

<b>BILANS - AKTYWA</b>			
Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
<b>A.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>99 000 570,64</b>	<b>87 336 895,25</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>14 238,29</b>	<b>75 377,86</b>
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	11,50	62 178,44
2.	Wartość firmy	0,00	0,00
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	14 226,79	13 199,42
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>45 382 065,35</b>	<b>33 934 673,39</b>
1.	Środki trwałe	37 998 740,14	31 643 324,43
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	12 375 215,41	4 794 933,41
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	21 942 681,62	22 707 829,35
c)	urządzenia techniczne i maszyny	3 488 951,60	3 912 458,12
d)	środki transportu	0,00	0,00
e)	inne środki trwałe	191 891,51	228 103,55
2.	Środki trwałe w budowie	7 383 325,21	2 291 348,96
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>53 073 415,00</b>	<b>53 073 415,00</b>
1.	Nieruchomości	0,00	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	53 073 415,00	53 073 415,00
a)	w jednostkach powiązanych	15 784 000,00	15 784 000,00
-	udziały lub akcje	15 784 000,00	15 784 000,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	37 289 415,00	37 289 415,00
-	udziały lub akcje	37 289 415,00	37 289 415,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>530 852,00</b>	<b>253 429,00</b>
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	530 852,00	253 429,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>17 476 645,21</b>	<b>16 250 589,63</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Materialy	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3.	Produkty gotowe	0,00	0,00
4.	Towary	0,00	0,00
5.	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>3 263 492,91</b>	<b>327 652,88</b>
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
-	do 12 miesięcy	0,00	0,00
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek	3 263 492,91	327 652,88
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	293 817,78	198 938,84
-	do 12 miesięcy	293 817,78	198 938,84
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00

PREZES ZARZĄDU

Grzegorz Michalski

WICEPREZES ZARZĄDU

Robert Kij

WICEPREZES ZARZĄDU

Ryszard Dembiński

BIURO KONSULTINGOWE  
„PARTNER” sp.j.

Tomasz Karbowski, Piotr Bogdański  
61-774 Poznań, ul. Wielka 11/2-3  
NIP 779-10-49-175 REGON 630651089  
843-64-62, fax 61 862-92-21

Poznań 31.03.2014r

	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 670 871,92	128 074,04
	c) inne	1 149 366,69	640,00
	d) dochodzone na drodze sądowej	149 436,52	0,00
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>14 190 702,24</b>	<b>15 919 704,75</b>
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	14 190 702,24	15 919 704,75
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	903 515,25	422 131,80
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	903 515,25	422 131,80
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	13 287 186,99	15 497 572,95
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	313 428,77	434 928,95
	- inne środki pieniężne	12 973 758,22	15 062 644,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>22 450,06</b>	<b>3 232,00</b>
	<b>Aktywa razem</b>	<b>116 477 215,85</b>	<b>103 587 484,88</b>

**BIURO KONSULTINGOWE  
„PARTNER” sp.j.**

Tomasz Karbowski, Piotr Bogdański  
61-774 Poznań, ul. Wielka 11/2-3  
NIP 779-10-49-175 REGON 630651089  
tel. 61-843-64-62, fax 61 862-92-21

PREZES ZARZĄDU WICEPREZES ZARZĄDU

Grzegorz Michalski

Robert Kij

WICEPREZES ZARZĄDU

Ryszard Dembiński

**BIURO KONSULTINGOWE  
„PARTNER” sp.j.**

Tomasz Karbowski, Piotr Bogdański  
61-774 Poznań, ul. Wielka 11/2-3  
NIP 779-10-49-175 REGON 630651089  
tel. 61-843-64-62, fax 61 862-92-21

Poznań 31.03.2014r.



BILANS - PASYWA			
Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
<b>A.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>98 816 338,27</b>	<b>92 579 777,95</b>
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	57 933 600,00	50 359 200,00
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	20 450 915,95	21 889 367,67
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	13 117 197,00	13 117 197,00
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	8 653 065,00	8 653 065,00
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	
VIII.	Zysk (strata) netto	-1 338 439,68	-1 439 051,72
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>17 660 877,58</b>	<b>11 007 706,93</b>
I.	Rezerwy na zobowiązania	3 086 687,75	3 024 832,01
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 834 852,00	2 849 524,00
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	251 835,75	175 308,01
	- długoterminowa	30 533,84	27 903,00
	- krótkoterminowa	221 301,91	147 405,01
3.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	0,00	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	2 364 178,27	0,00
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	2 364 178,27	0,00
a)	kredyty i pożyczki	2 364 178,27	0,00
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d)	inne	0,00	0,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	3 907 902,29	735 461,26
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	3 907 902,29	735 461,26
a)	kredyty i pożyczki	83 322,10	0,00
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 188 577,47	392 631,19
	- do 12 miesięcy	3 188 577,47	392 631,19
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e)	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	124 503,14	33 393,18
h)	z tytułu wynagrodzeń	62,82	0,00
i)	inne	511 436,76	309 436,89
3.	Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	8 302 109,27	7 247 413,66
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	8 302 109,27	7 247 413,66
	- długoterminowe	7 947 704,87	7 008 372,70
	- krótkoterminowe	354 404,40	239 040,96
	<b>Pasywa razem</b>	<b>116 477 215,85</b>	<b>103 587 484,88</b>

WICEPREZES ZARZĄDU

Ryszard Dembiński

Poznań 31.08.2014

WICEPREZES ZARZĄDU

Łeba

PREZES ZARZĄDU

Grzegorz Michalski

BIURO KONSULTINGOWE  
„PARTNER” sp.j.  
Tomasz Karbowski, Piotr Bogdański  
61-774 Poznań, ul. Wielka 11/2-3  
NIP 779-10-49-175 REGON 630651089  
tel. 61-843-64-62, fax 61 862-92-21

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT			
Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za okres	
		01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>2 718 462,52</b>	<b>1 885 903,49</b>
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 718 462,52	1 885 903,49
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>5 399 962,35</b>	<b>4 820 181,94</b>
I.	Amortyzacja	1 311 536,95	1 737 895,94
II.	Zużycie materiałów i energii	709 545,63	588 955,86
III.	Usługi obce	913 943,25	1 233 981,43
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	301 290,00	46 372,75
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	1 574 291,01	962 315,57
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	218 403,75	119 036,31
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	370 951,76	131 624,08
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>-2 681 499,83</b>	<b>-2 934 278,45</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>814 079,18</b>	<b>239 424,70</b>
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	160,98	0,00
II.	Dotacje	639 804,37	239 040,96
III.	Inne przychody operacyjne	174 113,83	383,74
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>240 607,36</b>	<b>22 506,45</b>
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	18,52
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	86 465,03	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	154 142,33	22 487,93
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-2 108 028,01</b>	<b>-2 717 360,20</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>493 805,46</b>	<b>1 053 480,50</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	483 151,46	1 005 979,10
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	10 654,00	15 789,27
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	29 186,28
V.	Inne	0,00	2 525,85
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>16 312,13</b>	<b>10 817,02</b>
I.	Odsetki, w tym:	41,58	25,13
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	16 270,55	0,00
IV.	Inne	0,00	10 791,89
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>-1 630 534,68</b>	<b>-1 674 696,72</b>
<b>J.</b>	<b>Wynik zdarzeń nadzwyczajnych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
<b>K.</b>	<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>-1 630 534,68</b>	<b>-1 674 696,72</b>
<b>L.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>-292 095,00</b>	<b>-235 645,00</b>
<b>M.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-1 338 439,68</b>	<b>-1 439 051,72</b>

WICEPREZES ZARZĄDU

Ryszard Dembiński

WICEPREZES ZARZĄDU

Robert Kij

PREZES ZARZĄDU

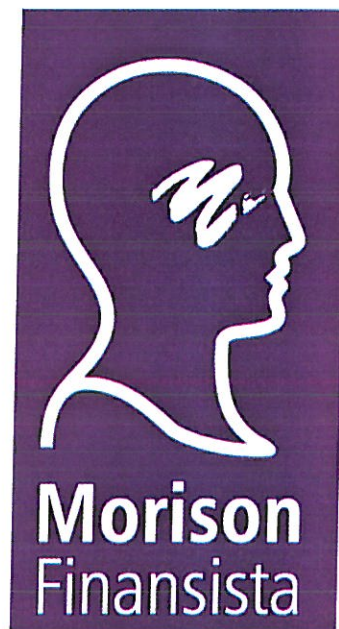
Grzegorz Michalski

BIURO KONSULTINGOWE  
„PARTNER” sp.j.

