

Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

NIP 5271025954 KRS 0000066006

Sprawozdanie finansowe jednostki innej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		15.03.2019	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01.01.2018	Data do	31.12.2018
Jednostka danych liczbowych			
☒ w złotych		☐ w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
BARC WARSZAWA S.A.			
Siedziba podmiotu			
Województwo	MAZOWIECKIE	Powiat	M.ST.WARSZAWA
Gmina	M.ST.WARSZAWA	Miejscowość	WARSZAWA
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	MAZOWIECKIE
Powiat	M.ST. WARSZAWA	Gmina	M.ST.WARSZAWA
Ulica	NOWOGRODZKA	Nr domu	62C
Miejscowość	WARSZAWA	Kod pocztowy	02-002
		Pocztą	WARSZAWA
Siedziba i adres przedsiębiorcy zagranicznego - wypełnia oddział (zakład) przedsiębiorcy zagranicznego			
Kraj		Kod pocztowy	
		Miejscowość	
Ulica		Nr domu	
		Nr lokalu	
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
4120Z ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony	
☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony Data od Data do	
Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym	
Data od	01.01.2018 data do 31.12.2018
Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:	
☐ sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne ☒ sprawozdanie nie zawiera danych łącznych	
Założenie kontynuacji działalności	
Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:	
☒ tak ☐ nie	
Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:	
☒ tak ☐ nie	
Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności	
Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek (opcjonalnie)	
W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek:	
☐ sprawozdanie sporządzone po połączeniu spółek ☐ sprawozdanie sporządzone przed połączeniem spółek	

Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)

Zasady (polityka) rachunkowości

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru
--

Spółka stosuje zasady rachunkowości w zakresie metody wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. tekst jednolity Dz.U.2019r poz.351. W zakresie którym ustawa daje prawo wyboru stosowania niektórych zasad prowadzenia rachunkowości – Spółka zastosowała następujące rozwiązania:

- Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
- Okresami sprawozdawczymi są miesiąc i rok.
- Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wersji kalkulacyjnej a rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.
- Składniki majątku o okresie użytkowania dłuższym niż rok, ale wartości początkowej nieprzekraczającej 3500 zł odpisuje się z chwilą wydania do użytkowania bezpośrednio w koszty zużycia materiałów.
- Amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych o niskiej jednostkowej wartości początkowej od 3500 zł do 10000zł włącznie dokonuje się przez odpisanie jednorazowo całej wartości początkowej tych składników.
- Do amortyzacji budynków i budowli oraz wartości niematerialnych i prawnych stosuje się metodę liniową i stawki określone w wykazie stanowiącym załącznik do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
- W okresie sprawozdawczym zmieniono zasadę klasyfikacji i grupowania zatrzymanych wykonawcom kaucji gwarancyjnych z pozycji krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług do pozycji "zobowiązania inne" w podziale na krótko - i długoterminowe.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

- Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia, kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych na podstawie przepisów zewnętrznych), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
Odpisy amortyzacyjne od środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, dokonuje się metodą liniową wg stawek amortyzacyjnych, stanowiących załącznik do ustawy podatkowej
- Udziały w innych jednostkach zaliczone do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
- Inwestycje w nieruchomości wycenia się według wartości godziwej a różnice z przeszacowania księguje się na fundusz z aktualizacji wyceny. Zmiana z tytułu utraty wartości do wysokości zrównania wartości godziwej z ceną nabycia zmniejsza fundusz z aktualizacji wyceny. Gdy wartość godziwa będzie niższa od ceny nabycia różnica obciąża koszty okresu.
- Rzeczowe składniki aktywów obrotowych wycenia się według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.
- Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty.
- Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według ceny rynkowej albo ceny nabycia, zależnie od tego, która z nich jest niższa, a krótkoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek w inny sposób określonej wartości godziwej.
- Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.
- Rezerwy wykazywane są w wiarygodnie oszacowanej wartości.
- Kapitały własne oraz pozostałe aktywa i pasywa - w wartości nominalnej.

Ustalenia wyniku finansowego

Wynik z działalności operacyjnej powstaje z różnicy pomiędzy przychodami ze sprzedaży netto oraz pozostałymi przychodami operacyjnymi a wartością sprzedanych produktów i usług, kosztami sprzedaży, kosztami zarządu oraz pozostałymi kosztami operacyjnymi.

Przychody z wykonania umów deweloperskich rozpoznawane w momencie podpisania aktu przeniesienia własności.

Koszty wytworzenia, które można bezpośrednio przyporządkować przychodom osiągniętym przez jednostkę, wpływają na wynik finansowy jednostki za ten okres sprawozdawczy, w którym przychody te wystąpiły.

Koszty wytworzenia, które można jedynie w sposób pośredni przyporządkować przychodom lub innym korzyściom osiąganym przez jednostkę, wpływają na wynik finansowy jednostki w części, w której dotyczą danego okresu sprawozdawczego, zapewniając ich współmierność do przychodów lub innych korzyści ekonomicznych.

Wynik z operacji finansowych powstaje z różnicy pomiędzy przychodami finansowymi a kosztami finansowymi

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Spółka sporządza:

1. rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym.
2. rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią

BARC WARSZAWA S.A.

(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień: 31.12.2018

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASYWA		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
A	Aktywa trwałe	1 481 675,48	2 684 497,84	A	Kapitał (fundusz) własny	69 840 997,58	72 127 472,58
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	500 000,00	500 000,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	64 384 336,78	70 288 921,70
2	Wartość firmy				– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
3	Inne wartości niematerialne i prawne			III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne				– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
II	Rzeczowe aktywa trwałe	389 675,48	1 592 497,84	IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
1	Środki trwałe	389 675,48	1 592 497,84		– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)				– na udziały (akcje) własne		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	119 185,14	1 347 996,35	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	22 392,90	31 304,09	VI	Zysk (strata) netto	4 956 660,80	1 338 550,88
d)	środki transportu	212 770,47	209 425,87	VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe	35 326,97	3 771,53	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9 335 452,49	8 015 005,30
2	Środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	179 842,05	179 842,05
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				– długoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek			3	Pozostałe rezerwy	179 842,05	179 842,05
IV	Inwestycje długoterminowe	1 092 000,00	1 092 000,00		– długoterminowe		
1	Nieruchomości				– krótkoterminowe	179 842,05	179 842,05
2	Wartości niematerialne i prawne			II	Zobowiązania długoterminowe	995 534,11	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	1 092 000,00	1 092 000,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
a)	w jednostkach powiązanych	1 092 000,00	1 092 000,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– udziały lub akcje	1 092 000,00	1 092 000,00	3	Wobec pozostałych jednostek	995 534,11	0,00
	– inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki		
	– udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe		

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki (opcjonalnie)

