

**INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO
ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GRUPY KAPITAŁOWEJ MASTERS S.A.
ZA 2008 ROK**

Lublin, kwiecień 2009 r.

1. DANE OGÓLNE.

1.1. Nazwa jednostki dominującej: MASTERS Spółka Akcyjna.

W dniu 12 marca 2009 r. Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji zmiany firmy MASTERS S.A. na WIKANA S.A.

1.2. Siedziba jednostki dominującej: 22-400 Zamość, ul. Fabryczna 1

W dniu 30 stycznia 2009 r. Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji zmiany siedziby Spółki. Obecnie siedzibą Spółki jest Lublin (20-703), ul. Cisowa 11.

1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym:

MASTERS S.A. wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy KRS, gdzie złożone są akta rejestrowe Spółki, pod numerem KRS 0000144421.

1.4. Przedmiot działalności podmiotu dominującego:

W dniu 12 stycznia 2009 r. NWZA MASTERS S.A. podjęło uchwałę dotyczącą m.in. zmiany przedmiotu działalności Spółki. Zmiana ta została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy KRS w dniu 30 stycznia 2009 r.

Przed dokonaną zmianą przedmiotem działalności było:

1. Produkcja ubrań wierzchnich dla mężczyzn i chłopców - (18.22.A)
2. Produkcja ubrań wierzchnich dla kobiet i dziewcząt pozostała - (18.22.B)
3. Produkcja dzianin - (17.60.Z)
4. Wykańczanie materiałów włókienniczych - (17.30.Z)
5. Produkcja bielizny - (18.23.Z)
6. Produkcja pozostałej odzieży i dodatków do odzieży gdzie indziej nie sklasyfikowana - (18.24.Z)
7. Produkcja ubrań roboczych - (18.21.Z)
8. Sprzedaż hurtowa wyrobów włókienniczych - (51.41.Z)
9. Sprzedaż hurtowa odzieży i obuwia - (51.42.Z)
10. Sprzedaż hurtowa perfum i kosmetyków - (51.45.Z)
11. Sprzedaż hurtowa pozostałych artykułów użytku domowego i osobistego - (51.47.Z)
12. Sprzedaż detaliczna kosmetyków i artykułów toaletowych - (52.33.Z)
13. Sprzedaż detaliczna wyrobów włókienniczych - (52.41.Z)
14. Sprzedaż detaliczna odzieży - (52.42.Z)
15. Sprzedaż detaliczna obuwia i wyrobów skórzaných - (52.43.Z)
16. Sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i artykułów użytku domowego gdzie indziej nie sklasyfikowana - (52.44.Z)
17. Sprzedaż detaliczna zegarów, zegarków oraz biżuterii - (52.48.C)
18. Towarowy transport drogowy pojazdami uniwersalnymi - (60.24.B)
19. Wynajem samochodów ciężarowych z kierowcą - (60.24.C)
20. Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek - (70.11.Z)
21. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek - (70.12.Z)
22. Wynajem nieruchomości na własny rachunek - (70.20.Z)
23. Wynajem pozostałych maszyn i urządzeń - (71.34.Z)
24. Działalność gospodarstw rybackich i wylęgarni ryb, z wyjątkiem działalności usługowej (05.02.A)

25. Uprawa grzybów, kwiatów i ozdobnych kwiatów ogrodniczych; szkółkarstwo roślin sadowniczych i ozdobnych (01.12.B).

Obecnie przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z PKD jest:

1. uprawy rolne, chów i hodowla zwierząt, łowiectwo, włączając działalność usługową (PKD 01),
2. leśnictwo i pozyskiwanie drewna (PKD 02),
3. pozostałe górnictwo i wydobywanie (PKD 08),
4. produkcja wyrobów z drewna oraz korka, z wyłączeniem mebli; produkcja wyrobów ze słomy i materiałów używanych do wyplatania (PKD 16),
5. wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych (PKD 35),
6. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD 41),
7. roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42),
8. roboty budowlane specjalistyczne (PKD 43),
9. handel hurtowy i detaliczny pojazdami samochodowymi; naprawa pojazdów samochodowych (PKD 45),
10. handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi (PKD 46)
11. handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi (PKD 47),
12. transport lądowy oraz transport rurociągowy (PKD 49)
13. magazynowanie i działalność usługowa wspomagająca transport (PKD 52)
14. zakwaterowanie (PKD 55)
15. działalność usługowa związana z wyżywieniem (PKD 56)
16. finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64)
17. działalność wspomagająca usługi finansowe oraz ubezpieczenia i fundusze emerytalne (PKD 66)
18. działalność związana z obsługą rynku nieruchomości (PKD 68)
19. działalność prawnicza, rachunkowo-księgowa i doradztwo podatkowe (PKD 69)
20. działalność w zakresie architektury i inżynierii; badania i analizy techniczne (PKD 71)
21. reklama, badanie rynku i opinii publicznej (PKD 73),
22. wynajem i dzierżawa (PKD 77),
23. działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni (PKD 81),
24. działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej (PKD 82).

Według klasyfikacji przyjętej przez GPW, MASTERS S.A. figuruje w sektorze: handel detaliczny.

1.5. Grupa Kapitałowa MASTERS S.A.

W skład Grupy Kapitałowej MASTERS S.A. wchodzi: MST Deweloper Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, MULTISERWIS Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, oraz MASTERS S.A., spółka zarządzająca Grupą. MULTISERWIS Sp. z o.o. prowadzi działalność o charakterze handlowym. Podstawowym przedmiotem działania Spółki jest sprzedaż detaliczna obuwia i wyrobów skórzanych. MST Deweloper Sp. z o.o. prowadzi działalność deweloperską. Podstawowym przedmiotem działania Spółki jest zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

2. CZAS DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK.

Czas trwania Grupy Kapitałowej MASTERS S.A. oraz wszystkich Spółek objętych konsolidacją jest nieograniczony.

3. OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje dane za okres obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2008 roku i kończący się 31 grudnia 2008 roku. Porównywalne dane finansowe obejmują okres od 1 stycznia 2007 do 31 grudnia 2007 roku.

4. INFORMACJE DOTYCZĄCE SKŁADU OSOBOWEGO ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.

4.1. Zarząd.

Zarząd Grupy Kapitałowej MASTERS S.A. jest obecnie jednoosobowy.

W 2008 roku w skład Zarządu wchodziły następujące osoby:

Pan Stanisław Ferenc – Prezes Zarządu - do dnia 10.02.2008 r.

Pan Piotr Kwaśniewski – Prezes Zarządu - od dnia 11.02.2008 r.

