

RAPORT

**z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy
od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.**

POLSKI FUNDUSZ HIPOTECZNY S.A.

50-073 Wrocław, ul. św. Antoniego 23

Spis treści

A. Część ogólna	2
I. Wykonawca raportu	2
II. Badany podmiot	2
B. Analiza sytuacji majątkowej i finansowej	4
C. Część szczegółowa	9
I. Prawdliwość i rzetelność ksiąg rachunkowych	9
II. Rzetelność i prawidłowość ujęcia pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej	9
III. Rzetelność i prawidłowość ujęcia pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów	14
IV. Ocena wyniku finansowego w kontekście ustaleń dokonanych w trakcie badania sprawozdania finansowego	16
V. Pozostałe części składowe sprawozdania finansowego	16
D. Reasumpcja ustaleń	17
E. Uwagi końcowe	17

RAPORT

z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy
od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

POLSKI FUNDUSZ HIPOTECZNY S.A.

50-073 Wrocław, ul. św. Antoniego 23

A. Część ogólna

I. Wykonawca raportu

Wykonawcą raportu jest Kancelaria Audytorska Dudek i Partnerzy Biegli Rewidenci z siedzibą w Bielsku-Białej, ul. Karpacka 24 wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3300 Krajowej Izby Biegłych Rewidentów, w imieniu której badanie przeprowadził biegły rewident Józef Dudek (nr KIBR 712). Wybór podmiotu uprawnionego do badania dokonał kompetentny w tej kwestii organ Jednostki. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono w miesiącu maju oraz czerwcu 2015 r. zgodnie z umową zawartą dnia 17 marca 2015 r.

II. Badany podmiot

Jednostka, której sprawozdanie finansowe jest badane działa jako spółka akcyjna – statut spółki (akt założycielski) z dnia 23.06.2008 r.

Stan w zakresie organizacyjno-prawnym na dzień sporządzenia sprawozdania przedstawia się następująco:

Nazwa jednostki **POLSKI FUNDUSZ HIPOTECZNY S.A.**

Siedziba jednostki 50-073 Wrocław, ul. św. Antoniego 23.

Rejestracja podmiotu – Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dnia 21.10.2008 r., numer 0000315998.

Kapitał akcyjny stanowi wartość 5.408.325,00 zł tj. 5.408.325 akcji o jednostkowej wartości 1,00 zł, które obejmują:

- Sputnik 1 FIŻ AN – 5.399.871 akcji co stanowi 99,84%,
- Pozostali – 8.454 akcji o co stanowi 0,16%.

Na przestrzeni roku obrotowego 2014 kapitał podstawowy nie wykazał zmian zarówno w wartości, jak i w strukturze.

Przedmiotem działalności jednostki jest głównie działalność finansowa polegająca na udzielaniu pożyczek krótkoterminowych zabezpieczonych nieruchomościami oraz obrót wierzytelnościami.

Władze jednostki stanowią:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Zarząd funkcjonował w składzie:

- Prezes Zarządu – Pan Adam Nocoń,
- Członek Zarządu – Pan Michał Lityński.

W trakcie badanego okresu skład Zarządu uległ zmianie.

Funkcję odpowiedzialnego za prowadzenie ksiąg rachunkowych pełnił Pan Dariusz Obrocki działający w imieniu BRK Sp. z o.o. Usługa świadczona jest na podstawie stosownej umowy o prowadzenie ksiąg rachunkowych.

Badany rok obrotowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

Siedziba Jednostki znajduje się na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Numer ewidencyjny REGON 390757301

Numer ewidencyjny NIP 6922242252

Badanie sprawozdania finansowego za 2013 r. przeprowadził biegły rewident Pani Anna Kuza działająca w imieniu Kancelarii Biegłego Rewidenta Anna Kuza i Wspólnicy Sp.k., wpisanej pod nr 3804 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych Krajowej Izby Biegłych Rewidentów. Sprawozdanie to uzyskało opinię bez zastrzeżeń z objaśnieniem.

Sprawozdanie to zostało zatwierdzone uchwałą nr 10 w dniu 25.07.2014 r.; uchwałą nr 12 z dnia 25.07.2014 r. wykazaną stratę netto w wysokości 3.244.830,82 zł postanowiono pokryć z zysków lat przyszłych.

Sprawozdanie zostało złożone we właściwym miejscowo Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13.08.2014 r., a wzmianka o tym została ujawniona w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

Sprawozdanie przekazano do właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego w dniu 04.08.2014 r.

