sp. z o.o., Monday Managment Sp. z o.o., Internal Finance Sp. z o.o., Lunedì Sp. z o.o., MDI Sp. z o.o. Monday P1 SKA, MDI Sp. z o.o. Monday P2 SKA, Monday Management Sp. z o.o. SKA, Internal Finance Sp. z o.o. SKA, Monday Sp. z o.o. KAMPUS

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

*Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.*

- TECHNOLOGICZNY SKA, Monday Sp. z o.o. MAŁE GARBARY SKA, MDI Sp. z o.o. RATAJE SKA, Monday Sp. z o.o. SOKOŁA II SKA, Monday Sp. z o.o. MAŁA BOTANICZNA SKA, Monday Sp. z o.o. CHWIAŁKOWSKIEGO SKA, w których posiada 100% udziału w kapitale i 100% w prawach głosu;
- jest spółką dominującą dla MDI Sp. z o.o. Malta Sp. k, Lunedì Sp. k., w których posiada 99% udziału w kapitale i 99% w prawach głosu,
 - jest spółką dominującą dla Monday Sp. z o.o. PIĄTKOWSKA SKA, w której posiada 70% udziału w kapitale i 70% w prawach głosu,
 - jest spółką dominującą dla Monday Sp. z o.o. SOKOŁA I SKA, w której posiada 50% udziału w kapitale i 50% w prawach głosu,
 - jest spółką dominującą dla MDI Sp. z o.o. STRZESZYŃSKA, w której posiada 80% udziału w kapitale i 80% w prawach głosu,

1.1.5. Kierownik jednostki

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd.

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2014 r. wchodził:

- Piotr Kasprowicz – Prezes Zarządu
- Piotr Łopatka – Członek Zarządu,

W dniu 08.01.2014 r. rezygnację z funkcji Prezesa Zarządu złożył Kurt Montgomery. Jego obowiązki przejął p. Konrad Matysiak zgodnie z uchwałą RN 4/2014 z dnia 23 stycznia 2014 roku o ustanowieniu samoistnej prokury oraz z uchwałą RN 18/2014 z dnia 30.06.2014r. zatwierdzającą p. Konrada Matysiaka na stanowisku Prezesa Zarządu. Ponadto, w dniu 30.06.2014 roku odwołano ze składu Zarządu Panią Monikę Owerko.

W związku z rezygnacją złożoną przez Konrada Matysiaka Rada Nadzorcza na podstawie uchwały nr 22/2014 z dnia 01.12.2014 roku powierzyła funkcję Prezesa Zarządu Spółki Piotrowi Kasprowiczowi dotychczasowemu Członkowi Zarządu

1.2. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

1.2.1. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:

Imię i nazwisko: Jakub Juskowiak
Numer w rejestrze: 12 361

1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:

Firma: PKF Consult Sp. z o.o.
Siedziba: Warszawa
Adres: ul. Orzycka 6 lok. 1B, 02-695 Warszawa
Numer rejestru: KRS 0000034774
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Kapitał zakładowy: 257.040 zł
Numer NIP: 521-05-27-710

PKF Consult Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 09.03.2015 r. zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej 23/2014 z dnia 01.12.2014 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie jednostki dominującej w okresie od 20.04.2015 r. do 29.05.2015 r.

Kluczowy biegły rewident oraz PKF Consult Sp. z o.o. spełniają wymóg niezależności od badanej Spółki w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. Nr 77 poz. 649 z późn. zm.).