Tomasz Karbowski, Piotr Bogdański  
61-774 Poznań, ul. Wielka 11/2-3  
NIP 779-10-49-175 REGON 630651089

Poznań 31.03.2014





**Wielkopolskie Centrum Wspierania  
Inwestycji sp. z o.o.  
61-441 Poznań,  
ul. 28 Czerwca 1956, nr 400**

**OPINIA I RAPORT  
NIEZALEZNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z BADANIA  
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
za okres  
od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**



## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej

Wielkopolskiego Centrum Wspierania Inwestycji sp. z o.o

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Wielkopolskiego Centrum Wspierania Inwestycji sp. z o.o, z siedzibą w Poznaniu przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 400, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **116 477 215,85 zł**
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujący stratę netto w wysokości **-1 338 439,68 zł**
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

### ***Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej***

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki oraz członkowie rady nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 330) zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.



An independent member of

**Morison International**

Siedziba:  
ul Główna 6  
61-005 Poznań  
sekr. +48 61 65 44 102  
faks +48 61 87 52 950

email: sekretariat@morison.pl  
www.morison.pl  
Sąd Rejonowy w Poznaniu  
Poznań Nowe Miasto i Wilda  
VIII Wydział Gospodarczy  
KRS

KRS 0000101208  
REGON  
630540941  
NIP 778-01-48-896  
kapitał zakładowy  
468.000 zł





### ***Odpowiedzialność biegłego rewidenta***

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1. rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
2. ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 r. nr 77, poz. 649 ze zm.),
3. krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

### ***Opinia***

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy Jednostki.



**Inne kwestie**

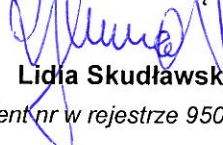
Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

**Kluczowy biegły rewident**

  
**Chalinia Krzakiewicz**

*nr w rejestrze 10 575*

**Prezes Zarządu**

  
**Lidia Skudławska**

*biegły rewident nr w rejestrze 9500*

**„MORISON FINANSISTA AUDIT”**

**Spółka z o.o. w Poznaniu**

**ul. Główna 6**

*Spółka wpisana na listę podmiotów  
uprawnionych do badania sprawozdań  
finansowych pod numerem 255*

Poznań, dnia 23 kwietnia 2014 roku.



**Wielkopolskie Centrum Wspierania Inwestycji sp. z o.o.  
61-441 Poznań,  
ul 28 Czerwca 1956, nr.400**

**RAPORT  
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
wraz  
ze SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM**

**za rok obrotowy  
od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

## Spis treści

<b>CZĘŚĆ OGÓLNA</b>	<b>3</b>
1. Charakterystyka badanej jednostki	3
2. Przedmiot badania	4
3. Informacja o badaniu sprawozdania finansowego za rok poprzedni	4
4. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania oraz podstawa przeprowadzenia badania	5
5. Zakres i metody badania	5
<b>CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU</b>	<b>7</b>
1. Ocena struktury majątkowo – kapitałowej	7
2. Ocena sytuacji dochodowo-kosztowej	9
3. Ocena syntetycznych wskaźników charakteryzujących sytuację finansowo – majątkową w latach 2011 - 2013	10
<b>WYNIKI BADANIA</b>	<b>12</b>
<b>I. System rachunkowości oraz inwentaryzacja</b>	<b>12</b>
1. System rachunkowości	12
2. Inwentaryzacja	13
<b>II. Rzetelność i prawidłowość ujęcia poszczególnych aktywów i pasywów oraz zobowiązań warunkowych</b>	<b>14</b>
<b>AKTYWA</b>	<b>14</b>
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>14</b>
1. Rzeczowe aktywa trwałe	14
2. Inwestycje długoterminowe	15
3. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16
4. Zabezpieczenia na aktywach trwałych	16
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>17</b>
1. Należności krótkoterminowe	17
2. Inwestycje krótkoterminowe	18
<b>PASYWA</b>	<b>19</b>
<b>A. KAPITAŁ WŁASNY</b>	<b>19</b>
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>20</b>
1. Rezerwy na zobowiązania	20
2. Zobowiązania długoterminowe	20
3. Zobowiązania krótkoterminowe	21
4. Rozliczenia międzyokresowe	22
<b>III. Rzetelność w zakresie kompletności i prawidłowości pozycji kształtujących wynik działalności gospodarczej i rozliczeń z budżetem oraz przekształcenie wyniku finansowego</b>	<b>23</b>
1. Rachunek zysków i strat	23
2. Podatki i inne rozliczenia z budżetem	24
<b>IV. Informacja dodatkowa</b>	<b>24</b>
<b>VII. Sprawozdanie z działalności Spółki</b>	<b>24</b>
<b>VIII. Zdarzenia po dacie bilansu</b>	<b>25</b>
<b>IX. Oświadczenie kierownictwa jednostki</b>	<b>25</b>
<b>X. Kontynuacja działania</b>	<b>25</b>
<b>XI. Informacje końcowe</b>	<b>25</b>



**RAPORT  
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
WIELKOPOLSKIEGO CENTRUM WSPIERANIA INWESTYCJI SP. Z O.O.  
W POZNANIU  
ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2013 R.**

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### 1. Charakterystyka badanej jednostki

1.1 Wielkopolski Centrum Wspierania Inwestycji sp. z o.o. zawiązana została umową spółki sporządzonego w dniu 23 stycznia 1995 r. w formie aktu notarialnego Nr Rep. A 543/95 spisanego przed notariuszem Elżbietą Zielińską w Poznaniu, Ul. Libelta 1.

Spółka została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Spółek postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu, XIII Wydział Gospodarczy dnia 18 października 2002 r. pod numerem 0000134012.

Spółka posiada nr statystyczny REGON 630303454 oraz nr identyfikacyjny NIP 778-10-16-062.

Średnioroczne zatrudnienie w roku badanym wynosiło 15.

Zmiany organizacyjne nie wystąpiły.

1.2 Przedmiotem działalności Spółki jest:

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

Rodzaj prowadzonej działalności odpowiada danym umowy oraz rejestracji sądowej i nie uległ zmianie w stosunku do poprzednich okresów.

1.3 Na dzień bilansowy kapitał zakładowy wynosił 57 933 600,00 zł i dzielił się na 72 417 udziałów o wartości 800,00 zł każdy, objętych przez jednego udziałowca Miasto Poznań.

Struktura własności kapitału zakładowego Spółki na dzień bilansowy:

<u>Udziałowiec</u>	<u>udziałów</u>	<u>Ilość głosów</u>	<u>Wartość nominalna udziałów</u>	<u>Udział w kapitale podstawowym</u>
Miasto Poznań	72 417	72 417	57 933 600,00	100%

W ciągu roku nie zaszły zmiany w strukturze własności kapitału.

Kapitał własny Spółki na dzień bilansowy wynosi 98 816 338,27 zł i uległ zwiększeniu w porównaniu z rokiem ubiegłym o kwotę 6 236 560,32 zł, co jest wynikiem:

- zwiększenia z tytułu podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 7 574 400,00 zł
- zwiększenia z tytułu podwyższenia kapitału zapasowe o agio w kwocie 600,00 zł
- zmniejszenie z tytułu poniesienia straty w roku badanym w kwocie 1 338 439,68 zł

1.4 Skład Kierownictwa Jednostki w roku 2013 i do dnia zakończenia badania:

- Grzegorz Michalski - Prezes Zarządu,
- Robert Kij - Wiceprezes Zarządu,
- Ryszard Dembiński - Wiceprezes Zarządu od 1 stycznia 2013 r.

1.5 Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

1.6 Spółka posiada następujące podmioty powiązane:

- Galeria MM SPV sp. z o.o.

## 2. Przedmiot badania

Badaniem objęto sprawozdanie finansowe na które składa się :

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 r.,  
który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę bilansową **116 477 215,85 zł**
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia  
do 31 grudnia 2013 r. wykazujący stratę netto **-1 338 439,68 zł**
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

## 3. Informacja o badaniu sprawozdania finansowego za rok poprzedni

3.1 Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy obejmujące okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. wykazujące sumę bilansową 103 587 484,88 zł

i zamykające się wynikiem finansowym netto -1 439 051,72 zł

zostało zbadane przez firmę „Morison Finansista Audit” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu przy ul Główniej 6 i zatwierdzone w dniu 17 maja 2013 r. przez Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki.

Wydana opinia nie zawierała zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe za 2012 r. zostało:

- złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 31 maja 2013 r.,
- złożone w Urzędzie Skarbowym Poznań – Wilda dnia 22 maja 2013 r.