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne	995 534,11	0,00
	– inne papiery wartościowe			III	Zobowiązania krótkoterminowe	8 160 076,33	7 835 163,25
	– udzielone pożyczki			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	1 770,09	441,32
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 770,09	441,32
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	1 770,09	441,32
	– udziały lub akcje				– powyżej 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe			b)	inne		
	– udzielone pożyczki			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				– do 12 miesięcy		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	8 006 392,72	7 684 262,06
B	Aktywa obrotowe	77 694 774,59	77 457 980,04	a)	kredyty i pożyczki		
I	Zapasy	68 265 982,43	70 837 852,78	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały			c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku	17 454 743,85	14 923 101,41	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 509 012,79	2 810 441,49
3	Produkty gotowe	2 297 626,19	5 770 799,89		– do 12 miesięcy	2 509 012,79	2 033 078,08
4	Towary	48 188 367,37	49 997 775,42		– powyżej 12 miesięcy	0,00	777 363,41
5	Zaliczki na dostawy i usługi	325 245,02	146 176,06	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	3 866 698,86	3 991 966,89
II	Należności krótkoterminowe	1 029 106,45	602 305,27	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	998 536,25	855 044,52
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– do 12 miesięcy			i)	inne	632 144,82	26 809,16
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne	151 913,52	150 459,87
b)	inne			IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	1	Ujemna wartość firmy		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy				– długoterminowe		
	– powyżej 12 miesięcy				– krótkoterminowe		
b)	inne						
3	Należności od pozostałych jednostek	1 029 106,45	602 305,27				
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	878 728,16	87 689,30				
	– do 12 miesięcy	100 763,61	87 689,30				
	– powyżej 12 miesięcy	777 964,55	0,00				

b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	123 655,00	511 377,00			
c)	inne	26 723,29	3 238,97			
d)	dochodzone na drodze sądowej					
III	Inwestycje krótkoterminowe	8 213 985,78	5 936 521,87			
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	8 213 985,78	5 936 521,87			
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00			
	– udziały lub akcje					
	– inne papiery wartościowe					
	– udzielone pożyczki					
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00			
	– udziały lub akcje					
	– inne papiery wartościowe					
	– udzielone pożyczki					
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	8 213 985,78	5 936 521,87			
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 713 985,78	1 936 521,87			
	– inne środki pieniężne	6 500 000,00	4 000 000,00			
	– inne aktywa pieniężne					
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		–			
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	185 699,93	81 300,12			
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy					
D	Udziały (akcje) własne					
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	79 176 450,07	80 142 477,88		PASYWA razem (suma poz. A i B)	79 176 450,07 80 142 477,88

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2018 - 31.12.2018

BARC WARSZAWA S.A.
(dane jednostki)

(wariant kalkulacyjny)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	32 114 010,05	17 667 769,12
	– od jednostek powiązanych	1 750,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	30 304 602,00	16 723 406,81
II	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 809 408,05	944 362,31
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	21 511 675,75	11 486 248,86
	– jednostkom powiązanym	1 750,00	0,00
I	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	19 702 267,70	10 541 886,55
II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 809 408,05	944 362,31
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A – B)	10 602 334,30	6 181 520,26
D	Koszty sprzedaży	827 255,48	1 140 367,18
E	Koszty ogólnego zarządu	3 507 454,92	3 366 067,77
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C – D – E)	6 267 623,90	1 675 085,31
G	Pozostałe przychody operacyjne	502 955,16	65 523,89
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	377 134,64	23 902,44
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	16 479,48	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	109 341,04	41 621,45
H	Pozostałe koszty operacyjne	653 873,34	227 503,32
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	585 902,10	165 312,31
III	Inne koszty operacyjne	67 971,24	62 191,01
I	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G – H)	6 116 705,72	1 513 105,88
J	Przychody finansowe	139 662,61	149 179,33
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	139 662,61	149 179,33
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
K	Koszty finansowe	117,53	344,33
I	Odsetki, w tym:	90,38	262,64
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne	27,15	81,69
L	Zysk (strata) brutto (I+J-K)	6 256 250,80	1 661 940,88
M	Podatek dochodowy	1 299 590,00	323 390,00
N	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
O	Zysk (strata) netto (L-M-N)	4 956 660,80	1 338 550,88

"Dodatkowe informacje i objaśnienia" sporządzane według załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości (ze względu na ich specyfikę) generalnie nie mają nadanej jako całości postaci ustrukturyzowanej. Tę część sprawozdania jednostka sporządza we własnym zakresie i dołącza w postaci plików PDF jako element sprawozdania finansowego klikając na przycisk umieszczony poniżej. Struktury logiczne zamieszczone na stronie BIP Ministerstwa Finansów wymagają także dołączenia opisu do informacji dodatkowej, który należy zamieścić w sposób analogiczny.

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

Wyłącznie jeden punkt "Dodatkowych informacji i objaśnień", dotyczący rozliczenia różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto ma nadaną ustrukturyzowaną formę – druk dostępny poniżej.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto

jednostka obliczeniowa: . . . zł . . .

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
		Wartość			Wartość		
		łączna	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	4 956 660,80					
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00					
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	17 179,48					
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	507 145,85					
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00					
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	600 876,77					
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	507 145,85					
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00					
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00					
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	6 839 948,09					
K.	Podatek dochodowy	1 299 590,00					

ZESTAWIENIE ZMIAN

W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2018 - 31.12.2018

jednostka obliczeniowa: ...zł...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	72 127 472,58	75 720 549,70
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	72 127 472,58	75 720 549,70
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	500 000,00	500 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- wydania udziałów (emisji akcji)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- umorzenia udziałów (akcji)		
	-		
	-		
	-		
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	500 000,00	500 000,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	70 288 921,70	72 220 556,48
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	1 338 550,88	2 068 365,22
	- podziału zysku (ustawowo)		
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	1 338 550,88	2 068 365,22
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- pokrycia straty	7 243 135,80	4 000 000,00
	- z wypłaty dywidendy	7 243 135,80	4 000 000,00
	-		
	-		
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	64 384 336,78	70 288 921,70
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- zbycia środków trwałych		
	-		
	-		
	-		
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		

4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 338 550,88	2 068 365,22
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 338 550,88	2 068 365,22
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 338 550,88	2 068 365,22
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 338 550,88	2 068 365,22
	- z tytułu przekazania na kapitał zapasowy	1 338 550,88	2 068 365,22
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6.	Wynik netto	4 956 660,80	1 338 550,88
	a) zysk netto	4 956 660,80	1 338 550,88
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	69 840 997,58	72 127 472,58
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	69 840 997,58	72 127 472,58

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

BARC WARSZAWA S.A.
(dane jednostki)

sporządzony za okres 01.01.2018 - 31.12.2018

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	0,00	0,00
I.	Zysk (strata) netto	4 956 660,80	1 338 550,88
II.	Korekty razem	4 649 759,68	3 099 775,35
1.	Amortyzacja	296 355,15	322 944,56
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-377 134,64	-23 902,44
5.	Zmiana stanu rezerw	0,00	-218 530,00
6.	Zmiana stanu zapasów	2 571 870,35	-58 579,50
7.	Zmiana stanu należności	373 198,82	-346 104,98
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 320 447,19	3 093 908,87
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-104 399,81	-52 578,69
10.	Inne korekty	569 422,62	382 617,53
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	9 606 420,48	4 438 326,23
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
I.	Wpływy	84 280,49	30 000,00
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	84 280,49	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	30 000,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	zbycie aktywów finansowych		
-	dywidendy i udziały w zyskach		
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych		
-	odsetki		
-	inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	Wydatki	170 101,26	911 682,91
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	170 101,26	911 682,91
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	nabycie aktywów finansowych		
-	udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-85 820,77	-881 682,91
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	0,00	0,00
I.	Wpływy	0,00	0,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki		
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe		
II.	Wydatki	7 243 135,80	4 000 000,00
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	7 243 135,80	4 000 000,00
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Splaty kredytów i pożyczek		
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki		
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-7 243 135,80	-4 000 000,00
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	2 277 463,91	-443 356,68
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	2 277 463,91	-443 356,68
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu (F+/-D), w tym:	5 936 521,87	6 379 878,55
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	8 213 985,78	5 936 521,87
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	127 887,52	150 459,87

