



Raport

z badania sprawozdania finansowego

Centrum Banku Śląskiego

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

z siedzibą w Katowicach, ul. Chorzowska 50

za rok obrotowy od 01.01.2011r. do 31.12.2011r.

Katowice, styczeń 2012r.

SPISTRZĘŚCI

A. Część ogólna	3
B. Kluczowe wielkości bezwzględne i wskaźniki względne charakteryzujące wynik bilansowy	
Jednostki oraz jej sytuację majątkową i finansową za rok obrotowy i dwa lata poprzedzające.	7
1. Główne wielkości bezwzględne charakteryzujące Jednostkę (w tys. zł)	7
2. Analiza wskaźnikowa	8
3. Zdolność jednostki do kontynuowania działalności w roku następnym po badanym (w niezmienionym istotnie zakresie).	10
C. Część szczegółowa	10
1. Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości.....	10
2. Inwentaryzacja aktywów i pasywów	12
3. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego.....	13
4. Badanie pozostałych części składowych sprawozdania finansowego.	16
5. Podsumowanie.	17

A. Część ogólna

1. Spółka działa na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 09.12.1997 r. Repertorium A nr 8254/97 oraz aneksów: Rep. A nr 386/2001 z 22.03.2001r., Rep. A nr 4320/2004 z 23.12.2004r., Rep. A nr 20555/2007 z 29.10.2007r., Rep. A nr 3291/2009 z 13.03.2009r., Rep. A nr 4551/2009 z 17.04.2009r. oraz Rep. A nr 5978/2010 z 30.06.2010r.
2. Ponadto Spółka posiada następujące dokumenty legalizujące jej działalność:
 - a) pierwszy wpis do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **0000047713** z dnia 09.10.2001r. w Sądzie Rejonowym Katowice – Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;
 - b) aktualny wpis do rejestru przedsiębiorców w KRS pod numerem 0000047713 z dnia 02.01.2012r. w Krajowym Rejestrze Sądowym Sądu Rejonowego Katowice - Wschód w Katowicach;
 - c) numer identyfikacji podatkowej NIP **954-22-06-197** nadany w dniu 26.03.1998r. przez Drugi Urząd Skarbowy w Katowicach; obecnie spółka podlega pod Pierwszy Śląski Urząd Skarbowy w Sosnowcu;
 - d) numer identyfikacyjny Regon **273842724** według zaświadczenia z dnia 22.01.2009 r. wydanego przez Urząd Statystyczny w Katowicach.
3. Podstawowym przedmiotem działalności Jednostki, wynikającym z umowy i wpisu do właściwego rejestru jest:
 - rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, roboty ziemne,
 - wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno – inżynierskich,
 - wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków,
 - wykonywanie robót budowlanych w zakresie montażu i wznoszenia budynków i budowli z elementów prefabrykowanych,
 - wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
 - roboty związane z fundamentowaniem,
 - pełnienie funkcji inwestora zastępczego,
 - malowanie i szklenie,
 - wykonywanie pozostałych robót budowlanych,
 - wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
 - usługi hotelarskie,
 - prowadzenie restauracji i placówek gastronomicznych,
 - przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych,
 - leasing finansowy,
 - działalność agencji obsługi nieruchomości,
 - zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi,
 - wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - zagospodarowywanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,

- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - wynajem samochodów osobowych,
 - wynajem pozostałych środków transportu lądowego,
 - przetwarzanie danych,
 - działalność związana z bazami danych,
 - działalność w zakresie projektowania budowlanego, urbanistycznego i technologicznego,
 - przeprowadzanie przeglądów obiektów budowlanych, sporządzanie ekspertyz, opinii i analiz,
 - doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
 - badanie rynku i opinii publicznej,
 - reklama,
 - działalność związana z organizacją targów i wystaw,
 - działalność agencji informacyjnych,
 - działalność galerii i salonów wystawienniczych,
 - sprzedaż materiałów budowlanych, wyposażenia sanitarnego i elektrycznego,
 - usługi geodezyjne,
 - pozostała działalność komercyjna.
4. Według stanu na dzień bilansowy występowały powiązania z innymi jednostkami w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 43 ustawy o rachunkowości.
- Jednostka jest zależna bezpośrednio od jednostki dominującej ING Bank Śląski Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach i wchodzi w skład Grupy Kapitałowej ING Bank Śląski S.A. oraz pośrednio zależna od jednostki dominującej wyższego szczebla ING Group z Holandii.
5. Stosownie do ustaleń z punktu 4 badana Spółka nie jest jednostką sprawującą kontrolę nad inną jednostką i nie ma obowiązku sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej (art. 56, 57 i 58 uor).
6. Organy jednostki przedstawiają się następująco:

a) Zgromadzenie Wspólników

✓ ING Bank Śląski Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach - 100 %,

b) Rada Nadzorcza o pięcioletniej kadencji określonej w umowie Spółki na dzień bilansowy składała się z pięciu członków :

