



OPINIA I RAPORT

z badania sprawozdania finansowego
inwestora

"LUBAWA" S.A.

w Lubawie

za okres

od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 roku



REWIT KSIĘGOWI I BIEGLI REWIDENCI SP. Z O.O.

80-137 GDAŃSK, UL. STARODWORSKA 1, TEL. (58) 558-47-20, FAX: (58) 558-47-21

PREZES ZARZĄDU - LUCYNA WITEK, ROK ZAŁOŻENIA 1994.

KRS 0000003104, NIP: 584-04-54-183, REGON: 190389884, KAPITAŁ ZAŁOŻYCIELSKI SPÓŁKI 100 000 ZŁ

SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓLNOĆ W GDAŃSKU VII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

WWW.REWIT.COM.PL, REWIT@REWIT.COM.PL

OPINIA

NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Sporządzona dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej

"LUBAWA" S.A.

z siedzibą
w Lubawie,
ul. Dworcowa 1

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego inwestora "LUBAWA" S.A. (zwanego dalej "Spółką"), na które składa się:

1. **wprowadzenie do sprawozdania finansowego inwestora**
2. **bilans** sporządzony na dzień 31 grudnia 2007 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **73 690 tys. zł**
3. **rachunek zysków i strat** za rok obrotowy od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r. wykazujący **zysk netto** w wysokości **10 666 tys. zł**
4. **zestawienie zmian w kapitale własnym** za rok obrotowy od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r. wykazujące **wzrost** kapitału własnego o kwotę **5 831 tys. zł**
5. **rachunek przepływów pieniężnych** za rok obrotowy od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r. wykazujący **wzrost** stanu środków pieniężnych o kwotę **7 526 tys. zł**
6. **dotatkowe informacje i objaśnienia.**

Za sporządzenie tego sprawozdania finansowego odpowiedzialność ponosi Zarząd "LUBAWA" S.A. Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Opinia Niezależnego Biegłego Rewidenta z badania sprawozdania finansowego inwestora "LUBAWA" S.A.
za rok obrotowy 2007

Sprawozdanie finansowe inwestora zostało sporządzone przy zastosowaniu konsolidacji metodą praw własności. Sprawozdanie finansowe inwestora było przedmiotem naszego badania.

Sprawozdanie finansowe jednostki stowarzyszonej "Sarmata" Sp. z o.o., objętej konsolidacją nie zostało poddane badaniu biegłego rewidenta. Sprawozdanie finansowe jednostki stowarzyszonej "Prymus" Sp. z o.o., objętej konsolidacją zostało poddane badaniu biegłego rewidenta.

Badanie sprawozdania finansowego inwestora przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- * rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694, z późniejszymi zmianami),
- * norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

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

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- a/ przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2007 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską,
- b/ sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, określonymi w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości, Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c/ prezentuje dane zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2005 r. Nr 209, poz. 1744),

Opinia Niezależnego Biegłego Rewidenta z badania sprawozdania finansowego inwestora "LUBAWA" S.A.
za rok obrotowy 2007

d/ jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego inwestora przepisami prawa obowiązującymi Spółkę.

Sprawozdanie Zarządu Spółki uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach informacje, o których mowa w art. 49 ust 2 i 3 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694, z późniejszymi zmianami) i Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2005 r. Nr 209 poz. 1744), a zawarte w nim informacje pochodzą ze zbadanego sprawozdania finansowego inwestora są z nim zgodne.

REWIT Księgowi i Biegli Rewidenci Sp. z o.o.

80-137 Gdańsk, ul. Starodworska 1

*Spółka wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych
pod numerem 101*

Michał Rudowski

Biegły Rewident

Numer ewidencyjny 11046/7945

Lucyna Witek

Biegły Rewident

Numer ewidencyjny 8038/202

Prezes Zarządu

REWIT Księgowi i Biegli Rewidenci
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Gdańsk, dnia 7 kwietnia 2008 r.