W dniu 09 lutego 2009 r. Pan Piotr Kwaśniewski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu z dniem 15 lutego 2009 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała na to stanowisko z dniem 16 lutego 2009 r. Pana Sylwestra Bogackiego.

4.2. Rada Nadzorcza.

Rada Nadzorcza Grupy Kapitałowej MASTERS S.A. w 2008 roku składała się z 5 osób:

- | | |
|----------------------|--------------------------------------|
| p. Piotr Lip | - Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| p. Jacek Rudnicki | - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| p. Sylwester Bogacki | - Sekretarz Rady Nadzorczej |
| p. Piotr Zawiaślak | - Członek Rady Nadzorczej |
| p. Marek Grzelaczyk | - Członek Rady Nadzorczej |

W dniu 12 stycznia 2009 r. dokonano następujących zmian w składzie Rady Nadzorczej MASTERS S.A.:

1. Do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Sylwestra Bogackiego z pełnienia funkcji Sekretarza Rady Nadzorczej (bez podania przyczyny rezygnacji),
2. NWZA MASTERS S.A. podjęło uchwały o odwołaniu ze składu Rady Nadzorczej Pana Piotra Lipa (Przewodniczącego Rady Nadzorczej) oraz Pana Jacka Rudnickiego (Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej),
3. NWZA MASTERS S.A. podjęło uchwały o powołaniu na funkcje Członków Rady Nadzorczej Spółki Pani Agnieszki Buchajskiej, Pana Adama Buchajskiego i Pana Krzysztofa Misiaka.

Obecny skład Rady Nadzorczej:

- | | |
|------------------------|--------------------------------------|
| p. Krzysztof Misiak | - Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| p. Piotr Zawiaślak | - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| p. Marek Grzelczyk | - Sekretarz Rady Nadzorczej |
| p. Agnieszka Buchajska | - Członek Rady Nadzorczej |
| p. Adam Buchajski | - Członek Rady Nadzorczej |

- 5. W skład MASTERS S.A. oraz żadnej z jednostek grupy kapitałowej nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.**

6. POŁĄCZENIE SPÓŁEK.

W dniu 10 października 2008 r. Zarząd MASTERS S.A. podjął uchwałę o zamiarze połączenia Spółek MASTERS S.A. i WIKANA S.A. w sposób przewidziany w art. 492 § 1 pkt 1 ksh tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej – WIKANA S.A. na Spółkę Przejmującą – MASTERS S.A. za akcje, które Spółka Przejmująca wyda akcjonariuszom Spółki Przejmowanej z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego MASTERS S.A. Decyzja ta była wyrazem konsekwentnego działania Zarządów obu łączących się spółek. Grupa Kapitałowa MASTERS planowała rozwój działalności deweloperskiej (zgodny z celami emisyjnymi przedstawionymi w prospekcie emisyjnym akcji serii E). Połączenie spółek MASTERS S.A. i WIKANA S.A. uzasadniono chęcią konsolidacji w celu sprostania konkurencji panującej na rynku oraz zwiększenia potencjału obu spółek na rynku deweloperskim. Połączenie kapitałów obu spółek pozwoli zbudować podmiot skutecznie konkurujący na rynku nieruchomości.

Zarządy łączących się spółek przyjęły w dniu 31 października 2008 r. plan połączenia spółek MASTERS S.A. i WIKANA S.A. W oparciu o wycenę wartości obu łączących się spółek ustalono parytet wymiany akcji WIKANA S.A. na akcje MASTERS S.A. – za 1 akcję WIKANA S.A. akcjonariuszom WIKANA S.A. przysługiwało 113 akcji MASTERS S.A. Plan połączenia został pozytywnie zaopiniowany przez Biegłego Rewidenta w dniu 28 listopada 2008 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 12 stycznia 2009 r. podjęło uchwałę o połączeniu spółek MASTERS S.A. z WIKANA S.A. Zgodnie z planem połączenia, NWZA MASTERS S.A. podjęło uchwałę dotyczącą podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję 1.169.765.943 akcji zwykłych, serii F, na okaziciela, o wartości nominalnej 0,02 złote każda akcja (emisja połączeniowa), które to akcje spółka przejmująca wydała w całości akcjonariuszom spółki przejmowanej. W wyniku tej emisji kapitał zakładowy MASTERS S.A. został podwyższony z kwoty 10.215.855,00 zł do kwoty 33.611.173,86 zł tj. o kwotę 23.395.318,86 zł.

Połączenie Spółek oraz podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane w dniu 30 stycznia 2009 r. postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy KRS.

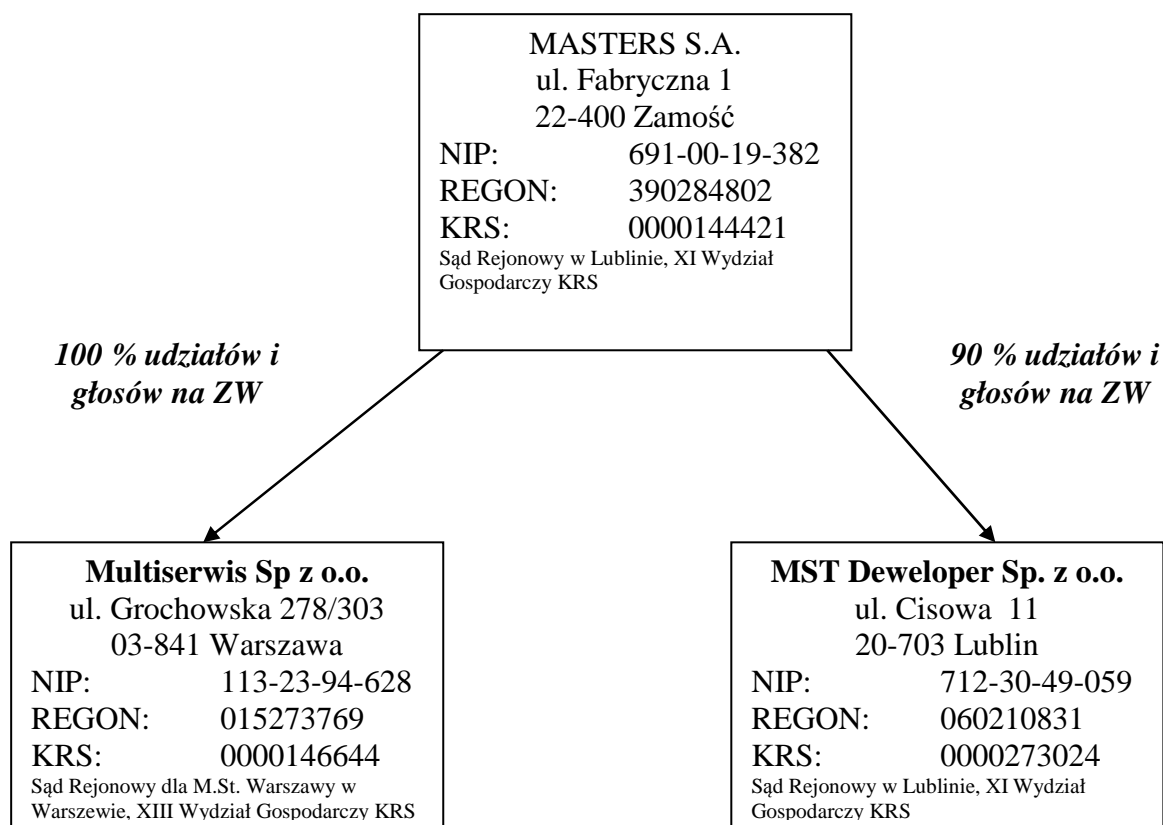
7. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości przez wszystkie podmioty objęte tym sprawozdaniem.