3.2 Podział wyniku finansowego za poprzedni rok obrotowy dokonany został z Uchwałą nr 3/2013 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników.

Wynik finansowy - strata netto w kwocie -1 439 051,72 zł

zgodnie z Uchwałą zostanie pokryta z kapitału zapasowego.

#### 4. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania oraz podstawa przeprowadzenia badania

Badanie zostało przeprowadzone przez firmę „**Morison Finansista Audit**” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu przy ul. Główniej 6, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 255, zgodnie z treścią umowy nr 48/2013/2014/W zawartą dnia 14 stycznia 2014 r.

Umowa zawarta została w trybie przewidzianym w art. 66 ust. 4 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 330), zwaną dalej ustawą o rachunkowości.

Wyboru podmiotu uprawnionego dokonała zgodnie z umową Jednostki Rada Nadzorcza, na podstawie uchwały nr 17/2013 z dnia 29 października 2013 r.

W myśl art. 56 ust. 2-4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 r. nr 77, poz. 649 ze zm.), zwanej dalej ustawą o biegłych rewidentach, podmiot uprawniony spełnił warunki niezbędne do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu finansowym.

#### Wykonawca oraz czas i miejsce badania

Badanie zostało przeprowadzone w okresie od 20 stycznia do 10 kwietnia 2014 r. w siedzibie badanej jednostki oraz do dnia wydania opinii w siedzibie audytora.

Z ramienia firmy “Morison Finansista Audit” badanie przeprowadziła Chalnisia Krzakiewicz, posiadająca uprawnienia biegłego rewidenta, nr wpisu 10 575.

W myśl art. 56 ust. 2-4 ustawy o biegłych rewidentach, biegły rewident spełnił warunki niezbędne do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu finansowym.

#### 5. Zakres i metody badania

5.1 Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest kierownik jednostki.

Kierownik jednostki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Obowiązkiem Audytora jest wyrażenie opinii o sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego badania. Badanie przeprowadzone zostało stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, rozdziału 6 ustawy o biegłych rewidentach, Krajowych Standardów Rewizji Finansowej oraz Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowych.

Powyższe standardy wymagają zaplanowania i przeprowadzenia badania tak, aby uzyskać racjonalną pewność co do prawidłowości sprawozdania finansowego i uzyskać podstawę wystarczającą do wydania miarodajnej opinii o tym sprawozdaniu.

5.2 Nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania, co umożliwiło nam wydanie opinii o badanym sprawozdaniu finansowym.

Zarząd Spółki udostępnił całą wymaganą przez nas dokumentację, udzielił wymaganych w czasie badania wyjaśnień i dostarczył pisemne oświadczenie, potwierdzające prawidłowość i rzetelność



sprawozdania finansowego, jak również omawiające wszelkie zobowiązania warunkowe oraz istotne zdarzenia, które nastąpiły pomiędzy dniem bilansowym a dniem sporządzenia oświadczenia.

- 5.3 Przedmiotem badania nie było wykrycie i ujawnienie zdarzeń objętych ściganiem z mocy prawa oraz występujących poza systemem rachunkowości.
- 5.4 Badanie przeprowadzone zostało w części metodą wrywkową, stąd, a także z uwagi na ograniczenia właściwe każdemu systemowi kontroli, nie jest możliwe uniknięcie ryzyka, iż pewne nieprawidłowości mogły zostać nie wykryte.

## CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU

Wszystkie działania matematyczne zostały przeprowadzone na pełnych kwotach, jedynie ich prezentacja występuje w tys. zł.

### 1. Ocena struktury majątkowo – kapitałowej

Bilanse badanego Przedsiębiorstwa w latach 2011 - 2013 wykazują wzrost sumy aktywów i pasywów z kwoty 109 719 tys. zł do kwoty 116 477 tys. zł, tj. o 6,2 %. W roku badanym suma bilansowa wzrosła o 12,4 %.

Struktura oraz dynamika aktywów przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2013		Stan na dzień 31.12.2012		Stan na dzień 31.12.2011		Zmiana 2013/2012	
		tys. zł	% struktura	tys. zł	% struktura	tys. zł	% struktura	kwota (2-4)	% (8:4)
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
A.	<b>Aktywa trwałe</b>	99 001	85,0%	87 337	84,3%	84 046	76,6%	11 664	13,4%
I.	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	14	0,0%	75	0,1%	125	0,1%	-61	-81,1%
	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0	0,0%	62	0,1%	125	0,1%	-62	-100,0%
	Inne wartości niematerialne i prawne	14	0,0%	13	0,0%	0	0,0%	1	7,8%
II.	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	45 382	39,0%	33 935	32,8%	28 289	25,8%	11 447	33,7%
	Środki trwałe	37 999	32,6%	31 643	30,5%	26 185	23,9%	6 355	20,1%
	Środki trwałe w budowie	7 383	6,3%	2 291	2,2%	2 105	1,9%	5 092	222,2%
III.	<b>Należności długoterminowe</b>	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
IV.	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	53 073	45,6%	53 073	51,2%	55 610	50,7%	0	0,0%
	Długoterminowe aktywa finansowe	53 073	45,6%	53 073	51,2%	55 610	50,7%	0	0,0%
V.	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	531	0,5%	253	0,2%	22	0,0%	277	109,5%
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	531	0,5%	253	0,2%	22	0,0%	277	109,5%
B.	<b>Aktywa obrotowe</b>	17 477	15,0%	16 251	15,7%	25 672	23,4%	1 226	7,5%
I.	<b>Zapasy</b>	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
II.	<b>Należności krótkoterminowe</b>	3 263	2,8%	328	0,3%	2 071	1,9%	2 936	896,0%
	Należności od pozostałych jednostek	3 263	2,8%	328	0,3%	2 071	1,9%	2 936	896,0%
III.	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	14 191	12,2%	15 920	15,4%	23 585	21,5%	-1 729	-10,9%
	Krótkoterminowe aktywa finansowe	14 191	12,2%	15 920	15,4%	23 585	21,5%	-1 729	-10,9%
IV.	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	22	0,0%	3	0,0%	16	0,0%	19	594,6%
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>116 477</b>	<b>100,0%</b>	<b>103 587</b>	<b>100,0%</b>	<b>109 719</b>	<b>100,0%</b>	<b>12 890</b>	<b>12,4%</b>

Po stronie **aktywów** nie nastąpiły szczególne zmiany w strukturze majątku. Nastąpił dalszy wzrost aktywów trwałych w strukturze majątku. W porównaniu z rokiem 2012 nastąpił wzrost udziału aktywów trwałych o 0,7 punktów procentowych, co zostało spowodowane wzrostem środków trwałych i spadkiem udziału środków pieniężnych.

Aktywa trwałe ogółem w porównaniu do roku 2012 w wartościach nominalnych wykazują wzrost w kwocie 11 664 tys. zł, tj. o 13,4 %.

Wzrost środków trwałych w kwocie 6 355 tys. zł, tj. o 20,1 % jest głównie związany z otrzymaniem wkładu niepieniężnego w postaci gruntów w wartości 7 580 tys. zł, w zamian za wydane udziały.

Ponadto w roku 2013 wzrosły nakłady inwestycyjne przede wszystkim w budynku B.



Nominalnie nastąpił wzrost aktywów obrotowych w porównaniu z rokiem 2012 o kwotę 1 226 tys. zł, tj. o 7,5 %. Wzrost nastąpił w należnościach krótkoterminowych o kwotę 2 936 tys. zł, natomiast inwestycje krótkoterminowe zmniejszyły się o kwotę 1 729 tys. zł, tj. 10,9 %.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2013		Stan na dzień 31.12.2012		Stan na dzień 31.12.2011		Zmiana 2013/2012	
		tys. zł	% struktura	tys. zł	% struktura	tys. zł	% struktura	kwota (2-4)	% (8:4)
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
A.	Kapitał (fundusz) własny	98 816	84,8%	92 580	89,4%	94 019	85,7%	6 237	6,7%
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	57 934	49,7%	50 359	48,6%	50 359	45,9%	7 574	15,0%
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	20 451	17,6%	21 889	21,1%	21 741	19,8%	-1 438	-6,6%
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	13 117	11,3%	13 117	12,7%	13 117	12,0%	0	0,0%
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	8 653	7,4%	8 653	8,4%	8 653	7,9%	0	0,0%
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
VIII.	Zysk (strata) netto	-1 338	-1,1%	-1 439	-1,4%	148	0,1%	101	7,0%
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	17 661	15,2%	11 008	10,6%	15 700	14,3%	6 653	60,4%
I.	Rezerwy na zobowiązania	3 087	2,7%	3 025	2,9%	2 970	2,7%	62	2,0%
	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 835	2,4%	2 850	2,8%	2 854	2,6%	-15	-0,5%
	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	252	0,2%	175	0,2%	116	0,1%	77	43,7%
II.	Zobowiązania długoterminowe	2 364	2,0%	0	0,0%	0	0,0%	2 364	-
	Wobec pozostałych jednostek	2 364	2,0%	0	0,0%	0	0,0%	2 364	-
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	3 908	3,4%	735	0,7%	5 243	4,8%	3 172	431,4%
	Wobec pozostałych jednostek	3 908	3,4%	735	0,7%	5 243	4,8%	3 172	431,4%
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	8 302	7,1%	7 247	7,0%	7 486	6,8%	1 055	14,6%
	Inne rozliczenia międzyokresowe	8 302	7,1%	7 247	7,0%	7 486	6,8%	1 055	14,6%
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>116 477</b>	<b>100,0%</b>	<b>103 587</b>	<b>100,0%</b>	<b>109 719</b>	<b>100,0%</b>	<b>12 890</b>	<b>12,4%</b>