Informacja o podpisach złożonych na pliku XML sprawozdania finansowego

data podpisu	osoba podpisująca
2019-03-22 13:15:02	Anna Beata Michalczyk
2019-03-22 13:16:38	Renata Muszelik
2019-03-22 13:17:30	Aldona Teresa Krasnodębska

b) rzeczowe aktywa trwałe

Lp	Nazwa grupy rodzajowej składnika aktywów wg układu w bilansie	Wartość początkowa - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej	Zmniejszenie wartości początkowej	Wartość początkowa - stan na koniec roku obrotowego	Umorzenie - stan na początek roku obrotowego	Amortyzacja	Zwiększenie w ciągu roku obrotowego	Odpis aktualizujący	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie - stan na koniec roku obrotowego	Wartość netto składników aktywów	
												Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
1	Środki trwałe	4 512 610,63	170 101,26	1 634 315,56	3 048 396,33	2 920 112,79	296 355,15	0,00	569 422,62	1 127 169,71	2 658 720,85	1 592 497,84	389 675,48
-	grunty	0,00			0,00	0,00					0,00	0,00	0,00
-	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 750 169,18		1 552 515,56	1 197 653,62	1 402 172,83	152 242,74		569 422,62	1 045 369,71	1 078 468,48	1 347 996,35	119 185,14
-	urządzenia techniczne i maszyny	255 117,10			255 117,10	223 813,01	8 911,19				232 724,20	31 304,09	22 392,90
-	środki transportu	664 315,66	87 024,39	81 800,00	669 540,05	454 889,79	83 679,79			81 800,00	456 769,58	209 425,87	212 770,47
-	inne środki trwałe	843 008,69	83 076,87		926 085,56	839 237,16	51 521,43				890 758,59	3 771,53	35 326,97
2	Środki trwałe w budowie	0,00			0,00	0,00					0,00	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00			0,00	0,00					0,00	0,00	0,00
		4 512 610,63	170 101,26	1 634 315,56	3 048 396,33	2 920 112,79	296 355,15	0,00	569 422,62	1 127 169,71	2 658 720,85	1 592 497,84	389 675,48

c) inwestycje długoterminowe

Lp	Nazwa grupy rodzajowej składnika aktywów wg układu w bilansie	Wartość początkowa - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej	Zmniejszenie wartości początkowej	Wartość początkowa - stan na koniec roku obrotowego	Umorzenie - stan na początek roku obrotowego	Trwała utrata wartości	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie - stan na koniec roku obrotowego	Wartość netto składników aktywów	
										Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
1	Nieruchomości	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	1 092 000,00		0,00	1 092 000,00	0,00			0,00	1 092 000,00	1 092 000,00
-	w jednostkach powiązanych	1 092 000,00		0,00	1 092 000,00	0,00			0,00	1 092 000,00	1 092 000,00
-	udziały lub akcje	1 092 000,00			1 092 000,00	0,00			0,00	1 092 000,00	1 092 000,00
-	Inne inwestycje długoterminowe	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00	0,00
		1 092 000,00	0,00	0,00	1 092 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 092 000,00	1 092 000,00

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

za rok obrotowy 2018

BARC WARSZAWA S.A.

Część 1 Objasnienia do bilansu

1) szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia,

a) wartości niematerialne i prawne

Lp.	Nazwa grupy rodzajowej składnika aktywów wg układu w bilansie	Wartość początkowa - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej	Zmniejszenie wartości początkowej	Wartość początkowa - stan na koniec roku obrotowego	Umorzenie - stan na początek roku obrotowego	Amortyzacja	Zwiększenie w ciągu roku obrotowego	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie - stan na koniec roku obrotowego	Wartość netto składników aktywów	
											Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00			0,00	0,00				0,00	0,00	0,00
2	Wartość firmy	0,00			0,00	0,00				0,00	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	89 498,95			89 498,95	89 498,95				89 498,95	0,00	0,00
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00			0,00	0,00				0,00	0,00	0,00
		89 498,95	0,00	0,00	89 498,95	89 498,95	0,00	0,00	0,00	89 498,95	0,00	0,00

- 2) wartość gruntów użytkowanych wieczysto,
(nie wystąpiły w roku obrotowym)
- 3) wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu,
(nie wystąpiły one zarówno w roku obrotowym, jak i w roku go poprzedzającym)
- 4) zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli,
(nie wystąpiły one zarówno w roku obrotowym, jak i w roku go poprzedzającym)
- 5) dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych,

Kapitał akcyjny spółki na koniec roku 2018 wynosi 500 000 zł i dzieli się na 1 000 akcji imiennych, każda akcja o wartości nominalnej 500 zł.

Akcjonariusze	Ilość akcji	% głosów
Maciej Bratkowski	500	50%
Radosław Kolankowski	500	50%
	1 000	100%

- 6) stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym,
(jednostka sporządza zestawienie zmian w kapitale)

- 7) propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy,

Propozycję podziału zysku netto za rok 2018 przedstawi Walne Zgromadzenie.

- 8) dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym,

Lp	Treść	Rezerwy wpływające na		Aktywa odniesione na		
		wynik finansowy	kapitał własny	wynik finansowy	w tym odpisy aktualizujące aktywa	kapitał własny
1	Stan na początek roku obrotowego	179 842,05	0,00	0,00	0,00	
	zwiększenia					
	zmniejszenia					
	rozwiązanie					
2	Stan na koniec roku obrotowego	179 842,05	0,00	0,00	0,00	

9) dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego,

Lp	Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego	Odpisy aktualizujące należności			Stan na koniec roku obrotowego
			Zwiększenia	Wykorzystanie	Uznanie odpisów za zbędne	
1	Należności długoterminowe	0,00				0,00
2	Należności krótkoterminowe	20 693,73	1 903,50	8 978,98	0,00	13 618,25
-	z tytułu dostaw i usług	20 693,73	1 903,50	8 978,98	0,00	13 618,25
-	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń					
-	inne					
-	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

10) podział zobowiązań według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

Lp	Zobowiązania wobec	Okres wymagalności						Razem	
		do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat			
		BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ
1	jednostek powiązanych	441,32	1 770,09	0,00	0,00	0,00	0,00	441,32	1 770,09
2	pozostałych jednostek	6 906 898,65	8 006 392,72	154 520,84	262 407,70	622 842,57	733 126,41	7 684 262,08	9 001 926,83
-	kredyty i pożyczki							0,00	0,00
-	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych							0,00	0,00
-	inne zobowiązania finansowe							0,00	0,00
-	z tytułu dostaw i usług	2 033 078,08	2 509 012,79	154 520,84		622 842,57		2 810 441,49	2 509 012,79
-	zaliczki na otrzymane dostawy	3 991 966,89	3 866 698,86					3 991 966,89	3 866 698,86
-	zobowiązania wekslowe							0,00	0,00
-	z tytułu podatków cel ubezpieczeń i innych świadczeń	855 044,52	998 536,25					855 044,52	998 536,25
-	z tytułu wynagrodzeń							0,00	0,00
-	inne	26 809,16	632 144,82	0,00	262 407,70	0,00	733 126,41	26 809,16	1 627 678,93

W roku obrotowym kaucje zostały przekwalifikowane z pozycji zobowiązań krótkoterminowych wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług do pozycji inne zobowiązania w podziale na krótkoterminowe i długoterminowe. W roku poprzedzającym pozycja inne zobowiązania długoterminowe nie wystąpiła.

11) wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych,

Lp	Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
1	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	81 300,12	185 699,93
-	ubezpieczenia samochodów	14 659,73	13 359,31
-	koszty przyszłych okresów	7 897,08	37 518,74
-	podatek vat naliczony dotyczący przyszłych okresów	58 743,31	134 821,88
2	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0,00	0,00

12) wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju),
(nie wystąpiły one zarówno w roku obrotowym, jak i w roku go poprzedzającym)

13) zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące gwarancji i poręczeń wobec jednostek powiązanych;
(nie wystąpiły one zarówno w roku obrotowym, jak i w roku go poprzedzającym)

2. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

1) strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów,

Lp	Przychody netto ze sprzedaży krajowej	Ogółem za rok poprzedzający	Ogółem za rok obrotowy
1	Wyrobow	16 723 406,81	30 304 602,00
-	sieci ciepłowniczej/wodociągowej	101 000,00	329 294,50
-	lokali użytkowych Pod Dębami	124 813,01	0,00
-	lokali mieszkalnych Piastów Kościuszki	97 611,07	8 333,34
-	lokali mieszkalnych Dionizosa	15 520 876,70	29 008 034,34
-	pozostałe	552 594,18	492 205,49
-	najem biura Flexi	213 417,61	147 398,94
-	Apartamenty Śmiała	113 094,24	319 335,39
2	Towarów	944 362,31	1 809 408,05
	Razem	17 667 769,12	32 114 010,05

2) wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe,

Lp	Treść	Odpis aktualizujący środki trwałe
1	Stan na początek roku obrotowego	93 812,64
	zwiększenia - utrata wartości	569 422,62
	zmniejszenia - ustanie przyczyn utraty wartości	16 479,48
2	Stan na koniec roku obrotowego	646 755,78

3) wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów,
(nie wystąpiły w roku obrotowym)

4) informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym,
(nie wystąpiły one zarówno w roku obrotowym, jak i w roku go poprzedzającym)

5) rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto,

Przychody bilansowe		32 756 627,82
Przychody podatkowe -koszt sprzedanych środków trwałych		507 145,85
Przychody ogółem		33 263 773,67
Przychody niepodatkowe		17 179,48
<i>aktualizacja wartości środków trwałych</i>	<i>art..12ust.1pkt 4e</i>	16 479,48
<i>zwrot z tytułu zakupu kasy fiskalnej</i>	<i>art..12 ust4 pkt 6a)</i>	700,00
Przychody podatkowe		33 246 594,19
Koszty bilansowe		26 500 377,02
Koszty podatkowe koszt sprzedanych środków trwałych		507 145,85
Koszty ogółem		27 007 522,87
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów:		600 876,77
<i>odsetki</i>	<i>art..16ust1pkt 11, 21</i>	39,07
<i>aktualizacja wartości środków trwałych</i>	<i>art..16ust1pkt 27</i>	569 422,62
<i>aktualizacja należności</i>	<i>art..16ust1pkt 26a</i>	1 803,52
<i>koszty nie związane z przychodem</i>		150,00
<i>ubezpieczenie ponad limit</i>	<i>art..16ust.1pkt49</i>	3 568,58
<i>amortyzacja samochodów ponad limit</i>	<i>art..16ust1pkt4</i>	24 700,66
<i>podatek vat</i>	<i>art..16ust1pkt46</i>	583,32
<i>reprezentacja</i>	<i>art..16ust1pkt28</i>	609,00
Koszty podatkowe		26 406 646,10
Podstawa opodatkowania		6 839 948,09
Podatek dochodowy	19%	1 299 590,00

6) w przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:

lp	Wyszczególnienie	Rok poprzedzający	Rok obrotowy
1	Amortyzacja	322 944,56	296 355,15
2	Zużycie materiałów i energii	373 986,31	499 107,34
3	Usługi obce	11 750 570,97	18 462 570,77
4	Podatki i opłaty	283 726,07	271 051,98
5	Wynagrodzenia	2 363 577,77	2 502 405,35
6	Ubezpieczenia i inne świadczenia	374 048,58	388 649,31
	- w tym ubezpieczenia emerytalne	144 244,74	157 768,90
7	Pozostałe koszty rodzajowe	440 914,03	675 306,94
	Razem	15 909 768,29	23 095 446,84

7) koszt wytworzenia środków trwałych w budowie; w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania,
(nie dotyczy)

8) poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska,

W roku obrotowym poniesiono nakłady na nabycie niefinansowych aktywów trwałych w wysokości 170 101,26 zł, w tym na ochronę środowiska 0, planowane nakłady na przyszły rok 0.

9) kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów i kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.
(nie wystąpiły one zarówno w roku obrotowym, jak i w roku go poprzedzającym)

2a. Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny;
(nie wystąpiły one zarówno w roku obrotowym, jak i w roku go poprzedzającym)

3. Objasnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

Pozycja A II 7 „zmiana stanu należności” jest inna niż wynika z bilansu. Wzrost o 800.000,00zł dotyczy sprzedaży środków trwałych.

W pozycji A II 10 „inne korekty” ujęto odpis aktualizujący środki trwałe 569 422,62zł

4. Informacje o:

1) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki,
(nie wystąpiły one zarówno w roku obrotowym, jak i w roku go poprzedzającym)

2) istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane oraz:
(nie wystąpiły one zarówno w roku obrotowym, jak i w roku go poprzedzającym)

3) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe,

Lp	Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku	
		poprzedzającym	obrotowym
1	Pracownicy umysłowi	16	17
2	Pracownicy na stanowiskach robotniczych	4	3
Razem		20	20

4) wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy,

lp	Wyszczególnienie	Wynagrodzenie w roku	
		poprzedzającym	obrotowym
1	Zarząd	231 807,81	242 704,89
2	Rada Nadzorcza	785 429,52	785 429,52
Razem		1 017 237,33	1 028 134,41

5) pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty,
(nie wystąpiły one zarówno w roku obrotowym, jak i w roku go poprzedzającym)

6) wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy

Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2018 wynosi 10 000 zł plus VAT.

5. Objaśnienia niektórych szczególnych zdarzeń

(nie wystąpiły one zarówno w roku obrotowym, jak i w roku go poprzedzającym)

6. Objaśnienia dotyczące jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej.

1) informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji,
(nie wystąpiły one zarówno w roku obrotowym, jak i w roku go poprzedzającym)

2) informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi,

Wśród transakcji z jednostkami powiązanymi znaczącą kwotą jest najem powierzchni biurowej na działalność najmu krótkotrwałego za kwotę 53525,60zł oraz wynajem siedziby spółki za kwotę

206 299,23 zł oraz najem budynku mieszkalnego pod działalność krótkotrwałego zakwaterowania w apartamentach na kwotę 120 000 zł.

3) wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie udziałów i stopniu udziału w zarządzaniu oraz o zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy,

Nazwa spółki	Procent posiadanych udziałów lub głosów	Stopień udziału w zarządzaniu	Wynik finansowy netto za ostatni rok
Nowogrodzka Sp. z o. o.	97,50%	97,50%	41 116,36

4) jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji,

Spółka zgodnie z art. 56 ust 1 spełnia warunki pkt 1 i 3 ustawy i za rok 2018 nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

7. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:

(nie wystąpiły one zarówno w roku obrotowym, jak i w roku go poprzedzającym)

8. W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności;

(nie istnieją poważne zagrożenia do kontynuowania przez spółkę działalności)

9. W przypadku gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy ujawnić te informacje.

(nie wystąpiły one zarówno w roku obrotowym, jak i w roku go poprzedzającym)

Prezes zarządu

Aldona Krasnodębska

.....
sporządził

**Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania
dla Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej
BARC Warszawa Spółka akcyjna
Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego BARC Warszawa Spółka akcyjna (Spółka) z siedzibą w Warszawie ul. Nowogrodzka 62C, które składa się z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2018, wykazującego po stronie aktywów i pasywów sumy 79.176.450,07 zł,
- rachunku zysków i strat za rok obrotowy zakończony w tym dniu, wykazujący zysk netto 4.956.660,80 zł,
- zestawienia zmian w kapitale własnym, wykazującego zmniejszenie o 2.286.475,00 zł,
- rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2018 do 31.12.2018 wykazującego zwiększenie stanu środków pieniężnych o 2.277.463,91 zł,
- oraz dodatkowych informacji i objaśnień (sprawozdanie finansowe).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31.12.2018 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - Dz. U. z 2019 r., poz. 351) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz Statutem Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2039/37a/2018 z dnia 19 lutego 2018 r. w sprawie krajowych standardów badania (700 (Z), 701, 705 (Z), 706 (Z), 720 (Z), 260 (Z), 570 (Z)) oraz nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” - Dz.U. poz. 1089 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2042/38/2018 z dnia 13 marca 2018 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego nie zawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31.12.2018 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki: - zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;

- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Elżbieta Grochocka.

Działający w imieniu BIURA RACHUNKOWEGO Elżbieta Grochocka z siedzibą w 05-083 Zaborów, ul. Antoniego Dałka 1 wpisanego na listę firm audytorskich pod numerem 3096 w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe

Elżbieta Grochocka, nr w rejestrze 10693

Zaborów, dnia 22.03.2019 r.


BIURO RACHUNKOWE
Elżbieta Grochocka
05-083 Zaborów, ul. A. Dałka 1
NIP: 532-103-97-70, REGON: 011248993

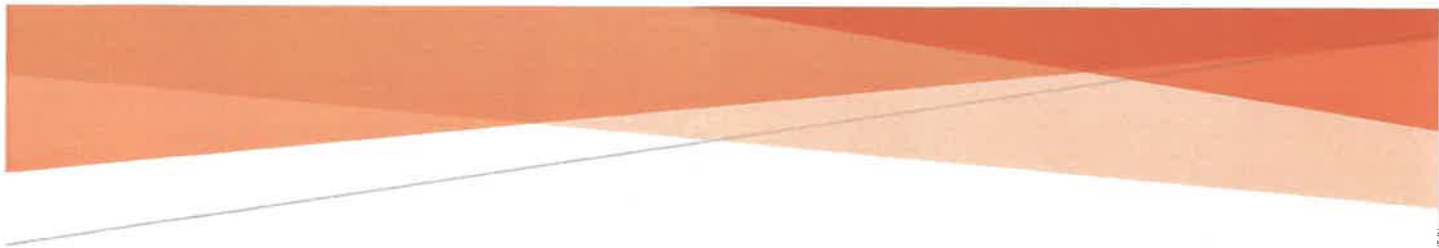
Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.





BARC WARSZAWA S.A.
ROCZNE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Warszawa 21.03 2019

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
BARC WARSZAWA S.A.
Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2018
(OD 1.01.2018 DO 31.12.2018)

Barc Warszawa Spółka Akcyjna jest spółką prawa handlowego wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego XII Wydział Gospodarczego Sądu Rejonowego w Warszawie za numerem 0000066006. Podstawową działalnością spółki w 2017 roku było świadczenie usług ogólnobudowlanych w zakresie projektowania i wznoszenia budynków mieszkalnych oraz wynajem, kupno i sprzedaż nieruchomości. Zarząd spółki stanowią Prezes Zarządu Aldona Krasnodębska. Prokurentami spółki są Jarosław Burkiewicz i Aleksandra Ojdana. Nadzór nad pracą Zarządu sprawuje Rada Nadzorcza w osobach: Bożena Bratkowska, Maciej Bratkowski i Radosław Kolankowski

OCENA UZYSKANYCH EFEKTÓW I PRZEWIDYWANY ROZWÓJ

W 2018 roku spółka zatrudniając średniorocznie 20 pracowników,

- Realizowała na terenie Warszawy i okolic inwestycje i sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych

w inwestycji „Tarasy Dionizosa (etap II, III i IV)

w Rezydencji Kościuszki w Piastowie (etap A i B)

na osiedlu Rodziny Połanieckich

na osiedlu Narwik

- Wynajmowała lokale w zrealizowanych inwestycjach, w siedzibie spółki oraz w wynajmowanej inwestycji (miejsca parkingowe na osiedlu Rodziny Połanieckich i Osiedlu Dionizosa, Rezydencji Kościuszki, osiedlu Narwik, pomieszczenia biurowe w ramach „Flexi Biura”, lokale użytkowe na Osiedlu Dionizosa, Rezydencji Kościuszki, apartamenty w inwestycji Smiała 77)

- Prowadziła sprawy sądowe:

Z p. Mariuszem Petzem – Elektro Astra (o zapłatę) sprawa w II instancji po odwołaniu powoda od korzystnego dla spółki wyroku I instancji

W I instancji:

Z p. Staromłyńskim, pracownikiem podwykonawcy (o odszkodowanie za wypadek), sprawa zawieszona do czasu ewentualnej decyzji spadkobierców

Ze wspólnotą mieszkaniową przy ul. Pasłęckiej (o usterki dachu)

Ze wspólnotą mieszkaniową przy ul. Pasłęckiej (o wady ukryte związane z balkonami)

Była poddana kontroli Urzędu Skarbowego w kwestii „cen transferowych” w związku ze sprzedażą w 2012 r 4 segmentów spółce Przytulny Dom sp. z o.o. Postępowanie zakończone, uznano racje spółki.

Omawiany okres to już kolejny dobry dla działalności spółki rok. W branży deweloperskiej, nastąpiła kontynuacja obserwowanego od połowy 2014 roku wzrostu popytu na mieszkania. Pozytywny trend na rynku mieszkaniowym wynika z kilku czynników:

- niska rentowność lokat i niepewność co do innych form inwestowania
- rekordowy poziom oszczędności gospodarstw domowych
- dobra sytuacja na rynku pracy, rosnące wynagrodzenia, niskie bezrobocie
- cieszącego się dużym zainteresowaniem programu pomocy państwa dla młodych rodzin Mieszkanie dla Młodych. Program ten jest bardzo dobrze postrzegany przez klientów, a jego spodziewane zakończenie w 2018 r spowodowało duże zwiększenie zainteresowania i przyspieszenie wielu decyzji zakupowych.
- w dłuższej perspektywie za korzystny należy uznać trend wzrostu demograficznego, obserwowanego od ubiegłego roku.
- popyt szczególnie w Warszawie zwiększają też imigranci, głównie z Ukrainy i Białorusi, którzy chcą stać się właścicielami mieszkań.