Średnioroczne zatrudnienie w roku 2014 wynosiło w przeliczeniu na pełne etaty – 4 osoby.

Badane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku, obejmuje:

- a) sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **35.490.082,49 zł**,
- b) sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujące stratę netto w wysokości **5.991.554,28 zł**,
- c) sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym na dzień 31 grudnia 2014 roku wykazujące spadek kapitału o kwotę **5.991.554,28 zł**,

d) sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujące wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę **952.339,43 zł**,

f) inne informacje objaśniające

Zarząd Spółki sporządził sprawozdanie z działalności w roku obrotowym.

W trakcie badania jednostka udostępniła wszelkie dokumenty niezbędne do przygotowania raportu i wydania opinii oraz przedłożyła oświadczenie o kompletności danych ujętych w księgach rachunkowych.

Nie stanowiło przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściganiu oraz nadużyć i innych nieprawidłowości jakie mogły powstać poza systemem rachunkowości.

Zarówno podmiot uprawniony do badania jak i przeprowadzający badanie oświadczają, że wyczerpują ustawowe wymogi niezależności od badanej jednostki.

B. Analiza sytuacji majątkowej i finansowej

W załączonych poniżej zestawieniach przedstawiono w sposób syntetyczny porównawczo do lat poprzednich stan majątkowy i finansowy oraz wynik finansowy i rentowność Jednostki. Dane liczbowe przedstawiono w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych przy użyciu arkusza kalkulacyjnego.

Na przestrzeni badanego okresu majątek jednostki uległ zwiększeniu o 686 tys. zł, co stanowi wzrost o 2% do roku ubiegłego. W badanym okresie majątek trwały pozostał na zbliżonym poziomie, natomiast majątek obrotowy wykazał wzrost o 3%. Zmiana wartości majątku wiązała się głównie z ujawnieniem na skutek zniszczenia skutków czynności prawnej należności. W ogólnej wartości majątku udział majątku trwałego stanowi 36%, natomiast majątku obrotowego 64%.

Na dzień kończący okres obrachunkowy majątek jednostki finansowany był kapitałem własnym w 3%, w tym w relacji do majątku trwałego stanowił on 10%. W stosunku do roku ubiegłego kapitał własny uległ zmniejszeniu o 5.992 tys. zł, tj. o 83%.

W badanym okresie przychody netto ze sprzedaży wykazały spadek o 2.728 tys. zł – zmiana o 66%. W analogicznym okresie koszty działalności operacyjnej wykazały spadek o 4.466 tys. zł – zmiana o 74%. Wyżej wymienione okoliczności spowodowały wykazanie straty ze sprzedaży w wysokości 106 tys. zł, tj. wyniku wyższego o 1.739 tys. zł w relacji do roku ubiegłego. Pozostała działalność operacyjna oraz działalność finansowa wpłynęły na całość działalności w istotnym stopniu, jak również miały znaczny wpływ na ostateczną wielkość wyniku finansowego. Wielkość wyniku finansowego - straty netto po uwzględnieniu pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej oraz skorygowaniu o podatek dochodowy odroczony wyniosła -5.992 tys. zł, co stanowi 185% straty poniesionej w roku poprzednim.

Badany okres przyniósł również zmiany we wskaźnikach charakteryzujących działalność jednostki. Wskaźniki rentowności uległy obniżeniu w stosunku do roku ubiegłego. W zakresie wskaźników płynności stwierdzić należy, że badany okres nie pozwolił na osiągnięcie ich wyższej wartości w stosunku do okresu poprzedniego. Wskaźnik obrotowości należnościami uległ zmianie z 145 dni w okresie poprzednim na 118 dni w okresie badanym; obrót zapasami nie występował.

wartości podane w tys. PLN

	2012	Struktura %	2013	Struktura %	2014	Struktura %	Dynamika 2013/2012 %	Dynamika 2014/2013 %
AKTYWA								
A. AKTYWA TRWAŁE	17.431,4	40	12.659,1	36	12.667,5	36	73	100
I. Wartości niematerialne i prawne								
II. Rzeczowe aktywa trwałe	82,9		17,1		3,0		21	18
III. Należności długoterminowe	1.148,0	3	306,1	1			27	
IV. Inwestycje długoterminowe	12.820,6	29	9.178,4	26	8.606,2	24	72	94
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3.379,9	8	3.157,5	9	4.058,3	11	93	129
B. AKTYWA OBROTOWE	26.269,1	60	22.145,4	64	22.822,6	64	84	103
I. Zapasy	2.274,4	5						
II. Należności krótkoterminowe	3.895,9	9	2.054,0	6	2.979,2	8	53	145
III. Inwestycje krótkoterminowe	20.098,8	46	20.091,4	58	19.843,4	56	100	99
AKTYWA RAZEM	43.700,5	100	34.804,5	100	35.490,1	100	80	102

