

R A P O R T

uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego "AFFARE" Spółki Akcyjnej w Gdańsku za rok obrotowy 2008

Badanie przeprowadzone zostało w siedzibie Spółki oraz biurze Zleceniobiorcy w okresie od 20.04.2009 r. do 30.04.2009 r. na podstawie umowy zawartej w dniu 10.04.2009 r. pomiędzy *AFFARE Spółką Akcyjną* w Gdańsku, ul. Dąbrówki 80/2 a *„AK – PA” Biurem Biegłego Rewidenta Spółka z o.o.* z siedzibą w Gdańsku, ul. Otwarta 38B/8, wpisanym na Krajową Listę pod Nr 3325, w imieniu którego badanie przeprowadziła:

Elżbieta Smogur - biegły rewident, wpisany na Krajową Listę Biegłych Rewidentów pod Nr 3693/704.

Wykonawcy oświadczają, że zarówno w przypadku podmiotu audytorskiego jak i biegłego rewidenta przeprowadzającego niniejsze badanie nie występują ograniczenia określone w art. 66 Ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości, gwarantując tym samym bezstronność i niezależność o której mowa w Ustawie.

A. Część ogólna.

1. Informacje ogólne o badanym podmiocie.

- 1.1. Badana jednostka: „AFFARE” Spółka Akcyjna
80-034 Gdańsk, ul. Dąbrówki 80/2
- 1.2. Forma prawna: Spółka Akcyjna
- 1.3. Podstawa prawna działania: Spółka zawiązana została w dniu 14 maja 2007 r. aktem notarialnym zawierającym Statut Spółki (z późniejszymi zmianami), sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w Nowym Dworze Gdańskim przy ul. Sikorskiego 52 – przed notariuszem Piotrem Brzozowskim – Repertorium A nr 3270/2007. Wpis do

Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000291019 dokonany został przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 19 października 2007 r.

Kapitał zakładowy (akcyjny) Spółki wynosi 900.000,00 zł i dzieli się na 500.000 akcji imiennych serii „A” o wartości nominalnej 1,00 zł każda oraz 400.000 akcji uprzywilejowanych serii „B” o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Akcje Spółki zostały objęte w 100% przez osoby fizyczne. Kapitał zakładowy pokryty został aportem rzeczowym.

- 1.4. Kapitały własne: Kapitały własne Spółki na dzień 31.12.2008 r. wynoszą 1.104.443,53 zł i stanowią:
- kapitał podstawowy (akcyjny)
900.000,00 zł,
 - kapitała zapasowy 163.415,98 zł,
 - zysk netto roku bieżącego
41.027,55 zł.
- 1.5. Podmioty powiązane: Spółka w 2008 r. nie sprawowała żadnej kontroli nad innymi podmiotami gospodarczymi, nie była też zależna od innych jednostek.
- 1.6. Przedmiot działalności gospodarczej (zgodnie z wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego i Umową Spółki):
- a) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (70.12.Z),
 - b) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (70.11.Z),
 - c) wynajem nieruchomości na własny rachunek (70.20.Z),
 - d) restauracje (55.30.A)
 - e) placówki gastronomiczne pozostałe (55.30.B),
 - f) bary (55.40.Z),
 - g) hotele (55.10.Z),
 - h) sprzedaż hurtowa perfum i kosmetyków (51.45.Z),
 - i) sprzedaż hurtowa wyrobów farmaceutycznych, medycznych i ortopedycznych (51.46.Z),
 - j) sprzedaż hurtowa pozostałych artykułów użytku domowego i osobistego (51.47.Z),
 - k) sprzedaż detaliczna w niewyspecjalizowanych sklepach z przewagą żywności, napojów i wyrobów tytoniowych (52.11.Z),
 - l) sprzedaż detaliczna owoców i warzyw (52.21.Z),
 - m) sprzedaż detaliczna mięsa i wyrobów z mięsa (52.22.Z),
 - n) wydawanie czasopism i wydawnictw periodycznych (22.13.Z),

- o) sprzedaż detaliczna ryb, skorupiaków i mięczaków (52.23.Z),
- p) sprzedaż detaliczna chleba, ciast, wyrobów piekarskich i cukierniczych (52.24.Z),
- q) sprzedaż detaliczna wyrobów tytoniowych (52.26.Z),
- r) sprzedaż detaliczna wyrobów mleczarskich i jaj, w wyspecjalizowanych sklepach (52.27.A),
- s) sprzedaż detaliczna żywności, napojów i wyrobów tytoniowych, pozostała, w wyspecjalizowanych sklepach, gdzie indziej niesklasyfikowana (52.27.B),
- t) stołówki (55.51.Z),
- u) przygotowanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (katering) (55.52.Z),
- v) sprzedaż detaliczna kosmetyków i artykułów toaletowych (52.33.Z),
- w) sprzedaż detaliczna odzieży (52.42.Z),
- x) schroniska turystyczne (55.21.Z),
- y) sprzedaż hurtowa ryb, skorupiaków i mięczaków (51.38.A),
- z) sprzedaż hurtowa pozostałej żywności (51.38.B),
- aa) sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana żywności, napojów i wyrobów tytoniowych (51.39.Z),
- bb) sprzedaż hurtowa wyrobów włókienniczych (51.41.Z),
- cc) sprzedaż hurtowa odzieży i obuwia (51.42.Z),
- dd) sprzedaż hurtowa elektrycznych artykułów gospodarstwa domowego i artykułów radiowo-telewizyjnych (51.43.Z),
- ee) sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych, porcelanowych, ceramicznych i szklanych do użytku domowego, tapet i środków czyszczących (51.44.Z),
- ff) pola kempingowe, włączając pola dla samochodowych przyczep kempingowych (55.22.Z),
- gg) sprzedaż hurtowa mięsa i wyrobów z mięsa (51.32.Z),
- hh) sprzedaż hurtowa mleka, wyrobów mleczarskich, jaj, olejów i tłuszczów jadalnych (51.33.Z),
- ii) sprzedaż hurtowa napojów alkoholowych (51.34.A),
- jj) sprzedaż hurtowa napojów bezalkoholowych (51.34.B),
- kk) sprzedaż hurtowa wyrobów tytoniowych (51.35.Z),
- ll) sprzedaż hurtowa cukru, czekolady i wyrobów cukierniczych (51.36.Z),
- mm) sprzedaż hurtowa herbaty, kawy, kakao i przypraw (51.37.Z),
- nn) miejsca krótkotrwałego zakwaterowania pozostałe, gdzie indziej niesklasyfikowane (55.23.Z),
- oo) wytwarzanie energii elektrycznej (40.11.Z),
- pp) dystrybucja i sprzedaż energii elektrycznej (40.13.Z)
- qq) sprzedaż hurtowa owoców i warzyw (51.31.Z),
- rr) sprzedaż detaliczna obuwia i wyrobów skórzanych (52.43.Z),

- ss) sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i artykułów użytku domowego, gdzie indziej niesklasyfikowana (52.44.Z),
- tt) sprzedaż detaliczna elektrycznego sprzętu gospodarstwa domowego, artykułów radiowo-telewizyjnych i instrumentów muzycznych (52.45.Z),
- uu) sprzedaż detaliczna drobnych wyrobów metalowych, farb i szkła (52.46.Z),
- vv) sprzedaż detaliczna książek (52.47.A),
- ww) sprzedaż detaliczna gazet i artykułów piśmiennych (52.47.B),
- xx) sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej (52.61.Z),
- yy) działalność wydawnicza pozostała (22.15.Z),
- zz) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem (92.15.Z),
- aaa) działalność gospodarcza pozostała (74.15.Z),
- bbb) działalność rachunkowo-księgowa (74.12.Z),
- ccc) doradztwo z zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (74,14,A)

W 2008 r. przedmiotem działalności Spółki była działalność w zakresie wynajmu lokali usługowych.

1.7. Władzami Spółki są:

- a) Walne Zgromadzenie,
- b) Rada Nadzorcza działająca w składzie trzyosobowym.

W skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzi następujące osoby:

- | | |
|----------------|--|
| Przewodniczący | - Pan Zbigniew Andrzej Wrótny , |
| Członek | - Pan Waldemar Wrótny , |
| Członek | - Pani Henryka Wrótna . |

c) Zarząd jednoosobowy:

- Prezes Zarządu - Pani **Andżelika Maria Kobylińska**.

Księgi rachunkowe w okresie badanym prowadziła do dnia 30.06.2008 r. Pani **Krystyna Otto**, natomiast w II półroczu 2008 r. Pani **Wanda Różga**.

- 1.8. W 2008 r. Spółka zatrudniła dwie osoby na umowy o pracę.
- 1.9. Badaniem objęto sprawozdanie finansowe sporządzone w dniu 25.04.2009 r. według stanu na dzień 31.12.2008 r. oraz sprawozdanie z działalności jednostki za 2008 r. wynikające z art.49 ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości.
- 1.10. Otwarcie ksiąg: Otwarcia ksiąg na 01.01.2008 r. dokonano w oparciu o zatwierdzone w dniu 30.06.2008 r. Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy „AFFARE” Spółka Akcyjna w Gdańsku sprawozdanie finansowe obejmujące okres od 14.05.2007 r. do 31.12.2007 r.

Sprawozdanie finansowe za 2007 r. zostało poddane badaniu przez „AK-PA” Biuro Biegłego Rewidenta Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Gdańsku, wpisanego na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 3325.

W wyniku tego badania wydana została opinia bez zastrzeżeń. Ciągłość bilansowa została zachowana.

1.11. Informacje o podziale zysku za 2007 r.

Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 30.06.2008 r. zysk netto w kwocie 165,98 zł został w całości przeznaczony na kapitał zapasowy Spółki:

1.12. Obowiązki ustawowe i rejestracyjne:

- a) decyzją Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Gdańsku w sprawie nadania numeru identyfikacyjnego (NIP) z dnia 20.11.2007 r. badana Spółka została zarejestrowana jako podatnik pod numerem **583-300-20-14**;
- b) numer statystyczny REGON **220505468** nadany został przez Urząd Statystyczny w Gdańsku – aktualny wypis z dnia 03.12.2007 r.,
- c) zatwierdzone sprawozdanie finansowe za 2007 rok wraz z opinią i raportem podmiotu uprawnionego do badania Spółka złożyła w Pierwszym Urzędzie Skarbowym w Gdańsku w dniu 04.07.2008 r.,
- d) w dniu 07.07.2008 r. przekazano do Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z siedzibą w Gdańsku kompletne sprawozdanie finansowe za 2007 r. wraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności, opinią biegłego rewidenta oraz uchwałami Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zatwierdzającymi to sprawozdanie i uchwałą w sprawie podziału zysku za 2007 r.,
- e) Sprawozdanie finansowe jednostki za 2007 r. zostało zgłoszone do opublikowania w Monitorze Polskim Nr B w dniu 10.03.2009 r..

1.13. Okres objęty sprawozdaniem finansowym: 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r.

1.14. Suma bilansowa **1.602.470,31 zł**

1.15. Wynik finansowy

zysk brutto **43.032,55 zł**
zysk netto **41.027,55 zł**

- 1.16. Zwiększenie stanu środków pieniężnych i aktywów pieniężnych **14.686,03 zł**
- 1.17. Zwiększenie stanu kapitałów własnych **604.277,55 zł**
- 1.18. Podstawa przeprowadzenia badania: Umowa z dnia 10.04.2009 r. zawarta pomiędzy „*AK – PA*” *Biurem Biegłego Rewidenta Spółka z o.o.* z siedzibą w Gdańsku ul. Otwarta 38B/8 a Zarządem badanej Spółki reprezentowanym przez Prezesa Zarządu - Panią *Andżelikę Marię Kobylńską* na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Nr 1/2009 z dnia 30.03.2009 r.
- 1.19. Nie stanowiło przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściganiu (np. oszustwa, nadużycia) jak również nieprawidłowości, jakie mogłyby nastąpić poza systemem rachunkowości.
- 1.20. W roku 2008 w badanej jednostce nie było żadnych kontroli zewnętrznych.
- 1.21. W trakcie badania Zarząd Spółki udostępnił biegłemu rewidentowi wszystkie żądane dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii. Ponadto Zarząd badanej jednostki przedłożył oświadczenie o:
- ⇒ kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych,
 - ⇒ wszelkich zobowiązaniach warunkowych,
 - ⇒ przyjęciu założenia, że jednostka będzie kontynuowała w dającej się przewidzieć przyszłości działalność w nie zmniejszonym istotnie zakresie zgodnie z zapisem art. 5 ust. 1 Ustawy o rachunkowości,
- oraz informację o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dacie bilansu - do dnia złożenia oświadczenia.

2. Kontynuacja działania

Rok 2008 to drugi rok istnienia Spółki - a pierwszy, który obejmuje pełne dwanaście miesięcy działalności jednostki. W tym okresie Spółka skoncentrowała swoje działania na powiększaniu majątku trwałego – tj. zwiększała stan posiadania nieruchomości, które są podstawowym źródłem generowania przychodów i kreowania dodatniego wyniku jej działalności.

W 2008 r. w stosunku do okresu poprzedniego nastąpił wzrost aktywów Spółki o 169,0%. Wzrostowi podlegały wszystkie elementy aktywów, ale największy wzrost odnotowano na inwestycjach długoterminowych w nieruchomościach wynoszący 1.391,7 tys. zł. Spółka od poprzedniego roku nabywa nieruchomości – głównie lokale użytkowe – celem uzyskiwania przychodów z ich wynajmu.

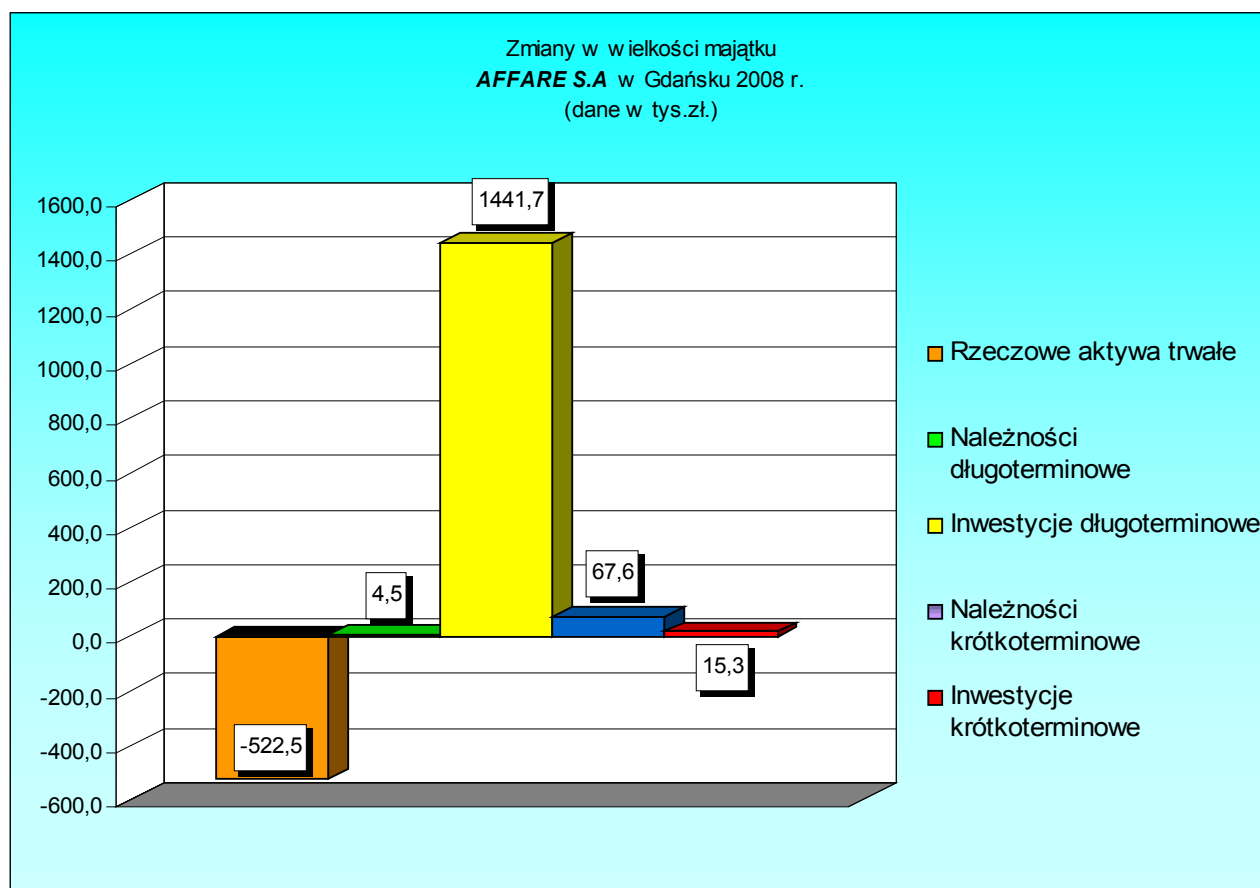
Pozyskiwanie nieruchomości odbywało się w okresie badanym dwójako tj. częściowo w następstwie wniesionego aportu w zamian za wyemitowane akcje Spółki a częściowo drogą bezpośredniego zakupu.