Spółka w 2018 r. zrealizowała SPRZEDAŻ (akty notarialne przenoszące własność) i kontraktacja mieszkań (umowy deweloperskie i cywilno-prawne) w poniższych inwestycjach według ilości i wartości transakcji

1. Rezydencja Kościuszki:

1 umowa cywilno-prawna dotycząca lokalu użytkowego na kwotę 351 160,00 zł netto.
3 akty notarialne dotyczące zakupu zależnego miejsca parkingowego na kwotę 8333,34 zł netto

2. Rodziny Połanieckich

7 aktów notarialnych dotyczących 8 miejsc parkingowych na kwotę 75 500 zł netto
1 akt notarialny sprzedaży pozostałych miejsc parkingowych (Pogoń) za kwotę 800 000 zł netto

3. Tarasy Dionizosa budynek 2

1 akt notarialny dotyczący zakupu miejsca parkingowego na kwotę 9 259,26 zł netto 4 akty notarialne dotyczące mieszkań na kwotę 1 406 382,43 zł netto

4. Tarasy Dionizosa budynek 3

22 akty notarialne dotyczące mieszkań na kwotę 7 397 128,41 zł netto
1 akt notarialny dotyczący miejsca parkingowego na kwotę 22 500,00 zł netto

5. Tarasy Dionizosa budynek 4

77 aktów notarialnych dotyczących mieszkań na kwotę 21 982 172,29 zł netto
4 umowy cywilno-prawne dotyczące mieszkań na kwotę 1 369 490,74 zł netto
1 umowa cywilno-prawna dotycząca miejsca parkingowego na kwotę 9 629,63 zł netto

6. Comfort City - Rubin

10 umów rezerwacyjnych dotyczących mieszkań na kwotę 3 077 949,81 zł netto
40 umów deweloperskich dotyczące mieszkań na kwotę 9 533 617,13 zł netto
1 umowa cywilno-prawna dotycząca miejsca parkingowego na kwotę 18 518,52 zł netto

Podsumowując w 2018 r podpisano łącznie:

akty notarialne przenoszące własność na mieszkania i lokale użytkowe: 30 785 683,13 zł (103 szt.)

akty notarialne przenoszące własność na miejsca parkingowe: 915 592,60 zł (13 szt.)

um. cyw.- pr.: 1 748 798,89 zł (7 szt.)

umowy deweloperskie: 9 533 617,13 zł (40 szt.)

umowy rezerwacyjne: 3 077 949,81 zł (10 szt.)

Pozostało na dzień 31.12.2018 r.

w sprzedaży: mieszkań i lokali użytkowych:

Tarasy Dionizosa 1: 1 lokal użytkowy (na kwotę 144 000 zł netto)

Tarasy Dionizosa 4: 2 mieszkania (na kwotę 671 420 zł netto)

Comfort City - Rubin: 71 mieszkań (na kwotę 21 129 549,57)

Rezydencja Kościuszki: 1 lokal użytkowy (na kwotę 294 043 zł netto)

Sprzedaż naszych produktów jest na tyle satysfakcjonująca, że w połowie marca 2019 r. rozpoczęliśmy sprzedaż lokali w kolejnym etapie inwestycji Comfort City zlokalizowanej przy ulicy Dionizosa 7A (II etap -107 lokali mieszkalnych i 3 lokale usługowe oraz 122 miejsca postojowe w garażu podziemnym). Budowę rozpoczynamy w kwietniu 2019 r., zakończenie jest przewidziane na wrzesień 2020.

W omawianym okresie oferowane przez Spółkę produkty cieszyły się bardzo dużym zainteresowaniem, szczególnie dzięki doskonałemu dopasowaniu pod względem funkcjonalnym oraz cenowym do potrzeb klientów, w porównaniu z mieszkaniami oferowanymi w innych dzielnicach Warszawy. W 2018 r. w całej Warszawie nastąpił duży skok cen (od 10 do 16% w skali roku, widoczny najlepiej w dzielnicach lewobrzeżnej części miasta oraz w pobliżu rozbudowywanej II -ej linii metra). Wzrost cen mieszkań był wynikiem zwiększonego popytu, głównie inwestycyjnego (przede wszystkim na małe mieszkania pod wynajem, szacuje się, że średnia oczekiwana rentowność z inwestycji w nieruchomości pod wynajem to około 5,35 %, przy oprocentowaniu lokat na poziomie 1,5-2%), ale także wzrostu zamożności społeczeństwa (zauważalny był trend poszukiwania mieszkań o większych niż dotąd metrażach i o większej ilości pokoi).

Po zrealizowaniu przez inwestorów zewnętrznych (ZTM i ZDM) infrastruktury drogowo-torowej ul. Światowida (przesuniętej na 2020 r.) przewidujemy wybudowanie galerii handlowej przy pętli tramwajowej (robocza nazwa przystanku to „Winnica”). Obie te inwestycje dodatkowo uatrakcyjnią tereny na których prowadzimy inwestycje. Na wszystkie wymienione inwestycje mamy prawomocne pozwolenia i rozpoczęliśmy prace przygotowawcze do ich realizacji.

Spółka stara się dywersyfikować swoją działalność i od kilku lat prowadzi najem krótkoterminowy powierzchni biurowych oraz sal konferencyjno-szkoleniowych: w omawianym okresie wynik finansowy z tytułu tej działalności nie jest satysfakcjonujący bo oscyluje w okolicach 0 zł. Brak oczekiwanych zysków wynika przede wszystkim z ogromnej podaży powierzchni biurowych w Warszawie (w tym w najbliższej okolicy) oraz wysokich kosztów dostosowania powierzchni pod rosnące potrzeby klientów. W kolejnym roku, spółka liczy na ograniczenie tej straty, poprzez zmianę rodzaju umów najmu.

Równolegle spółka rozwija nową działalność: krótkoterminowy najem apartamentów w oparciu o swoje, jak i podnajmowane lokale. Niestety omawiany okres zamknął się stratą na tej działalności, wynikającą z dużych nakładów wstępnych na rozwój nowej dla spółki aktywności. Spółka rozważa więc zmianę sposobu zarządzania tym produktem, a w przypadku braku odpowiednich dochodów w kolejnych okresach, wycofanie się z niej.

AKTUALNY I PRZEWIDYWANY STAN MAJĄTKOWY

SYTUACJA FINANSOWA I DOCHODOWA

W wyniku prowadzonej działalności gospodarczej spółka uzyskała:

Przychody ze sprzedaży w pln netto i pozostałe przychody operacyjne oraz przychody finansowe w kwocie **32 756 628** pln.

Z tytułu		
Przychodów ze sprzedaży	32 114 010	
W tym		
- od jednostek powiązanych		1 750
przychody ze sprzedaży produktów		30 304 602
przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		1 809 408
Przychodów finansowych	139 663	
W tym		
Odsetki		139 663
Pozostałych przychodów operacyjnych	502 955	

Powyższe przychody z działalności spółki **pomniejszono o kwotę 26 500 377 pln.**

Z tytułu		
koszt wytworzenia sprzedanych produktów, towarów i materiałów:	21 511 676	
w tym:		
koszty wytworzenia sprzedanych produktów		19 702 268
wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 809 408
koszty sprzedaży	827 255	
koszty ogólnozakładowe	3 507 455	
pozostałe koszty operacyjne	653 873	
W tym aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		585 902
koszty finansowe	118	
Pozwoliły osiągnąć ZYSK brutto	6 256 251	
Podatek dochodowy	1 299 590	
Spółka wykazała ZYSK netto	4 956 661	

W porównaniu z poprzednim rokiem bilansowym znacząco zwiększyły się przychody ze sprzedaży (o 82 %) i znacząco (dwukrotnie) wzrosła jej rentowność (z 9,5 % do 19,5%) oraz zwiększył się zysk brutto ze sprzedaży (o 71,5 %), a zysk na całej działalności w porównaniu z

ubiegłym rokiem wzrósł aż o 370 %. Co powoduje, że rentowność działalności gospodarczej jest na wysokim 15 % poziomie.