wartości podane w tys. PLN

	2012	Struktura %	2013	Struktura %	2014	Struktura %	Dynamika 2013/2012 %	Dynamika 2014/2013 %
PASYWA								
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	10.441,0	24	7.196,2	21	1.204,7	3	69	17
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	5.408,3	12	5.408,3	16	5.408,3	15	100	100
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (-)								
III. Udziały (akcje) własne (-)								
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	11.315,4	26	11.315,4	33	11.315,4	32	100	100
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny								
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe								
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	113,7		-6.282,7		-9.527,4			
VIII. Zysk (strata)	-6.396,4		-3.244,8		-5.991,6			
IX. Odpisy z zysku w ciągu roku obrot. (-)								
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOB.	33.259,5	76	27.608,3	79	34.285,4	97	83	124
I. Rezerwy na zobowiązania	2.853,2	7	1.724,1	5	7.986,0	23	60	463
II. Zobowiązania długoterminowe	4.650,0	11	321,4	1			7	
III. Zobowiązania krótkoterminowe	25.756,3	59	25.562,8	73	26.299,4	74	99	103
PASYWA RAZEM	43.700,5	100	34.804,5	100	35.490,1	100	80	102

wartości podane w tys. PLN

	2012	Struktura %	2013	Struktura %	2014	Struktura %	Dynamika 2013/2012 %	Dynamika 2014/2013 %
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	9.060,1	95	4.160,3	76	1.432,5	33	46	34
B. Koszty działalności operacyjnej	2.841,5	16	6.004,8	62	1.538,4	14	211	26
I. Amortyzacja	31,4		16,7		4,3		53	26
II. Zużycie materiałów i energii	153,2	1	98,8	1	50,2		64	51
III. Usługi obce	819,4	5	690,2	7	382,7	3	84	55
IV. Podatki i opłaty	407,8	2	234,9	2	191,1	2	58	81
V. Koszt świadczeń pracowniczych	833,3	5	764,7	8	512,1	5	92	67
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	73,8		117,1	1	26,0		159	22
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	522,6	3	4.082,4	42	372,0	3	781	9
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	6.218,6		-1.844,5		-105,9			
D. Pozostałe przychody operacyjne	52,5	1	384,9	7	2.162,0	50	733	562
E. Pozostałe koszty operacyjne	10.106,6	59	1.227,9	13	4.965,5	44	12	404
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-3.835,5		-2.687,5		-2.909,4			
G. Przychody finansowe	380,8	4	933,8	17	695,4	16	245	74
H. Koszty finansowe	4.281,1	25	2.397,7	25	4.837,9	43	56	202
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	-7.735,8		-4.151,4		-7.051,9			
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych								
K. Zysk (strata) brutto (I±J)	-7.735,8		-4.151,4		-7.051,9			
L. Podatek dochodowy	-1.339,4		-906,6		-1.060,3			
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia (zwiększenia)								
N. Zysk (strata) netto (K-L-M)	-6.396,4		-3.244,8		-5.991,6			

			2012	2013	2014
1.	suma aktywów i pasywów (w tys. PLN)	-	43.700,5	34.804,5	35.490,1
2.	wynik finansowy (w tys. PLN)	zysk /strata	-6.396,4	-3.244,8	-5.991,6
3.	rentowność majątku (ROA)	$\frac{\text{wynik finansowy}}{\text{suma aktywów}}$	-	-	-
4.	rentowność kapitału własnego (ROE)	$\frac{\text{wynik finansowy}}{\text{kapitał własny}}$	-	-	-
5.	zyskowność netto sprzedaży	$\frac{\text{wynik finansowy}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	-	-	-
6.	zyskowność brutto sprzedaży	$\frac{\text{wynik ze sprzedaży}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	0,686	-	-
7.	wskaźnik płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,020	0,866	0,868
8.	wskaźnik płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,932	0,866	0,868
9.	wskaźnik płynności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,780	0,786	0,755
10.	szybkość obrotu należnościami (w dniach)	$\frac{\text{należności x dni}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	56	145	118
11.	szybkość obrotu zapasów (w dniach)	$\frac{\text{zapasy x dni}}{\text{koszty działalności operacyjnej}}$	146	-	-
12.	pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	$\frac{\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe}}{\text{aktywa trwałe}}$	0,763	0,705	0,726
13.	trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitał własny} + \text{rezerwy} + \text{zobowiązania długoterm.}}{\text{aktywa ogółem}}$	0,411	0,266	0,259