✓ Przewodniczący	-	Mirosław Boda
✓ Członek	-	Justyna Kesler
✓ Członek	-	Tomasz Biłous
✓ Członek	-	Sławomir Stawczyk
✓ Członek	-	Ilona Dzierżanowska

W trakcie roku obrotowego skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

Yawo

- c) Zarząd składa się z dwóch członków, w tym Prezesa i Wiceprezesa, powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą.

Zarząd Spółki pracował w składzie:

- ✓ Prezes Zarządu - Jacek Frejlich
- ✓ Wiceprezes - Piotr Syrnicki

7. Głównym księgowym Jednostki jest Lucyna Bindas – Wilk.

8. Kapitały własne kształtują się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.	Stan na dzień bilansowy pr.
Kapitał (fundusz) własny	207 550 898,60	197 140 643,53
Kapitał (fundusz) podstawowy	230 343 000,00	230 343 000,00
Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
Kapitał (fundusz) zapasowy	87 526,12	87 526,12
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
Zysk (strata) z lat ubiegłych	(33 289 882,59)	(32 107 240,08)
Zysk (strata) netto	10 410 255,07	(1 182 642,51)
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (w. ujemna)		

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2011 r. wynosi 230.343.000,00 złotych i dzieli się na 230.343 udziały o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każdy.

Wyżej wymieniona kwota kapitału podstawowego wykazana została:

- a) w wysokości określonej w umowie Spółki i wpisanej do rejestru przedsiębiorców, zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o rachunkowości,
- b) zgodnie z księgą udziałów prowadzoną według wymagań art. 188 Ksh,
- c) jest w całości opłacona gotówką i pokryta wkładem niepieniężnym – aportem, zgodnie z art. 167 § 1 pkt 2 Ksh,
- d) odpowiada wysokości określonej w art. 154 Ksh .

9. Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 3 Spółka zatrudniała średnio w badanym roku obrotowym i w roku poprzednim 18 osób.
10. Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 19.10.2009r. do obowiązkowego w świetle art. 64 ustawy o rachunkowości badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – zgodnie z art. 66 ustęp 4 Uor - wybrana została firma audytorska BUFIKS Biuro Usług Finansowo - Księgowych Sp. z o.o. GRUPA FINANS-SERVIS z siedzibą w Katowicach wpisana pod numerem 660 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

11. Niniejsze badanie, zgodnie z umową nr 40/09/10/11/12 z dnia 30 listopada 2009 r. zawartą w wykonaniu uchwały z punktu 10 przeprowadzono w siedzibie Jednostki w okresie od 12 grudnia 2011 r. do 25 stycznia 2012r., z przerwami.
12. Zarówno podmiot audytorski, jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu kluczowy biegły rewident Ilona Jaroszek (nr rej. 10470) oraz uczestnik Anna Jagiełło biorący udział w badaniu oświadczają, że pozostają niezależni od badanej Jednostki, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 07 maja 2009r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.
13. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający było zbadane przez podmiot audytorski BUFIKS Biuro Usług Finansowo-Księgowych Sp. z o.o. GRUPA FINANS-SERVIS z siedzibą w Katowicach wpisana pod numerem 660 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów i otrzymało opinię z objaśnieniem dotyczącym poniesionej straty za 2010 rok. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników w dniu 28 marca 2011r.

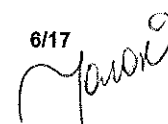
Strata bilansowa poniesiona w tymże roku w kwocie 1.182.642,51 zł zgodnie z uchwałą nr 2/2011 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 28.03.2011r. zostanie pokryta zyskami z lat następnych.

14. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający badany zostało:
- a) stosownie do art. 69 ustawy o rachunkowości złożone wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym w Katowicach – Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 06.04.2011r.
 - b) stosownie do art. 27 ustawy z 15.02.1992r. złożone w Urzędzie Skarbowym w dniu 07.03.2011r.

Spółka nie miała obowiązku ogłoszenia w Monitorze Polskim B na podstawie art. 70 ustawy o rachunkowości.

Księgi rachunkowe za poprzedni rok obrotowy zostały zamknięte w sposób wyłączający możliwość dokonywania zapisów księgowych w zbiorach tworzących zamknięte księgi rachunkowe.