REWIT Księgowi i Biegli
Rewidenci Sp. z o.o.
80-137 Gdańsk, ul. Starodworska 1
☎ (058) 558-47-20

RAPORT

**UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
INWESTORA**

"LUBAWA" S.A.

w Lubawie, ul. Dworcowa 1

za okres

od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 roku

SPIS TREŚCI RAPORTU

	<i>WPROWADZENIE</i>	<i>7</i>
<i>CZĘŚĆ A</i>	<i>OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA SPÓLKI</i>	<i>8</i>
<i>CZĘŚĆ B</i>	<i>METODY KONSOLIDACJI ORAZ DOKUMENTACJA KONSOLIDACYJNA</i>	<i>13</i>
<i>CZĘŚĆ C</i>	<i>OCENA SYSTEMU RACHUNKOWOŚCI</i>	<i>13</i>
<i>CZĘŚĆ D</i>	<i>WSKAŹNIKI EKONOMICZNE</i>	<i>14</i>
<i>CZĘŚĆ E</i>	<i>BILANS, RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</i>	<i>17</i>
<i>CZĘŚĆ F</i>	<i>OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZEPROWADZONEGO BADANIA ORAZ UWAGI KOŃCOWE</i>	<i>21</i>

RAPORT
UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
INWESTORA ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2007

dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Spółki "LUBAWA" S.A. sporządzony przez:

Biegłego Rewidenta Michała Rudowskiego

Numer ewidencyjny 11046/7945

Sprawozdanie finansowe inwestora na dzień 31 grudnia 2007 r. było przedmiotem badania i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

Spółka jest emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Korzystając z możliwości wyboru zasad rachunkowości przewidzianej przepisami Ustawy, począwszy od 2005 roku, Spółka sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Sprawozdanie finansowe inwestora obejmuje następujące części składowe:

- * wprowadzenie do sprawozdania finansowego inwestora;
- * bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2007 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **73 690 tys. zł**
- * rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r. wykazujący **zysk netto** w wysokości **10 666 tys. zł**
- * zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r. **wzrost** kapitału własnego o kwotę **5 831 tys. zł**
- * rachunek przepływów pieniężnych wykazujący w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r. **wzrost** stanu środków pieniężnych o kwotę **7 526 tys. zł**
- * dodatkowe informacje i objaśnienia.

Uchwałą nr 10/2007 z dnia 21 czerwca 2007r. Rada Nadzorcza "LUBAWA" S.A. na podstawie paragrafu 16 ust. 2 pkt 8 statutu Spółki dokonała wyboru Spółki REWIT Księgowi i Biegli Rewidenci Sp. z o.o. w Gdańsku do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za rok 2007, zgodnie z art. 66 ust. 4 ustawy o rachunkowości. REWIT Księgowi i Biegli Rewidenci Sp. z o.o. jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych wpisanym na listę podmiotów uprawnionych pod numerem 101.

Badanie wstępne i zasadnicze przeprowadzono w siedzibie Spółki "LUBAWA" S.A. zgodnie z umową zawartą pomiędzy REWIT Księgowi i Biegli Rewidenci Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku ul. Starodworska 1, a "LUBAWA" S.A. z siedzibą w Lubawie ul. Dworcowa 1.

CZĘŚĆ A - OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA SPÓŁKI

1. Dane identyfikujące Spółkę

"LUBAWA" Spółka Akcyjna z siedzibą w Lubawie, 14-260 Lubawa, ul. Dworcowa 1.

Spółka powstała na podstawie statutu Spółki, sporządzonego w formie aktu notarialnego przed Notariuszem Katarzyną Skrzeczkowską w Kancelarii Notarialnej w Iławie w dniu 23 listopada 1995 r. (Rep. A nr 5014/1995).

Do Krajowego Rejestru Sądowego została wpisana zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 5 grudnia 2001 r. pod numerem KRS 0000065741.

Podczas badania sprawozdania finansowego inwestora przedłożono wypis z Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 21 grudnia 2007 r.

Rejestracja podatkowa oraz statystyczna

Zgodnie z decyzją Warmińsko - Mazurskiego Urzędu Skarbowego w Olsztynie, "LUBAWA" S.A. otrzymała numer identyfikacyjny:

NIP 744 - 000 - 42 - 76

REGON nadany przez Urząd Statystyczny w Olsztynie :

5 1 0 3 4 9 1 2 7

Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy wynosi 17.400 tys. zł i dzieli się na 87.000.000 akcji, każda o wartości nominalnej 0,20 zł

Akcje Spółki notowane są na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Seria	Liczba Akcji	Wartość Akcji	Udział
Seria akcji A	12 000 000	2 400 tys. zł	13,79%
Seria akcji B	4 000 000	800 tys. zł	4,60%
Seria akcji C	12 000 000	2 400 tys. zł	13,79%
Seria akcji D	1 000 000	200 tys. zł	1,15%
Seria akcji E	58 000 000	11 600 tys. zł	66,67%
Suma:	87 000 000	17 400 tys. zł	100,00%

Akcje nie są uprzywilejowane.

Struktura akcjonariuszy posiadających powyżej 5% akcji została zaprezentowana w sprawozdaniu finansowym.

Władzami jednostki dominującej są:

- * Walne Zgromadzenie,
- * Rada Nadzorcza,
- * Zarząd.