C. Część szczegółowa

I. Poprawność i rzetelność ksiąg rachunkowych

Wymogi określone ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości zostały wprowadzone do stosowania. Opracowano zasady (politykę) rachunkowości, które zostały zaakceptowane i przyjęte do stosowania przez kierownika jednostki. Dokonany podział kont, przypisane im funkcje i stopień analitycznego ich podziału dostosowany został do rodzaju prowadzonej działalności. Przyjęte symbole kont syntetycznych i analitycznych oraz numerowanie i oznakowanie dowodów księgowych pozwalają na identyfikację operacji gospodarczych z uwzględnieniem szczególności nakazanej ustawą o rachunkowości, a także wymogami przepisów podatkowych. Dowody księgowe spełniają wymogi ustawy o rachunkowości; zachowany jest wymóg ich sprawdzania pod względem merytorycznym. Ewidencja prowadzona jest z zastosowaniem komputerów – stosowany system komputerowy CDN XL firmy Comarch ERP XL z siedzibą w Krakowie potwierdził swoją poprawność.

W księgach rachunkowych zachowane zostały zasady ciągłości i porównywalności.

W ocenie biegłego rewidenta organizacja i jakość funkcjonowania komórki księgowości zapewniają dostatecznie wiarygodny obraz rejestracji operacji gospodarczych.

II. Rzetelność i poprawność ujęcia pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej

W niniejszej części zamieszczono opis pozycji, które zostały uznane za istotne z punktu widzenia oceny rzetelności i poprawności sprawozdania z sytuacji finansowej według przyjętego przez biegłego rewidenta poziomu istotności.

AKTYWA

Aktywa trwałe

A. Aktywa trwałe obejmują:

- rzeczowe aktywa trwałe	3.034,52 zł
- inwestycje długoterminowe	8.606.190,30 zł
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4.058.276,00 zł
Razem	12.667.500,82 zł

A.I Inwestycje długoterminowe

Pozycja w całości obejmuje wartość nieruchomości inwestycyjnych wycenionych w wartościach godziwych przy uwzględnieniu zasady ostrożności stosowanej przez Spółkę i wskazanej w sprawozdaniu finansowym. Na potrzeby analizy wyceny pod kątem realności i jej ostrożności badający przyjął wyceny ekspertów albo przeciętnie uzyskiwane ceny ze sprzedaży wydzielonych nieruchomości w zależności, która z nich jest niższa. Na okoliczność uzasadnienia ceny sprzedaży, w ww. wycenach przyjęto, że pozostałe w majątku Spółki nieruchomości (wydzielane z większej części) nie różnią się istotnie walorami od sprzedanych. Część wycen eksperckich nie podaje tzw. wartości przy sprzedaży wymuszonej, która w przypadku realizacji transakcji pod wpływem presji jest istotnie niższa.

A.II Rozliczenia międzyokresowe długoterminowe

Pozycja obejmuje w dominującej części wartość utworzonych przez jednostkę aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Biorąc pod uwagę sytuację spółki, w tym skumulowane straty z lat poprzednich, oraz brak dochodu stanowiącego podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym, istotnie zagrożona jest możliwość realizacji pożyczków pływających z ww. aktywów.

Aktywa obrotowe

B. Aktywa obrotowe obejmują:

- należności krótkoterminowe 2.979.222,19 zł
- inwestycje krótkoterminowe 19.843.359,48 zł

Razem 22.822.581,67 zł

B.I Należności krótkoterminowe obejmują:

- należności z tytułu dostaw i usług 412.355,50 zł
 - od pozostałych jednostek
- należności inne 563.882,88 zł
 - od pozostałych jednostek
- należności dochodzone na drodze sądowej 2.002.983,81 zł

Razem 2.979.222,19 zł

B.I.1 Należności z tytułu dostaw i usług

Wykazany w sprawozdaniu stan należności z tytułu dostaw i usług wynika z analitycznych kont rozrachunków. Należności tych nie zinventaryzowano w stopniu miarodajnym wg wymogów art. 26 ustawy o rachunkowości.

Pozycja obejmuje wyłącznie rozrachunki z odbiorcami krajowymi.

Odpisy aktualizujące utworzone na należności wątpliwe i sporne nie określają w stopniu wiarygodnym ryzyka związanego z ich zapłatą. Z wykazanego salda należności większość dotyczyła należności, których okres przeterminowania nie przekracza roku.