Nie są nam znane okoliczności, które wskazywałyby na istnienie zagrożeń kontynuowania działalności przez którąkolwiek ze spółek Grupy Kapitałowej MASTERS S.A.

8. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ.

Poniżej przedstawiamy wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej MASTERS S.A. objętych konsolidacją.



Do momentu połączenia MASTERS S.A. i WIKANA S.A. spółka MASTERS S.A. posiadała 90 % udziałów i głosów na ZW MST Deweloper Sp. z o.o., zaś WIKANA S.A. posiadała 10 % udziałów i głosów na ZW MST Deweloper Sp. z o.o.

9. Poza wykazanymi w punkcie 8, nie występują inne powiązania pomiędzy spółkami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej MASTERS S.A. Żadna ze spółek nie posiadała również w 2008 r. udziałów w innych podmiotach.

W dniu 09 stycznia 2009 r. Prezes Zarządu MASTERS S.A., działając w imieniu i na rzecz Spółki MASTERS S.A. podpisał akt założycielski spółki pod firmą "SŁONECZNY STOK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" z siedzibą w Lublinie, w której MASTERS S.A. objęła 100% udziałów w kapitale zakładowym, tj. 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł jeden udział, za łączną kwotę 50.000 złotych, uprawniających do 100 % głosów na Walnym Zgromadzeniu.

10. W 2008 r. skład jednostek podlegających konsolidacji nie ulegał zmianie. Wszystkie spółki tworzące Grupę Kapitałową MASTERS S.A. objęte zostały konsolidacją.

11. PRZEKSZTAŁCENIA SPRAWOZDAŃ JEDNOSTKOWYCH.

W związku z koniecznością zastosowania Międzynarodowych Standardów Rachunkowości do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przekształceniu podległy dane jednostkowych sprawozdań finansowych konsolidowanych podmiotów.

12. KOREKTY WYNIKAJĄCE Z ZASTRZEŻEŃ BIEGLYCH REWIDENTÓW.

Nie występują.

13. ZASADY RACHUNKOWOŚCI.

13.1. Zgodność sprawozdań finansowych z MSSF

Zgodnie z uchwałą nr 26 z dnia 30 marca 2007 roku Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, sprawozdania finansowe (jednostkowe i skonsolidowane) MASTERS S.A. sporządzane są zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz interpretacjami opublikowanymi przez Stały Komitet ds. Interpretacji przy RMSR.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej MASTERS S.A. za 2008 r. sporządzono zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską. W historycznych informacjach finansowych zastosowano wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej obowiązujące dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2007 roku oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 31 grudnia 2007 roku. Ostatnim sprawozdaniem finansowym sporządzonym zgodnie z ustawą o rachunkowości było sprawozdanie za rok zakończony 31 grudnia 2006 roku, zatem za datę przejścia na zasady zgodne z MSSF uznaje się dzień 1 stycznia 2006 roku.

Zgodnie z MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” przy przejściu na MSR na dzień przejścia na MSSF, tj. na dzień 01.01.2006 r. wyceniła rzeczowe aktywa trwałe w wartościach godziwych przyjmując je za zakładane koszty ustalone na ten dzień.

Z uwagi na fakt, że w 2006 roku zaprzestano działalności operacyjnej polegającej na szyciu odzieży oraz przeniesiono siedzibę Spółki do Zamościa, wyprzedając całość majątku w Legnicy, działalność tę postanowiono prezentować jako zaniechaną.

13.2. Rok obrotowy

Rokiem obrotowym Grupy Kapitałowej jest okres 12 kolejnych miesięcy, począwszy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia. W skład roku obrotowego wchodzi okresy sprawozdawcze. Za okres sprawozdawczy przyjmuje się okres trzech miesięcy.

13.3. Stosowane waluty

Walutą funkcjonalną i sprawozdawczą Grupy Kapitałowej jest złoty polski. Sprawozdanie finansowe sporządza się z dokładnością do tysiąca PLN.

13.4. Sposób sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowany rachunek zysków i strat sporządzany jest w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządza się i dokumentację konsolidacyjną przechowuje się w siedzibie jednostki dominującej.

13.5. Nadrzędne zasady rachunkowości

Jednostka stosuje nadrzędne zasady wyceny oparte na historycznej cenie nabycia, zakupu lub wytworzenia, z wyjątkiem wyceny aktywów finansowych, które zgodnie z zasadami MSSF wycenione zostały według wartości godziwej. Wartość bilansowa ujętych zabezpieczanych aktywów i pasywów jest korygowana o zmiany wartości godziwej, które można przypisać ryzyku, przed którym te aktywa i pasywa są zabezpieczane.

13.6. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania jednostki dominującej oraz kontrolowanych przez jednostkę dominującą spółek zależnych. Pod pojęciem kontroli rozumie się możliwość kierowania polityką operacyjną i finansową jednostki przez podmiot dominujący w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych.

Wyniki finansowe jednostek zależnych nabytych lub sprzedanych w ciągu roku ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowych od/do momentu ich efektywnego nabycia lub zbycia.

W stosownych przypadkach w sprawozdaniach finansowych jednostek zależnych bądź stowarzyszonych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez daną jednostkę z zasadami stosowanymi przez pozostałe jednostki Grupy. Ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego wyłącza się wszelkie operacje finansowe pomiędzy jednostkami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej. Eliminacji podlegają także wszelkie zyski i straty dotyczące operacji gospodarczej będącej w toku na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Część kapitału własnego grupy MASTERS S.A. przypadająca kapitałowi mniejszościowemu wykazana została w odrębnej pozycji kapitału własnego.