Mimo dokonanych wydatków inwestycyjnych Spółka ma dobrą sytuację finansową o czym świadczą następujące wskaźniki płynności, które wynoszą odpowiednio (w nawiasach podano dane za rok ubiegły):

- płynność I (ogólna) w wysokości 4,56 przy wielkości normatywnej nie niższej niż 2,0;
(2007 r. – 1,85),
- płynność II (bieżąca) w wysokości 4,56 przy wielkości normatywnej nie niższej niż 1,2.
(2007 r. – 1,85),

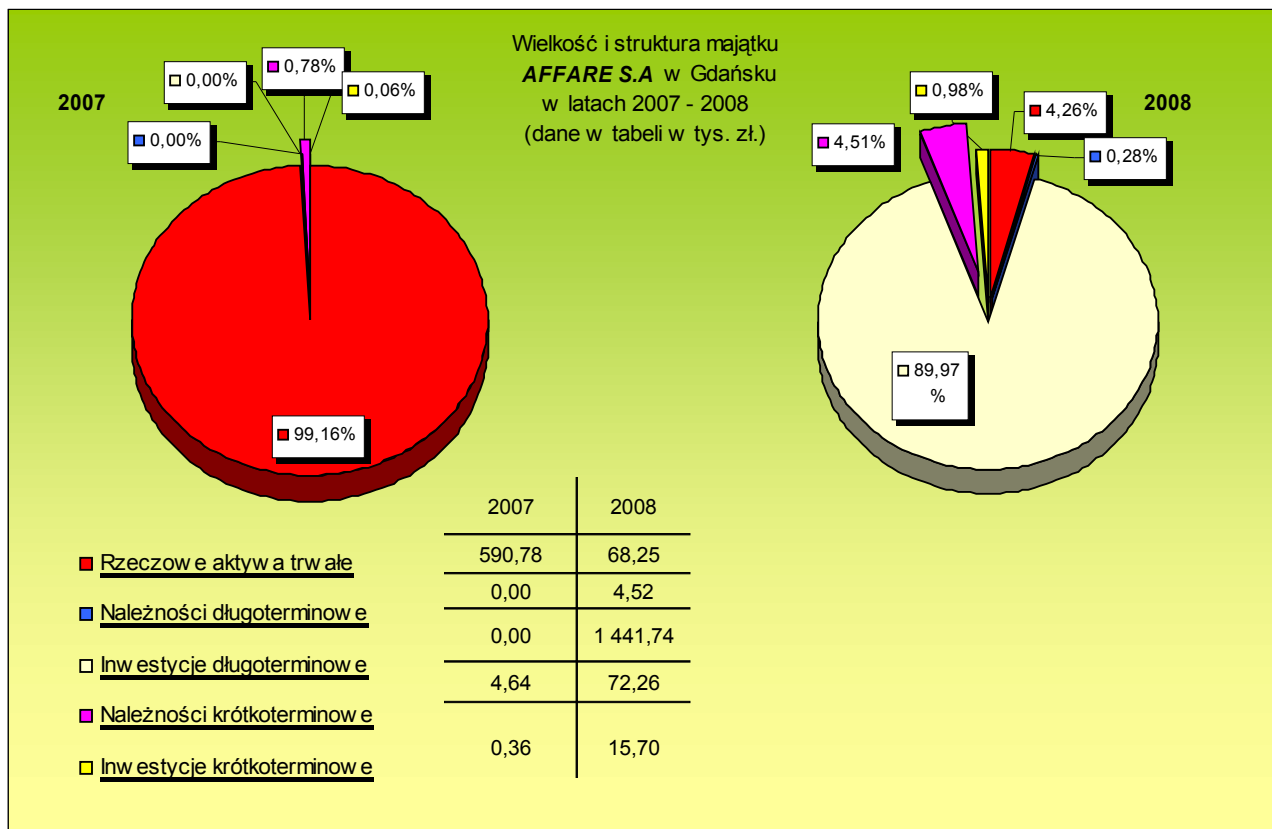
Spółka posiadanymi na dzień 31.12.2008 r. zasobami środków pieniężnych jest w stanie spłacić w 78% swoje zobowiązania, o czym świadczy poziom wskaźnika płynności bieżącej wynoszący 0,78 (w roku 2007 odpowiednio 0,13) przy normatywnej wielkości 0,20.

Szczegółowe zmiany w stanie majątku Spółka w 2008 r. przedstawiają się następująco:

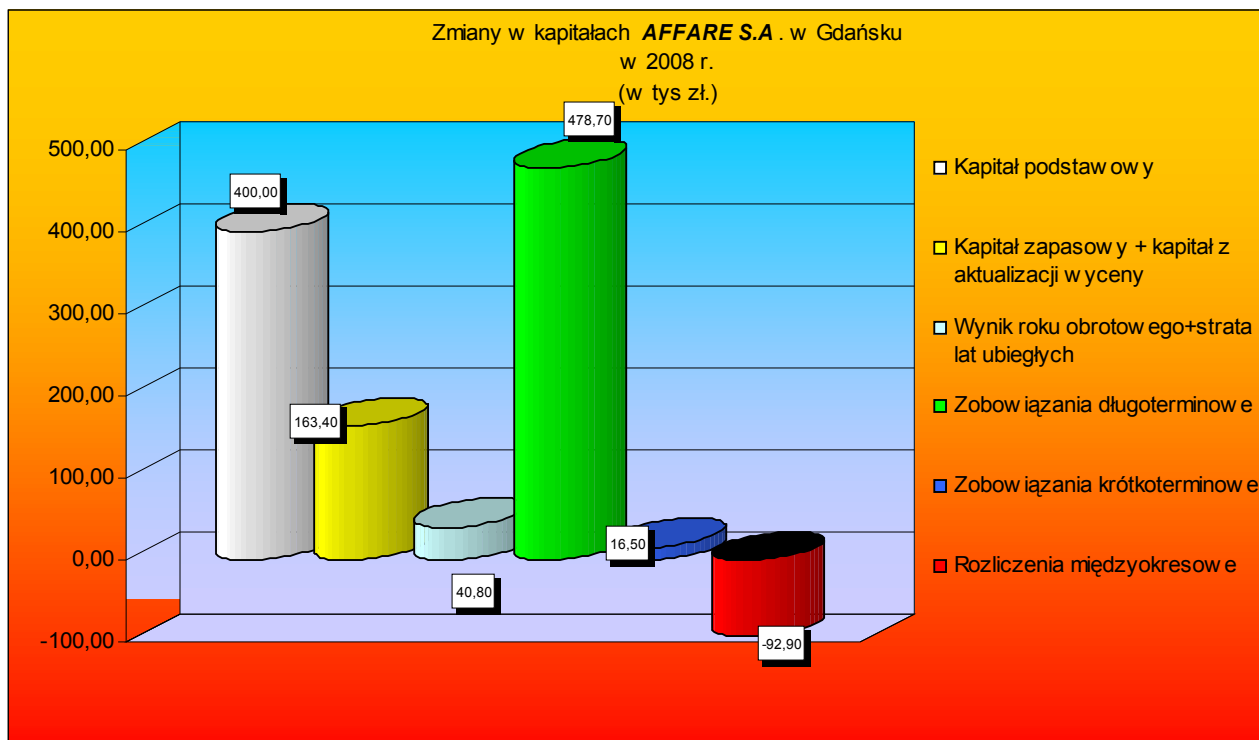


Odnutowany największy przyrost aktywów w pozycji inwestycje długoterminowe ma swoje odzwierciedlenie w strukturze majątku badanej jednostki. Największy bo aż 90,0% udział mają inwestycje długoterminowe, druga pozycją o największym udziale są należności krótkoterminowe, których udział w ogólnej sumie aktywów wynosi 4,5%. Pozostałe elementy stanowią marginalny udział w ogólnej strukturze aktywów.