1.3. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Consult Sp. z o.o. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń z następującym uzupełniającym objaśnieniem:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę, iż:

- *na wartość pozycji „Inne długoterminowe aktywa finansowe” składają się certyfikaty inwestycyjne Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Monday (Monday FIZ), który posiada akcje w spółkach komandytowo - akcyjnych odpowiedzialnych za realizację projektów deweloperskich oraz w spółkach odpowiedzialnych za zarządzanie i obsługę operacyjno-finansową Grupy Kapitałowej Monday Development S.A. Wartość certyfikatów wyceniona została w wartości godziwej poprzez odniesienie do wartości aktywów netto Funduszu Inwestycji Zamkniętych Monday. Natomiast FIZ z uwagi na brak wiarygodnej wartości rynkowej z aktywnego rynku ustala wartość posiadanych spółek portfelowych za pomocą metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Metodologia wyceny spółek portfelowych, oparta na metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych została opisana w nocie nr 4 dodatkowych informacji i objaśnień, zwracamy jednak uwagę, że oczekiwane przepływy pieniężne oszacowane zostały na podstawie prognoz dotyczących przyszłych zdarzeń, których realizacja może odbiegać od przyjętych założeń,*
- *w punkcie 2 wprowadzenia do sprawozdania finansowego Zarząd informuje o sporządzeniu sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości (nie krótszej niż 1 rok), mimo że występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności wskutek utraty płynności finansowej. Dla utrzymania tego założenia Zarząd podjął starania zmierzające do restrukturyzacji długu Spółki, opisane w punkcie nr 2 wprowadzenia do sprawozdania finansowego oraz nocie nr 33 dodatkowych informacji i objaśnień, od których powodzenia zależy możliwość kontynuowania działalności Spółki.”*

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 30.06.2014 r. przez Walne Zgromadzenie, które postanowiło, że strata za ubiegły rok obrotowy w kwocie 5 060 564,44 złotych będzie pokryta z zysku wypracowanego przez spółkę w następnych latach.

Sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 30.06.2014 r.

1.4. Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia MONDAY DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Poznaniu przy ul. Piątkowskiej 116 i dotyczy sprawozdania finansowego, na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 r., rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

*Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w ustawie o rachunkowości oraz wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych oraz z innymi obowiązującymi przepisami.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu uzupełniającego, odnośnie tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Zarząd Spółki złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niezaistnieniu zdarzeń wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd Spółki złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie PKF Consult Sp. z o.o.

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.

2. Część analityczna raportu**2.1. Bilans**

AKTYWA	31-12-2013	% sumy	31-12-2014	% sumy
	zł '000	bilansowej	zł '000	bilansowej
Aktywa trwale				
Inwestycje długoterminowe	9 259,9	72,4%	1 828,7	62,7%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 025,5	8,1%	913,6	31,3%
	10 285,4	80,5%	2 742,3	94,0%
Aktywa obrotowe				
Należności krótkoterminowe	926,9	7,3%	155,4	5,4%
Inwestycje krótkoterminowe	1 561,2	12,1%	3,6	0,1%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9,1	0,1%	15,3	0,5%
	2 497,2	19,5%	174,3	6,0%
SUMA AKTYWÓW	12 782,6	100%	2 916,6	100%

PASywa	31-12-2013	% sumy	31-12-2014	% sumy
	zł '000	bilansowej	zł '000	bilansowej
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	7 884,9	61,7%	7 884,9	270,3%
Udziały/Akcje własne	(500,0)	-3,9%	(500,0)	-17,1%
Kapitał zapasowy	1 465,4	11,4%	1 465,4	50,2%
Zysk/(Strata) z lat ubiegłych	-	0,0%	(5 060,6)	-173,5%
Zysk/(Strata) netto	(5 060,6)	-39,6%	(12 081,9)	-414,2%
	3 789,7	29,6%	(8 292,2)	-284,3%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania				
Rezerwy na zobowiązania	7,6	0,1%	11,2	0,4%
Zobowiązania długoterminowe	-	0,0%	10 457,0	358,5%
Zobowiązania krótkoterminowe	8 985,3	70,3%	740,6	25,4%
	8 992,9	70,4%	11 208,8	384,3%
SUMA PASYWÓW	12 782,6	100,0%	2 916,6	100,0%

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.