### Struktura finansowania majątku nie uległa znacznej zmianie.

Kapitał własny stanowi 84,8 % pasywów i w porównaniu ze stanem na koniec poprzedniego okresu jego wartość zwiększyła się o 6 237 tys. zł, tj. 6,7%, co zostało spowodowane zwiększeniem z tytułu podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 7 574 tys. zł oraz zmniejszeniem z tytułu poniesienia straty w roku badanym w kwocie 1 338 tys. zł.

W badanym okresie kapitał obcy zwiększył się o 6 653 tys. zł, tj. o 60,4 %, co zostało spowodowane zwiększeniem zadłużenia z tytułu realizacji budowy Poznańskiego Parku Technologiczno - Przemysłowego (PPTP), wobec głównego wykonawcy Warbud SA oraz otrzymaniem na realizację tej budowy pożyczki w ramach Inicjatywy Jessica w ramach Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego.

W kapitale obcym najwyższy udział w wysokości 7,1 %, wykazują rozliczenia międzyokresowe przychodów z tytułu otrzymanej dotacji.



Kapitał stały na dzień bilansowy wyniósł 111 994 tys. zł. W Spółce zachowane zostały:  
**„złota zasada bilansowa”** - w myśl, której aktywa trwałe w miarę możliwości powinny być sfinansowane kapitałem stałym - własnym i długookresowym kapitałem obcym,  
**„złota zasada finansowa”**- według, której kapitał nie może być dłużej związany czasowo z danym składnikiem majątku, aniżeli wynosi okres pozostawania tego kapitału w przedsiębiorstwie, tzn. że krótkoterminowy kapitał nie powinien finansować długoterminowego majątku

## 2. Ocena sytuacji dochodowo-kosztowej

L.p.	Wyszczególnienie	1.01.-31.12.2013	1.01.-31.12.2012	1.01.-31.12.2011	Zmiana 20 13/2012	
		tys. zł	tys. zł	tys. zł	kwota tys. zł (3-4)	% (6:4)
1	2	3	4	5	6	7
1	Przychody ze sprzedaży	2 718	1 886	1 521	833	44,1%
2	Koszty działalności operacyjnej	5 400	4 820	2 502	580	12,0%
3	<b>Wynik na sprzedaży</b>	<b>-2 681</b>	<b>-2 934</b>	<b>-981</b>	<b>253</b>	-
4	Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	573	217	118	357	164,4%
5	Wynik na operacjach finansowych	477	1 043	1 051	-565	-54,2%
6	<b>Wynik na działalności gospodarczej (3+4+5)</b>	<b>-1 631</b>	<b>-1 675</b>	<b>187</b>	<b>44</b>	-
7	Wynik nadzwyczajny	0	0	0	0	-
8	<b>Wynik brutto (6+7)</b>	<b>-1 631</b>	<b>-1 675</b>	<b>187</b>	<b>44</b>	-
9	Obowiązkowe zmniejszenia wyniku	-292	-236	39	-56	-
10	<b>Wynik netto (8-9)</b>	<b>-1 338</b>	<b>-1 439</b>	<b>148</b>	<b>101</b>	-

W 2013 r. **strata na sprzedaży** Spółki nieznacznie zmniejszyła się w porównaniu do roku ubiegłego i wyniosła 2 681 tys. zł.

W bieżącym roku przychody ze sprzedaży wzrosły w porównaniu z rokiem 2012 o kwotę 833 tys. zł tj. o 44,1 %, natomiast koszty z działalności operacyjnej zwiększyły się o kwotę 580 tys. zł tj. 12,0%. Zmniejszenie straty jest spowodowane wyższą dynamiką wzrostu przychodów ze sprzedaży w stosunku do dynamiki wzrostu kosztów działalności operacyjnej.

Pozytywny wpływ na wynik Spółki wywarł **wynik na pozostałej działalności operacyjnej i wynik na operacjach finansowych.**

W 2013 roku zysk na pozostałej działalności operacyjnej wyniósł 573 tys. zł, głównie w wyniku zwiększenia przychodów z dotacji z funduszy unijnych na finansowanie budowy PPTP rozlicznych równocześnie z amortyzacją.

W 2013 roku zysk na operacjach finansowych wyniósł 477 tys. zł.

Głównym czynnikiem, który przyczynił się do poniesienia straty w 2013 roku była strata na podstawowej działalności operacyjnej.

### 3. Ocena syntetycznych wskaźników charakteryzujących sytuację finansowo – majątkową w latach 2011 - 2013

Lp.	Treść	2013 r.	2012 r.	2011 r.
1	2	3	4	5
<b>1. Wskaźniki charakteryzujące opłacalność działalności</b>				
1.1.	<b>Rentowność aktywów ROA</b>			
	wynik finansowy netto / suma aktywów	-1,1%	-1,4%	0,1%
1.2.	<b>Rentowność kapitałów własnych ROE</b>			
	wynik finansowy netto / kapitał własny	-1,4%	-1,6%	0,2%
1.3.	<b>Rentowność netto</b>			
	wynik finansowy netto / przychody ze sprzedaży produktów i towarów	-49,2%	-76,3%	9,8%
1.4.	<b>Rentowność brutto</b>			
	wynik finansowy brutto / przychody ze sprzedaży produktów i towarów	-60,0%	-88,8%	12,3%
<b>2. Wskaźniki charakteryzujące płynność finansową</b>				
2.1	<b>Płynność - wskaźnik płynności I</b>			
	aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe	4,5	22,1	4,9
2.2	<b>Płynność - wskaźnik płynności II</b>			
	aktywa obrotowe ogółem - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	4,5	22,1	4,9
2.3	<b>Płynność - wskaźnik płynności III</b>			
	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	3,4	21,1	4,4
2.4	<b>Płynność długoterminowa</b>			
	aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe	18,6	140,8	20,9
<b>3. Wskaźniki efektywności gospodarowania majątkiem</b>				
3.1	<b>Szybkość obrotu należności</b>			
	należności z tyt. dostaw i usług x 365 / przychód netto ze sprzedaży produktów i towarów (w dniach)	51	39	28
3.2	<b>Szybkość spłaty zobowiązań</b>			
	zobowiązania z tyt. dostaw i usług x 365 / wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszty wytworzenia sprzedanych produktów (w dniach)	216	30	332
3.3	<b>Szybkość obrotu zapasów</b>			
	zapasy x 365 / wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produktów (w dniach)	0	0	0
<b>4. Wskaźniki charakteryzujące zaangażowanie i zwrotność kapitału</b>				
4.1	<b>Wskaźnik zwrotu kapitału własnego (w latach)</b>			
	kapitał własny / zysk netto	-74	-64	633
4.2	<b>Wskaźnik pokrycia majątku kapitałem własnym</b>			
	kapitał własny / aktywa ogółem	84,8%	89,4%	85,7%
4.3	<b>Trwałość struktury finansowania</b>			
	kapitał własny + rezerwy długoterminowe + zobowiązania długoterminowe / suma pasywów	96,2%	98,9%	94,9%
<b>5. Wskaźniki zadłużenia</b>				
5.1	<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b>			
	zobowiązania długoterminowe + krótkoterminowe / suma pasywów	15,2%	10,6%	14,3%
5.2	<b>Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego</b>			
	zobowiązania krótkoterminowe / suma pasywów	3,8%	1,1%	5,1%

Wszystkie wskaźniki rentowności w badanym okresie wykazują wartość ujemną.