Główna należność dotyczy sprzedaży nieruchomości, która nie została wydana nabywcy; nabywca uzyskał w sądzie tytuł egzekucyjny i wszczął postępowanie egzekucyjne w celu wydania nieruchomości, w związku z czym Spółka będzie mogła skutecznie żądać zapłaty ceny dopiero w momencie kiedy nieruchomość zostanie wydana nabywcy (warunkiem niezbędnym do wyegzekwowania sumy jest opróżnienie lokalu i zapewnienie zamieszkania w przedmiotowej nieruchomości lokatorom innego).

Do dnia badania należności te zostały w nieistotnym stopniu uregulowane.

B.I.2 Należności inne

Inne należności dotyczą głównie przekazanej kaucji w związku z licytacją komorniczą nieruchomości.

B.I.3 Należności dochodzone na drodze sądowej

Wykazana pozycja dotyczy roszczenia o zapłatę wierzytelności głównej oraz odsetek względem spółki POLAQUA Sp. z o.o. (dawniej P.R.I. POL-AQUA S.A.); należność powstała na skutek znieślenia skutków czynności prawnej nabycia pakietu wierzytelności przez Jednostkę. Wobec braku możliwości oceny ryzyka ściagalności zasadzonej wierzytelności głównej i odsetek względem POLAQUA Sp. z o.o. (dawniej P.R.I. „POL-AQUA” S.A.) (brak oceny działu prawnego w zakresie szans i ryzyk, brak zabezpieczeń, brak danych w zakresie bieżącej sytuacji finansowo-ekonomicznej dłużnika) należałoby, zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny uznać, że jest ona zagrożona. Przyjęcie oraz odpowiednia kwalifikacja spowodowałyby korektę wyniku finansowego zmniejszając go o 2.000 tys. zł.

B.II Inwestycje krótkoterminowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe

w jednostkach powiązanych

- udziały lub akcje	2.189,927,07 zł
- udzielone pożyczki	124.281,93 zł
w pozostałych jednostkach	
- inne papiery wartościowe	146.000,00 zł
- udzielone pożyczki	12.884.352,11 zł
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	3.519.371,28 zł
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	979.427,09 zł
Razem	19.843.359,48 zł

B.II.1 Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

Wykazana pozycja obejmuje udziały w jednostkach zależnych SPV1 Sp. z o.o. i SPV2 Sp. z o.o. oraz wartość pożyczki udzielonej Spółce SPV1; pozycje zaklasyfikowane jako aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy; do dnia badania Jednostka sprzedała wszystkie udziały w Spółce SPV2; salda zinventaryzowane zgodnie z zasadami określonymi w art. 26 ustawy o rachunkowości.

B.II.2 Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach pozostałych

Inne papiery wartościowe

Wykazana pozycja obejmuje nabyte obligacje; pozycja zaklasyfikowana jako aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy; na dzień badania emitent obligacji znajduje się w upadłości likwidacyjnej, niemniej Jednostka przedstawiała dowody, uzasadniające wartość godziwą w części nie objętej odpisem aktualizującym; salda zinventaryzowane zgodnie z zasadami określonymi w art. 26 ustawy o rachunkowości.

Udzielone pożyczki

Wykazana pozycja obejmuje udzielone pożyczki; pozycje zaklasyfikowane jako aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy; wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek zabezpieczonych nieruchomościami

przewłaszczeniowi obciążają ustanowione hipoteki na rzecz podmiotów trzecich. Rozmowa z syndykami prowadzącymi postępowania, w których dochodzone są roszczenia zabezpieczone na ww. majątku, ujawniła, że ryzyko egzekucji wierzycieli z przewłaszczonej nieruchomości jest uniarkowane, niemniej jednak nie otrzymano na tą okoliczność stosownego dokumentu. Zabezpieczenie podmiotów trzecich (prowadzących egzekucję wierzycieli) o wartości 10.330 tys. zł może okazać się nieskuteczne.

Wierzytelność z tytułu udzielonej pożyczki (pożyczkobiorca P. Kupczak) zabezpieczono przewłaszczoną nieruchomością, jednak nie przedstawiono jej wyceny eksperckiej. Na dowód wartości Jednostka przedstawiła dokumenty, pochodzące z pierwszej licytacji komorniczej z 2012 roku, wskazujące wartość na poziomie 8.235 tys. zł; przy takim założeniu, którego nie da się na dzień dzisiejszy w pełni ocenić, spieniężenie zabezpieczenia uzasadniałoby konieczność aktualizacji wyceny inwestycji.