2.2. Rachunek zysków i strat

	2013 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2014 zł '000	% przychodów ze sprzedaży
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi				
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	442,3	57,3%	9 091,1	98,9%
	442,3	57,3%	9 091,1	98,9%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów				
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	(5 301,3)	90,3%	(9 312,3)	44,0%
	(5 301,3)	90,3%	(9 312,3)	44,0%
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	(4 859,0)	96,0%	(221,2)	1,8%
Koszty sprzedaży	(8,0)	0,1%	(52,5)	0,2%
Koszty ogólnego zarządu	(260,1)	4,4%	(296,6)	1,4%
Pozostałe przychody operacyjne				
Inne przychody operacyjne	323,8	42,0%	91,5	1,0%
	323,8	42,0%	91,5	1,0%
Pozostałe koszty operacyjne				
Inne koszty operacyjne	(301,3)	5,1%	(1,6)	0,0%
	(301,3)	5,1%	(1,6)	0,0%
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	(5 104,6)	101%	(480,4)	4%
Przychody finansowe				
Odsetki	0,7	0,1%	0,1	0,0%
Zysk ze zbycia inwestycji	5,0	0,6%	9,0	0,1%
	5,7	0,7%	9,1	0,1%
Koszty finansowe				
Odsetki	-	0,0%	(0,1)	0,0%
Aktualizacja wartości inwestycji	-	0,0%	(11 467,8)	54,2%
Inne	-	0,0%	(27,1)	0,1%
	-	0,0%	(11 495,0)	54,3%
Zysk/(Strata) z działalności gospodarczej	(5 098,9)	100,8%	(11 966,4)	99,0%
Zysk/(Strata) brutto	(5 098,9)	100,8%	(11 966,4)	99,0%
Podatek dochodowy	38,3	-0,8%	(115,5)	1,0%
Zysk/(Strata) netto	(5 060,6)	100,0%	(12 081,9)	100,0%

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.

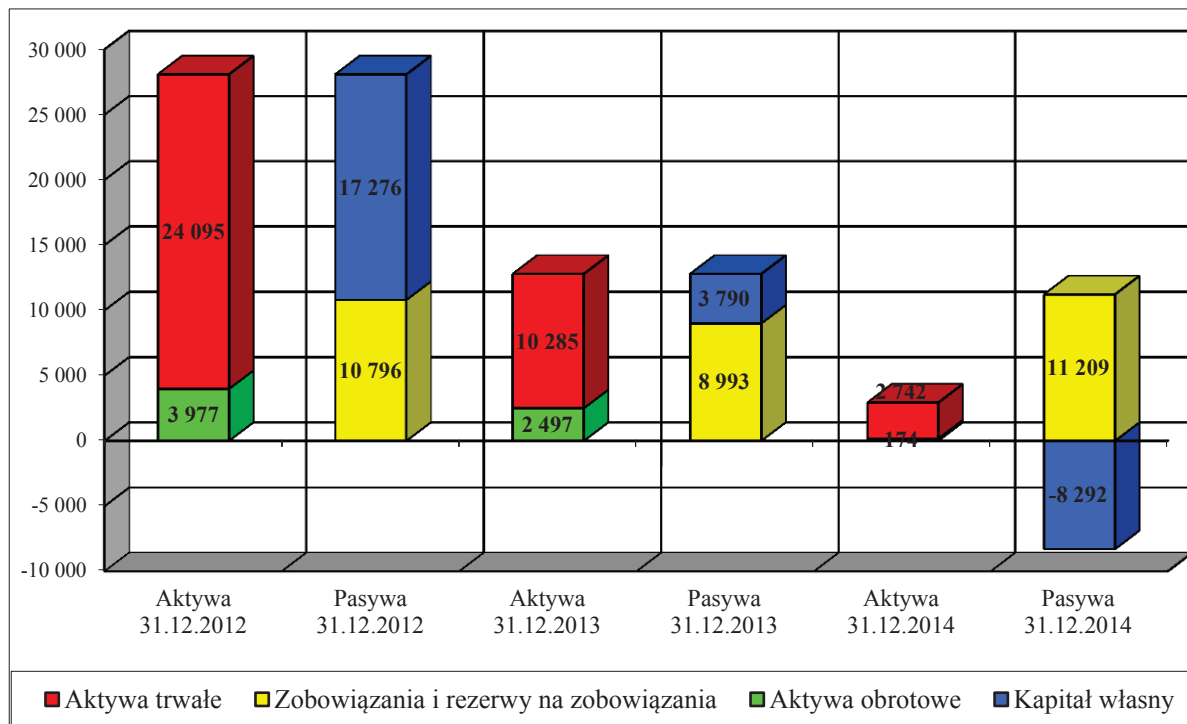
2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013	13.11.2012- 31.12.2012
1. Rentowność sprzedaży			
<u>wynik na sprzedaży brutto x 100%</u> przychody netto	-	-	16,7%
2. Rentowność kapitału własnego			
<u>wynik netto x 100%</u> średni stan kapitałów własnych	-	-	0,4%
3. Szybkość obrotu należności			
<u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto	4 dni	28 dni	0 dni
4. Stopa zadłużenia			
<u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania x 100%</u> aktywa ogółem	384,3%	70,4%	38,5%
5. Wskaźnik płynności			
<u>aktywa obrotowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	0,2	0,3	0,5