Wszystkie wskaźniki płynności finansowej w badanym okresie wykazują spadek, lecz nadal są na wysokim poziomie. Wartość aktywów obrotowych, wartość należności i zasobów pieniężnych oraz wartość zasobów pieniężnych ponad czterokrotnie przewyższa wartość bieżących zobowiązań.

Wskaźnik płynności I stopnia – płynności bieżącej ukształtował się na poziomie uważanego znacznie powyżej właściwego i wynosi 4,5 (wielkość pożądana 1,8 – 2,0) z uwagi na wysoki poziom inwestycji krótkoterminowych – lokat oraz papierów wartościowych.

Wskaźnik płynności szybkiej wynosi 4,5 (wielkość pożądana 0,9 – 1,0).

Wskaźnik płynności III stopnia 3,4 (wielkość pożądana oscyluje w granicach 0,2).

**Wskaźnik szybkości obrotu należności** wynosi 51 dni i wydłużył się w porównaniu do roku poprzedniego.

**Wskaźnik spłaty zobowiązań** w dniach wskazuje na wydłużenie okresu regulowania zobowiązań z 30 dni w roku ubiegłym do 216 w roku 2013, tj. o 186 dni.

**Wskaźnik pokrycia majątku ogółem kapitałem własnym** w stosunku do poprzedniego okresu zmniejszył się do 84,8%, co jest wynikiem wzrostu aktywów ogółem.

**Wskaźnik trwałości struktury finansowania** informuje, iż kapitał stały (kapitał własny, powiększony o kapitał obcy długoterminowy) stanowi 96,2 % ogólnej sumy pasywów i uległ nieznacznemu zmniejszeniu w porównaniu do roku 2012. Zatem struktura finansowania majątku Spółki jest stabilna i bezpieczna.



## WYNIKI BADANIA

### I. System rachunkowości oraz inwentaryzacja

#### 1. System rachunkowości

Badana Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości określone w art. 10 ustawy o rachunkowości. Obowiązujące zasady rachunkowości zostały wprowadzone Zarządzeniem Zarządu z dnia 2 stycznia 2007 roku i są odpowiednie do zakresu prowadzonej działalności.

Dokumentacja zasad rachunkowości zawiera uregulowania w zakresie:

- określenia roku obrotowego i okresów sprawozdawczych,
- metod wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego,
- sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym:
  - zakładowego planu kont,
  - wykazu ksiąg rachunkowych (wykazu zbiorów danych),
  - opisu systemu przetwarzania danych (opisu systemu informatycznego),

systemu służącego ochronie danych i ich zbiorów

Przyjęte zasady rachunkowości są dostosowane do potrzeb Jednostki i pozwalają na wyodrębnienie wszystkich zdarzeń istotnych do oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego.

W jednostce stosowany jest komputerowy system przetwarzania danych w zakresie ewidencji finansowo – księgowej.

System przetwarzania danych spełnia wymogi określone w art. 13 i 14 ustawy o rachunkowości.

Ochrona danych spełnia wymogi rozdziału 8 ustawy o rachunkowości

Wprowadzony w Spółce wykaz kont syntetycznych oraz zbiory kont analitycznych umożliwiają grupowanie operacji gospodarczych wg zasad rachunkowości i są źródłem danych wprowadzonych do sprawozdania finansowego.

System zapisów pozwala na kompletne ujęcie operacji gospodarczych z podziałem na poszczególne okresy sprawozdawcze i narastająco od początku roku.

Dowody księgowe stanowiące podstawę zapisów księgowych są prawidłowo wystawiane i zakwalifikowane do ujęcia w księgach rachunkowych.

Zakwalifikowanie dowodu do księgowania poprzedza kontrola formalno rachunkowa i merytoryczna oraz akceptacja.

Nasze badanie nie wykazało uchybień w sposobie prowadzenia ksiąg rachunkowych, które można uznać za prowadzone rzetelnie, bezbłędnie, sprawdzalnie i w sposób ciągły.

Księgi rachunkowe oraz dowody księgowe są przechowywane zgodnie z rozdziałem 8 ustawy o rachunkowości.

### **Ciągłość bilansowa**

Ciągłość bilansowa została zachowana. Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych w badanym roku obrotowym było zatwierdzone w sposób prawidłowy sprawozdanie finansowe, sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 r.

Przyjęta polityka rachunkowości stosowana była w sposób ciągły.

## **2. Inwentaryzacja**

Spółka przeprowadziła w badanym okresie inwentaryzację wszystkich składników aktywów i pasywów zgodnie z Zarządzeniem wewnętrznym Prezesa Zarządu.

Inwentaryzację wartości niematerialnych i prawnych przeprowadzono poprzez porównanie zapisów w ewidencji księgowej z dokumentami źródłowymi.

Terminy i częstotliwość przeprowadzenia inwentaryzacji środków trwałych zostały zachowane. Ostatnią inwentaryzację środków trwałych przeprowadzono w 2012 roku.

Inwentaryzację stanu należności na dzień 31 grudnia 2013 r. przeprowadzono drogą wysłania informacji do kontrahentów o potwierdzenie stanu należności z tytułu dostaw i usług.

Uzyskano potwierdzenie stanu należności z tytułu dostaw i usług w wysokości 26,2 %. Część kontrahentów nie podjęła działań uzgadniających, w związku z czym należności wykazano w wysokości wynikającej z ksiąg rachunkowych na dzień bilansowy.

Inwentaryzację stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2013 r. przeprowadzono poprzez potwierdzenie otrzymanych sald od kontrahentów oraz drogą wysłania informacji do kontrahentów o potwierdzenie stanu zobowiązań.

Część kontrahentów nie podjęła działań uzgadniających w związku z czym zobowiązania wykazano w wysokości wynikającej z ksiąg rachunkowych na dzień bilansowy.

Należności i zobowiązania publiczno-prawne, rozrachunki z pracownikami, należności skierowane na drogę postępowania sądowego, inwentaryzowane były drogą ich weryfikacji z dokumentami źródłowymi oraz poprzez porównanie ze złożonymi deklaracjami i dokonanymi przelewami.

Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych zinwentaryzowano drogą potwierdzenia sald. Stan gotówki został potwierdzony inwentaryzacją w dniu 31 grudnia 2013 r.

Pozostałe aktywa i pasywa zweryfikowano przez porównanie zapisów w ewidencji księgowej z dokumentami źródłowymi.

Inwentaryzacja potwierdziła realność sald.

Zespół badający nie obserwował przebiegu inwentaryzacji rocznej, jednak dokumentacja inwentaryzacji oraz przeprowadzenie testu na istnienie wybranych składników aktywów nie budzi zastrzeżeń i pozwala na uznanie wykazanych w sprawozdaniu finansowym pozycji za realne.

## II. Rzetelność i prawidłowość ujęcia poszczególnych aktywów i pasywów oraz zobowiązań warunkowych

### AKTYWA

#### A. AKTYWA TRWAŁE

w kwocie

**99 000 570,64 zł**

stanowią 85,0% sumy bilansowej aktywów.

Na wykazane w pozycji A aktywów bilansu aktywa trwałe składają się:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2013		Stan na dzień 31.12.2012		Zmiana 2013/2012	
		kwota w zł	struktura	kwota w zł	struktura	kwota w zł (3-5)	% (7:5)
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Wartości niematerialne i prawne	14 238,29	0,0%	75 377,86	0,1%	-61 139,57	-81,1%
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	45 382 065,35	45,8%	33 934 673,39	38,9%	11 447 391,96	33,7%
3.	Należności długoterminowe	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	-
4.	Inwestycje długoterminowe	53 073 415,00	53,6%	53 073 415,00	60,8%	0,00	0,0%
5.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	530 852,00	0,5%	253 429,00	0,3%	277 423,00	109,5%
<b>RAZEM</b>		<b>99 000 570,64</b>	<b>100,0%</b>	<b>87 336 895,25</b>	<b>100,0%</b>	<b>11 663 675,39</b>	<b>13,4%</b>

#### 1. Rzeczowe aktywa trwałe

w kwocie

**45 382 065,35 zł**

W skład rzeczowego majątku trwałego wchodzi:

- środki trwałe netto 37 998 740,14 zł
- środki trwałe w budowie 7 383 325,21 zł

#### Środki trwałe

Wartość początkową środków trwałych, klasyfikację rodzajową oraz wysokość i terminy rozpoczęcia i zakończenia naliczeń odpisów amortyzacyjnych ustalono w sposób prawidłowy.

Noty do informacji dodatkowej w prawidłowy sposób przedstawiają zmiany w stanie i umorzeniu rzeczowego majątku trwałego. Zmiany te zostały udokumentowane prawidłowo.