15. Zbadane sprawozdanie finansowe za bieżący rok obrotowy, podpisane przez Zarząd i osobę sporządzającą, zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości, składa się z:
- a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
 - b) bilansu na dzień 31.12.2011r., z sumą aktywów i pasywów **214.662.143,80 zł**
 - c) rachunku zysków i strat wykazującego za rok obrotowy wynik finansowy **(+) 10.410.255,07 zł**
 - d) zestawienia zmian w kapitale własnym za rok obrotowy,
 - e) rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy,
 - f) dodatkowych informacji i objaśnień,
- oraz dołączonego sprawozdania Zarządu z działalności Jednostki w roku obrotowym.



16. Zgodnie z art. 67 ustawy o rachunkowości Spółka udostępniła biegłemu prowadzone księgi rachunkowe i dokumenty stanowiące podstawę ich sporządzenia oraz udzieliła informacji niezbędnych do wydania opinii biegłego rewidenta o badanym sprawozdaniu finansowym.

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.

17. Ponadto Zarząd Jednostki, stosownie do art. 67 ustawy o rachunkowości, złożył w dacie zakończenia badania - pisemne oświadczenie dotyczące m.in.:

- kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz uzupełniającego sprawozdania z działalności,
- ujawnienia w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań korespondujących z dniem bilansowym,
- niezaistnienia innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na informacje ilościowe i jakościowe wynikające ze sprawozdania finansowego.

18. Niniejszy raport został opracowany przez biegłego rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej, wymaganej przez art. 65 ust. 6 ustawy o rachunkowości, z uwzględnieniem:

- stosownych prób badawczych w zakresie wiarygodności i zgodności, w tym pozycji dominujących kwotowo,
- poziomu istotności ustalonego przez biegłego dla sprawozdania finansowego,
- zawodowego osądu przez biegłego zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi,
- stanu rozrachunków z tytułów podatkowych i ich zgodności z danymi deklarowanymi przez badaną Jednostkę, które stanowiły podstawę do ich ujęcia w księgach rachunkowych.

B. Kluczowe wielkości bezwzględne i wskaźniki względne charakteryzujące wynik bilansowy Jednostki oraz jej sytuację majątkową i finansową za rok obrotowy i dwa lata poprzedzające.

1. Główne wielkości bezwzględne charakteryzujące Jednostkę (w tys. zł)

Wyszczególnienie	2011		2010		2009		Zmiana stanu			
	kwota	%	kwota	%	kwota	%	w tys. zł.	%	w tys. zł.	%
							2011/2010		2011/2009	
Suma bilansowa	214 662,1	100,0	202 212,2	100,0	60 426,8	100,0	12 449,9	106,2	154 235,3	355,7
Aktywa trwałe	130 344,4	60,7	131 404,5	65,0	31 973,6	52,9	- 1 060,1	99,2	98 370,8	407,7
Aktywa obrotowe	84 317,7	39,3	70 807,7	35,0	28 453,2	47,1	13 510,0	119,1	55 864,5	296,3
Kapitał (fundusz) własny	207 550,9	96,7	197 140,6	97,5	59 771,3	98,9	10 410,3	105,3	147 779,6	347,2
Przychody z działalności podstawowej	26 002,6	100,0	14 663,6	100,0	1 958,4	100,0	11 339,0	177,3	24 044,2	1327,7
Należności krótkoterminowe	3 164,5	1,5	1 218,3	0,6	729,1	1,2	1 946,2	259,7	2 435,4	434,0
Zobowiązania krótkoterminowe	5 573,5	2,6	3 122,4	1,6	355,0	0,6	2 451,1	178,5	5 218,5	1 569,8

2. Analiza wskaźnikowa

2.1. Wskaźniki rentowności.

Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2011	2010	2009
Rentowność majątku (ROA) <u>wynik finansowy netto x 100</u> aktywa ogółem	5-8	procent	4,85%	-0,58%	4,88%
Rentowność netto <u>wynik finansowy netto x 100</u> przychody ogółem	3-8	procent	35,45%	-6,36%	65,89%
Rentowność brutto sprzedaży (ROS) wynik finansowy brutto ze sprzedaży produktów oraz <u>towarów i materiałów x 100</u> przychody ze sprzedaży		procent	45,27%	40,56%	1,45%
Rentowność kapitału własnego (ROE) <u>wynik finansowy netto x 100</u> kapitały własne	15-25	procent	5,02%	-0,60%	4,93%

Osiągnięty w roku badanym zysk powoduje, że analizowane wskaźniki rentowności majątku, rentowności kapitału własnego i rentowności netto za ten okres przyjmują wartości dodatnie w przeciwieństwie do roku poprzedniego, kiedy to Spółka poniosła stratę. Rentowność brutto sprzedaży poprawiła się w porównaniu do roku ubiegłego o 4,71 punkty procentowe – co oznacza wzrost opłacalności sprzedaży. Majątek pracujący w Spółce generował zysk w wysokości 4,8 gr. na jedną złotówkę zaangażowaną w aktywa. Na wzrost tego wskaźnika w stosunku do roku poprzedniego miał wpływ wypracowany zysk, przy jednoczesnym wzroście kwoty aktywów bilansu.