2.4. Interpretacja danych

2.4.1 BILANS

Dane w tys. zł



Na przestrzeni ostatnich lat zauważyć można istotny spadek wartości sumy bilansowej i ukształtowanie się jej na poziomie 2 917 tys. zł (12 783 tys. zł w 2013 r. i 28 072 tys. zł w 2012 r.). Aktywa trwałe w badanej Spółce stanowią 94% całości majątku, a ich wartość na przestrzeni 2014 roku zmniejszyła się o 73%.

Na aktywa trwałe na dzień 31.12.2014 rok podobnie jak w poprzednich okresach składają się głównie inwestycje długoterminowe stanowiące 63% całości aktywów. Wartość pozycji na dzień bilansowy wyniosła 1 829 tys. zł. W 2014 roku Spółka sfinalizowała nabycie wszystkich akcji spółek grupy od Monday FIZ realizując tym samym jeden z kolejnych etapów restrukturyzacji Grupy Kapitałowej Monday Development S.A. (Grupa) Część z nabytych Spółek postawiono w stan likwidacji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego w związku ze zmianami organizacyjnymi prowadzonych przez nie projektów deweloperskich tj. prowadzeniem projektów w ramach spółek komandytowych a nie komandytowo-akcyjnych jak było to robione dotychczas. Łączna cena za nabycie akcji od Monday FIZ wyniosła 6 189,6 tys. zł.

W związku ze złą sytuacją finansową spółek w Grupie, Emitent, celem zachowania zasady ostrożnej wyceny, postanowił dokonać odpisów z tytułu trwałej utraty wartości aktywów jakimi są akcje i udziały w jednostkach wchodzących w skład Grupy. W związku z powyższym wartość udziałów w bilansie Monday Development S.A. różni się od ceny nabycia akcji i udziałów w jednostkach podporządkowanych. Koszty z tytułu aktualizacji wartości aktywów finansowych zaprezentowano w pozycji aktualizacja wartości w kosztach finansowych rachunku zysków i strat.