Ewidencja środków trwałych prowadzona jest w formie komputerowej.



Struktura środków trwałych w **wartości brutto** w porównaniu z początkiem badanego okresu przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2013		Stan na dzień 31.12.2012		Zmiana 2013/2012	
		kwota w zł	struktura	kwota w zł	struktura	kwota w zł (3-5)	% (7:5)
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Grunty	12 375 215,41	29,6%	4 794 933,41	14,0%	7 580 282,00	158,1%
2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	24 145 349,30	57,7%	24 160 768,11	70,6%	-15 418,81	-0,1%
3.	Urządzenia techniczne i maszyny	4 457 219,97	10,7%	4 444 375,29	13,0%	12 844,68	0,3%
4.	Środki transportu	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	-
5.	Inne środki trwałe	833 474,11	2,0%	815 216,12	2,4%	18 257,99	2,2%
<b>RAZEM</b>		<b>41 811 258,79</b>	<b>100,0%</b>	<b>34 215 292,93</b>	<b>100,0%</b>	<b>7 595 965,86</b>	<b>22,2%</b>

Stopień zużycia środków trwałych obrazuje poniższe zestawienie:

Lp.	Wyszczególnienie	Środki trwałe			w tym: budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		
		wartość brutto	umorzenie	% (4:3)	wartość brutto	umorzenie	% (7:6)
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Stan na dzień 31.12.2012	34 215 292,93	2 571 968,50	7,5%	24 160 768,11	1 452 938,76	6,0%
2.	Stan na dzień 31.12.2013	41 811 258,79	3 812 518,65	9,1%	24 145 349,30	2 202 667,68	9,1%
3.	Zwiększenia środków trwałych w roku 2013	7 698 934,08	X	X	87 549,41	X	X
4.	Amortyzacja w 2013 r.	1 246 047,38	X	X	752 303,14	X	X

### Środki trwałe w budowie

wycenione zostały prawidłowo wg cen nabycia lub w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich wytworzeniem.

Nota do informacji dodatkowej prawidłowo przedstawia zmiany w stanie środków trwałych w budowie.

Stan na koniec okresu potwierdzono inwentaryzacją. Saldo prawidłowe.

## 2. Inwestycje długoterminowe

w kwocie

**53 073 415,00 zł**

obejmują długoterminowe aktywa finansowe.

### Długoterminowe aktywa finansowe

obejmują udziały i akcje.

Udziały w jednostkach powiązanych wynoszą

**15 784 000,00 zł**

i obejmują udziały w spółce Galeria MM SPV sp. z o.o. w wysokości 24,79 % udziału w jej kapitale i taki sami udział w prawach głosu.

Udziały i akcje w pozostałych jednostkach wynoszą 37 289 415,00 zł  
i obejmują udziały w spółkach:

- Andersia Property sp. z o.o. w wysokości 32 535 465,00 zł co wynosi 74,32 % udziału w jej kapitale i 15 % udziału w prawach głosu,
- Andersia Business Centre sp. z o.o. w wysokości 4 741 950,00 zł co wynosi 15 % udziału w jej kapitale i 15 % udziału w prawach głosu,
- C and M S.A. w wysokości 12 000,00 zł co wynosi 12 % udziału w jej kapitale i 12 % udziału w prawach głosu.

Spółka wycenia nabyte udziały według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Na dzień bilansowy nie wystąpiły przesłanki do dokonania odpisu z tytułu trwałej utraty wartości .  
Zmiany długoterminowych aktywów finansowych w roku badanym prawidłowo zostały przedstawione w informacji dodatkowej.

Stan na dzień 31 grudnia 2013 r. został potwierdzony, saldo uznaje się za prawidłowe

### 3. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

w kwocie 530 852,00 zł  
obejmują aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

#### Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Wartość ujemnych różnic przejściowych pomiędzy bilansową i podatkową wartością aktywów i pasywów wynosi 2 793 958,00 zł.

Ujemne różnice przejściowe powstały głównie z tytułu rezerw na wynagrodzenia oraz straty podatkowej z lat ubiegłych.

### 4. Zabezpieczenia na aktywach trwałych

Aktywa trwałe Spółki na 31 grudnia 2013 r. obciążony jest hipoteką na nieruchomości przy ul 28 Czerwca 1956 r. KW PO2P/00042280/3 w kwocie 26 000 000,00 zł na rzecz BGK S.A. z tytułu pożyczki udzielonej ze środków funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz budżetu państwa w ramach Wielopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007-2013 r. na realizację budowy Poznańskiego Parku Technologiczno - Przemysłowego (PPTP).

## B. AKTYWA OBROTOWE

w kwocie

**17 476 645,21 zł**

stanowią 15,0% sumy bilansowej aktywów.

Na wykazany w pozycji B aktywów bilansu, aktywa obrotowe składają się :

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2013		Stan na dzień 31.12.2012		Zmiana 2013/2012	
		kwota zł	struktura	kwota zł	struktura	kwota zł (3-5)	% (7:5)
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Zapasy	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	-
2.	Należności krótkoterminowe	3 263 492,91	18,7%	327 652,88	2,0%	2 935 840,03	896,0%
3.	Inwestycje krótkoterminowe	14 190 702,24	81,2%	15 919 704,75	98,0%	-1 729 002,51	-10,9%
4.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22 450,06	0,1%	3 232,00	0,0%	19 218,06	594,6%
<b>RAZEM</b>		<b>17 476 645,21</b>	<b>100,0%</b>	<b>16 250 589,63</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 226 055,58</b>	<b>7,5%</b>

### 1. Należności krótkoterminowe

w kwocie

**3 263 492,91 zł**

stanowią 2,8% ogólnej sumy aktywów i obejmują:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2013		Stan na dzień 31.12.2012		Zmiana 2013/2012	
		kwota zł	struktura	kwota zł	struktura	kwota zł (3-5)	% (7:5)
1	2	3	4	5	6	7	8
I.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	-
II.	Należności od pozostałych jednostek	3 263 492,91	100,0%	327 652,88	100,0%	2 935 840,03	896,0%
1a.	Z tyt.dostaw i usług, o okr.splaty do 12 m-cy	293 817,78	9,00%	198 938,84	60,7%	94 878,94	47,7%
1b.	Z tyt.dostaw i usług, o okr.splaty pow.12 m-cy	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	-
2.	Z tytułu podatków, dolażci, ceł, ubez.p.spół.i zdrow.oraz innych świadczeń	1 670 871,92	51,20%	128 074,04	39,1%	1 542 797,88	1204,6%
3.	Inne	1 149 366,69	35,22%	640,00	0,2%	1 148 726,69	179488,5%
4.	Dochodzone na drodze sądowej	149 436,52	4,58%	0,00	0,0%	149 436,52	-
<b>OGÓLEM NALEŻNOŚCI NETTO</b>		<b>3 263 492,91</b>	<b>100,0%</b>	<b>327 652,88</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 935 840,03</b>	<b>896,0%</b>
1.	Odpisy aktualizujące wartość należności	86 465,03	2,6%	0,00	0,0%	86 465,03	-
1a.	w tym z tytułu dostaw i usług (także dochodzone na drodze sądowej), o okresie splaty do 12 m-cy	86 465,03	100,0%	0,00	-	86 465,03	-
<b>OGÓLEM NALEŻNOŚCI BRUTTO</b>		<b>3 349 957,94</b>		<b>327 652,88</b>		<b>3 022 305,06</b>	<b>922,4%</b>

Należności na dzień bilansowy:

- należności wyceniono w kwocie wymagającej zapłaty
- dokonano odpisów aktualizujących należności w takiej kwocie która odpowiada przewidywanej kwocie nieściągalnej i w bilansie pomniejszono wartość należności o równowartość dokonanych odpisów.

Na podstawie badanej próby można stwierdzić, że na dzień bilansowy nie występują należności przedawnione, umorzone lub nieściągalne.

Należności z których zapłatą dłużnik zalega objęte są postępowaniem windykacyjnym. Część spraw kierowana jest na drogę postępowania sądowego.

Należności dochodzone na drodze sądowej w kwocie 149 436,52 zł

Saldo prawidłowe, uzgodnione z repertorium radcy prawnego.

#### **Należności z tytułu dostaw i usług**

wynikają z kont:

- należności z tytułu dostaw i usług 380 282,81 zł
- odpisy aktualizujące wartość należności (-) 86 465,03 zł

Saldo prawidłowe.

Ewidencja analityczna należności z tytułu dostaw i usług prowadzona jest komputerowo wg klientów, z pełną specyfikacją salda kontrahenta wg poszczególnych faktur i dat sprzedaży.