Salda zinventaryzowane zgodnie z zasadami określonymi w art. 26 ustawy o rachunkowości.

Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

Wykazana pozycja obejmuje wierzytelność windykacyjną; pozycje zaklasyfikowane jako aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Jednostka prowadzi działalność w zakresie obrotu wierzytelnościami, które charakteryzuje wysokie ryzyko ściagalności; główna wierzytelność zdaniem Zarządu zostanie rozliczona po uprawnoceniu się zasadzenia własności nieruchomości, która była jej zabezpieczeniem. Zarząd ocenia ryzyko niepowodzenia postępowania i zaspokojenia roszczeń w drodze kompensaty na poziomie minimalnym; salda zinventaryzowane zgodnie z zasadami określonymi w art. 26 ustawy o rachunkowości.

B.II.3 środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Wykazane saldo obejmuje własne środki pieniężne w kasie jednostki i na rachunkach bankowych. Salda zinventaryzowane zgodnie z zasadami określonymi w art. 26 ustawy o rachunkowości.

A. Kapitał własny obejmuje:

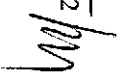
- kapitał podstawowy	5.408.325,00 zł
- kapitał zapasowy	11.315.373,90 zł
- strata z lat ubiegłych	-9.527.489,20 zł
- strata netto	-5.991.554,28 zł
Razem	1.204.655,42 zł

A.I Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy w całości wynika z odpowiedniego konta; do jego wielkości i struktury w badanym roku ustosunkowano się w części ogólnej m. raportu.

A.II Kapitał zapasowy

Pozycja wynika z odpowiedniego konta. Na przestrzeni badanego roku, wartość kapitału zapasowego nie uległa zmianie.



A.III Strata z lat ubiegłych

Pozycja wynika z odpowiedniego konta. Na przestrzeni badanego roku wartość pozycji uległa zwiększeniu na podstawie stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia o stracie poniesioną w 2013 r.

A.IV Strata netto

Wykazana wysokość straty netto wynika z konta 860, na które przeniesiono odpowiednio salda kont przychodów i kosztów oraz z odroczonego podatku dochodowego. Do realności wykazanego wyniku ustosunkowano się w dalszej części nin. raportu.

B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania obejmują:

- rezerwy na zobowiązania	7.985,991,13 zł
- zobowiązania krótkoterminowe	26.299.435,94 zł

Razem 34.285.427,07 zł

B.I Rezerwy na zobowiązania

Pozycja obejmuje prawidłowo ustaloną wartość utworzonych przez jednostkę rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz innych rezerw ustalonych na podstawie rozstrzygnięć orzeczeń sądowych. Szacunki uznano za realne.

B.II Zobowiązania krótkoterminowe obejmują

- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	1.037.150,05 zł
- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	3.950.964,50 zł
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	
- wobec pozostałych jednostek	111.129,96 zł
- zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń itp.	51.685,65 zł
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	10.638,34 zł
- zobowiązania inne	
- wobec powiązanych jednostek	19.598.817,00 zł
- wobec pozostałych jednostek	1.539.050,44 zł

Razem 26.299.435,94 zł

B.II.1 Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Wykazany stan obejmuje wartość kredytu oraz pożyczki, które są wymagalne. Wielkość kredytu została potwierdzona przez kredytodawcę. Zgodnie z ustalonymi z bankiem warunkami spłata kredytu następuje ze środków pochodzących ze sprzedaży aktywów stanowiących jego zabezpieczenie. Odsetki od kredytu zaliczono do kosztów właściwego okresu. W lipcu 2014 r. zawarto ugodę dotyczącą spłaty zobowiązań wobec pożyczkodawcy. Wartość zobowiązania została potwierdzona pomiędzy stronami na 13.01.2015 r. Saldo ustalono w prawidłowy sposób.

B.II.2 Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych

Wykazany stan obejmuje wartość zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji uwzględniających wartość nominalną oraz naliczone odsetki. Wskazujemy, iż na dzień

kończący rok obrotowy Spółka posiada wymagalne zobowiązania z tytułu niewykupionych obligacji serii U, których termin wykupu przypadł na dzień 29.11.2013 r.; jednostka w ślad za tym nie zmieniła oprocentowania z poziomu 12,3% na 13%. Saldo ustalono w prawidłowy sposób.

B.II.3 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Wykazany stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług wynika z analitycznych kont rozrachunków.