W dniu 30.12.2014 roku dokonano umorzenia 12 245 602 szt. certyfikatów inwestycyjnych po cenie 0,72 zł. tj. zgodnie z ostatnią dokonaną wyceną Funduszu. Wartość umorzenia certyfikatów inwestycyjnych MONDAY FIZ wyniosła 8 816,8 tys. zł. Jednocześnie MONDAY FIZ postawiony został w stan likwidacji. Likwidacja Funduszu przeprowadzana jest celem zredukowania kosztów obsługi Grupy Monday. Wartość pozostałych po umorzeniu certyfikatów, w ilości 39.398 szt., wykazywanych przez Monday FIZ po wykupie wynosi 28,4 tys. zł. Na kwotę tą składają się zobowiązania, należności oraz posiadana przez Fundusz gotówka, w związku z faktem wykupu przez Monday Development S.A. wszystkich akcji spółek projektowych które wcześniej wyceniane były z poziomu FIZ.

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

*Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.*

Spółka w związku z postawieniem Funduszu w stan likwidacji dokonała na dzień bilansowy odpisu pozostałej wartości certyfikatów inwestycyjnych

Z kolei aktywa obrotowe Spółki na dzień 31.12.2014 roku to przede wszystkim należności krótkoterminowe w kwocie 155,4 tys. zł., a także inwestycje krótkoterminowe w postaci środków pieniężnych a także otrzymanych weksli od Spółek powiązanych, które w bieżącym z uwagi na planowane procesy restrukturyzacji zostały objęte odpisami aktualizującymi.

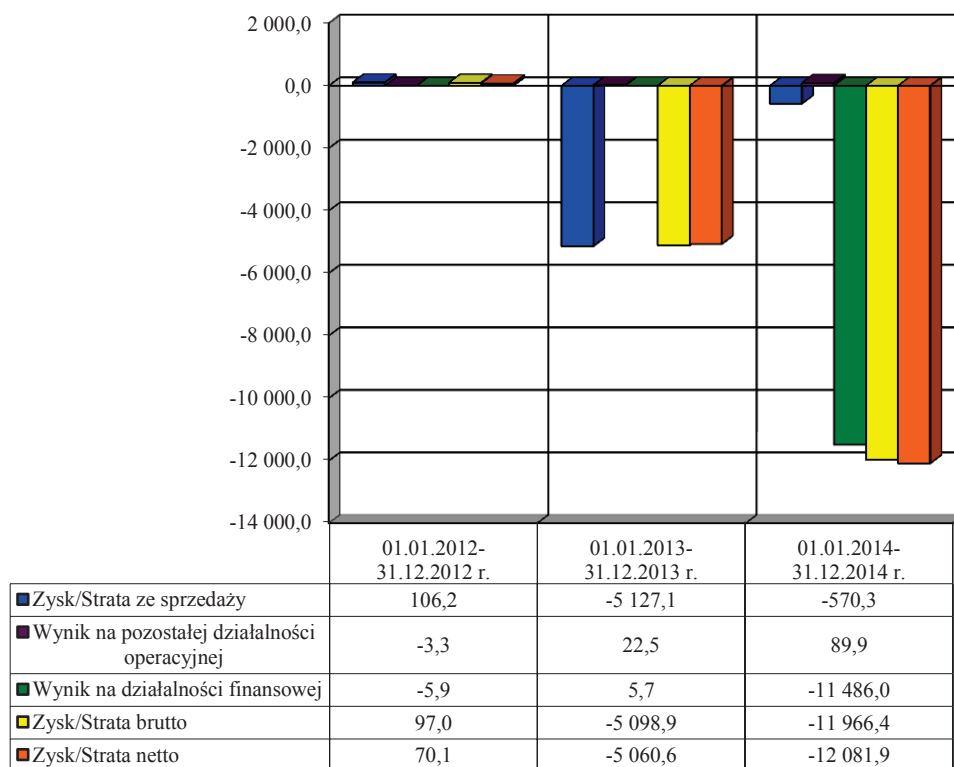
Po stronie źródeł finansowania ze względu na odnotowaną w 2013 i 2014 roku stratę kapitały własne są niższe aniżeli wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania Spółki. W stosunku do okresu poprzedniego wartość zdecydowanie wzrosła pozycja zobowiązań długoterminowych. Spółka sfinalizowała w maju 2014 roku emisję obligacji serii I, J, K i M celem zrolowania długu obligacji poprzednich niewykupionych w terminie obligacji. Łączna wartość emisji obligacji serii I, J, K oraz M wyniosła 10.500.000 PLN. Zwiększenie wartości emisji pozwoliło Spółce na wykup wszystkich wymagalnych obligacji oraz na rozliczenie całości zobowiązań z tytułu płatności odsetkowych. Ponadto dodatkowy kapitał pozyskany z tytułu emisji obligacji Spółka przeznaczyła na finansowanie działalności spółek projektowych celem kontynuowania przedsięwziętych projektów deweloperskich oraz przyspieszenie rozpoczęcia kolejnych.