Do dnia zakończenia badania wpłynęły zapłaty należności z tytułu dostaw i usług na łączną wartość 211 725,92 zł co stanowi 72,06 % ogółu należności.

#### **Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń**

obejmują

- podatek od towarów i usług 1 102 511,00 zł
- podatek VAT do rozliczenia w 2013 r. 568 360,92 zł

Salda wynikają z ewidencji oraz ze sporządzonych deklaracji i zostały rozliczone w obowiązujących terminach. Do dnia zakończenia badania uregulowano 100% salda.

Pozycja prawidłowa.

#### **Inne należności**

obejmują głównie należności od Miasta Poznań z tytułu korekty faktury dokumentującej aport do WCWI, dotyczącej zmiany stawki VAT, powiązane z protokołem kontroli VAT za 10/2013.

Wykazy kont analitycznych dotyczące ww. należności ustalone na dzień bilansowy są zgodne z zapisami kont syntetycznych.

## **2. Inwestycje krótkoterminowe**

w kwocie 14 190 702,24 zł

obejmują:

- inne papiery wartościowe 903 515,25 zł
- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne 13 287 186,99 zł

#### **Krótkoterminowe aktywa finansowe**

obejmują papiery wartościowe wycenione na dzień bilansowy wg wartości rynkowej

w kwocie ogółem 903 515,25 zł

Pozycja ta obejmuje wykupione w 2008 r. certyfikaty inwestycyjne w Funduszu BPH FIZ Sektora Nieruchomości 2 oraz Subfunduszu Pieniężnym Skarbiec Kasa. Cena nabycia certyfikatów wynosiła 792 830,01 zł.



Zgodnie z zapisaną w polityce rachunkowości zasadą Spółka na dzień bilansowy wyceniła posiadane papiery wartościowe według wartości rynkowej.

Skutki przeszacowania do wartości rynkowej w kwocie zaliczone zostały do przychodów finansowych.

Stan na dzień 31 grudnia 2013 r. został potwierdzony, saldo uznaje się za prawidłowe.

### Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Stan środków pieniężnych zgodny jest ze stanem wykazany w raportach kasowych i wyciągach bankowych oraz wynika z ewidencji księgowej. Obrót bezgotówkowy był przestrzegany.

Prawidłowość udokumentowania operacji kasowych nie budzi zastrzeżeń. Środki pieniężne prawidłowo wykazano w bilansie w wartości nominalnej

## PASYWA

### A. KAPITAŁ WŁASNY

wykazany w bilansie w kwocie

**98 816 338,27 zł**

stanowi 84,8% ogólnej sumy pasywów.

Na dzień bilansowy struktura kapitału własnego przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2013		Stan na dzień 31.12.2012		Zmiana 2013/2012	
		kwota zł	struktura	kwota zł	struktura	kwota zł (3-5)	% (7:5)
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	<b>Kapitał / Fundusz podstawowy</b>	57 933 600,00	58,6%	50 359 200,00	54,4%	7 574 400,00	15,0%
2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	-
3.	Udziały (akcje) własne	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	-
4.	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy</b>	20 450 915,95	20,7%	21 889 367,67	23,6%	-1 438 451,72	-6,6%
5.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	13 117 197,00	13,3%	13 117 197,00	14,2%	0,00	0,0%
6.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	8 653 065,00	8,8%	8 653 065,00	9,3%	0,00	0,0%
7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	-
8.	<b>Zysk (strata) netto</b>	-1 338 439,68	-1,4%	-1 439 051,72	-1,6%	100 612,04	-7,0%
9.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	-
	<b>RAZEM KAPITAŁ WŁASNY</b>	<b>98 816 338,27</b>	<b>100,0%</b>	<b>92 579 777,95</b>	<b>100,0%</b>	<b>6 236 560,32</b>	<b>6,7%</b>

**Kapitał zakładowy** został wykazany w bilansie w wysokości określonej w umowie Spółki, wpłaty nastąpiły w terminie określonym w umowie Spółki.

**Kapitał zapasowy** Spółka tworzy zgodnie z umową Spółki i kodeksem spółek handlowych.

**Kapitał z aktualizacji wyceny** pochodzi z różnicy pomiędzy wartością, po której Miasto Poznań wniosło grunty do WCWI, a ich wartością przyjętą do wyceny aportów wnoszonych przez WCWI do

spółek Andersia Property sp. z o.o. (10 923 370,84 zł), Andersia Business Centre sp. z o.o. (1 071 026,16 zł), Galeria MM SPV sp. z o.o. (1 122 800,00 zł).

**Pozostały kapitał rezerwowy** powstał z trzech dopłat do kapitału na sfinansowanie Poznańskiego Parku Technologiczno-Przemysłowego.

**Wynik finansowy netto** roku bieżącego ustalony jest prawidłowo.

Wykazany stan **kapitału własnego** jest zgodny z księgami rachunkowymi i odpowiednimi dokumentami prawnymi.

Zmiany wysokości poszczególnych pozycji kapitału własnego zostały prawidłowo udokumentowane i ujęte w księgach.

Stan oraz zmiany kapitału własnego prawidłowo przedstawiono w informacji dodatkowej

## B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

### 1. Rezerwy na zobowiązania

w kwocie **3 086 687,75 zł**

stanowią 2,7% sumy bilansowej pasywów.

Na wartość rezerw wykazaną w bilansie, składają się rezerwy utworzone na:

- odroczony podatek dochodowy	2 834 852,00 zł
- świadczenia emerytalne i podobne	251 835,75 zł

**Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.** Wartość dodatnich różnic przejściowych pomiędzy bilansową i podatkową wartością aktywów i pasywów wynosi 14 920 274,00 zł

Dodatnie różnice przejściowe powstały głównie z tytułu aktualizacji wyceny gruntów wniesionych aportem do Spółek Andersia Property sp. z o.o. i , Andersia Business Centre sp. z o.o., w których WCWI sp. z o.o. posiada udziały.

#### **Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne**

W pozycji tej Jednostka wykazuje ujęte w księgach jako bierne międzyokresowe rozliczenia rezerwy na koszty nagród jubileuszowych oraz nagród rocznych.

Jednostka prawidłowo dokonała podziału rezerwy na część:

- długoterminową w kwocie	30 533,84 zł
- krótkoterminową w kwocie	221 301,91 zł

### 2. Zobowiązania długoterminowe

w kwocie **2 364 178,27 zł**

stanowią 2 % sumy pasywów i obejmuje zobowiązanie finansowe z tytułu pożyczki udzielonej ze środków funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz budżetu państwa w ramach Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007-2013 r. na realizację budowy Poznańskiego Parku Technologiczno - Przemysłowego (PPTP).

Zobowiązania na koniec roku obrotowego ustalono w wysokości wymaganej zapłaty.

Stan, zapadalność i zmiany zobowiązań długoterminowych zostały prawidłowo przedstawione w notach do informacji dodatkowej.

Wykazany w bilansie stan zobowiązań długoterminowych jest zgodny z księgami rachunkowymi oraz potwierdzeniami sald otrzymanymi od wierzycieli.

### 3. Zobowiązania krótkoterminowe

w kwocie

**3 907 902,29 zł**

stanowią 3,4% ogólnej sumy pasywów

Na dzień bilansowy zobowiązania krótkoterminowe obejmują:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2013		Stan na dzień 31.12.2012		Zmiana 2013/2012	
		kwota zł	struktura	kwota zł	struktura	kwota zł (3-5)	% (7:5)
1	2	3	4	5	6	7	8
I.	Wobec jednostek powiązanych:	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	-
II.	Wobec pozostałych jednostek:	3 907 902,29	100,0%	735 461,26	100,0%	3 172 441,03	431,4%
a.	Kredyty i pożyczki	83 322,10	2,1%	0,00	0,0%	83 322,10	-
b.	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	-
c.	Inne zobowiązania finansowe	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	-
d.	Z tytułu dostaw i usług	3 188 577,47	81,6%	392 631,19	53,4%	2 795 946,28	712,1%
e.	Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	-
f.	Zobowiązania wekslowe	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	-
g.	Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	124 503,14	3,2%	33 393,18	4,5%	91 109,96	272,8%
h.	Z tytułu wynagrodzeń	62,82	0,0%	0,00	0,0%	62,82	-
i.	Inne	511 436,76	13,1%	309 436,89	42,1%	201 999,87	65,3%
III.	Fundusze specjalne	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	-
	<b>RAZEM</b>	<b>3 907 902,29</b>	<b>100,0%</b>	<b>735 461,26</b>	<b>100,0%</b>	<b>3 172 441,03</b>	<b>431,4%</b>

Zobowiązania na dzień bilansowy ustalono w kwocie wymagającej zapłaty.