Skład Rady Nadzorczej jednostki w okresie objętym sprawozdaniem finansowym oraz do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego był następujący:

Jacek Łukjanow	Przewodniczący Rady Nadzorczej	od 14.09.2006 r. do 17.11.2007 r.
Przemysław Borgosz	Przewodniczący Rady Nadzorczej	od 29.11.2007 r.
Krzysztof Dobrowolski	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	od 21.03.2006 r.
Przemysław Borgosz	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	do 11.01.2007 r. do 29.11.2007 r.
Robert Karwowski	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	od 29.11.2007 r.
Piotr Gańko	Sekretarz Rady Nadzorczej	od 14.09.2006 r. do 29.11.2007 r.
Zbigniew Klepacki	Sekretarz Rady Nadzorczej	od 29.11.2007 r. do 05.02.2008 r.
Andrzej Krupnik	Sekretarz Rady Nadzorczej	od 06.02.2008 r.
Robert Karwowski	Członek Rady Nadzorczej	od 21.03.2006 r. do 29.11.2007 r.
Piotr Gańko	Członek Rady Nadzorczej	od 29.11.2007 r.

Zarząd Spółki jest jednoosobowy

Funkcję Prezesa Zarządu Spółki w okresie badanym do dnia wydania opinii pełnili:

Włodzimierz Fafiński	Prezes Zarządu	do 5 lutego 2008 r.
Zbigniew Klepacki	Prezes Zarządu	od 6 lutego 2008 r. do dnia wydania opinii

Jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone zostało na dzień 31 grudnia 2007 r. i obejmowało rok obrotowy od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., gdzie:

- suma bilansowa wyniosła: 70.193 tys. zł
- wynik finansowy - zysk netto wyniósł: 12.151 tys. zł
- zwiększenie kapitału własnego wyniosło: 7.316 tys. zł
- zwiększenie stanu środków pieniężnych wyniosło: 7.526 tys. zł

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy poprzedzający rok badany tj. za okres od 1 stycznia 2006 r. do 31 grudnia 2006 r., będące skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej "LUBAWA" S.A., zostało zbadane przez Spółkę Rewit Księgowi i Biegli Rewidenci Sp. z o.o. i uzyskało opinię bez zastrzeżeń uzupełnioną o objaśnienie.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Lubawa S.A. za rok obrotowy 2006 zostało opublikowane w Monitorze Polskim B Nr 2144 z dnia 11 grudnia 2007 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Lubawa S.A. za rok obrotowy 2006 zostało opublikowane w Monitorze Polskim B Nr 2314 z dnia 31 grudnia 2007 r.

2. Jednostki objęte sprawozdaniem finansowym inwestora

Według stanu na dzień 31 grudnia 2007 roku następujące jednostki zostały objęte konsolidacją:

- znaczący Inwestor:
 - "LUBAWA" S.A. z siedzibą w Lubawie,
- jednostki stowarzyszone objęte konsolidacją metodą praw własności:
 - SARMATA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
 - PRYMUS Sp. z o.o. z siedzibą w Tychach.

Sprawozdania finansowe inwestora nie obejmowało powiązanych jednostek konsolidowanych metodą konsolidacji pełnej, proporcjonalnej ani jednostek wyłączonych z konsolidacji.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego inwestora sporządzonego na dzień 31 grudnia 2007 r.

- REWIT Księgowi i Biegli Rewidenci Sp. z o.o., ul. Starodworska 1, Gdańsk 80-137;
- nr ewidencyjny podmiotu uprawnionego: 101;
- nazwisko i numer ewidencyjny biegłego rewidenta, odpowiedzialnego za przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego: Michał Rudowski, numer ewidencyjny 11046/7945;
- podmiot uprawniony, jak również biegły rewident stwierdzają, że spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym inwestora, w rozumieniu art. 66 ust. 2 ustawy o rachunkowości;
- podstawa przeprowadzenia badania:
 - umowa nr 8/B/07 zawarta w dniu 22 czerwca 2007 roku.

4. Informacja o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją

Sprawozdanie finansowe inwestora za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 roku zostało zbadane przez REWIT Księgowi i Biegli Rewidenci Sp. z o.o., podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych wpisanym na listę podmiotów uprawnionych pod numerem 101. Biegły rewident wydał o nim opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe jednostki stowarzyszonej Prymus Sp. z o.o. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 roku zostało zbadane przez Kancelarię Porad Finansowo-Księgowych dr Piotr Rojek i uzyskało opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie finansowe jednostki stowarzyszonej Sarmata Sp. z o.o. za rok obrotowy 2007 nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.