Wykazana jako składnik aktywów na dzień nabycia wartość firmy stanowi nadwyżkę ceny nabycia nad wartością godziwą nabytych aktywów, pasywów i zobowiązań warunkowych jednostki zależnej, stowarzyszonej lub współzależnej. Wartość ta podlega corocznym testom na utratę wartości. Stwierdzona w wyniku przeprowadzonych testów utrata wartości ujmowana jest natychmiast w rachunku zysków i strat i nie podlega późniejszej korekcie.

W przypadku zbycia podmiotu zależnego, stowarzyszonego lub współzależnego, przypadająca na zbywany udział wartość firmy podlega odpisaniu w rachunek zysków i strat.

13.7. Szacunki

Sporządzanie sprawozdań finansowych zgodnie z MSSF wymaga dokonania szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu jednostki dominującej na temat bieżących działań i zdarzeń. Wyniki rzeczywiste mogą się jednak różnić od przewidywanych. Szacunki te dotyczą przede wszystkim przyjętych okresów amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, kwot odpisów aktualizujących, rezerw i odroczonego podatku dochodowego. Wartości szacunkowe mogą zostać zweryfikowane w przypadku zmiany okoliczności będących podstawą dokonanych szacunków, w wyniku pozyskania nowych informacji lub zdobycia większego doświadczenia.

13.8. Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności

Informacje dotyczące segmentów działalności są prezentowane w dwóch formach. Pierwszy segment, podstawowy, dotyczy podziału działalności na branże: działalność deweloperska oraz handel detaliczny obuwiem. Druga forma prezentuje prowadzoną działalność gospodarczą w podziale na segmenty, jako rynki geograficzne. Wynik finansowy danego segmentu zawierają przychody i koszty bezpośrednio przypisane do danego segmentu oraz przychody i koszty przypisane pośrednio. Pozostałe koszty ogólne, nieprzypisane do żadnego segmentu, zawierają koszty ogólnego zarządu, koszty prac badawczych oraz amortyzację wartości niematerialnych i prawnych itp.

Z wykazanego zysku segmentów nie wyeliminowano udziału w zysku, jaki przypada kapitałowi mniejszościowemu. Aktywa i zobowiązania danego segmentu zawierają składniki majątkowe i zobowiązania przypisane bezpośrednio do danego segmentu oraz składniki majątkowe i zobowiązania przypisane metodą pośrednią. Wykazane aktywa zostały pomniejszone o odpisy aktualizujące.

Działalność prowadzona do 2006 roku w Legnicy polegająca na produkcji i handlu odzieżą oraz dzierżawie nieruchomości prezentowana jest od 2007 roku jako zaniechana.

13.9. Metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenie wyniku finansowego.

13.9.1. Rzeczowe aktywa trwałe.

Środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartość

początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania.

Spółka dominująca na dzień przejścia na MSSF, tj. na dzień 01.01.2006 r. wyceniła rzeczowe aktywa trwałe w wartościach godziwych przyjmując je za zakładane koszty ustalone na ten dzień. Środki trwałe wykazuje się w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień bilansowy w wartości księgowej netto.

Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową. Podstawą dokonywania odpisów amortyzacyjnych od zaktualizowanej wartości środków trwałych jest corocznie sporządzany plan amortyzacji uwzględniający czynniki wpływające na okres ekonomicznej użyteczności środków trwałych. Środki trwałe o wartości początkowej niższej lub równej kwocie 3.500,00 zł amortyzuje się jednorazowo. Nowo zakupione składniki majątkowe o wartości niższej lub równej kwocie 3.500,00 zł, są traktowane jako materiały podlegające ewidencji ilościowej. Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przyjęto środki trwałe do użytkowania.

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości środków trwałych zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

13.9.2. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży.

Składnik aktywów trwałych jako przeznaczony do sprzedaży kwalifikuje się, jeśli jego wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez jego dalsze wykorzystanie.

Sytuacja taka ma miejsce, gdy składnik aktywów jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w jego bieżącym stanie z uwzględnieniem jedynie normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków dla sprzedaży tego typu aktywów oraz jego sprzedaż jest wysoce prawdopodobna.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: pierwotnej wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

13.9.3. Nieruchomości inwestycyjne.

Za nieruchomości inwestycyjne uznaje się nieruchomości, wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami, które traktowane są jako źródło przychodów z czynszów i/lub są utrzymywane ze względu na spodziewany przyrost ich wartości. Nieruchomości inwestycyjne wycenia się początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia uwzględniając koszty transakcji. Po ujęciu początkowym nieruchomości te wycenia się według wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstały.

13.9.4. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne początkowo wycenia się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne wykazuje się w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień bilansowy w wartości księgowej netto.

Wartości niematerialne i prawne amortyzowane są metodą liniową. Podstawą dokonywania odpisów amortyzacyjnych od wartości niematerialnych i prawnych jest corocznie sporządzany plan amortyzacji uwzględniający czynniki wpływające na okres ekonomicznej użyteczności. Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej niższej lub równej kwocie 3.500,00 zł amortyzuje się jednorazowo.

13.9.5. Aktywa finansowe

Jako instrument finansowy kwalifikuje się każdą umowę, która skutkuje jednocześnie powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron, pod warunkiem, że z kontraktu zawartego między dwiema lub więcej stronami jednoznacznie wynikają skutki gospodarcze.

Zgodnie z MSR nr 39, Spółka klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

- instrumenty przeznaczone do obrotu – składniki aktywów lub zobowiązań finansowych, które zostały nabyte lub powstały głównie po to, by generować zysk uzyskiwany dzięki krótkoterminowym wahanom ceny lub marży maklerskiej,
- instrumenty finansowe utrzymywane do terminu zapadalności – aktywa finansowe o określonych lub możliwych do określenia płatnościach lub ustalonym terminie zapadalności, które spółka zamierza i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu zapadalności, z wyjątkiem pożyczek udzielonych przez jednostki i wierzycelności własnych,
- instrumenty finansowe dostępne do sprzedaży - to aktywa finansowe nie będące pożyczkami udzielonymi i należnościami własnymi, aktywami utrzymywanymi do terminu zapadalności, a także nie będące aktywami finansowymi przeznaczonymi do obrotu,
- pożyczki i należności – aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są kwotowane na aktywnym rynku.

Na dzień bilansowy, w zależności od posiadanych instrumentów finansowych, Spółka wycenia je w następujący sposób:

- według zamortyzowanego kosztu, z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej: aktywa utrzymywane do terminu zapadalności, pożyczki udzielone i należności własne oraz pozostałe zobowiązania finansowe, które nie zostały zakwalifikowane do obrotu,
- w przypadku powyższych tytułów wycena może odbywać się także w wartości wymagającej zapłaty, jeśli efekt dyskonta nie jest znaczący.
- w kwocie wymagającej zapłaty: należności i zobowiązania o krótkim terminie zapadalności / wymagalności,
- według wartości godziwej: aktywa i zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz aktywa finansowe przeznaczone do sprzedaży.