2.2 Wskaźniki płynności finansowej przedstawiają się następująco:

Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2011	2010	2009
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia <u>aktywa obrotowe - należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc</u> zobowiązania krótkoterm. - zobow. krótkoterm. powyżej 12 mc	1,2 - 2,0	krotność	14,69	17,22	80,14
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia <u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc	0,1-0,2	krotność	14,14	16,92	78,07
Wskaźnik płynności gotówkowej <u>środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc	0,16-0,2	krotność	14,14	2,39	34,46

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych – nie wskazuje na występowanie w jednostce zakłóceń w terminowym regulowaniu wymagalnych zobowiązań. Wskaźnik płynności I oraz wskaźnik płynności III obniżyły się w porównaniu do roku ubiegłego, ale nadal pozostają na bardzo wysokich poziomach. Natomiast wskaźnik płynności gotówkowej – stosunek środków pieniężnych do zobowiązań krótkoterminowych – wzrósł ponad siedmiokrotnie, co jest wynikiem prezentacji lokat w bilansie.

W roku ubiegłym termin wygaśnięcia lokat terminowych środków pieniężnych w banku przypadł na okres od 3 do 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego - dlatego lokaty znalazły się w pozycji „Krótkoterminowe aktywa finansowe” jako inne krótkoterminowe aktywa finansowe. W roku badanym termin wygaśnięcia lokat przypadł na okres od dnia bilansowego do 3 miesięcy – skutkiem tego lokaty terminowe zaprezentowano w bilansie w pozycji „Krótkoterminowe aktywa finansowe” jako inne środki pieniężne.

2.3 Wskaźniki rotacji przedstawiają się następująco:

Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2011	2010	2009
Spływ należności (w dniach) <u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	ilość dni porównywalna	w dniach	27	24	x
Splata zobowiązań (w dniach) <u>średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	ilość dni porównywalna	w dniach	35	19	x
Produktywność aktywów <u>przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</u> aktywa ogółem	2,0	zł / zł	0,12	0,07	0,03

Obrót należnościami w dniach wydłużył się z 24 dni w 2010r. do 27 dni w roku 2011, tj. o 3 dni. Czas spłaty zobowiązań w okresie badanym uległ wydłużeniu w stosunku do roku poprzedniego o 16 dni - Spółka wolniej reguluje swoje zobowiązania niż uzyskuje spłatę należności. Cykl konwersji gotówki wynosi - 8 – co jest uważane za stan bezpieczny.

Wskaźnik produktywności aktywów służący do oceny efektywności gospodarowania majątkiem wynoszący 0,12 informuje, że 1 zł zaangażowanego majątku przysporzył 0,12 zł przychodów.

2.4. Omówienie pozostałych wskaźników.

2.4.1. Wskaźniki do analizy poziomej i pionowej bilansu.

Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2011	2010	2009
Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi <u>(kapitały własne + rezerwy długoterminowe) x 100</u> aktywa trwałe	100-160	procent	160,28%	150,76%	187,88%
Trwałość struktury finansowania <u>kapitał własny + rezerwy długoterminowe</u> suma aktywów			0,97	0,98	1,25%

Wskaźnik określający pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi zwany „Złotą regułą bilansowania” wynosi 160,28% - im wyższy tym istnieje większe bezpieczeństwo wypłacalności Spółki. Wskaźnik kształtujący się na poziomie powyżej 100 % sygnalizuje prawidłowość sfinansowania aktywów trwałych kapitałami własnymi i sprzyja utrzymaniu równowagi finansowej.

Ponadto wskaźnik na osiągniętym wysokim poziomie może świadczyć o tym, że część kapitału własnego przeznaczono na sfinansowanie aktywów obrotowych.

Wskaźnik trwałości struktury finansowania pokazuje jaki jest udział kapitałów długoterminowych w finansowaniu majątku przedsiębiorstwa. W badanej Spółce zachowana jest bezpieczna struktura finansowania.