Ocenia się, że rok 2018 był jednym z kolejnym udanym okresem dla całej branży deweloperskiej od czasów kryzysu w 2007r.

Spółka systematycznie sprzedaje towary (garaże i lokale użytkowe z oddanych inwestycji) które stanowiłyby dodatkowe obciążenie finansowe w kolejnych okresach.

Rok 2019 powinien być nadal korzystny dla spółek działających w branży deweloperskiej w tym w szczególności dla Barc Warszawa S.A. Popyt na mieszkania w Polsce, a szczególnie w Warszawie, jest wciąż nie zaspokojony, szczególnie, że nadal nieruchomości są traktowane jako najkorzystniejsza lokata kapitału, głównie w dużych miastach i miejscowościach turystycznych.

Szacuje się jednak, że ze względu na ciągły wzrost cen materiałów budowlanych i wynagrodzeń powodowany odpływem siły roboczej (Polska jest na 5. miejscu pod względem braku rąk do pracy za Niemcami, Wielką Brytanią, Holandią i Szwecją – zgodnie z danymi Eurostatu, co dodatkowo budzi niepokój na przyszłość, bo rynki wyprzedzające Polskę są tradycyjnymi rynkami odpływu siły roboczej z naszego kraju) oraz stabilizację cen mieszkań, a także kolejne ograniczenia i obowiązki narzucane na firmy deweloperskie rentowność inwestycji mieszkaniowych może nieco zmniejszać się. Wydaje się jednak, że ceny mieszkań na Białołęce, które są o około 30% -40% niższe niż ceny mieszkań w pozostałych dzielnicach mają nadal duży potencjał wzrostu. Historycznie w okresach stabilizacji różnica cen między poszczególnymi dzielnicami waha się od 20 do 25%, liczymy że mimo stabilizacji cen ogółem ceny naszych produktów będą rosły.

Taka tendencja oraz duży bank ziemi (kupionej w bardzo korzystnych i konkurencyjnych cenach), którym spółka dysponuje m.in. na warszawskiej Białołęce oraz w podwarszawskiej Bielawie przemawia za optymistycznymi perspektywami rozwoju spółki.

Szczególnie przy uwzględnieniu dynamicznego rozwoju okolic posiadanych terenów (w tym budowie linii tramwajowej, przedszkoli, szkół, sklepów na Winnicy).

Ze względu na dynamiczne zmiany polityczno-gospodarcze w naszym kraju oraz całej Unii Europejskiej dosyć trudno jest określić długoplanowe perspektywy działalności spółki. Wydaje się, że stabilna sytuacja finansowa, doskonała znajomość potrzeb potencjalnych klientów, duży bank ziemi, doświadczona kadra zarządzająca dają gwarancję dobrego rozwoju spółki na kolejne lata.

Bogaty bank ziemii z pozwoleniami na budowę działa na naszą korzyść, bo z łatwością możemy sterować naszą podażą.

Po kilku latach funkcjonowania rządowego programu Mieszkanie + oceniamy, że nie stanowi on konkurencji dla naszych produktów, w ramach programu są oferowane mieszkania na wynajem dla osób z ograniczonymi dochodami. Mieszkania powstają na gruntach Skarbu

Państwa, często terenach słabo zurbanizowanych. Mieszkania te mają też być oferowane w dość niskim standardzie. W aglomeracji stołecznej nie stanowią one żadnej konkurencji dla mieszkań oferowanych na rynku. Potencjalni klienci, którzy czekali w poprzednich latach na podjęcie decyzji w związku z tym programem zaczęli szukać innych rozwiązań i podejmują decyzje zakupowe.

Dla realizacji tego programu Mieszkanie +, w związku z problemami dotyczącymi pozwoleń na budowę na terenach bez obowiązującego planu zagospodarowania została wprowadzona tzw. Specustawa mieszkaniowa. Niektórzy uważają, że zwiększy dostępność terenów pod inwestycje oraz że usprawni formalności przy pozyskiwaniu pozwoleń na budowę. Od czasu wejścia w życie nie zauważyliśmy jednak pozytywnych skutków jej działania, gdyż budzi powszechny sprzeciw samorządów.

ZAGROŻENIA I OGRANICZENIA

Ewentualne zagrożenia uzyskania dobrych wyników finansowych w kolejnych latach działalności spółki poza sytuacją gospodarczą i polityczną na świecie i w kraju, związane są z programem, który dotąd kierował klientów w naszym kierunku, czyli MdM. Ten program zakończył się w 2018 r i nie został zastąpiony żadnym innym wspierającym klientów. Spora grupa klientów, która była wspierana przez dopłaty rządowe aktualnie nie jest wspomagana i może nie znaleźć środków na zakup swojego lokum.

Jednocześnie jako zagrożenie widzimy forsowane przez UOKiK zmiany dotyczące ochrony klientów poprzez chęć wprowadzenia dla klientów jedynie zamkniętych rachunków powierniczych oraz stworzenia funduszu gwarancyjnego z obowiązkowymi składkami od wszystkich deweloperów. Takie ruchy spowodują zwiększenie obciążeń finansowych deweloperów a w efekcie wzrost cen mieszkań co może skutkować zmniejszeniem ilości potencjalnych klientów.

Problemem dla klientów jest już wysoki wkład własny wymagany przez banki, od stycznia 2017 r wynosi on 20 % wartości mieszkania. Dla wielu może to stanowić problem, chociaż coraz więcej banków obchodzi ten wymóg poprzez dodatkowe zapisy w umowach (dodatkowe ubezpieczenia niższego wkładu).

Podobnie jak w poprzednich latach spółka swoje działania marketingowe kieruje w stronę innych grup docelowych np. osób starszych, bardziej zamożnych którzy chcą lokować w mieszkaniach swoje oszczędności. Jest to alternatywa dla słaboprocentowanych lokat.

Nadal konieczność poszukiwania nowych grup docelowych wynika ze zmian zachowań naszych dotychczasowych potencjalnych klientów, ludzi kupujących pierwsze mieszkanie. Tak zwane pokolenie "milenialsów" czyli osób wchodzących na rynek pracy aktualnie, ma odmienne niż wcześniejsze pokolenia potrzeby i zachowania. Są to osoby bardziej mobilne,

często lepiej wykształcone, swobodnie porozumiewające się w językach obcych, poszukujące raczej wyzwań niż stabilizacji. Chcą poznawać świat, a niekoniecznie zadłużać na całe życie. Długo mieszkają z rodzicami, późno zakładają rodziny. Często wyjeżdżają za granicę. Być może w przyszłości należałoby rozważyć budowę mieszkań pod wynajem, jednak w aktualnym stanie prawnym, przy bardzo dużej ochronie lokatorów wynajmujących lokale jest to dosyć ryzykowne. Chociaż rząd zastanawia się nad zmianą przepisów w tym zakresie i jeśli nowe przepisy będą bezpieczne dla działalności spółki to może być to w przyszłości kolejny profil aktywności.