Z uwagi na kapitałochłonność realizowanych inwestycji oraz wykazywaną od 2013 roku stratą netto w badanym okresie proporcja pomiędzy kapitałami własnymi i obcymi uległa istotnej zmianie stąd na koniec 2014 roku działalność jednostki była w większości finansowana kapitałami obcymi.

2.4.2 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wzrostowi przychodów netto ze sprzedaży w 2014 roku (wzrost do poziomu 9 091,1 tys. zł) towarzyszył znaczny wzrost kosztów działalności operacyjnej (zwiększenie do poziomu 9 312,3 tys. zł.). W badanym roku obrotowym spółka osiągnęła przychody z tytułu umorzenia certyfikatów w wysokości 8 816,8 tys. złotych. Spółka osiągnęła również przychód z tytułu udostępniania zależnym spółką celowym marki "Monday" lub "Monday Development" w wysokości 120 000 złotych. Z uwagi na charakter działalności Spółki oraz zasadę współmierności, koszty z tytułu umorzenia certyfikatów oraz tytułu odsetek od obligacji wykazywane są jako koszty działalności operacyjnej i na dzień bilansowy koszty wytworzenia wyniosły 9 312,3 tys. zł.

Dane w tys. zł



MONDAY DEVELOPMENT S.A.

*Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.*

Podsumowując zmniejszenie straty ze sprzedaży w badanym roku wynika z osiągnięcia przez spółkę przychodów z tyt. umorzenia certyfikatów inwestycyjnych w związku z likwidacją spółki Monday FIZ.

Koszty z tytułu aktualizacji wartości aktywów finansowych zaprezentowano w pozycji aktualizacja wartości w kosztach finansowych rachunku zysków i strat i w bieżącym okresie wyniosły 11 467,8 tys. zł.

Podsumowując Spółka osiągnęła stratę brutto w wysokości 11 966,4 tys. zł, wobec straty brutto w 2013 roku w kwocie 5 099 tys. zł. Po uwzględnieniu, głównie zmiany stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego, Spółka zanotowała w 2014 roku stratę netto w wysokości 12 081,9 tys. zł.

2.4.3 WSKAŹNIKI

Z uwagi na ujemne wyniki finansowe, wskaźnik rentowności sprzedaży oraz stopy zwrotu aktywów oraz kapitału własnego w 2014 roku przyjęły wartości ujemne.

Wskaźnik szybkości obrotu należności handlowych w analizowanym okresie ukształtował się na niższym poziomie w stosunku do poprzedniego okresu z uwagi na istotnie większą wartość przychodów ze sprzedaży osiągniętą w 2014 roku. Wskaźnik informuje, że Spółka oczekuje 4 dni na wpływ należności.

Z uwagi na kapitałochłonność realizowanych inwestycji oraz odnotowane straty w 2013 i 2014 roku stopa zadłużenia w badanym okresie wzrosła istotnie i ukształtowała się na poziomie 384%

Wskaźnik płynności bieżącej (I stopnia) wyniósł w badanym okresie 0,2 i spadł w porównaniu do poprzedniego okresu o 0,1. Wartość wskaźnika pozwala stwierdzić, że środki obrotowe wystarczały na pokrycie 20% zobowiązania bieżących.