3. Zdolność jednostki do kontynuowania działalności w roku następnym po badanym (w niezmienionym istotnie zakresie).

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno – finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego i zdarzeń, jakie nastąpiły po dniu bilansowym nie stwierdza się zagrożenia kontynuacji działalności Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości i w niezmienionym istotnie zakresie.

C. Część szczegółowa

1. Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości.

1.1. Księgowość Jednostki.

Spółka posiada aktualną dokumentację spełniającą podstawowe wymagania wynikające z art. 10 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. (tekst jednolity – Dz. U. z 2002r. Nr 76, poz.694), opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości.

Zasady polityki rachunkowości w Centrum Banku Śląskiego Sp. z o.o. w Katowicach obejmują:

- a) Określenie roku obrotowego i wchodzących w jego skład okresów sprawozdawczych.
- b) Ogólny opis możliwości spełnienia zapisów ustawy o rachunkowości.
- c) Metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego.
- d) Sposób prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym:
 - Zakładowy Plan Kont.
 - Wykaz ksiąg rachunkowych.
 - Zasady ewidencji księgowej na kontach syntetycznych księgi głównej operacji gospodarczych.
- e) Wykaz i opis programów dopuszczonych do stosowania oraz opis systemu przetwarzania danych.
- f) System służący ochronie danych i ich zbiorów, w tym dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i innych dokumentów stanowiących podstawę dokonanych w nich zapisów.

Aktualizacja zasad rachunkowości oraz planu kont następuje w miarę potrzeb w celu dostosowania polityki rachunkowości spółki do nowelizacji prawnych wprowadzanych w ustawie o rachunkowości, kodeksie spółek handlowych i przepisach podatkowych.



1.2. W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości biegły potwierdza, że:

- a) Spółka przestrzegała zasady ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 01.01. roku badanego,
- b) prowadziła w sposób poprawny księgi rachunkowe, przy użyciu właściwego programu komputerowego,
- c) operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,
- d) dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzone i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości, w tym m.in. kwalifikowane ekonomicznie przez osoby uprawnione i na tej podstawie dekretowane technicznie do prawidłowego ich ujęcia w księgach rachunkowych.

1.3. Działanie w Jednostce systemu kontroli wewnętrznej powiązanej z systemem rachunkowości

Kontrola wewnętrzna sprawowana jest w formie kontroli funkcjonalnej.

Efektom sprawowanej kontroli wewnętrznej jest zapewnienie prawidłowości przebiegu i dokumentowania procesów gospodarczych oraz poprawności ewidencji księgowej tych procesów.

Dokonaliśmy wrywkowego sprawdzenia prawidłowości działania systemu księgowości i powiązanego z nim systemu kontroli wewnętrznej.

Naszej ocenie podlegały w szczególności:

- a) prawidłowość udokumentowania operacji gospodarczych,
- b) prawidłowość prowadzonych za pomocą komputera ksiąg rachunkowych,
- c) zasadność stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- d) powiązanie danych wynikających z ksiąg ze sprawozdaniem finansowym, ochrona dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego,
- e) poprawność działania kontroli wewnętrznej.

W wyniku tych ocen, w połączeniu z rezultatami badania wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego, stwierdziliśmy, że system księgowości i działający w powiązaniu z nim system kontroli wewnętrznej można ogólnie uznać za prawidłowe. Nie było celem naszego badania wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tych systemów.

1.4. W zakresie zabezpieczenia dostępu do informacji wynikających z ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych oraz za pomocą komputerów stwierdza się, że:

- a) Spółka przechowuje zbiory na wydrukach papierowych,
- b) przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych dokonywane jest w siedzibie Zarządu Jednostki, w oryginalnej postaci, w podziale na lata i miesiące,

- c) okresy przechowywania danych były zgodne z art. 74 ustawy o rachunkowości, tj.: sprawozdania finansowe – przechowywanie trwale, a pozostałe zbiory 5 lat - liczone od początku roku następnego.

Rokiem obrotowym Jednostki jest rok kalendarzowy, a okresem sprawozdawczym miesiąc.

2. Inwentaryzacja aktywów i pasywów

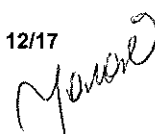
Inwentaryzacja aktywów i pasywów została przeprowadzona do bilansu rocznego w zasadniczej części zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości:

- a) w drodze spisu z natury:
- środki pieniężne w kasie na dzień 31.12.2011 r.
- b) w drodze potwierdzenia sald:
- rozrachunki z odbiorcami na dzień 31.10.2011 r.
 - środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2011r.
- c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny:
- praw zakwalifikowanych do nieruchomości na dzień 31.12.2011r.
 - należności spornych i wątpliwych na dzień 31.12.2011r.
 - należności z tytułów publiczno – prawnych na dzień 31.12.2011r.
 - rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2011r.
 - kapitały własne na dzień 31.12.2011r.
 - aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na dzień 31.12.2011r.