5. Oświadczenie Zarządu Spółki i dostępność danych

Zarząd Spółki LUBAWA S.A. w Lubawie złożył pisemne oświadczenie stwierdzające, iż:

- sprawozdanie finansowe inwestora na dzień 31 grudnia 2007 r. sporządzone zostało na podstawie dowodów księgowych zapewniających kompletność, rzetelność i prawidłowość danych ujętych w księgach badanego okresu,
- nie zaistniały do dnia wydania opinii zdarzenia wpływające w sposób istotny na wielkość danych wykazanych w sprawozdaniu finansowym inwestora za rok badany.

W trakcie badania sprawozdania finansowego inwestora, Spółka udostępniła nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i sporządzenia raportu. Nie stanowiło przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściganiu np. nadużyć oraz innych nieprawidłowości, jakie mogłyby wystąpić poza systemem rachunkowości.

6. **Strukturę posiadanych udziałów, ich wartość bilansową oraz sumy bilansowe i wartości przychodów jednostek zależnych, stowarzyszonych i innych, w których LUBAWA S.A. posiada udziały, przedstawia poniższa tabela:**

UDZIAŁY I AKCJE W INNYCH PODMIOTACH										
Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności przedsiębiorstwa	Charakter powiązania kapitałowego	Zastosowana metoda konsolidacji	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Suma bilansowa	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wartość przychodów netto*
1.	SARMATA Sp. z o.o.	Warszawa	zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	jednostka stowarzyszona	praw własności	50 tys. zł	281 tys. zł	50,00%	50,00%	5 tys. zł
2.	PRYMUS Sp. z o.o.	Tychy	handel surowcami chemicznymi	jednostka stowarzyszona	praw własności	5 795 tys. zł	14 803 tys. zł	50,00%	50,00%	25 857 tys. zł

* przychody netto obejmują przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, pozostałe przychody operacyjne oraz przychody finansowe;

CZĘŚĆ B - METODY KONSOLIDACJI ORAZ DOKUMENTACJA KONSOLIDACYJNA

Metody konsolidacji

Jednostki stowarzyszone - Sarmata Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Prymus Sp. z o.o. z siedzibą w Tychach objęte zostały konsolidacją metodą praw własności.

Metoda konsolidacji praw własności polega na ustaleniu na dzień rozpoczęcia wywierania znaczącego wpływu przez znaczącego inwestora na jednostkę stowarzyszoną wartości godziwej aktywów netto jednostki stowarzyszonej z uwzględnieniem objętego na ten dzień przez znaczącego inwestora udziału w aktywach netto tej jednostki podporządkowanej. Powstała wartość koryguje się o przypadające na rzecz znaczącego inwestora zwiększenie lub zmniejszenie kapitału własnego tej jednostki podporządkowanej, które nastąpiło w ciągu okresu objętego konsolidacją, w tym o należne dywidendy i udziały w wyniku finansowym tej jednostki oraz różnice kursowe z przeliczenia.

Dokumentacja konsolidacyjna

Inwestor Lubawa S.A. sporządziła dokumentację konsolidacyjną, która zawiera komplet sprawozdań spółek stowarzyszonych oraz zestaw informacji dodatkowych, sporządzonych przez poszczególne spółki na potrzeby konsolidacji, a w szczególności dotyczących wyłączeń z tytułu korekt konsolidacyjnych. Informacje te zostały uzgodnione pomiędzy spółkami.

CZĘŚĆ C - OCENA SYSTEMU RACHUNKOWOŚCI

Opis stosowanych zasad rachunkowości oraz zmian w polityce rachunkowości

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego inwestora na dzień 31 grudnia 2007 r. wynikają z zapisów zawartych w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości, Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

W poszczególnych notach objaśniających do sprawozdania finansowego inwestora za rok kończący się 31 grudnia 2007 roku Zarząd Spółki przedstawił zasady (politykę) rachunkowości oraz metody prezentacji danych finansowych Spółki.

Wartość firmy z konsolidacji oraz jej odpisy

Wartość firmy z konsolidacji w sprawozdaniu finansowym inwestora została zaprezentowana łącznie z wyceną udziałów w jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności.