Pozycja obejmuje wyłącznie rozrachunki z dostawcami krajowymi.

Część wykazanych zobowiązań jest zobowiązaniami przeterminowanymi, jednostka nie naliczyła odsetek za zwłokę. Do dnia badania zobowiązania te zostały w części uregulowane.

B.II.4 Zobowiązania inne

Pozycja dotyczy w głównym stopniu zobowiązań wobec jednostek powiązanych z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, a wobec pozostałych jednostek zobowiązania dotyczą głównie otrzymanego odszkodowania oraz wpłaconych kaucji wynikających z zawartych umów na pełnienie funkcji administratora hipoteki. Saldo ustalono w prawidłowy sposób.

III. Rzetelność i prawidłowość ujęcia pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów

W niniejszej części zamieszczono opis pozycji, które zostały uznane za istotne z punktu widzenia oceny rzetelności i prawidłowości sprawozdania z całkowitych dochodów według przyjętego przez biegłego rewidenta poziomu istotności.

A. Informacje ogólne o sprawozdaniu z całkowitych dochodów

Przychody podstawowej działalności jak również pozostałe przychody operacyjne oraz przychody finansowe rejestrowane są na kontach zespołu 7. Stosowany podział strukturalny umożliwia sporządzenie sprawozdania z całkowitych dochodów w prawidłowy sposób, prawidłowe rozliczenia podatkowe oraz względna potrzeby jednostki w zakresie przeprowadzania odpowiednich analiz.

Koszty działalności operacyjnej rejestrowane są w układzie rodzajowym (konta zespołu 4) oraz funkcjonalnym (konta zespołu 5). Klasyfikacja kosztów umożliwia sporządzenie sprawozdania z całkowitych dochodów zgodnie z zasadami rachunkowości, pozwala na wyodrębnienie kosztów niestanowiących podatkowo kosztów uzyskania przychodów oraz uwzględnia potrzeby jednostki w zakresie przeprowadzania odpowiednich analiz. Rozliczenie kosztów odbywa się poprzez konto rozliczeniowe „490”. Pozostałe koszty operacyjne i koszty finansowe ewidencjonowane są na analitycznych kontach zespołu 7 z odpowiednią ich kwalifikacją podatkową.

B. Przychody

Przychody za badany okres obejmują:

- przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi 1.432.494,88 zł
- pozostałe przychody operacyjne 2.162.010,48 zł
- przychody finansowe 695.441,51 zł



Razem	4.289.946,87 zł
C. Koszty	
Koszty za badany okres obejmują:	
– koszty działalności operacyjnej, w tym	1.538.382,06 zł
– amortyzacja	4.285,01 zł
– zużycie materiałów i energii	50.182,68 zł
– usługi obce	382.718,63 zł
– podatki i opłaty	191.148,25 zł
– koszty świadczeń pracowniczych	512.067,52 zł
– pozostałe koszty rodzajowe	25.982,83 zł
– wartość sprzedanych towarów i materiałów	371.997,14 zł
– pozostałe koszty operacyjne	4.965.533,44 zł
– koszty finansowe	4.837.905,65 zł
Razem	11.341.821,15 zł
D. Pozostałe przychody operacyjne	
Pozycja głównie obejmuje wartość rozwiązanego odpisu aktualizującego wierzytelności w związku z wyrokiem Sądu znoszącym skutki czynności prawnej nabycia wierzytelności przez Jednostkę.	
E. Przychody finansowe	
Pozycja głównie obejmuje naliczone odsetki za zwłokę od należności dochodzonych na drodze sądowej.	
F. Pozostałe koszty operacyjne	
Pozycja w głównym stopniu dotyczy utworzonej rezerwy w związku z niekorzystnym wyrokiem Sądu z dnia 20.04.2015 r., na podstawie którego jednostka będzie zobowiązania do zwrotu kwoty w wysokości 4.641 tys. zł; odsetki od wierzytelności głównej wykazano w kosztach finansowych.	
G. Koszty finansowe	
Pozycja dotyczy głównie naliczonych odsetek od wyemitowanych obligacji, naliczonych odsetek dotyczących roszczenia od Meritum Bank oraz aktualizacji wartości udziałów w jednostce powiązanej.	
H. Wynik finansowy kształtują:	
– strata brutto	-7.051.874,28 zł
– podatek dochodowy odroczoney	-1.060.320,00 zł
– strata netto	-5.991.554,28 zł