Stwierdza się, że inwentaryzacją w drodze weryfikacji nie objęto (wymóg: art. 26 ustęp 1 pkt 3 ustawy o rachunkowości):

- środków trwałych nie podlegających w roku obrotowym spisowi z natury,
- zobowiązań ustawowo wyłączonych z obowiązku potwierdzenia sald.

Stwierdza się, że księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę do ewidencji księgowej operacji gospodarczych – są prawidłowe w rozumieniu art. 24 ustawy o rachunkowości i stanowią podstawę do sporządzenia zbadanego sprawozdania finansowego.



3. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego

Aktywa :

Lp.	Wyszczególnienie	2011		2010		2009		Zmiana stanu			
		kwota	%	kwota	%	kwota	%		%		%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	130 344,4	60,7	131 404,5	65,0	31 973,6	52,9	(1 060,1)	99,2	98 370,8	407,7
I.	Wartości niematerialne i prawne	192,3	0,1	235,4	0,1	183,6	0,3	(43,1)	81,7	8,7	104,7
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	100,2	0,0	81,9	0,0			18,3	122,4	100,2	
III.	Należności długoterminowe										
1.	Od jednostek powiązanych										
IV.	Inwestycje długoterminowe	129 900,0	60,5	129 101,6	63,9	31 087,5	51,4	798,4	100,6	98 812,5	417,9
a)	w jednostkach powiązanych					31 087,5	51,4			(31 087,5)	
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	151,9	0,1	1 985,6	1,0	702,5	1,2	(1 833,7)	7,7	(550,6)	21,6
B.	Aktywa obrotowe	84 317,7	39,3	70 807,7	35,0	28 453,2	47,1	13 510,0	119,1	55 864,5	296,3
I.	Zapasy										
II.	Należności krótkoterminowe	3 164,5	1,5	1 218,3	0,6	729,1	1,2	1 946,2	259,7	2 435,4	434,0
1.	Należności od jednostek powiązanych	1 481,9	0,7	721,6	0,4	554,3	0,9	760,3	205,4	927,6	267,3
III.	Inwestycje krótkoterminowe	81 152,1	37,8	69 559,8	34,4	27 719,4	45,9	11 592,3	116,7	53 432,7	292,8
a)	w jednostkach powiązanych			61 783,6	30,6	15 484,5	25,6	(61 783,6)		(15 484,5)	
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	1,1	0,0	29,6	0,0	4,8	0,0	(28,5)	3,8	(3,6)	23,8
Aktywa razem		214 662,1	100,0	202 212,2	100,0	60 426,8	100,0	12 449,9	106,2	154 235,3	355,2

Pasywa :

Lp.	Wyszczególnienie	2011		2010		2009		Zmiana stanu			
		kwota	%	kwota	%	kwota	%		%		%
1	2	3	4	3	4	5	6	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	207 550,9	96,7	197 140,6	97,5	59 771,3	98,9	10 410,3	105,3	147 779,6	347,2
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	230 343,0	107,3	230 343,0	113,9	91 791,0	151,9		100,0	138 552,0	250,9
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)										
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)										
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	87,5	0,0	87,5	0,0	87,5	0,1		100,0		100,0
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny										
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe										
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	(33 289,9)	(15,5)	(32 107,2)	(15,9)	(35 055,4)	(58,0)	(1 182,6)	103,7	1 765,5	95,0
VIII.	Zysk (strata) netto	10 410,3	4,9	(1 182,6)	(0,6)	2 948,1	4,9	11 592,9	(880,3)	7 462,1	353,1
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	7 111,2	3,3	5 071,5	2,5	655,5	1,1	2 039,6	140,2	6 455,7	1 084,8
I.	Rezerwy na zobowiązania	1 537,8	0,7	1 085,8	0,5	300,5	0,5	451,9	141,6	1 237,3	511,7
II.	Zobowiązania długoterminowe										
1.	Wobec jednostek powiązanych										
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	5 573,5	2,6	3 122,4	1,6	355,0	0,6	2 451,1	178,5	5 218,5	1 569,8
1.	Wobec jednostek powiązanych	262,5	0,1	133,8	0,1	0,6	0,0	128,8	196,2	262,0	46 577,9
IV.	Rozliczenia międzyokresowe			863,4	0,4			(863,4)			
Pasywa razem		214 662,1	100,0	202 212,2	100,0	60 426,8	100,0	12 449,9	106,2	154 235,3	355,2