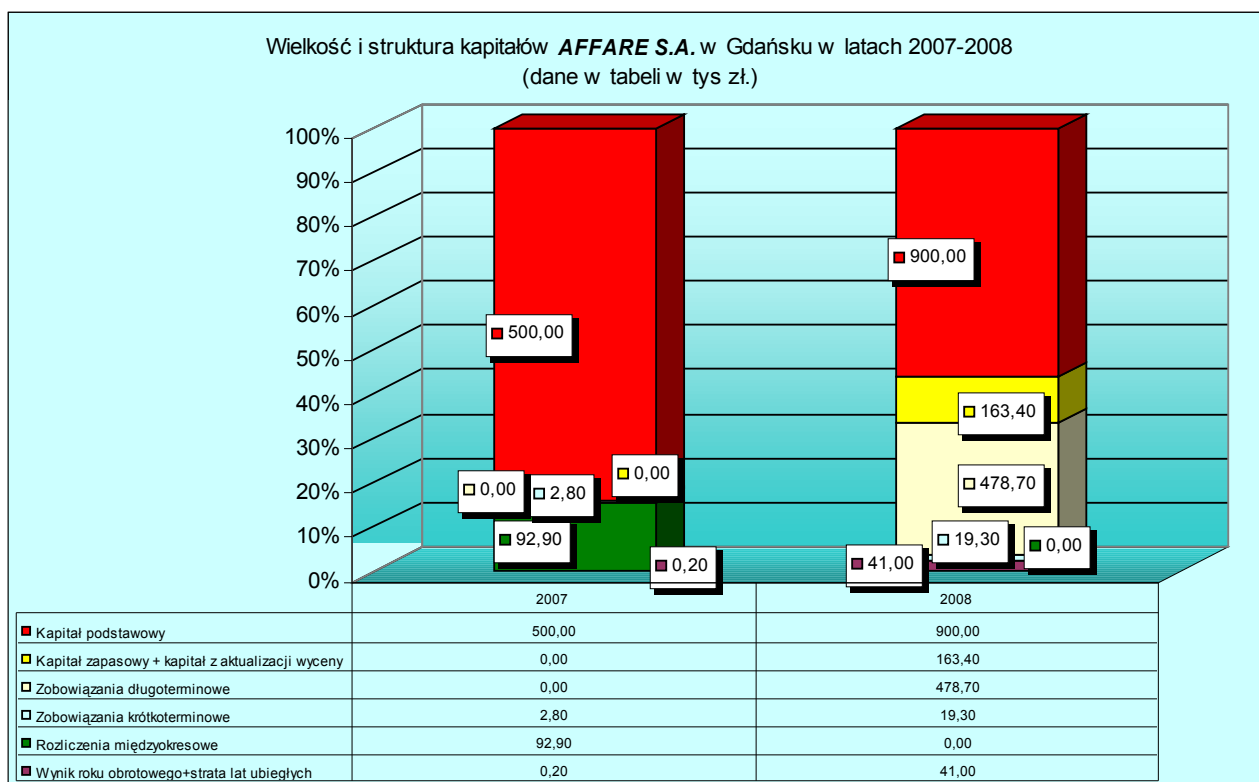
Wielkość i strukturę majątku w okresie dwóch ostatnich lat trwania Spółki można przedstawić następująco:



Z kolei zmiany w kapitałach Spółki w 2008 r. prezentuje następujący diagram:



Wielkość i strukturę kapitałów Spółki w latach 2007-2008 przedstawia następujący wykres:



Wysoki poziom kapitałów własnych i ich znaczący udział w ogólnej sumie pasywów zapewnia pokrycie sfinansowania majątku trwałego własnymi środkami w 72,9%, .

Dokonując weryfikacji oceny zdolności kontynuacji działalności przez Spółkę posłużono się także testem Altmana według następującego algorytmu:

Parametr	Formuła obliczeniowa	Wartość parametru dla lat		
		2006	2007	2008
x1	$\frac{\text{kapitał pracujący (aktywa obrotowe - zobow. krótkoterm.)} \times 1.2}{\text{aktywa ogółem}}$	0,000	0,005	0,051
x2	$\frac{\text{wynik netto} \times 1.4}{\text{aktywa ogółem}}$	0,000	0,000	0,036
x3	$\frac{\text{wynik brutto} \times 3.3}{\text{aktywa ogółem}}$	0,000	0,002	0,089
x4	$\frac{\text{kapitał własny} \times 0.6}{\text{zobowiązania (krótkoterminowe + długoterminowe + rezerwy)}}$	0,000	3,139	1,331
x5	$\frac{\text{przychody ze sprzedaży} \times 1.0}{\text{aktywa ogółem}}$	0,000	0,017	0,098
X	R A Z E M	0,000	3,163	1,605

W roku badanym wartość tego wskaźnika zmalała w stosunku do roku poprzedniego i kształtuje się poniżej poziomu uznanego za optymalny (wartość optymalna wynosi 3,0). Biorąc jednak pod uwagę fakt, iż Spółka w badanym okresie rozpoczęła budowę swojej pozycji na rynku nieruchomości można sformułować wniosek o braku bezpośrednich zagrożeń dla kontynuacji działania jednostki w okresie następującym po roku badanym.

Pełny wykaz wskaźników charakteryzujących działalność i sytuację finansową Spółki w latach 2007 – 2008 przedstawia następujące zestawienie:

<i>Podstawowe wielkości i wskaźniki struktury</i>				
Wyszczególnienie	Formuła	Jednostka	2007	2008
Suma bilansowa		tys. zł	595,8	1.602,5
Wynik netto (+/-)		tys. zł	0,2	41,0
Sprzedaż netto produktów		tys. zł	10,0	157,2
Aktywa czenne	aktywa trwale + aktywa obrotowe - zobowiązania krótkoterm.	tys. zł	593,0	1.583,2
Kapitał stały	kapitał własny + rezerwy długoterminowe + zobowiązania długoterminowe	tys. zł	500,2	1.583,2
Kapitał pracujący (aktywa bieżące netto)	aktywa obrotowe - zob. krótkoterminowe	tys. zł	2,2	68,7
Kapitał obrotowy	kapitał stały - aktywa trwale	tys. zł	(90,6)	68,7
Wskaźnik struktury aktywów	$(\text{aktywa trwale} / \text{aktywa obrotowe}) \times 100$	%	11.816,0	1.721,0
Wskaźnik struktury pasywów (źródeł finansowania)	$(\text{kapitał własny} / \text{kapitał obcy}) \times 100$	%	523,1	221,8
Wskaźnik unieruchomienia środków	$(\text{aktywa trwale} / \text{wartość aktywów}) \times 100$	%	99,2	94,5