Ograniczenia działalności spółki wynikają także z dużego zasobu gruntów zlokalizowanych w jednym miejscu, dlatego spółka stara się pozyskać nowe grunty inwestycyjne w innych dzielnicach Warszawy i jej okolicach w celu dywersyfikacji oferty sprzedaży. Jednak ceny gruntów dostępnych na rynku są niezwykle wysokie, a ich status prawny nie zawsze czysty, dlatego poszukiwania trwają.

Jako ograniczenia widzimy także przedłużające się procedury w urzędach. Uzyskanie jakiegokolwiek zaświadczenia, zgody nie mówiąc o pozwoleniach jest obciążone bardzo dużymi problemami i rozciągnięte w czasie.

Również coraz większa chęć regulacji rynku deweloperskiego przez rząd i UOKiK chroniąca niewspółmiernie interesy konsumentów: prawo do rezygnacji z umowy w wielu przypadkach, wydłużenie rękojmi do 5 lat, ochrona środków wpłaconych przez klientów co powoduje częstokroć konieczność posiłkowania się kredytem, zabezpieczenia środków wpłaconych przez klientów i tworzenie dodatkowego funduszu może doprowadzić do sytuacji, że działalność deweloperska może stać się mniej opłacalna. Ale jednocześnie dla naszej spółki może to stanowić atut, bo z rynku mogą zniknąć słabsze podmioty, gorzej radzące sobie z powyższymi ograniczeniami.

Problemem może być w dłuższej skali nadpodaż mieszkań, wiele firm rozpoczyna kolejne inwestycje widząc aktualny stan koniunktury na tym rynku, najczęściej kredytując się. W przypadku spadku zainteresowania kupujących będzie możliwy kolejny trend wyprzedaży, w perspektywie kilku lat.

Ważnym problemem staje się też kwestia rosnących wynagrodzeń wynikających ze znacznym spadkiem bezrobocia i brakiem wykwalifikowanych pracowników budowlanych oraz wzrostem cen materiałów, początek nowej inwestycji wymógł na nas akceptację wyższych wartości kontraktów. Nie wiemy jak długo konsumenci będą akceptować wzrosty cen.

W kwestii zagrożeń, a na pewno ograniczeń należy zwrócić uwagę na aspekt demograficzny, klienci spółki to w przeważającej mierze ludzie młodzi, których jest coraz mniej, bo mniej się rodzi i częściej wyjeżdżają z kraju. Jednak Warszawa w skali Polski jest nadal miastem z dodatnim przyrostem mieszkańców, głównie migrantów z innych części kraju i świata, którzy tu zakładają rodziny i rodzą dzieci.

Do zewnętrznych czynników ryzyka dla spółki należy zaliczyć ryzyka prawne i administracyjne związane z niestabilnością i niejasnością wielu przepisów prawnych w szczególności podatkowych i z zakresu ubezpieczeń społecznych oraz przewlekłość i uznaniowość procedur administracyjnych i sądowych. Jako zagrożenia widzimy również przyjmowanie przez sądy wniosków od klientów, w szczególności od wspólnot mieszkaniowych, po długim okresie od upływu gwarancji. Spółka budując samodzielnie często może być narażona na ewentualne roszczenia wiele lat po upływie gwarancji wykonawców. Dlatego wskazane jest ewentualne przeniesienie kolejnych inwestycji do spółek celowych, których zakres odpowiedzialności kończy się wraz z upływem gwarancji, jak czyni to większość podmiotów na rynku deweloperskim.

PODSUMOWANIE

Od 2016 r. przychody Spółki systematycznie rosną.

Rok 2018 był szczególnie udany, sprzedaż prawie się podwoiła w stosunku do ubiegłego roku

Zysk netto w stosunku do 2017 roku wzrósł prawie 4-krotnie.

Zdecydowanie poprawiły się wszystkie wskaźniki rentowności. Wskaźniki płynności finansowej pozostały na wysokich poziomach jak w roku ubiegłym.

Złote reguły finansowania są na bardzo dobrych poziomach (kapitały własne/ aktywa trwałe wynoszą 47,1, a kapitały obce krótkoterminowe/ aktywa obrotowe 0,01).

Doświadczenie spółki, jej renoma, stabilna kadra oraz dobra współpraca z firmami wykonawczymi, solidność realizacji i dotrzymywanie terminów umownych, a także szybkie rozwiązywanie problemów posprzedażowych powoduje, że działalność spółki nie jest zagrożona, jesteśmy dobrze oceniani przez klientów i wykonawców, a nasza oferta spełnia oczekiwania rynku.

Jednocześnie bardzo dobra kondycja finansowa opisana powyżej pozwala optymistycznie planować przyszłość.

Eksperti uważają, że w najbliższych latach szczególnie w dużych miastach koniunktura na rynku mieszkaniowym utrzyma się.

Wszystkie powyższe argumenty: dobra koniunktura na rynku mieszkaniowym, wieloletnie doświadczenie w prowadzeniu działalności, duży bank ziemii i duża liczba prawomocnych pozwoleń na budowę, sprawdzeni podwykonawcy oraz pozytywne opinie klientów świadczą o możliwym, bezpiecznym kontynuowaniu działalności. Dlatego poprzez konsekwentną realizację polityki spółki, planujemy w przyszłym okresie, wzrost rozwoju działalności na bezpiecznym poziomie ekonomicznym i wzrost wyniku finansowego

Aldona Krasnodębska

Prezes Zarządu

Warszawa, 21.03.2019

**Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania
dla Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej
BARC Warszawa Spółka akcyjna
Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego BARC Warszawa Spółka akcyjna (Spółka) z siedzibą w Warszawie ul. Nowogrodzka 62C, które składa się z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2018,
wykazującego po stronie aktywów i pasywów sumy 79.176.450,07 zł,
- rachunku zysków i strat za rok obrotowy zakończony w tym dniu,
wykazujący zysk netto 4.956.660,80 zł,
- zestawienia zmian w kapitale własnym, wykazującego zmniejszenie o 2.286.475,00 zł,
- rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2018 do 31.12.2018
wykazującego zwiększenie stanu środków pieniężnych o 2.277.463,91 zł,
- oraz dodatkowych informacji i objaśnień (sprawozdanie finansowe).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31.12.2018 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - Dz. U. z 2019 r., poz. 351) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz Statutem Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2039/37a/2018 z dnia 19 lutego 2018 r. w sprawie krajowych standardów badania (700 (Z), 701, 705 (Z), 706 (Z), 720 (Z), 260 (Z), 570 (Z)) oraz nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” - Dz.U. poz. 1089 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2042/38/2018 z dnia 13 marca 2018 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego nie zawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przeszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.



Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31.12.2018 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki: - zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;

- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Elżbieta Grochocka.

Działający w imieniu BIURA RACHUNKOWEGO Elżbieta Grochocka z siedzibą w 05-083 Zaborów, ul. Antoniego Dańka 1 wpisanego na listę firm audytorskich pod numerem 3096 w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe

Elżbieta Grochocka, nr w rejestrze 10693

Zaborów, dnia 22.03.2019 r.


BIURO RACHUNKOWE
Elżbieta Grochocka
05-083 Zaborów, ul. A. Dańka 1
NIP: 532-103-97-70, REGON: 011248993