W przypadku aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, zmiany wartości godziwej tych instrumentów zalicza się do rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe w momencie jej wystąpienia.

Wartość należności aktualizuje się na dzień bilansowy uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, w odniesieniu do:

- należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub w stan upadłości - do wysokości należności nie objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym,
- należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego,
- kwestionowanych należności przez dłużnika oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika, spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna,
- należności przeterminowanych więcej niż 360 dni od terminu płatności - do wysokości należności nie objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizacyjny. Na dzień bilansowy wartość należności wykazuje się netto po uwzględnieniu odpisu aktualizacyjnego.

Wyodrębnia się pozycję *należności długoterminowe*, gdzie wykazuje się te należności lub ich części, których termin spłaty nastąpi w okresie dłuższym niż 1 rok od daty bilansowej i które nie zostaną zrealizowane w toku normalnego cyklu operacyjnego jednostki, ani nie są przede wszystkim przeznaczone do obrotu. Należności długoterminowe wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem ostrożności. Ta część należności długoterminowej, która przypada do spłaty w ciągu roku od dnia bilansowego powinna być ujęta w należnościach krótkoterminowych. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności długoterminowych jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu kalkulacyjnej stopy procentowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Różnicę pomiędzy nominalną i zdyskontowaną wartością należności ujmuje się jako przychód z tytułu odsetek.

13.9.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są to kwoty przewidziane w przyszłych okresach do odliczenia od podatku dochodowego ze względu na:

- ujemne różnice przejściowe,
- przeniesienie na kolejny okres nierozliczonych strat podatkowych oraz
- przeniesienie na kolejny okres niewykorzystanych ulg podatkowych.

Aktywa te występują jedynie wtedy, gdy jest prawdopodobne wystąpienie w przyszłości takich dochodów podatkowych, względem których można będzie zrealizować dany składnik aktywów.

13.9.7. Zapasy

Na zapasy składają się dobra zakupione i przeznaczone do odsprzedaży, na przykład, towary zakupione przez jednostkę w celu ich odsprzedaży lub grunty i inne nieruchomości przeznaczone do odsprzedaży. Do zapasów zalicza się także wyroby gotowe wyprodukowane lub będące w trakcie wytwarzania ich przez jednostkę gospodarczą, łącznie z materiałami i surowcami oczekującymi na wykorzystanie w procesie produkcji. Zaliczki na zapasy zwiększają odpowiednią pozycję zapasów.

Materiały i towary wyceniane są w wysokości ceny nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższej niż cena sprzedaży. Wartość materiałów i towarów pomniejsza się o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, które tworzy się w oparciu o indywidualną analizę.

W segmencie działalności deweloperskiej, ze względu na specyfikę działalności, zakupione grunty lub prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się na produkcje w toku, jeżeli grunt przeznaczony jest do zabudowy lub na towary, jeżeli grunt przeznaczony jest do sprzedaży. Wyroby gotowe obejmują głównie sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub ceny sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto jest to szacowana cena sprzedaży oceniana przez Zarząd na podstawie informacji z Działu Sprzedaży. Produkcja w toku jest wyceniana na podstawie zasad opisanych w części zatytułowanej „Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych”.

Wartość i rozchody zapasów ustalane są zgodnie z metodą „pierwsze przyszło – pierwsze wyszło”.

13.9.8. Rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne ujmuje się w bilansie według wysokości kosztów poniesionych przypadających na przyszłe okresy sprawozdawcze. Spółka

tworzy długoterminowe rozliczenia międzyokresowe w szczególności z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Spółka tworzy rozliczenia międzyokresowe bierne w wysokości prawdopodobnych przyszłych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

W związku z przejściowymi różnicami między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, jednostka tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

W pozycji rozliczeń międzyokresowych ujawnia się także kwoty rozliczeń międzyokresowych przychodów dokonywanych w celu doliczenia przychodów okresu sprawozdawczego

13.9.9. Środki pieniężne

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminów wymagalności, a także inne aktywa finansowe (odsetki od udzielonych pożyczek, jeżeli są one wymagalne w ciągu 3 miesięcy od daty sprawozdania) wyceniane są według wartości nominalnej.

13.9.10. Zobowiązania

Zobowiązania wycenia się w kwotach wymagających zapłaty. Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, których termin wymagalności jest dłuższy niż 12 miesięcy podlegają dyskontowaniu do wartości bieżącej według efektywnych stóp procentowych. W przypadku nieistotnych różnic korekty nie dokonuje się.

Zobowiązanie zaliczyć należy do zobowiązań krótkoterminowych, jeżeli spełnia jedno z poniższych kryteriów:

- oczekuje się, że zostanie ono uregulowane w toku normalnego cyklu operacyjnego jednostki lub
- jest w posiadaniu przede wszystkim z przeznaczeniem do obrotu lub
- jest ono wymagalne w ciągu dwunastu miesięcy od dnia bilansowego lub
- jednostka nie posiada bezwarunkowego prawa do odroczenia daty wymagalności zobowiązania przez okres co najmniej dwunastu miesięcy od dnia bilansowego.

Wszystkie pozostałe zobowiązania zaliczać należy do zobowiązań długoterminowych.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe stanowią zobowiązania do wydania aktywów finansowych albo do wymiany instrumentu finansowego z inną jednostką, na niekorzystnych warunkach. W bilansie zobowiązania finansowe wykazuje się w podziale na długoterminowe i krótkoterminowe.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Pozycja ta obejmuje zobowiązania związane z zakupem dla działalności operacyjnej materiałów, dóbr, robót, usług. Ponadto, pozycja uwzględnia między innymi takie zobowiązania jak zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń bądź innych tytułów niż wynagrodzenia, zobowiązania z tytułu dostaw niefinansowych aktywów trwałych, czy też zobowiązania z tytułu wyceny kontraktów walutowych.

Zobowiązania z tytułu podatków

Pozycja ta obejmuje zobowiązanie publicznoprawne za dany okres sprawozdawczy. Pozycja obejmuje między innymi takie zobowiązania jak zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, funduszu PFRON, podatku od czynności cywilno-prawnych lub podatku od osób fizycznych.