Trwałość struktury finansowania	(kapitał stały / wartość pasywów) *100	%	83,9	98,8
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym	(kapitał własny / aktywa trwałe) *100	%	84,7	137,1
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	(kapitał stały / aktywa trwałe) *100	%	84,7	143,3
Udział kapitału obrotowego w finansowaniu majątku obrotowego	(kapitał obrotowy / aktywa obrotowe) *100	%	x	78,1
Wskaźnik pokrycia majątku obrotowego kapitałem własnym	((kapitał własny – aktywa trwałe) / aktywa obrotowe) *100	%	1.812,0	(466,0)
Samofinansowanie majątku obrotowego	(zobowiązania bieżące / aktywa obrotowe) *100	%	56,0	21,9
Wskaźniki płynności				
Wyszczególnienie	Formuła		2007	2008
Wskaźnik płynności I	(aktywa obrotowe / zob. krótkoterminowe)		1,85	4,56
Wskaźnik płynności II	(aktywa obrotowe – zapasy) / zob. krótkoterminowe		1,85	4,56
Wskaźnik płynności III	(inwestycje krótkoterminowe) / zob. krótkoterminowe		0,13	0,78
Wskaźniki rentowności				
Wyszczególnienie	Formuła	Jednostka	2007	2008
Rentowność majątku (ROA)	(wynik fin. netto / suma aktywów) *100	%	0,03	2,55
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	(wynik fin. netto / kapitały własne - wyn.fin.netto) *100	%	0,03	8,20
Rentowność netto sprzedaży	(wynik fin. netto / sprzedaż netto) *100	%	1,65	26,10
Rentowność na sprzedaży	(Wynik na sprzedaży / sprzedaż netto)*100	%	(0,17)	57,44
Stopa zysku	(wynik netto / aktywa czynne) *100	%	0,03	2,59
Okres zwrotu inwestycji	aktywa czynne / wynik netto	lat	30	39
Wskaźniki zadłużenia				
Wyszczególnienie	Formuła	Jednostka	2007	2008
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100	%	16,0	31,2
Stopa zadłużenia (wskaźnik zadłużenia kapitału własnego)	(zobowiązania ogółem / kapitały własne) *100	%	19,0	45,1
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	(zobowiązania długoterminowe / kapitały własne) *100	%	x	43,3
Wskaźnik pokrycia zobowiązań długoterminowych rzeczowymi składnikami majątku	(rzeczowe składniki majątku / zobowiązania długoterminowe) *100	%	x	14,2
Wskaźniki efektywności				
Wyszczególnienie	Formuła	Jednostka	2007	2008
Wskaźnik produktywności majątku	sprzedaż netto / średni stan aktywów	%	x	14,3
Szybkość obrotu aktywów czynnych	przychód ze sprzedaży / aktywa czynne		0,02	0,09

Szybkość obrotu zapasów	(przec. zapasy*t) / sprzedaż netto	ilość dni	-	-
Szybkość obrotu należności ogółem	(przec. należności i roszczenia*t) / sprzedaż netto	ilość dni	x	89
Szybkość obrotu należności z tytułu dostaw i usług	(przec. należności z tyt. dostaw, robót i usług*t) / sprzedaż netto	ilość dni	x	x
Szybkość obrotu zobowiązań ogółem	(przec.zobowiązania krótkoterm.*t) / sprzedaż netto	ilość dni	x	25
Szybkość obrotu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	(przec. zobowiązania z tyt. dostaw, robót i usług*t) / sprzedaż netto	ilość dni	x	x

Na podstawie przedstawionych przez Zarząd informacji dotyczących planu rozwoju Spółki w najbliższej perspektywie czasowej oraz danych, jakie uzyskano w toku badania zasadne naszym zdaniem jest twierdzenie, że **nie występują zagrożenia kontynuowania przez badaną jednostkę działalności w roku następnym po roku badanym.**

3. Uwagi metodyczne do przedmiotu badania

3.1. Podstawy prawne wykorzystane w badaniu:

- Ustawa z 13.10.1994 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie (*Dz. U. nr 121, poz. 592 z późniejszymi zmianami*),
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (*Dz. U. Nr 121, poz. 591 z późniejszymi zmianami*),
- Kodeks Spółek Handlowych oraz Kodeks Cywilny,
- Normy wykonywania zawodu biegłego rewidenta i zasady etyki zawodowej wydane przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów,
- Krajowe Standardy Rachunkowości.

3.2. W badaniu stosowane były dwie podstawowe procedury badania; zgodności i istotności.

3.2.1. Przy stosowaniu procedur zgodności wykorzystywano najczęściej metodę obserwacji, badań, obliczeń i porównań a niekiedy również schematy blokowe, jeśli to było konieczne z punktu widzenia oceny wyników.

3.2.2. W procedurach istotności przeprowadzonych na podstawie dowodów rewizyjnych najczęściej wykorzystywano typy:

- szczegółowego badania transakcji i sald dbając o to, aby dolna granica tego badania nie schodziła poniżej 10% transakcji,
- analizy ekonomicznej oraz
- procedur mieszanych w zależności od potrzeb i sytuacji.

W badaniu stosowano dwa rodzaje poziomów istotności, to jest ogólną i cząstkową. Istotność ogólna w kwocie 15.000,- zł. stosowana była na poziomie Spółki jako całości. Jej dolną granicę stanowiły kryteria:

↳ 0,9 % sumy bilansowej,

↳ 1,4 % kapitałów własnych.

Badanie wszystkich sald majątkowo - kapitałowych przeprowadzone było w sposób pełny. W przypadku badań wyrywkowych istotność cząstkową określano jako iloczyn istotności ogólnej i udziału wartości danej dziedziny w wartości przychodów ze sprzedaży (będącej podstawą do ustalenia miernika ogólnego badania).

Badania przeprowadzone były każdorazowo pod kątem ustalenia:

- ⊖ kompletności,
- ⊖ istnienia,
- ⊖ prawidłowości wyceny,
- ⊖ właściwego pomiaru,
- ⊖ posiadanych uprawnień i obowiązków firmy,
- ⊖ prawidłowej prezentacji i ujawnienia danych liczbowych i informacji w sprawozdaniu finansowym.

3.2.3. Techniki badania.

Generalnie w technikach badania zastosowano sprawdzenie, bezpośredni ogląd, analizy, rozmowy i dyskusje. W technikach badania opisu systemu rachunkowości i kontroli wewnętrznej wykorzystano Zakładowy Plan Kont, opisy słowne a także wywiady oraz kontakty z osobami reprezentującymi jednostkę.

3.2.4. Przyjęte ryzyko badania.

Generalnie założono małe ryzyko badania z uwagi na badanie przeprowadzone metodą pełną.

3.2.5. Planowanie i przeglądy.

Biegły prowadził badanie w sposób planowy przy wykorzystaniu różnorodnych pytań i składanych oświadczeń na piśmie. W badaniu zastosowano dwa główne przeglądy sprawozdania finansowego:

- wstępny, połączony z przeglądem analitycznym oraz
- końcowy, połączony z oceną i opinią.

4. Ocena prawidłowości i rzetelności ksiąg rachunkowych.

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2008 r. są zgodne ze znowelizowaną Ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku zwaną dalej Ustawą, która określa między innymi zasady rachunkowości dla jednostek mających siedzibę lub miejsce sprawowania zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zapisy księgowe są prowadzone według zasady kosztów historycznych.

Rachunkowość Spółki prowadzona jest zgodnie z *Polityką rachunkowości* wprowadzoną do stosowania Zarządzeniem Kierownika jednostki z dnia 19.10.2007 r.

Spółka prowadzi księgi rachunkowe przy wykorzystaniu elektronicznej techniki przetwarzania danych. Stosowane programy księgowe posiadają pełną dokumentację techniczną zintegrowanego systemu księgowości na podstawie, której można ustalić struktury danych, stosowane kontrole danych oraz procedury przetwarzania.

Księgi rachunkowe Spółki w 2008 roku prowadzone były na mikrokomputerach przy wykorzystaniu oprogramowania firmy InsERT Spółka z o.o. Wrocław pn. „System finansowo-księgowy Rewizor GT”. Zapisy w księgach rachunkowych dokonywane były w oparciu o dowody księgowe źródłowe lub zbiorcze dowody memoriałowe wynikające z ewidencji analitycznej tj. ksiąg pomocniczych.

Ewidencja syntetyczna została w pełni uzgodniona z ewidencją analityczną i poszczególnymi pozycjami sprawozdania finansowego.