CZEŚĆ D - WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

Działalność gospodarczą Spółki i jej wynik oraz sytuację majątkową i finansową za okres objęty badaniem w porównaniu z okresem poprzednim charakteryzują przedstawione węzłowe wskaźniki:

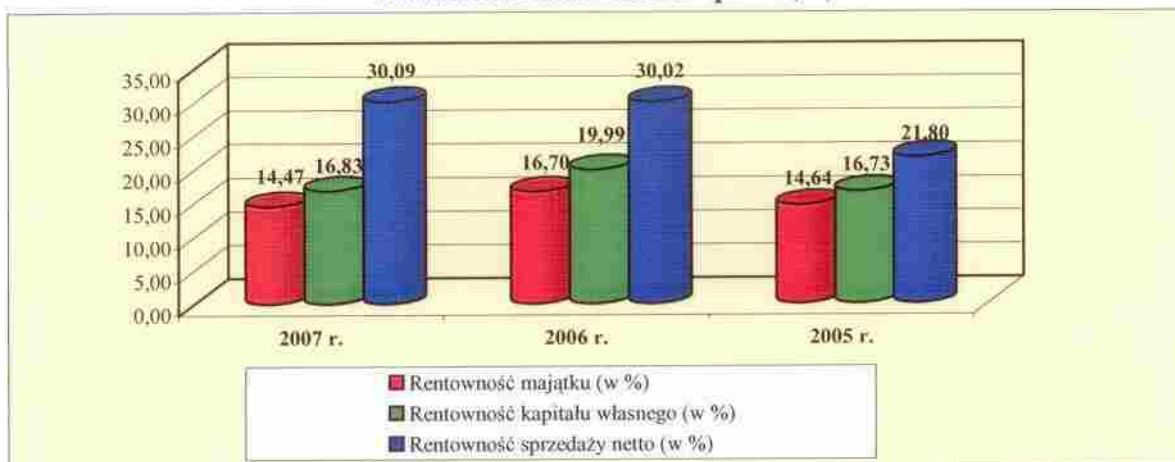
Lp.	Wyszczególnienie	2007 r.	2006 r.	2005 r.
1.	Rentowność majątku (w %) <u>wynik finansowy netto</u> suma aktywów	14,47	16,70	14,64
2.	Rentowność kapitału własnego (w %) <u>wynik finansowy netto</u> kapitał własny	16,83	19,99	16,73
3.	Rentowność sprzedaży netto (w %) <u>wynik finansowy netto</u> przychody ze sprzedaży	30,09	30,02	21,80
4.	Wskaźnik płynności finansowej - I <u>majątek obrotowy* ogółem</u> zobowiązania krótkoterminowe**	4,04	3,19	6,31
5.	Wskaźnik płynności finansowej - II <u>majątek obrotowy* ogółem - zapasy</u> zobowiązania krótkoterminowe**	3,54	2,83	5,44
6.	Wskaźnik płynności finansowej - III <u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkoterminowe**	2,43	1,55	3,05
7.	Unieruchomienie środków (w %) <u>majątek trwały</u> wartość aktywów	57,20	65,67	37,50
8.	Stopa zadłużenia (w %) <u>zobowiązania ogółem</u> wartość aktywów	14,01	16,44	12,47
9.	Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym (%) <u>kapitały własne</u> majątek trwały	150,33	127,26	233,42

* należności krótkoterminowe nie obejmują należności z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy.

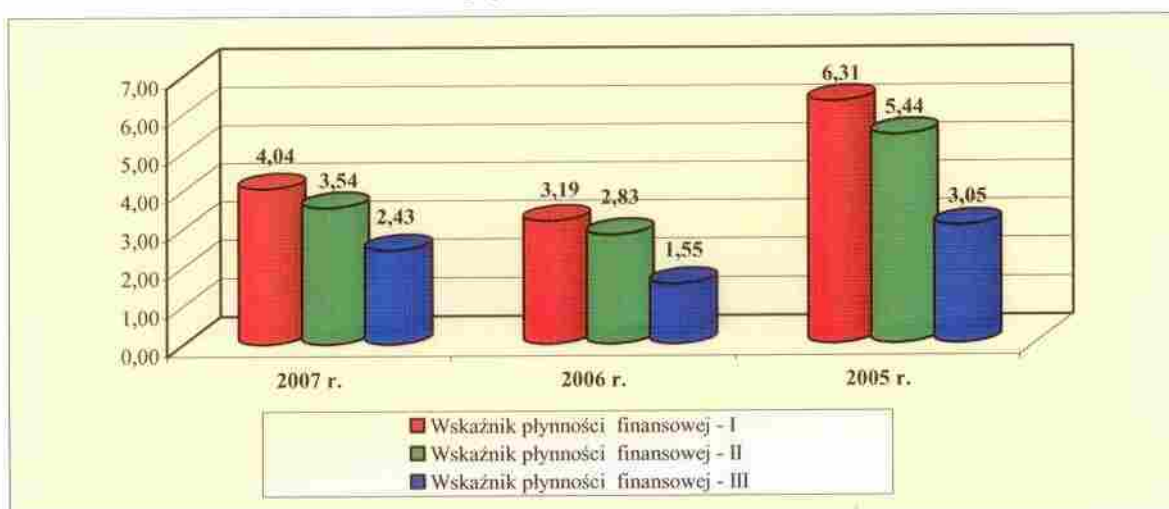
** zobowiązania krótkoterminowe nie obejmują zobowiązań z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy.