Podatek dochodowy

Kalkulacja podatku dochodowego jest oparta na zysku danego okresu i uwzględnia podatek odroczonego. Podatek odroczonego jest ustalony metodą zobowiązań. Według tej metody spodziewane efekty podatkowe różnic przejściowych są ustalane na podstawie uchwalonych

stawek podatkowych i wykazywane jako rezerwy na podatek odroczony lub aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Różnice przejściowe są zdefiniowane jako różnice pomiędzy podatkową i bilansową wyceną aktywów i pasywów. Przy kalkulacji podatku odroczonego uwzględnia się również straty podatkowe z lat poprzednich, które zgodnie z przepisami podatkowymi mogą obniżyć zysk do opodatkowania.

Grupa od 2007 roku nie tworzy zakładowego funduszu świadczeń socjalnych w oparciu o możliwość rezygnacji wynikającą z ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych.

13.9.11. Rezerwy .

Rezerwy są zobowiązaniami, których kwota lub termin zapłaty są niepewne. Rezerwy są tworzone, gdy:

- na jednostce gospodarczej ciąży obecny obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych,
- prawdopodobne jest, że wypełnienie obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne oraz
- można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego obowiązku.

W zakresie rezerw na świadczenia pracownicze tworzy się rezerwy na koszty premii, ekwiwalentów pieniężnych za nie wykorzystane przez pracowników urlopy. Rezerwy na koszty premii tworzy się na podstawie uchwały zarządu. Pozostałe rezerwy tworzy się na podstawie uchwały zarządu lub decyzji głównego księgowego / jego zastępcy.

Zgodnie z przyjętą zasadą nie są tworzone rezerwy na odprawy emerytalne. Potencjalne rezerwy nie miałyby istotnego wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe. W momencie ich wystąpienia zarachowywane będą na zasadzie kasowej.

13.9.12. Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych

W związku z rozpoczęciem działalności deweloperskiej, Grupa Kapitałowa MASTERS S.A. rozszerzyła zasady rachunkowości o wycenę kontraktów długoterminowych na podstawie MSR 11 „Kontrakty budowlane”. Sposób wyceny został przyjęty na podstawie doświadczeń innych firm zajmujących się działalnością deweloperską i stosujących podobną metodę wyceny. Wynika to z faktu, że realizacja jednego projektu przekracza okres 12 miesięcy, a wpływy środków pieniężnych w postaci zaliczek na sprzedaż mieszkań zgodnie z umowami zobowiązującymi do wybudowania lokalu mieszkalnego odbywa się na bieżąco już od uzyskania pozwolenia na budowę.

Przychody i koszty projektu deweloperskiego są rozpoznawane (tzn. są prezentowane w rachunku wyników) dopiero wtedy, gdy zarówno wskaźnik kosztów (koszty zakumulowane od początku projektu / suma kosztów planowanych dla projektu) jak i wskaźnik przychodów (przychody zakontraktowane od początku projektu / suma przychodów planowanych dla projektu) przekroczy 10%.

Przychody w rachunku zysków i strat („przychód statystyczny”) rozpoznawane są według stopnia zaawansowania, w oparciu o metodę procentową. Polega ona na uznawaniu przychodów w oparciu o wynik obliczony z zastosowaniem wzoru:

przychód statystyczny = wskaźnik kosztów * wskaźnik przychodów * przychody planowane

Przychody są rozpoznawane w oparciu o powyższy wzór dopiero wtedy, gdy zarówno wskaźnik kosztów jak i wskaźnik przychodów przekroczy 10%. Zgodnie z metodą procentową koszty („koszt statystyczny”) ujmuje się w wysokości wynikającej z następującego wzoru:

koszt statystyczny = przychód statystyczny * (koszty według budżetu/przychody według budżetu)

Wskaźnik kosztów ustalany jest jako relacja poniesionych kosztów rzeczywistych (pomniejszanych o koszt zakupu ziemi) do kosztów planowanych (całkowitych kosztów planowanych pomniejszanych o planowane koszty zakupu ziemi):

wskaźnik kosztów = koszty aktualnie poniesione/koszty planowane

Wskaźnik przychodów jest ustalany jako relacja przychodów z tytułu zawartych przedwstępnych umów sprzedaży do planowanych przychodów budżetowych z tytułu sprzedaży wszystkich lokali:

wskaźnik przychodów = przychody zakontraktowane/przychody planowane

Wyliczenie przychodu statystycznego pozwala na ujęcie w rachunku zysków i strat części przychodów w relacji do postępu prac i sprzedaży wyliczonej przy użyciu wskaźnika kosztów i przychodów oraz na ujęcie w rachunku zysków i strat kosztów w tej samej proporcji, w jakiej zostały ujęte przychody.

Do czasu, gdy zarówno wskaźnik kosztów jak i przychodów nie przekroczą 10 % koszty ponoszone przy realizacji projektów budowlanych, identyfikuje się jako „produkcję w toku” wycenia się w wysokości poniesionych kosztów nabycia. Otrzymane i zafakturowane zaliczki nie stanowią przychodu, tylko zwiększają „Rozliczenia międzyokresowe przychodów”. Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie obiektów wszystkie koszty „produkcji w toku zostają” rozliczone na produkty gotowe lub zaliczone w koszty sprzedanych wyrobów, jeśli dotyczą w pełni zafakturowanych lokali.

Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) zakończył prace dotyczące interpretacji momentu rozpoznania przychodów w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości w oparciu o MSR 11 i MSR 18. Interpretacja KIMSF 15 *Umowy o budowę nieruchomości* ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub później. Interpretacja ta zastępuje dotychczasowe wytyczne dotyczące sprzedaży nieruchomości zawarte w załączniku do MSR 18. Interpretacja zawiera wytyczne w zakresie ujęcia księgowego transakcji dotyczących długoterminowych kontraktów o umowy budowlane. W szczególności KIMSF 15 wskazuje prawidłowy sposób ujęcia przychodów i kosztów z nie zakończonych kontaktów budowlanych, zawiera wskazówki, kiedy i w jaki sposób powinny być ujmowane przychody ze sprzedaży nieruchomości i związane z nimi koszty sprzedaży w sytuacji, gdy umowa między deweloperem i nabywcą zostaje zawarta przed ukończeniem budowy nieruchomości. Obecnie grupa sporządza sprawozdania finansowe w oparciu o MSR 11 stosując „metodę procentową”. Od dnia 01 stycznia 2009 r. Grupa Kapitałowa zastosuje KIMSF 15 wykazując przychód w momencie przeniesienia własności na nabywcę. Wprowadzenie powyższej zmiany zasad rachunkowości spowoduje konieczność przekształcania danych finansowych za rok 2008 prezentowanych w sprawozdaniu finansowym skonsolidowanym za rok 2009 jako dane porównawcze.