Udokumentowanie księgowe operacji gospodarczych jest przejrzyste, kontrolowane i dekretowane przed ich zaksięgowaniem - spełnione są więc wymogi określone w Ustawie z dnia 29 września 1994 roku, o rachunkowości (Rozdział 2 - prowadzenie ksiąg rachunkowych). Wszystkie dokumenty przed zaksięgowaniem są oznaczone w sposób pozwalający na ich zidentyfikowanie w zapisach ewidencji księgowej.

Sprawdzenie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na dzień 01.01.2008 roku i poprawności dokonywanych zapisów w ciągu badanego okresu oraz zgodność sald księgi głównej na dzień 31.12.2008 roku ze sprawozdaniem finansowym - wykazało ich wzajemne powiązanie i zgodność.

Księgi rachunkowe Spółki przechowywane są w jej siedzibie.

Uwzględniając podane wyżej ustalenia, oceniam system ewidencji księgowej prowadzonej przez Spółkę Akcyjną „AFFARE” w Gdańsku jako spełniający wymogi prawidłowej rachunkowości - określone przepisami prawa i zwyczajami środowiska.

5. Opis organizacji i działania systemu kontroli wewnętrznej w dziedzinie rachunkowości.

Ustanowienie i utrzymanie kontroli wewnętrznej należy do kompetencji Zarządu Spółki. System kontroli wewnętrznej w badanej Spółce opiera się na podziale funkcji sprawowanych przez osoby odpowiedzialne za działalność Spółki.

Sprawdzanie i zatwierdzanie dokumentów stanowiących podstawę księgowania odbywa się zgodnie z przypisanymi kompetencjami wynikającymi z obowiązującej struktury organizacyjnej.

Dokumenty stanowiące podstawę ewidencjonowania są kompletne, poddawane kontroli funkcjonalnej zarówno pod względem formalno - rachunkowym jak i merytorycznym przez osoby do tego upoważnione.

Procedury kontroli wewnętrznej są stosowane w sposób ciągły, co ogranicza ryzyko występowania nieprawidłowości w zakresie kompletnego oraz poprawnego udokumentowania operacji gospodarczych.

Dokumentacja źródłowa oraz wtórna operacji gospodarczych jest należycie zabezpieczona i kodowana, co znacznie usprawnia jej wyszukiwanie.

Przeprowadzone w trakcie badania testy wskazują, że wymóg kompletności ujęcia operacji gospodarczych został w pełni zachowany. Zapewnione zostało pełne udokumentowanie i ujęcie w księgach rachunkowych:

- urealnionych aktywów i pasywów zawartych w poszczególnych pozycjach bilansu;
- wyceny i stanu składników majątkowych;
- przychodów i kosztów przyszłych okresów,
- przychodów ze sprzedaży i kosztów uzyskania tych przychodów oraz ostatecznego wyniku z całokształtu działalności oraz należnych z tego tytułu podatków i obciążeń.

6. Inwentaryzacja.

W roku 2008 przeprowadzono inwentaryzację metodą okresową, która obejmowała poszczególne elementy aktywów i pasywów.

Inwentaryzację środków pieniężnych na rachunkach bankowych i należności przeprowadzono poprzez uzyskanie pisemnych informacji od banku, w którym Spółka posiada rachunki bankowe oraz kontrahentów, a w zakresie rozrachunków publicznoprawnych, których jednostka jest płatnikiem – metodą porównania z deklaracjami podatkowymi.

Pozostałe aktywa i pasywa zinwentaryzowano w drodze weryfikacji według stanu na dzień 31.12.2008 r.

Stwierdza się przestrzeganie częstotliwości i formy inwentaryzacji aktywów i pasywów stosownie do ustaleń art. 26 – 27 ustawy o rachunkowości.

Wyniki przeprowadzonych inwentaryzacji zostały odpowiednio ujęte w księgach rachunkowych okresu badanego.

7. Informacje ogólne o sprawozdaniu finansowym.

Roczne sprawozdanie na dzień 31.12.2008 r. obejmujące wyniki działalności za okres od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r. sporządzone zostało w dniu 25.04.2009 r. na wzorze zgodnym z załącznikiem do wymienionej wyżej Ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości, co oznacza, że pod względem formalno - prawnym jest ono zgodne z przepisami prawa i zasadami rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe składa się z:

- a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- b) bilansu,
- c) rachunku zysków i strat,
- d) zestawienia zmian w kapitałach własnych,
- e) rachunku przepływów pieniężnych,
- f) dodatkowych informacji i objaśnień.

Do rocznego sprawozdania finansowego dołączone zostało sprawozdanie z działalności jednostki zgodnie z wymogami art. 49 ust. 1 ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości.

B. Część szczegółowa.

I. Rzetelność i prawidłowość ujęcia aktywów i pasywów.

1. *Aktywa trwale ujęte w bilansie na kwotę* **1.514.509,59** zł
stanowią 94,5 % sumy bilansowej

Aktywa trwale stanowią:

- * rzeczowe aktywa trwale 68.245,90 zł,
- * należności długoterminowe 4.521,89 zł,
- * inwestycje długoterminowe 1.441.741,80 zł.

- 1.1. Na wykazaną w bilansie kwotę netto **rzeczowych i zrównanych z nimi składników majątku trwałego** składają się:..

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota	% udziału
1)	środki trwale o łącznej wartości netto	68.245,90 zł	100,0 %
	z tego:		
	- grunty	0,00 zł	0,0 %
	- prawo wieczystego użytkowania gruntów	0,00 zł	0,0 %
	- budynki lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00 zł	0,0 %
	- urządzenia techniczne i maszyny	28.552,80 zł	41,9 %
	- środki transportu	17.836,06 zł	26,1 %
	- inne środki trwale	21.857,04 zł	32,0 %
2)	środki trwale w budowie	0,00 zł	0,0 %
3)	zaliczki na środki trwale w budowie	0,00 zł	0,0 %

Rzeczowy majątek trwały.

Wartość brutto środków trwałych na dzień 31.12.2008 r. wynosi	71.812,29 zł,
Kwota dotychczasowego umorzenia	<u>3.566,39 zł,</u>
Wartość netto środków trwałych	68.245,90 zł.

Zużycie środków trwałych w postaci amortyzacji za badany okres (obciążającej koszty) wyniosło 3.566,39 zł.

Bilans zmian w wartości brutto środków trwałych przedstawia się następująco:

wartość brutto środków trwałych na 01.01.2008 r. 593.250,00 zł,

w tym:

- a) *prawo wieczystego użytkowania gruntów* 14.850,00 zł,
- b) *budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej* 578.400,00 zł,

zwiększenia 71.812,29 zł,

w tym:

- a) *z zakupu bezpośredniego* 71.812,29 zł,

zmniejszenia 593.250,00 zł,

w tym:

- a) *przekwalifikowane na inwestycje w nieruchomościach* 593.250,00 zł,

wartość brutto środków trwałych na 31.12.2008 r. 71.812,29 zł,

w tym:

- a) *urządzenia techniczne i maszyny* 30.044,27 zł,
- b) *środki transportu* 17.836,06 zł,
- c) *pozostałe środki trwałe* 23.931,96 zł.

Z kolei zmiany dotychczasowego umorzenia środków trwałych w okresie od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r. przedstawiają się następująco:

wartość umorzenia środków trwałych na 01.01.2008 r. 2.471,88 zł,

w tym:

- a) *prawo wieczystego użytkowania gruntów* 61,88 zł,
- b) *budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej* 2.410,00 zł,

zwiększenia 3.566,39 zł,

w tym:

- a) *amortyzacja planowa – odpisywana w koszty działalności* 3.566,39 zł,

zmniejszenia 2.471,88 zł,

w tym:

- a) *przeniesienie na fundusz zapasowy w związku z przekwalifikowaniem na inwestycje w nieruchomościach* 2.471,88 zł,

wartość umorzenia środków trwałych na 31.12.2008 r. 3.566,39 zł,

w tym:

- a) *urządzenia techniczne i maszyny* 1.491,47 zł,
- b) *środki transportu* 0,00 zł,
- c) *pozostałe środki trwałe* 2.074,92 zł.

Wartość netto środków trwałych na dzień 01.01.2008 r. 590.778,12 zł.