W kwocie zobowiązań na dzień bilansowy nie występują zobowiązania przedawnione lub umorzono.

#### Zobowiązania finansowe

obejmują część krótkoterminowej pożyczki udzielonej ze środków funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz budżetu państwa w ramach Wielopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007-2013 r. na realizację budowy Poznańskiego Parku Technologiczno - Przemysłowego (PPTP).

Jako zabezpieczenie kredytu ustanowiono hipotekę na nieruchomości przy ul 28 Czerwca 1956 r. KW PO2P/00042280/3 w kwocie 26 000 000,00 zł na rzecz BGK S.A. z tytułu udzielonej pożyczki. Stan na dzień bilansowy wynikający z ewidencji księgowej ustalono w kwocie wymagającej zapłaty. Saldo prawidłowe.

#### Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Obejmują zobowiązania wobec jednostek pozostałych w kwocie **3 188 577,47 zł**

Do dnia zakończenia badania uregulowano 99,83 % zobowiązań.

Saldo wykazane w bilansie uznaje się za prawidłowe.

#### Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń



obejmują:

- podatek od nieruchomości	70 173,00 zł
- podatek od towarów i usług	1 206,28 zł
- podatek dochodowy od osób fizycznych	15 476,00 zł
- składki ZUS	37 647,86 zł

Salda wynikają z ewidencji oraz ze sporządzonych deklaracji i zostały rozliczone w obowiązujących terminach. Do dnia zakończenia badania uregulowano 56,4.% salda.

Pozycja prawidłowa.

#### Inne zobowiązania krótkoterminowe

dotyczą:

- kaucje	498 045,64 zł
- innych rozrachunków	13 391,12 zł

Salda pozostałych zobowiązań wykazane w bilansie wynikają z wykazów sald analitycznych. Salda te są zgodne z zapisami kont syntetycznych.

Saldo wykazane w bilansie uznaje się za prawidłowe.

#### 4. Rozliczenia międzyokresowe

w kwocie

**8 302 109,27 zł**

stanowią 7,1% sumy bilansowej pasywów i obejmują rozliczenia międzyokresowe przychodów z tytułu dotacji otrzymanej na projekt PPTP z Agencji Rozwoju Przemysłu SA w Warszawie oraz z tytułu dofinansowania do inwestycji otrzymanego z Urzędu Marszałkowskiego Miasta Poznania, które rozliczane są przez okres równy amortyzacji.

### III. Rzetelność w zakresie kompletności i prawidłowości pozycji kształtujących wynik działalności gospodarczej i rozliczeń z budżetem oraz przekształcenie wyniku finansowego

#### 1. Rachunek zysków i strat

Sposób ewidencji przychodów i kosztów odpowiada zasadom ustalonym w Zakładowym Planie Kont.

Rachunek zysków i strat został sporządzony w sposób technicznie poprawny w układzie zgodnym z ustawą o rachunkowości i przyjętymi zasadami ewidencji przychodów i kosztów.

Sprawozdanie "rachunek zysków i strat" sporządzone jest wg wariantu porównawczego.

Kwalifikacja kosztów rodzajowych oraz ich rozliczenie na koszty w układzie kalkulacyjnym nie budzi zastrzeżeń.

#### Przychody i koszty operacyjne

Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	2 718 462,52 zł
Koszty działalności operacyjnej	5 399 962,35 zł

Strukturę rzeczową i terytorialną przychodów netto ze sprzedaż prawidłowo przedstawia nota do informacji dodatkowej.

#### Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	814 079,18 zł
Pozostałe koszty operacyjne	240 607,36 zł

#### Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	493 805,46 zł
Koszty finansowe	16 312,13 zł

<b>Wynik działalności brutto – strata brutto - w kwocie</b>	<b>-1 630 534,68 zł</b>
---	-------------------------

ustalony został w sposób prawidłowy.

W wyniku tym ujęto wszystkie osiągnięte przychody i obciążające jednostkę koszty związane z tymi przychodami dotyczące roku obrotowego.

## 2. Podatki i inne rozliczenia z budżetem

### 2.1 Podatek dochodowy od osób prawnych

Sposób ustalenia dochodu do opodatkowania ze wskazaniem na trwałe i przejściowe różnice pomiędzy zyskiem brutto a podstawą opodatkowania został prawidłowo przedstawiony w notce do informacji dodatkowej.

#### Podatek bieżący

- |                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| - podstawa do opodatkowania | 0,00 zł       |
| - podatek dochodowy         | nie występuje |

#### Odroczony podatek dochodowy na dzień 31 grudnia 2013 r.

- |   |                   |
|---|-------------------|
| - wzrost aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego       | (-) 277 423,00 zł |
| - zmniejszenie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego | (-) 14 672,00 zł  |

**Razem obciążenia z tytułu podatku dochodowego** (-) 292 095,00 zł

### 2.2 Pozostałe podatki i opłaty

Jednostka zobowiązana była do uiszczania:

- podatku od towarów i usług (VAT),
- podatku dochodowego od osób fizycznych,
- składek ZUS, Fundusz Pracy, Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych,
- podatku od nieruchomości,

Podatki i opłaty opłacono w obowiązującym terminie.

Kwoty podatków i opłat prawidłowo zarachowano w ciężar kosztów.

## IV. Informacja dodatkowa

Informacja dodatkowa składająca się z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- dodatkowych informacji i objaśnień,

została sporządzona w sposób prawidłowy i kompletny, zgodnie z wymogami określonymi przepisami ustawy o rachunkowości.

Dane zawarte w informacji są zgodne z ustaleniami biegłych i umożliwiają właściwą ocenę sytuacji majątkowej firmy.

We wprowadzeniu do sprawozdania finansowego przedstawione zostały przyjęte zasady (polityki) rachunkowości oraz założenie kontynuowania działalności.

## VII. Sprawozdanie z działalności Spółki

Dokonałiśmy przeglądu sprawozdania z działalności Spółki. Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym oraz uwzględniają wymagane zagadnienia określone w art. 49 ustawy o rachunkowości.



### **VIII. Zdarzenia po dacie bilansu**

Do chwili zakończenia badania nie były znane istotne zdarzenia po dacie bilansu mające wpływ na prawidłowość sporządzenia sprawozdania finansowego.

### **IX. Oświadczenie kierownictwa jednostki**

Uzyskaliśmy pisemne oświadczenie od Zarządu Spółki o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego oraz że w ciągu roku były przestrzegane przepisy prawa. W trakcie badania nie stwierdzono zjawisk i zdarzeń wskazujących na naruszenie prawa.

### **X. Kontynuacja działania**

Zgodnie z informacją zawartą we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego, kontynuacja działalności Jednostki nie jest zagrożona.

Zdaniem biegłych nie występują zjawiska wskazujące na zagrożenie dla kontynuacji działalności przy założeniu warunków roku badanego.

### **XI. Informacje końcowe**

Sporządzony raport z przebiegu badania został opracowany na podstawie przedłożonych do badania sprawozdań finansowych i danych wynikających z ksiąg rachunkowych.

Biegły rewident badający sprawozdanie finansowe był niezależny oraz posiadał nieograniczoną zdolność do bezstronnego badania i sporządzenia opinii.

Niniejszy raport zawiera 26 stron kolejno ponumerowanych, oznaczonych skrótami podpisów biegłego rewidenta.

Raport sporządzono w 8 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 6 egzemplarzy – Zamawiający,
- 1 egzemplarz – Wykonawca.
- 1 egzemplarz - Biegły rewident.

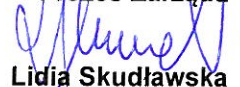
**Kluczowy biegły rewident**



**Chalinia Krzakiewicz**

*nr w rejestrze 10 575*

**Prezes Zarządu**



**Lidia Skudławska**

*biegły rewident nr w rejestrze 9500*

**„MORISON FINANSISTA AUDIT”**

**Spółka z o.o. w Poznaniu**

**ul. Główna 6**

*Spółka wpisana na listę podmiotów  
uprawnionych do badania sprawozdań  
finansowych pod numerem 255*

Załączniki:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans, rachunek zysków i strat,
- zestawienie zmian w kapitale własnym,
- rachunek przepływów pieniężnych,
- dodatkowe informacje i objaśnienia wraz z notami objaśniającymi,
- oświadczenie Zarządu Spółki o zakresie kompletności sprawozdania finansowego za 2013 r.

Poznań, dnia 23 kwietnia 2014 roku.