Graficzne ujęcie wybranych wskaźników ekonomicznych

Wskaźniki rentowności /pkt. 1, 2, 3/



Wskaźniki płynności finansowej /pkt. 4, 5, 6/



Komentarz do zaprezentowanych wielkości wskaźników

Na sytuację finansową Spółki na dzień bilansowy wpłynęły następujące zjawiska, które znajdują odzwierciedlenie w istotnych zmianach podstawowych wskaźników ekonomicznych:

W roku 2007 suma bilansowa Spółki zwiększyła się o 4.836 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego. Aktywa trwałe stanowiły 57,20% ogólnej sumy bilansowej (w poprzednim okresie 65,67%). Największe przyrosty po stronie aktywów zanotowane zostały w pozycjach: zapasy (wzrost o 1.277 tys. zł, czyli o 48,55% w stosunku do okresu poprzedniego) oraz inwestycje krótkoterminowe (wzrost o 7.105 tys. zł, czyli o 42,59% w stosunku do roku poprzedniego).

Działalność Spółki finansowana była w 85,99% przez kapitał własny (wzrost o 5.831 tys. zł w porównaniu do okresu poprzedniego). Zobowiązania krótkoterminowe stanowiły 10,58% ogólnej sumy bilansowej.

Wypracowany zysk netto za rok obrotowy 2007 wyniósł 10.666 tys. zł. Duży wpływ na osiągnięty wynik miał wzrost przychodów finansowych, które ukształtowały się na poziomie 8.825 tys. zł (czyli wzrosły o 305,37% w stosunku do okresu poprzedniego). Sprzedaż aktywów finansowych powyżej ich ceny nabycia pozwoliła wygenerować Spółce zysk z działalności gospodarczej na poziomie 12.532 tys. zł, tj. o 15,62% większy w stosunku do okresu poprzedniego.

W badanym okresie Spółka zanotowała spadek wskaźnika rentowności majątku (z 16,70% w 2006 r. do 14,47% w 2007 r.), spadek wskaźnika rentowności kapitału własnego (z 19,99% w 2006 r. do 16,83% w 2007 r.) oraz wzrost wskaźnika rentowności sprzedaży netto (z 30,02% w 2006 r. do 30,09% w 2007 r.).

Wskaźniki płynności kształtowały się następująco: wskaźnik płynności bieżącej 4,04 (3,19 w 2006 r.), wskaźnik płynności szybkiej 3,54 (2,83 w 2006 r.), wskaźnik płynności gotówkowej 2,43 (1,55 w 2006 r.).

W bieżącym okresie sprawozdawczym Spółka wypracowała marżę na sprzedaży produktów, liczoną w stosunku do kosztu wytworzenia w wysokości 46,99% (w poprzednim okresie 42,05%). Marża na sprzedaży towarów i materiałów, liczona w stosunku do kosztu sprzedanych towarów i materiałów wyniosła 25,68% (w poprzednim okresie 75,26%).

Komentarz do możliwości kontynuacji działalności w roku następującym po roku badanym

Według informacji o Spółce uzyskanych w oparciu o przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego inwestora, uzupełnione o informację dodatkową, oświadczenie Zarządu Spółki, jak również sporządzoną analizę, naszym zdaniem nie stwierdzamy zagrożeń dla możliwości kontynuowania przez badaną Spółkę działalności w roku następującym po roku badanym.

CZĘŚĆ E - BILANS, RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Poszczególnym pozycjom bilansu i rachunku zysków i strat nadano oznaczenia literowe i cyfrowe zgodne z zaprezentowanymi w sprawozdaniu finansowym.

BILANS - AKTYWA

**III. Rzeczowe aktywa trwale w wysokości 18 013 tys. zł
stanowią 24,44% sumy bilansowej**

Najistotniejszą przyczyną wzrostu wartości rzeczowego majątku trwałego było przeszacowanie o 3.668 tys. zł wartości posiadanych gruntów do ich wartości godziwej. Różnica z przeszacowania odniesiona została na kapitał z aktualizacji wyceny.

Szczegółowe zestawienie zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia oraz stan końcowy, zostało zaprezentowane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach, stanowiących integralną część sprawozdania finansowego inwestora.