Finansowanie zewnętrzne kontraktów budowlanych

Koszty finansowania zewnętrznego (odsetki), które można bezpośrednio przyporządkować produkcji w toku (zwłaszcza nabyciu gruntów i usług budowlanych), aktywuje się jako część kosztu wytworzenia produkcji w toku.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego są ujmowane jako koszt w okresie, w którym są ponoszone.

13.9.13. Koszty prowizji dotyczące sprzedanych lokali

Grupa Kapitałowa MASTERS S.A. przyjęła zasadę, zgodnie z którą koszty prowizji od sprzedaży płacone w momencie zawarcia umowy i od otrzymanych wpłat są rozliczane na bieżąco w rachunku zysków i strat.

13.9.14. Metody ustalania wyniku finansowego.

Wynik finansowy ustala się z rachunku zysków i strat, stosując zasady memoriału i współmierności, realizacji i ostrożności. Wynik finansowy ustala się metodą kalkulacyjną.

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik działalności operacyjnej Spółki z uwzględnieniem pozostałych kosztów i pozostałych przychodów operacyjnych,
- wynik operacji finansowych,

- wynik operacji nadzwyczajnych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i ewentualne płatności z nim zrównane - wynikających z odrębnych przepisów.

Przychody i koszty dotyczące działalności deweloperskiej ewidencjonuje się zgodnie z zasadami przedstawionymi w dziale zasady ewidencji kontraktów długoterminowych.

Wynik z działalności operacyjnej powstaje z różnicy pomiędzy przychodami ze sprzedaży netto: produktów, usług, towarów i materiałów z uwzględnieniem dotacji, upustów, rabatów i innych zwiększeń lub zmniejszeń przychodów bez VAT oraz pozostałymi przychodami operacyjnymi, a wartością sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów ustaloną odpowiednio w koszcie ich wytworzenia albo w cenach nabycia (zakupu) - powiększonych o całość poniesionych od początku roku obrotowego kosztów ogólnych Zarządu Spółki, kosztów sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów oraz pozostałych kosztów operacyjnych.

Wynik z operacji finansowych powstaje z różnicy pomiędzy przychodami finansowymi, w szczególności z tytułu: dywidend, odsetek uzyskanych ze zbycia inwestycji i aktualizacji ich wyceny, nadwyżek dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi a kosztami finansowymi w szczególności poniesionych z tytułu: odsetek, strat ze zbycia inwestycji i aktualizacji ich wyceny, nadwyżek ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi.

Przedstawione powyżej zasady rachunkowości przyjęte zostały w zmienionej polityce rachunkowości na okoliczność przekształcenia danych finansowych na MSR i kontynuowania rachunkowości w oparciu o MSR w kolejnych okresach.

14. KURSY WYMIANY ZŁOTEGO.

Dane finansowe za 2008 i 2007 rok przeliczono na EURO w sposób następujący:

1. rok 2008:

- pozycje aktywów i pasywów bilansu według kursu 1EUR = 4,1724 PLN (kurs średni na 31.12.2008);
- pozycje rachunku zysków i strat według kursu 1EUR = 3,5321 PLN (średni kurs na koniec każdego miesiąca w okresie 01.01.2008 – 31.12.2008);
- kurs najwyższy w okresie 01.01.2008 – 31.12.2008:
1EUR = 4,1848 PLN (29.12.2008 r.)
- kurs najniższy w okresie 01.01.2008 – 31.12.2008:
1EUR = 3,2026 PLN (31.07.2008 r.)

2. rok 2007:

- pozycje aktywów i pasywów bilansu według kursu 1EUR = 3,5820 PLN (kurs średni na 31.12.2007);
- pozycje rachunku zysków i strat według kursu 1EUR = 3,7768 PLN (średni kurs na koniec każdego miesiąca w okresie 01.01.2007 – 31.12.2007);
- kurs najwyższy w okresie 01.01.2007 – 31.12.2007:
1EUR = 3,9385 PLN (30.01.2007 r.)
- kurs najniższy w okresie 01.01.2007 – 31.12.2007:
1EUR = 3,5699 PLN (11.12.2007 r.)

15. GŁÓWNE POZYCJE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO W EURO.

Główne pozycje sprawozdania finansowego przeliczone na walutę EURO według kursów omówionych w punkcie 14.

L.p.	Główne pozycje sprawozdania finansowego	2008	2007
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług	11 959	7 261
2	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 335	194
3	Zysk (strata) brutto	1 615	113
4	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	1 276	11
5	Zysk (strata) netto przypadający na udziałowców mniejszościowych	84	10
6	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 791	-2 061
7	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	406	-3 652
8	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	6 703	2 394
9	Przepływy pieniężne netto, razem	5 319	-3 319
10	Aktywa razem	17 024	12 235
11	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 210	6 782
12	Zobowiązania długoterminowe	313	1 776
13	Zobowiązania krótkoterminowe	4 896	5 006
14	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	11 687	5 388
15	Kapitał własny przypadający na udziałowców mniejszościowych	128	66
16	Kapitał zakładowy	2 448	1 901

16. PRZYCHODY I WYNIKI PRZYPADAJĄCE NA POSZCZEGÓLNE SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI LUB SEGMENTY GEOGRAFICZNE

Wyodrębniono dwa główne segmenty branżowe działalności Grupy Kapitałowej MASTERS S.A.:

- Działalność deweloperska,
- Handel detaliczny obuwiem.

Dane dotyczące poszczególnych segmentów za 2008 r. (dotyczy wyniku na działalności kontynuowanej):

WYSZCZEGÓLNIENIE		tys. zł				
		Działaln. deweloperska	Handel detaliczny obuwiem	Korekty konsolid	Wartości nieprzypis. segmentom	Suma
1	Przychody ze sprzedaży	11877	29561	-3	807	42241

2	Koszty sprzedanych towarów i usług	8057	18982	-232	758	27565
3	Koszty sprzedaży	122	7700	-	-	7822
4	Koszty zarządu	124	1408	-3	740	2269
5	Pozostałe przychody operacyjne	17	350	-	2	369
6	Pozostałe koszty operacyjne	0	288	-	1	289
7	Zysk operacyjny	3592	1533	229	-690	4665
8	Przychody finansowe	66	7	-232	1528	1369
9	Koszty finansowe	8	403	-	0	411
10	Zysk brutto	3650	1136	-	837	5623
11	Obciążenia wyniku brutto	691	166	-	44	901
12	Zysk/strata netto	2959	970	-	793	4722
13	Aktywa/Pasywa segmentu	23130	14492	-11890	45300	71032

Odstąpiono od podziału działalności na segmenty geograficzne, z uwagi na fakt, że zarówno działalność deweloperska jak i handel detaliczny obuwiem prowadzony jest w południowo-wschodniej Polsce.