Rachunek zysków i strat :

Lp.	Wyszczególnienie	2011 rok		2010 rok		2009 rok		Zmiana stanu			
		kwota	%	kwota	%	kwota	%				
								2011/2010		2011/2009	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A. Działalność podstawowa											
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	26 002,6	88,5	14 663,6	78,8	1 958,4	43,8	11 339,1	177,3	24 044,3	1 327,8
2.	Koszt własny sprzedaży	14 230,0	86,7	8 715,1	42,7	1 930,0	100,0	5 514,9	163,3	12 300,0	737,3
3.	Wynik na sprzedaży	11 772,6		5 948,4		28,4		5 824,2	197,9	11 744,2	41 501,3
B. Pozostała działalność operacyjna											
1.	Pozostałe przychody operacyjne	344,6	1,2	1 405,4	7,6	4,8	0,1	(1 060,8)	24,5	339,8	7 126,6
2.	Pozostałe koszty operacyjne	1 917,2	11,7	11 699,4	57,3	0,0	0,0	(9 782,3)	16,4	1 917,2	
3.	Wynik na działalności operacyjnej	(1 572,6)		(10 294,0)		4,8		8 721,4	15,3	(1 577,4)	(32 532,5)
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	10 200,0		(4 345,6)		33,2		14 545,6	(234,7)	10 166,8	30 722,5
D. Działalność finansowa											
1.	Przychody finansowe	3 022,5	10,3	2 540,4	13,6	2 511,1	56,1	482,1	119,0	511,4	120,4
2.	Koszty finansowe	262,8	1,6	0,9	0,0			261,9	29 222,7	262,8	
3.	Wynik na działalności finansowej	2 759,7		2 539,5		2 511,1		220,2	108,7	248,6	109,9
E. Zdarzenia nadzwyczajne											
1.	Zyski nadzwyczajne										
2.	Straty nadzwyczajne										
3.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych										
F.	Zysk (strata) brutto (C+D3+E3)	12 959,7		(1 806,1)		2 544,3		14 765,8	(717,6)	10 415,4	509,4
1.	Podatek dochodowy	2 549,4		(623,4)		(403,8)		3 172,9	(408,9)	2 953,3	(631,3)
2.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)										
G.	Obowiązkowe obciążenia-razem	2 549,4		(623,4)		(403,8)		3 172,9	(408,9)	2 953,3	(631,3)
	Zysk (strata) netto (F-G)	10 410,3		(1 182,6)		2 948,1		11 592,9	(880,3)	7 462,1	353,1

Przychody ogółem	29 369,7	100,0	18 609,4	100,0	4 474,3	100,0	10 760,3	157,8	24 895,4	656,4
------------------	----------	-------	----------	-------	---------	-------	----------	-------	----------	-------

Koszty ogółem	16 410,0	100,0	20 415,5	100,0	1 930,0	100,0	(4 005,5)	80,4	14 480,0	850,2
---------------	----------	-------	----------	-------	---------	-------	-----------	------	----------	-------

3.1. Aktywa – wybrane pozycje:

3.1.1. Inwestycje długoterminowe

Spółka posiada na dzień 31.12.2011r. dwie nieruchomości inwestycyjne :

- przy ul. Powsińskiego 64A w Warszawie o wartości godziwej 11 195 000,00 zł
- Przy ul. Chorzowskiej 50 w Katowicach o wartości godziwej 118 705 000,00 zł

3.1.2. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe obejmują:

- środki pieniężne zgromadzone na bieżącym rachunku bankowym 1 255 240,36 zł,
- depozyt o wartości nominalnej 78 000 000,00 i naliczonych odsetkach w wysokości 286 334,25 zł,
- środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych w kwocie wpłaconych kaucji zabezpieczających umowy najmu w wysokości 1 606 088,25 zł,
- środki pieniężne w kasie w wysokości 4 432,81 zł

Środki pieniężne w kasie zostały zinwentaryzowane, a stany środków pieniężnych na rachunkach i lokatach bankowych potwierdzone na dzień bilansowy przez bank obsługujący Jednostkę.

3.2. Pasywa – wybrana pozycja:

3.2.1. Zobowiązania krótkoterminowe w wysokości 5 573 477,98 zł dotyczą przede wszystkim:

- zobowiązań z tytułu dostaw i usług	3 791 426,53 zł
- zobowiązań z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych	21 297,00 zł
- zobowiązań z tytułu składek ZUS	63 877,57 zł
- zobowiązań z tytułu podatku od towarów i usług	88 713,91 zł
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 074,71 zł
- zobowiązania z tytułu wpłaconych kaucji przez najemców	1 606 088,26 zł

3.3. Rachunek zysków i strat – wybrane pozycje:

Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

Przychody z działalności podstawowej zostały we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo zaliczone do badanego roku i obejmują głównie najem powierzchni biurowych i handlowych.