**IV. Udziały w jednostkach stowarzyszonych wyceniane metodą praw własności w kwocie 9 342 tys. zł
stanowią 12,68% sumy bilansowej**

Wartość udziałów wycenianych metodą praw własności zmniejszyła się w porównaniu do poprzedniego okresu w związku ze zmniejszeniem się zysku osiągniętego przez jednostkę stowarzyszoną Prymus Sp. z o.o. Ponadto zwracamy uwagę, że w wartości udziałów jednostki stowarzyszonej Prymus Sp. z o.o., wycenionych metodą praw własności i wykazanych w aktywach w kwocie 9.202 tys. zł, wartość udziału w kapitale własnym tej jednostki wynosi 6.116 tys. zł, a pozostałą część stanowi zidentyfikowana wartość firmy. Szczegółowe informacje zaprezentowano w nocie 3 dodatkowych informacji do sprawozdania finansowego.

**V. Inwestycje długoterminowe w kwocie 12 804 tys. zł
stanowią 17,38% sumy bilansowej**

**1. Nieruchomości o wartości 4 084 tys. zł
stanowią 5,54% sumy bilansowej**

W roku 2007 Spółka zakupiła w celach inwestycyjnych działkę budowlaną.

**2. Długoterminowe aktywa finansowe o wartości 8 720 tys. zł
stanowią 11,83% sumy bilansowej**

Na wartość długoterminowych aktywów finansowych składają się akcje Spółki LENTEX S.A. w wysokości 8.620 tys. zł oraz długoterminowa część udzielonej pożyczki.

W związku z wyceną akcji spółki LENTEX S.A. między ceną nabycia, a ich wartością godziwą powstała różnica w wysokości 1.100 tys. zł, która została odniesiona na zmniejszenie kapitału z aktualizacji wyceny.

W badanym roku Spółka utworzyła odpis aktualizujący wartość posiadanych udziałów w Spółce Prima Charter Sp. z o.o. na kwotę 1.001 tys. zł, który został odniesiony w koszty finansowe. Odpis utworzony został na całość wartości posiadanych udziałów w związku z pogorszeniem się sytuacji ekonomicznej spółki w roku badanym.

B. Aktywa obrotowe o wartości 31 537 tys. zł
stanowią 42,80% sumy bilansowej

Pozycją, która ma istotny wpływ na wielkość majątku obrotowego są inwestycje krótkoterminowe.

III. Inwestycje krótkoterminowe w kwocie 23 786 tys. zł
stanowią 32,28% sumy bilansowej

1. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu w kwocie 4 812 tys. zł
stanowią 6,53% sumy bilansowej

Spółka dokonała wyceny aktywów finansowych przeznaczonych do sprzedaży w związku ze zmianą ich wartości rynkowej na dzień bilansowy. Skutki spadku wartości w wysokości 2.190 tys. zł ujęte zostały w kosztach finansowych roku 2007. Szczegółowe zestawienie zmian wyżej wymienionej pozycji zostało zaprezentowane w nocy 10 dodatkowych informacji do sprawozdania finansowego inwestora.

2. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne w kwocie 18 974 tys. zł
stanowią 25,75% sumy bilansowej

Szczegółowa ewidencja środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych zaprezentowana została w nocy 11 informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego inwestora.

BILANS - PASYWA

A. Kapitał własny w kwocie 63 367 tys. zł
stanowi 85,99% sumy bilansowej

Pozycję stanowią:

Kapitał podstawowy	17 400 tys. zł
Kapitał zapasowy	26 009 tys. zł
Kapitał z aktualizacji wyceny	4 340 tys. zł
Zysk z lat ubiegłych	4 952 tys. zł
Zysk netto	10 666 tys. zł

Szczegółowe zmiany w kapitale własnym Spółki w roku badanym zostały przedstawione w Zestawieniu zmian w kapitale własnym inwestora, będącym integralną częścią sporządzanego przez Spółkę sprawozdania finansowego inwestora, jak również w notach 13-16 informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego inwestora.

W porównaniu do roku poprzedniego nastąpił spadek kapitału z aktualizacji wyceny, czego główną przyczyną był spadek wartość posiadanych akcji o 9.636 tys. zł.

I. Rezerwa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 1 553 tys. zł
stanowią 2,12% sumy bilansowej

Szczegółowa charakterystyka prezentowanej pozycji bilansowej opisana została w notcie 17 dodatkowych informacji do sprawozdania finansowego inwestora.

IV. Zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 7 798 tys. zł
stanowią 10,58% sumy bilansowej

Ze względu na znaczący udział, poniżej omawiamy zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.