Wartość netto środków trwałych na dzień 31.12.2008 r. 68.245,90 zł.

Ewidencja środków trwałych prowadzona jest prawidłowo w sposób umożliwiający ustalenie wartości poszczególnych środków trwałych.

Udokumentowanie przychodu i rozchodu środków trwałych jest kompletne i poprawne.

Zastosowane **stawki amortyzacji liniowej** są zgodne z zasadami przyjętymi w Zakładowym Planie Kont oraz nie wyższe niż określone w załączniku do Ustawy z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (*tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 54, poz. 654 ze zmianami; ostatnia zmiana w 2001 r. Dz. U. Nr 86 poz.958*).

Amortyzacja **nie stanowiąca kosztu uzyskania przychodu** w świetle ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (*art. 16 ust. 1 pkt 4 i 49 ustawy z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, Dz. U. Nr 54/2000 r. poz. 654 z późniejszymi zmianami ost. zm. w Dz. U. Nr 93 z 2002 r. poz.820*) nie występuje.

- 1.2. Na wykazaną w bilansie kwotę **należności długoterminowych** w wysokości 4.521,89 zł składa się przeniesiona na rzecz BPH Bank Hipoteczny S.A. w Warszawie kaucja w kwocie 4.400,00 zł tytułem zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikających z umowy kredytowej nr GY/07/0982. Kaucja zgromadzona jest na rachunku prowadzonym na imię Banku. Rachunek ten jest oprocentowany a narosłe odsetki do dnia 31.12.2008 r. wynoszą 121,89 zł.

- 1.3. **Inwestycje długoterminowe** ujęte w bilansie w wartości netto **1.441.741,80 zł** tworzą:

- nieruchomości 1.391.741,80 zł,
- aktywa finansowe - pożyczki 50.000,00 zł,

- 1.3.1. Inwestycje długoterminowe w nieruchomościach obejmują wniesione aportem oraz nabyte w okresie badanym nieruchomości w postaci lokali użytkowych. Nieruchomości te nie są wykorzystywane przez Spółkę w prowadzonej działalności gospodarczej – są przedmiotem wynajmu. Od wartości początkowej tych nieruchomości podatkowo dokonywane są odpisy amortyzacyjne – umorzeniowe, które są ujmowane jedynie w księgach pomocniczych a nie w księdze głównej. W 2008 r. wysokość naliczonej amortyzacji podatkowej wyniosła 32.805,66 zł.

- 1.3.2. Długoterminowe aktywa finansowe obejmują udzieloną w dniu 17.11.2008 r. pożyczkę na czas nieokreślony akcjonariuszowi Spółki Panu Zbigniewowi Wrótny. Oprocentowanie pożyczki ustalono jako stałą ryczałtową kwotę 650,00 zł w skali miesiąca.

2. **Aktywa obrotowe** ujawnione w bilansie na kwotę **87.960,72 zł** stanowią 5,5 % sumy bilansowej.

Aktywa obrotowe w Spółce stanowią:

- * należności krótkoterminowe 72.264,79 zł,

- * inwestycje krótkoterminowe 15.695,93 zł,
- 2.1. Pozycja **aktywa obrotowe - należności krótkoterminowe** w kwocie **72.264,79 zł** obejmuje w całości należności od pozostałych jednostek, na które składają się:
- * należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń w kwocie 2.917,22 zł, obejmujące:
 - podatek dochodowy od osób prawnych – rozliczenie roczne w kwocie 2.893,00 zł,
 - podatek VAT naliczony do rozliczenia w okresach przyszłych w kwocie 24,22 zł,
 - * inne należności w kwocie 69.347,57 zł, to nierozliczone zaliczki na dzień bilansowy pobrane przez Zarząd i akcjonariusza Spółki.
- 2.2. **Inwestycje krótkoterminowe** wynoszą **15.695,93 zł** i składają z krótkoterminowych aktywów finansowych obejmujących:
- * udzielone pożyczki w kwocie 650,00 zł,
 - * środki pieniężne na rachunkach bankowych w kwocie 15.045,93 zł,
- 2.2.1. Pozycja udzielone pożyczki obejmuje zarachowane na dzień bilansowy odsetki za miesiąc grudzień 2008 r. od pożyczki udzielonej akcjonariuszowi Spółki. Kwota naliczonych i niezapłaconych odsetek za 2008 r. w wysokości 650,00 zł została odniesiona na przychody finansowe niepodlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
- 2.2.2. Spółka posiada środki pieniężne w Banku BPH S.A. o/Gdynia.
- Ujawnione w bilansie środki pieniężne wykazano w wartości nominalnej.
- Stan środków pieniężnych jest zgodny z ostatnim wyciągiem bankowym oraz potwierdzony na koniec okresu sprawozdawczego przez bank, w którym Spółka posiada swój rachunek bankowy.
3. **Kapitały własne** ujawnione w bilansie na kwotę **1.104.443,53 zł** stanowią 68,9 % sumy bilansowej.
- Stan kapitałów własnych tworzą:
- * kapitał podstawowy (akcje) 900.000,00 zł,
 - * kapitał zapasowy 163.415,98 zł,
 - * wynik finansowy netto roku obrotowego - zysk 41.027,55 zł.
- 3.1. **Kapitał podstawowy** w kwocie **900.000,00 zł** jest zgodny z ostatnim wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego. Kapitał podstawowy obejmuje 500.000 akcji imiennych serii „A” oraz 400.000 akcji uprzywilejowanych serii „B” o wartości

nominalnej akcji 1,00 zł każda. Akcje w całości zostały objęte przez osobę fizyczną w zamian za wkład niepieniężny w postaci nieruchomości. W roku badanym kapitał akcyjny uległ podwyższeniu o 400.000,00 zł w wyniku emisji nowych akcji – seria „B”.

3.2. **Kapitał zapasowy** (tworzony zgodnie ze Statutem Spółki) wykazany w bilansie w kwocie **163.415,98 zł**, powstał w okresie sprawozdawczym. Na kapitał ten składają się:

- nadwyżka wartości wniesionego aportu rzeczowego ponad wartość nominalną objętych akcji (agio) w kwocie 163.250,00 zł,
- wynik finansowy roku poprzedniego w kwocie 165,98 zł.

3.3. **Wynik finansowy** roku obrotowego 2008 w kwocie **41.027,55 zł**, stanowi **zysk netto** do dyspozycji Walnego Zgromadzenia.

4. **Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania** w kwocie **498.026,78 zł** stanowią 31,1 % sumy bilansowej

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania obejmują:

- * zobowiązania długoterminowe w kwocie 478.737,95 zł,
- * zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 19.288,83 zł.

4.1. **Zobowiązania długoterminowe** w kwocie **478.737,95 zł** w całości dotyczą zobowiązań wobec jednostek pozostałych i obejmują:

- * zobowiązania z tytułu zaciągniętego kredytu hipotecznego w kwocie 328.737,95 zł, Kredyt hipoteczny udzielony przez Bank BPH S.A. w Warszawie na okres 20 lat z przeznaczeniem na zakup nieruchomości komercyjnych. W pozycji tej wykazano wartość kredytu przypadającą do spłaty po roku 2009.
- * zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek w kwocie 150.000,00 zł, Pożyczka otrzymana od firmy PHU „LIBA” Marta Zygartowska w dniu 17.11.2008 r. na czas nieokreślony. Wysokość oprocentowania ustalono ryczałtowo na kwotę 2.500,00 zł w skali miesiąca.

4.2. **Zobowiązania krótkoterminowe** w kwocie **19.288,83 zł** w całości dotyczą zobowiązań wobec jednostek pozostałych i obejmują:

- * kredyty i pożyczki w kwocie 9.690,97 zł,
Na wartość tę składają się raty kredytu hipotecznego przypadające do spłaty w 2009 r. w kwocie 6.586,89 zł oraz zarachowane na dzień bilansowy odsetki w kwocie 3.104,08 zł.
 - * zobowiązania z tytułu dostaw i usług 8.207,47 zł,
 - * zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń 1.390,39 zł,
- na które składają się:
- podatek dochodowy od osób fizycznych 556,00 zł,
 - składki ZUS w kwocie 672,39 zł,
 - podatek VAT w kwocie 162,00 zł.