17. AKCJONARIAT

Według najlepszej wiedzy posiadanej przez Spółkę, na dzień 14.11.2007 przekazania niniejszego raportu, r. akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu jest Pan Adam Buchajski, posiadający 1.191.142.868 akcji, co stanowi 70,88% kapitału zakładowego MASTERS S.A. i uprawnia do wykonywania 1.191.142.868 głosów na WZA Spółki, co stanowi 70,88% ogólnej liczby głosów. Pozostałe akcje są w posiadaniu drobnych akcjonariuszy.

Struktura własności znacznych pakietów akcji na dzień 31.12.2008 r. przedstawiała się następująco:

- Pani Agnieszka Buchajska posiadała 52.094.662 akcje tj. 10,2 % kapitału zakładowego Spółki, 40.552.850 tj. 11,91 % kapitału zakładowego co uprawniało do 52.094.66240.552.850 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki i stanowiło 11,9110,2 % ogólnej liczby głosów na WZA.
- Pan Adam Buchajski posiadał 34.040.79034.040.790 akcji tj. 10,006,66 % kapitału zakładowego, co uprawniało do 34.040.79034.040.790 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki i stanowiło 10,006,66 % ogólnej liczby głosów na WZA.

18. INFORMACJA O WYNAGRODZENIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

L.p.	Wyszczególnienie	2008 rok
Rada Nadzorcza (brutto w tys. PLN)		
1	Piotr Lip	30
2	Jacek Rudnicki	30
3	Piotr Zawisłak	30

4	Sylwester Bogacki	30
5	Marek Grzelczyk	30
Razem Rada Nadzorcza		150
Zarząd (brutto w tys. PLN)		
1	Stanisław Ferenc	16,40
2	Piotr Kwaśniewski	160,70
Razem Zarząd		177,10

19. INFORMACJA O ŁĄCZNEJ WYSOKOŚCI WYNAGRODZENIAU, WYNIKAJĄCEGO Z UMOWY Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

DORADCA Zespół Doradców Finansowo – Księgowych Sp. z o.o. GRUPA FINANS – SERVIS w Lublinie, dokonująca badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego MASTERS S.A. za 2008 r. otrzyma umówioną cenę netto w wysokości 16.000 PLN.

W 2008 r. MASTERS S.A. nie korzystała (poza przeglądem jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego) z dodatkowych usług podmiotu dokonującego badania.

20. TEST UTRATY WARTOŚCI SPÓŁKI

W związku z wytycznymi MSR 36 Spółka MASTERS S.A. przygotowała test na utratę wartości Spółki Multiserwis S.A. na dzień bilansowy 31.12.2008 r.

Test uwzględnia porównanie wartości bilansowej aktywów przypisanych do Spółki Multiserwis S.A. i porównuje tę wartość z wartością odzyskiwalną, którą jest wyższa wartość z dwóch kwot:

- wartości z użytkowania;
- wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

Test utraty wartości Spółki	Wartość tys. zł	Wartość godziwa	Wartość z użytkowania w oparciu o metodę wyceny przepływów wg DCF
Wartość firmy	10 502,00		
Wartość aktywów	14 473,13	17 805,56	25 387,90
Wartość łączna	24 975,13	17 805,56	25 387,90

Przesłanki utraty wartości spółki

Biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową i stały rozwój Spółki, zakładanie nowych punktów sprzedaży (w roku 2008 dwa nowe punkty) nie widzimy przesłanek wskazujących na możliwość utraty wartości aktywów Spółki Multiserwis S.A. Potwierdzeniem tej tezy jest przeprowadzony test.

Założenia

Dla ustalenia wartości z użytkowania przyjmujemy jako ośrodek generujący przepływy pieniężne Spółkę Multiserwis S.A. w całości. Ze względu na prowadzoną działalność łączymy wszystkie punkty sprzedażowe Spółki w jeden ośrodek. Wszystkie punkty oferują

tego samego rodzaju asortyment i działają na tym samym rynku (Polska), charakteryzującym się podobną konkurencyjnością w skali całego kraju.

Do przeprowadzenia wyceny wartości spółki wykorzystano metodę DCF (zdyskontowanych przepływów pieniężnych netto).

$$W = \frac{CF_1}{(1 + k_1)^1} + \frac{CF_2}{(1 + k_2)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1 + k_n)^n} + \frac{RV}{(1 + k_n)^n}$$

gdzie:

W	- wartość wycenianego podmiotu,
CF _n	- saldo wpływów i wydatków w n-tym roku prognozy,
RV / (1+k _n) ⁿ	- wartość rezydualna zaktualizowana na moment wyceny,
k _n	- stopa dyskontowa w n-tym roku prognozy.

Stopa dyskontowa wyliczona została wg wzoru na WACC (*Weighted Average Cost of Capital*)

$$WACC = r_w \times \frac{E}{K} + r_o \times \frac{D}{K} \times (1 - T)$$

gdzie:

WACC	- średni ważony koszt kapitału
r _w	- koszt kapitałów własnych
E	- wartość kapitałów własnych
K	- suma kapitałów własnych i obcych
D	- kapitały obce
r _o	- koszt używania kapitałów obcych
T	- stopa podatku dochodowego

Przy obliczaniu stopy dyskontowej koszt kapitału własnego został wyliczony na podstawie wzoru poniższego, gdzie jako stopę zwrotu z instrumentów wolnych od ryzyka została wykorzystana stopa zwrotu z 5-letnich obligacji skarbowych z dnia 17.12.2008 r., a stopa zwrotu z portfela rynkowego stanowiła średnia wartość roczna wzrostu indeksu WIG z ostatnich 9 lat (1999-2008).

Za koszt kapitału obcego posłużyła wartość stopy WIBOR 1M z dnia 17.12.2008 r. powiększona o marżę bankową w wysokości 2%.

$$r_w = r_f + (r_r - r_f) \times \beta$$

gdzie:

r _f	- stopa zwrotu z instrumentów wolnych od ryzyka
r _r	- stopa zwrotu z portfela rynkowego
β	- współczynnik zmiany stopy zwrotu danego papieru wartościowego na zmianę stopy zwrotu portfela rynkowego.

Wartość rezydualną wyliczoną na podstawie wzoru:

$$RV = \frac{CF \cdot (1 + g)}{(WACC - g)}$$

RV – wartość rezydualna

CF – wartość przepływów w ostatnim roku prognozy

g – założona stopa wzrostu po okresie prognozy

WACC – stopy dyskontowa.

Wszystkie wyliczenia zostały oparte na podstawie danych z roku 2008 i prognozach na kolejnych 8 lat dla Spółki Multiserwis S.A.

Lublin, dnia 24 kwietnia 2009 r.

Sylwester Bogacki

Prezes Zarządu