Koszty działalności w wysokości 14 230 042,07 zł odzwierciedlają we wszystkich istotnych aspektach rzeczywisty przebieg przeprowadzonych operacji gospodarczych.

Pozostała działalność operacyjna obejmuje przede wszystkim wycenę inwestycji długoterminowych w postaci nieruchomości.

Przychody finansowe odnoszą się przede wszystkim do odsetek od lokat.

4. Badanie pozostałych części składowych sprawozdania finansowego.**4.1. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy.**

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony zgodnie z art. 48b ustawy o rachunkowości w sposób wiarygodny, powiązany z bilansem i rachunkiem zysków i strat wykazuje:

Lp.	Zmianę (+ -)	Kwota w zł
A.	środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej w wysokości	11 935 033,57
B.	środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej w wysokości	61 703 430,14
C.	środków pieniężnych netto z działalności finansowej w wysokości	-262 570,00
D.	środków pieniężnych netto, razem (A.+/-B.+/-C.)	73 375 893,71

Przepływy pieniężne za rok obrotowy wskazują na zwiększenie ich stanu na dzień 31.12.2011 r. o łączną kwotę 73 375,9 tys. zł głównie wskutek prezentacji depozytu na koniec 2011r. jako inne środki pieniężne – w poprzednim okresie wykazywane były jako inne krótkoterminowe aktywa finansowe.

4.2. Zestawienie zmian w kapitale własnym w roku obrotowym.

Jednostka kompletnie i wiarygodnie ujęła pozycje kształtujące wzrost kapitału własnego o 10 410 255,07 zł, zgodnie z bilansem oraz księgami rachunkowymi.

4.3. Informacja dodatkowa.

Informacja dodatkowa obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Informacja dodatkowa zawiera niezbędny zakres danych liczbowych i słownych.

Przedstawione informacje są we wszystkich istotnych aspektach zgodne z księgami rachunkowymi.

4.4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Jednostki.

Sprawozdanie z działalności za rok obrotowy spełnia wymogi określone w art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, a informacje i liczbowe dane w nim zawarte są zgodne z danymi zbadanego sprawozdania finansowego.

4.5. Naruszenie przepisów prawa.

W wyniku zastosowanych procedur w ramach badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – nie ujawniono naruszenia przez Spółkę obowiązujących przepisów prawa wpływających na sprawozdanie finansowe.

4.6. Dodatkowe zagadnienia.

Umowa o badanie nie przewidywała badania dodatkowych zagadnień.

4.7. Zdarzenia po dacie bilansu.

Biegły stwierdza, że między dniem bilansowym 31.12.2011r., a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne sprawozdanie finansowe i zysk bilansowy, przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Zarząd w dniu 25.01.2012r.

5. Podsumowanie.


Podsumowanie wyników badania zawarte jest w opinii biegłego rewidenta, stanowiącej odrębny dokument, wymagany przez ustawę o rachunkowości.

Niniejszy raport zawiera 17 stron kolejno numerowanych i opatrzonych podpisem biegłego rewidenta.

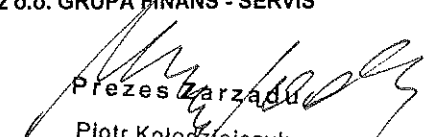
Integralną część raportu stanowią załączniki:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy.
2. Bilans sporządzony na 31.12.2011r.
3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2011r. do 31.12.2011r.
4. Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy.
5. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy.
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy.
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności Jednostki w roku obrotowym.

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający
badanie w imieniu:
„BUFIKS” Biuro Usług Finansowo – Księgowych
Sp. z o.o. GRUPA FINANS - SERVIS


Iłona Jaroszek
nr rej. 10470

Zarząd
„BUFIKS” Biuro Usług Finansowo – Księgowych
Sp. z o.o. GRUPA FINANS - SERVIS


Prezes Zarządu
Piotr Kołodziejczyk
biegły rewident
nr 9324

„BUFIKS” Biuro Usług Finansowo – Księgowych Sp. z o.o.
GRUPA FINANS - SERVIS
40 – 084 KATOWICE, ul. Sokołska 3
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych
(Lista KIBR nr 660)

Katowice, dnia 25.01.2012r.