II. Rzetelność i prawidłowość ujęcia pozycji wynikowych

1. **Przychody ze sprzedaży produktów i towarów** w 2008 r. wyniosły **157.162,98 zł** (w 2007 r. 10.000,00 zł) z tego:
 - sprzedaż usług – przychody z najmu 157.162,98 zł

przy ponoszonych **kosztach sprzedaży podstawowej działalności operacyjnej** w wysokości **66.883,74 zł**, (w 2007 r. 10.017,47 zł).

Z ogólnej sumy przychodów ze sprzedaży całość przypada na sprzedaż usług krajowych.

2. Na ogólną sumę poniesionych w 2008 r. **kosztów według rodzaju** w wysokości **66.883,74 zł** (w 2007 r. 10.017,47 zł) składają się następujące tytuły:

Pozycja rodzajowa kosztów	2007	2008
Amortyzacja	2.471,88 zł	3.566,39 zł
Zużycie materiałów i energii	0,00 zł	250,00 zł
Usługi obce	547,00 zł	36.633,45 zł
Wynagrodzenia	3.533,00 zł	10.627,79 zł
Świadczenia na rzecz pracowników	120,59 zł	1.581,11 zł
Podatki i opłaty	3.345,00 zł	13.279,00 zł

Pozostałe koszty	0,00 zł	946,00 zł
Razem	10.017,47 zł	66.883,74 zł

3. **Pozostałe przychody operacyjne** w 2008 r. w kwocie **2.084,33 zł** (w 2007 r. 388,55 zł) obejmują:
 - rozwiązany odpis aktualizujący wartość inwestycji długoterminowych – nieruchomości dokonany w 2007 r. w wysokości naliczonej amortyzacji 2.083,33 zł.
 - drobne salda – zaokrąglenia w podatku VAT 1,00 zł.
4. **Pozostałe koszty operacyjne** w kwocie **17,60 zł** (w 2007 r. nie wystąpiły) obejmują następujące tytuły:
 - zapłacone koszty upomnienia 17,60 zł.
5. Na **przychody finansowe** wykazane w rachunku zysków i strat za 2008 r. w wysokości **772,90 zł** (w 2007 r. 0,01 zł) składają się:
 - uzyskane odsetki bankowe ze środków na rachunkach bieżących 1,01 zł,
 - uzyskane i zarachowane odsetki od wpłaconej na rzecz banku kaucji 121,89 zł,
 - zarachowane odsetki od udzielonej pożyczki 650,00 zł,
6. **Koszty finansowe** w 2008 r. w wysokości **50.086,32 zł** (w 2007 r. 1,11 zł) wynikają z następujących tytułów:
 - pobrane przez bank odsetki od ujemnego salda na rachunkach bieżących 0,03 zł,
 - pobrane i zarachowane odsetki od kredytu hipotecznego 32.439,50 zł,
 - zapłacone odsetki od pożyczek 17.200,00 zł,
 - zapłacone odsetki kontrahentom 178,59 zł,
 - odsetki budżetowe 268,20 zł,
7. W rachunku zysków i strat za rok 2008 **straty i zyski nadzwyczajne** nie występują.

8. Ustalenie podatku dochodowego od osób prawnych

Lp. Wyszczególnienie

- | | |
|---|----------------|
| 1. Wynik finansowy brutto (zysk/strata) | + 43.032,55 zł |
| 2. Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów | |

3.778,88 zł

w tym:

- | | |
|--|-------------|
| a) zarachowane odsetki od kredytu hipotecznego na 31.12. | 3.104,08 zł |
| b) nieopłacony ZUS pracodawcy | 316,37 zł |
| c) zarachowane odsetki od zobowiązań | 90,23 zł |
| b) odsetki budżetowe | 268,20 zł |

- | | |
|---|--|
| 3. Przychody nie stanowiące podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym roku badanego | |
|---|--|

2.745,64 zł

w tym:

- | | |
|---|-------------|
| a) zarachowane odsetki od pożyczki w kwocie | 650,00 zł |
| b) zarachowane odsetki od kaucji w kwocie | 11,72 zł |
| c) rozwiązany odpis aktualizujący wartość inwestycji w nieruchomościach z roku poprzedniego | 2.083,92 zł |

- | | |
|---|--|
| 4. Korekty statystyczne kosztów pomniejszające podstawę opodatkowania roku badanego | |
|---|--|

33.510,66 zł

w tym:

- | | |
|--|--------------|
| a) naliczone umorzenie – amortyzacja nieruchomości ujętych w ewidencji Spółki jako inwestycje w nieruchomościach | 32.805,66 zł |
| c) wypłacone wynagrodzenia z roku poprzedniego | 585,00 zł |
| d) opłacony ZUS pracodawcy roku poprzedniego | 120,59 zł |

5. Ogółem zysk podatkowy	10.555,13 zł
---------------------------------	---------------------

4. Podatek dochodowy (19%)	2.005,00 zł
-----------------------------------	--------------------

5. Bilansowy zysk netto	41.027,55 zł
--------------------------------	---------------------

III. Informacja dodatkowa.

- Informację dodatkową sporządzono zgodnie z wymogami określonymi w załączniku nr 7 do ustawy o rachunkowości, wykazując w niej dane, które są ważne dla dokonania oceny sytuacji majątkowej i finansowej, wyniku finansowego oraz rentowności jednostki.
- Dane zawarte w informacji dodatkowej wynikają z ewidencji i mają odpowiednie powiązanie z bilansem.

IV. Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych

1. Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych sporządzono prawidłowo. Ma ono odpowiednie powiązanie z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami dokonanymi w księgach rachunkowych.
2. Z powyższego rachunku wynika, że na **zwiększenie** stanu środków pieniężnych w roku 2008 w wysokości **14.686,03** zł wpłynęło:
 - zwiększenie środków pieniężnych z działalności operacyjnej 26.200,70 zł,
 - zmniejszenie środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej (450.304,09) zł
 - zwiększenie środków pieniężnych z działalności finansowej 438.789,42 zł.

Sprawozdanie to zostało sporządzone prawidłowo, wielkości wykazane w tym sprawozdaniu w pełni powiązane są z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz księgami rachunkowymi badanej jednostki.

V. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale własnym wymienione w art. 48a ustawy o rachunkowości sporządzono w sposób prawidłowy. Wykazuje ono zwiększenie wartości kapitału własnego o kwotę **604.277,55** zł będącą równowartością:

- emisja akcji w okresie badanym 400.000,00 zł,
- nadwyżki wniesionego aportem rzeczowego majątku trwałego ponad wartość nominalną objętych akcji (agio) 163.250,00 zł,
- wypracowanego zysku netto w roku badanym 41.027,55 zł.

VI. Zdarzenia po dacie bilansu

Nie stwierdzono zdarzeń po dacie bilansu, które miałyby wpływ na wynik finansowy oraz prezentację danych zawartych w sprawozdaniu za badany okres.

VII. Sprawozdanie z działalności jednostki

Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki uwzględnia zagadnienia określone w art. 49 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości. Określa ono w sposób wystarczający przewidywane kierunki rozwoju Spółki, dając obraz aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej badanej jednostki.

Dane podane w sprawozdaniu Zarządu z działalności jednostki są zgodne z informacjami podanymi w pozostałych częściach sprawozdania finansowego.

C. PODSUMOWANIE WYNIKÓW BADANIA

Podsumowanie wyników badania zawiera opinia stanowiąca odrębny dokument. Przedstawione w czasie badania sprawozdanie może być przyjęte, bowiem naszym zdaniem, sporządzone zostało zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości.

D. INFORMACJA KOŃCOWA

Niniejszy raport zawiera 24 strony kolejno ponumerowane i zaparafowane obok numeru strony.

Gdańsk, dnia 30.04.2009 r.

Biegły rewident
Nr upr. 3693/704

Elżbieta Smogur

„AK-PA” Biuro Biegłego Rewidenta
Spółka z o.o. w Gdańsku
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań
finansowych Nr 3325
reprezentowany przez