I. Przekształcenie wyniku finansowego brutto w podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym

- strata brutto za rok 2014 wynosi	-7.051.874,28 zł
- przychody i odliczenia wyłączone z opodatkowania	2.959.798,66 zł
- przychody statystycznie doliczone do przychodów podatkowych	359.775,19 zł
- koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	9.486.669,94 zł
- koszty statystycznie doliczone do kosztów uzyskania przychodów	469.608,87 zł
- podstawa opodatkowania (strata podatkowa)	-634.836,68 zł
- podatek dochodowy odroczony	-1.060.320,00 zł

Tytuły przychodów i kosztów wpływające na podstawę opodatkowania wykazane zostały szczegółowo w odpowiedniej części informacji dodatkowej. Do kwalifikacji wykazanych pozycji uwag nie wniesiono.

IV. Ocena wyniku finansowego w kontekście ustaleń dokonanych w trakcie badania sprawozdania finansowego

W badanym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. wykazano stratę netto w wysokości 5.991.554,28 zł. Strata netto wynika z prawidłowo formalnie zestawionych przychodów i kosztów za ww. okres, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Znaczne naruszenie wymogu wyceny aktywów i niepełne zachowanie zasady ostrożności w istotnym stopniu podważają realność wykazanego wyniku finansowego.

V. Pozostałe części składowe sprawozdania finansowego

Obok sprawozdania z sytuacji finansowej i sprawozdania z całkowitych dochodów Jednostka sporządziła:

- sprawozdanie ze zmian w kapitale (funduszu) własnym wykazujące spadek kapitału o kwotę **5.991.554,28 zł**,
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych wykazujące wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę **952.339,43 zł**,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono w prawidłowy sposób; dane do ustalenia zmiany stanu środków pieniężnych wynikają z ksiąg rachunkowych. Zmiany te odpowiednio wynoszą:

- z działalności operacyjnej	1.669.668,91 zł
- z działalności inwestycyjnej	9.751,16 zł
- z działalności finansowej	-727.080,64 zł
Zmiana łączna	952.339,43 zł

Wraz ze sprawozdaniem finansowym Zarząd Spółki sporządził sprawozdanie z działalności za badany rok obrotowy. W sprawozdaniu Zarządu powołano się na stosowne dane sprawozdania finansowego.

D. Reasumpcja ustaleń

Przeprowadzony zakres badań pozwala wyrazić opinię o zgodności badanego sprawozdania finansowego w jego istotnych aspektach z przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Przeprowadzone badanie nie miało na celu wykrycia wszelkich przypadków naruszenia prawa, szczególnie w odniesieniu do podatków, operacji dewizowych, eksportu i importu oraz prawa gospodarczego. Ze względu na wyrywkową metodę badanie nie miało również charakteru audytu podatkowego. W trakcie badania przyjętych prób dokumentów nie stwierdziliśmy przypadków naruszenia prawa.

Do dnia zakończenia badania niniejszego sprawozdania finansowego nie odnotowano zdarzeń, które mogłyby mieć wpływ na wyrażoną ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego. Fakty takie nie zgłaszane były także ze strony Kierownika badanej jednostki.

Części składowe sprawozdania finansowego wraz ze sprawozdaniem Zarządu prawidłowo odzwierciedlają sytuację majątkową i finansową na dzień 31 grudnia 2014 r. oraz wynik finansowy i rentowność za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

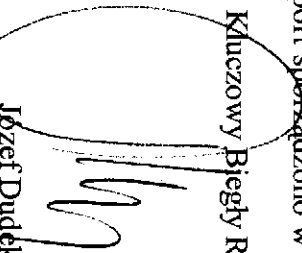
E. Uwagi końcowe

Raport niniejszy zawiera 17 stron kolejno ponumerowanych i opatrzonych parafą biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie.

Załączniki do raportu stanowią części składowe sprawozdania finansowego.

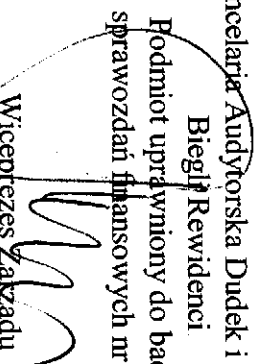
Raport sporządzono w 4 egzemplarzach, z których 3 egzemplarze przekazano Zleceniodawcy.

Kluczowy Biegły Rewident


Józef Dudek
nr ewid. KIBR 712

Kancelaria Audytorska Dudek i Partnerzy

Biegły Rewident
Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych nr 3300


Wiceprezes Zarządu
Józef Dudek

Bielsko-Biała, dnia 3 czerwca 2015 r.