2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług w kwocie 3 431 tys. zł
stanowią 4,66% sumy bilansowej

Prezentowana w bilansie wartość stanowi zobowiązania z tytułu dostaw i usług związane z bieżącą działalnością Spółki. W porównaniu do roku poprzedniego zobowiązania zmniejszyły się o wartość 1.003 tys. zł.

4. Pozostałe zobowiązania 3 559 tys. zł
stanowią 4,83% sumy bilansowej

Szczegółowe omówienie pozycji zaprezentowane zostało w notcie 23 informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego inwestora.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - PRZYCHODY

Poniżej omówiono te pozycje rachunku zysków i strat, które miały decydujący wpływ na wynik finansowy.

A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów **35 442 tys. zł**

Szczegółowa struktura rzeczowa i terytorialna zaprezentowana została w notach 25 i 26 dodatkowych informacji do sprawozdania finansowego inwestora.

J. Przychody finansowe **8 825 tys. zł**

Na wartość przychodów finansowych składa się głównie zysk ze zbycia aktywów finansowych w kwocie 8.368 tys. zł oraz otrzymane odsetki w kwocie 329 tys. zł.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - KOSZTY I PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB PRAWNYCH

B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów **24 186 tys. zł**

D. Koszty sprzedaży **687 tys. zł**

E. Koszty ogólnego zarządu **3 857 tys. zł**

Szczegółowe zestawienie kosztów działalności operacyjnej zaprezentowane zostało w notcie 27 dodatkowych informacji do sprawozdania finansowego inwestora.

K. Koszty finansowe **3 346 tys. zł**

Na wartość prezentowaną w sprawozdaniu finansowym składa się głównie aktualizacja wartości posiadanych akcji spółek notowanych na GPW oraz aktualizacja wartości udziałów spółki Prima Charter Sp. z o.o. w łącznej kwocie 3.191 tys. zł, a także nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi w kwocie 135 tys. zł.

P. Podatek dochodowy **2 781 tys. zł**

Podatek dochodowy za 2007 rok wyniósł 2.781 tys. zł. Do zapłaty pozostało 795 tys. zł. Wynik brutto został obciążony podatkiem bieżącym w kwocie 2.965 tys. zł. i podatkiem odroczonym w wysokości 184 tys. zł.

CZĘŚĆ F - OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZEPROWADZONEGO BADANIA ORAZ UWAGI KOŃCOWE

Zestawienie zmian w kapitale własnym inwestora

W wyniku przeprowadzonego badania "Zestawienia zmian w kapitale własnym inwestora" stwierdza się zmianę kapitałów własnych – zwiększenie o kwotę 5.831 tys. zł.

Zestawienie zmian w kapitale własnym inwestora jest prawidłowo powiązane z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz księgami rachunkowymi.

Rachunek przepływów pieniężnych inwestora

W wyniku przeprowadzonego badania rachunku przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku, stwierdza się zmianę stanu środków pieniężnych – zwiększenie o kwotę 7.526 tys. zł.

Rachunek przepływów pieniężnych jest prawidłowo powiązany z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz księgami rachunkowymi.

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego inwestora

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego inwestora za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 roku zostały sporządzone we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, określonymi w Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych, a także zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

Ocena przedłożonego sprawozdania z działalności Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 roku

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ust. 2 i 3 ustawy o rachunkowości oraz wymagane przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Informacje finansowe w nim zawarte są zgodne z informacjami przedstawionymi w sprawozdaniu finansowym inwestora.

W oparciu o przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego inwestora "LUBAWA" S.A. z siedzibą w Lubawie sporządzonego na dzień 31 grudnia 2007 roku wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.

Niniejsze opracowanie zawiera:

1. Opinię składającą się z stron kolejno numerowanych - strony od 2 do 4,
2. Raport zawierający się na stronach od 5 do 22 kolejno ponumerowanych parafowanych przez biegłego rewidenta.

REWIT Księgowi i Biegli Rewidenci Sp. z o.o.
80-137 Gdańsk, ul. Starodworska 1

*Spółka wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania
sprawozdań finansowych pod numerem 101*

Michał Rudowski
Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 11046/7945

Gdańsk, dnia 7 kwietnia 2008 r.

Lucyna Witek
Biegły Rewident
Nr ewidencyjny 8038/202
Prezes Zarządu
REWIT Księgowi i Biegli Rewidenci
Sp. z o.o.

REWIT Księgowi i Biegli
Rewidenci Sp. z o.o.
80-137 Gdańsk, ul. Starodworska 1
☎ (058) 558-47-20