Niski poziom wskaźnika płynności, przy jednocześnie konieczności wykupu obligacji wskazuje na kłopoty z zachowaniem płynności finansowej. W punkcie 2.2 wprowadzenia do sprawozdania finansowego Zarząd informuje o sporządzeniu sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości (nie krótszej niż 1 rok), mimo że występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności wskutek utraty płynności finansowej. Dla utrzymania tego założenia Zarząd podjął starania zmierzające do restrukturyzacji długu Spółki, opisane w punkcie nr 2.2 wprowadzenia do sprawozdania finansowego oraz nocie nr 33 dodatkowych informacji i objaśnień, od których powodzenia zależy możliwość kontynuacji działalności Spółki. Ponadto, jeden z głównych wierzycieli, tj. Unidevelopment S.A. (członek Grupy Kapitałowej UNIBEP S.A.), oświadczył o zamiarze wsparcia finansowego Spółki co najmniej do końca 2015 r. Nie wykluczył również przejścia Grupy Kapitałowej Monady Development S.A.

3. Część szczegółowa raportu

3.1. Prawdliwość stosowanego systemu rachunkowości

Spółka posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd Spółki, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy wyrywkowego sprawdzenia prawidłowości działania systemu rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonych prac nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących systemu rachunkowości, które nie zostałyby usunięte, a mogły mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe, w tym dotyczących:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości,
- udokumentowania operacji gospodarczych,
- rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych oraz powiązania zapisów w ramach ksiąg rachunkowych,
- prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na podstawie sald zatwierdzonego bilansu za okres poprzedni,
- powiązania zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym,
- zasadności stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tego systemu rachunkowości.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację składników majątkowych w zakresie i terminach określonych w art. 26 ustawy o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne ujęto i rozliczono w księgach badanego okresu.

3.2. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego

Dane zawarte we wprowadzeniu oraz dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

3.3. Sprawozdanie z działalności Spółki

Sprawozdanie z działalności Spółki uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz załącznika nr 3 „Informacje bieżące i okresowe w alternatywnym systemie obrotu przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect” do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

3.4. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

W oparciu o przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień 31 grudnia 2014 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń z następującą uwagą objaśniającą:

MONDAY DEVELOPMENT S.A.

Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę na fakt, iż sprawozdanie finansowe Spółki wykazało na dzień bilansowy niepokryte straty z lat ubiegłych, przewyższające kapitał zapasowy oraz jedną trzecią kapitału zakładowego Spółki i nadwyżkę zobowiązań krótkoterminowych nad aktywami obrotowymi. Zgodnie z art. 397 Kodeksu spółek handlowych Zarząd powinien niezwłocznie zwołać Zgromadzenie Wspólników w celu podjęcia uchwały odnośnie dalszej kontynuacji działalności Spółki. Do dnia wydania opinii uchwała w tej sprawie nie została podjęta. Niemniej jednak we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego w punkcie 2.2, Zarząd Spółki przedstawił podjęte działania i analizę sytuacji oraz poinformował, że nie występuje zagrożenie kontynuacji działalności Spółki. Ponadto, jeden z głównych wierzycieli, tj. Unidevelopment S.A. (spółka Grupy Kapitałowej UNIBEP S.A.), oświadczył o zamiarze wsparcia finansowego Spółki co najmniej do końca 2015 r. Wobec tego sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności i nie zawiera korekt, które byłyby konieczne, gdyby założenie było nieprawidłowe.

3.5. Informacje o istotnych naruszeniach prawa

W wyniku zastosowanych procedur nie stwierdziliśmy naruszenia przepisów prawa, a także umowy Spółki.

Jakub Juskowiak
Biegły rewident nr 12 361

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6 lok. 1B
02-695 Warszawa

Poznań, 29.05.2015 r.