

# POLINVEST - AUDIT

biegli rewidenci, doradcy podatkowi



## OPINIA I RAPORT

z badania sprawozdania finansowego spółki

## ELKOP Spółka Akcyjna

ul. J. Maronia 44, 41-506 Chorzów

za okres

01.01.2012 - 31.12.2012

Kraków, marzec 2013 roku

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

### Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej ELKOP Spółka Akcyjna

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego ELKOP Spółka Akcyjna z siedzibą w Chorzowie przy ul. J. Maronia 44, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **59 394 tys. zł,**
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujący zysk netto w kwocie **13 410 tys. zł,**
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku wykazujące sumę **13 410 tys. zł,**
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **32 144 tys. zł,**
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **1 516 tys. zł,**
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd ELKOP Spółka Akcyjna.

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej ELKOP Spółka Akcyjna są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy ELKOP Spółka Akcyjna oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1. rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
2. krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

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

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

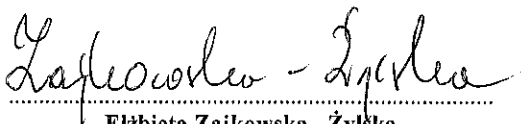
Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31 grudnia 2012 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi 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) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu ELKOP Spółka Akcyjna

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na następujące okoliczności:

W dniu 23.07.2010 roku, Spółka dokonała warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję warrantów subskrypcyjnych uprawniających do objęcia akcji serii F. W czerwcu 2012 roku z prawa do objęcia części akcji serii F wynikających z tych warrantów między innymi skorzystało dwóch inwestorów obejmując łącznie 6 168 136 akcji o wartości emisyjnej 0,50 zł za akcję za łączną kwotę 3.084.068 zł.. rozliczając zapłatę za te akcje potrąceniem zaliczki w tożsamej wysokości należnej im na poczet poszukiwania ewentualnych nabywców warrantów uprawniających do objęcia akcji Serii F.

Sprawozdanie z działalności ELKOP Spółka Akcyjna jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, oraz uwzględnia odpowiednie postanowienia rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. Nr 33 poz. 259), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.



Elżbieta Zajkowska - Żyłka  
Kluczowy Biegły Rewident  
Nr ewidencyjny 10986



Prezes Zarządu  
Janina Niedościał  
W imieniu  
POLINVEST - AUDIT Sp. z o.o.  
ul. Łukasiewicza 1, 31-429 Kraków  
wpisanej na listę podmiotów uprawnionych  
do badania sprawozdań finansowych  
pod pozycją 1806

POLINVEST - AUDIT  
Spółka z o.o.  
31-429 Kraków  
ul. Łukasiewicza 1  
NIP 676-20-61-598

Kraków, dnia 19 marca 2013 r.

# POLINVEST - AUDIT

biegłi rewidenci, doradcy podatkowi

---

Raport z badania sprawozdania finansowego za okres  
01.01.2012r.-31.12.2012r.

**„ELKOP” S.A.**  
z siedzibą w Chorzowie ul. Józefa Maronia 44

Kraków, marzec 2013 roku

## SPIS TREŚCI

<b>1. CZĘŚĆ OGÓLNA</b>	<b>3</b>
1.1. Dane identyfikujące badaną jednostkę	3
1.2. Kapitał podstawowy i kapitały własne	4
1.3. Właściciele i zmiany w strukturze własności	4
1.4. Organy Spółki	5
1.5. Jednostki powiązane	5
1.6. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający	6
1.7. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania jednostki i kluczowego biegłego rewidenta	6
1.8. Dostępność danych i oświadczenia Spółki	7
1.9. Przedmiot badania	7
<b>2. ANALIZA FINANSOWA</b>	<b>8</b>
<b>3. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA</b>	<b>12</b>
3.1. Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości.	12
3.2. Informacje o kompletności i poprawności sporządzenia:	13
3.3. Zdarzenia po dniu bilansowym	14
3.4. Kontrole podatkowe	14
3.5. Informacja o istotnych naruszeniach prawa	14
<b>4. USTALENIA KOŃCOWE</b>	<b>15</b>

Niniejszy Raport z badania sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2012 roku, został przygotowany dla Zgromadzenia Akcjonariuszy ELKOP S.A.

## **1. CZĘŚĆ OGÓLNA**

### **1.1. Dane identyfikujące badaną jednostkę**

#### **1.1.1. Firma (nazwa), forma prawna, i siedziba Spółki**

„ELKOP”

Spółka Akcyjna

ul. Józefa Maronia 44

41-506 Chorzów

#### **1.1.2. Umowa Spółki**

Podstawą działalności Spółki jest Statut Spółki z dnia 21 grudnia 1994 roku zawarty przed notariuszem Pawłem Błaszczakiem w Warszawie pod sygnaturą Rep. A Nr 23257/94 wraz z późniejszymi zmianami.

#### **1.1.3. Krajowy rejestr sądowy**

Spółka ELKOP S.A. została wpisana w dniu 24 października 2003 roku do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Katowice - Wschód, VIII Wydział Gospodarczy KRS, pod nr KRS: 0000176582

Do badania otrzymaliśmy wyciąg z KRS na dzień 24 stycznia 2013 roku

#### **1.1.4. Zarejestrowany przedmiot działalności jednostki**

Zgodnie z otrzymanym wyciągiem z KRS przedmiotem działalności Spółki jest między innymi:

- wykonywanie instalacji elektrycznych (PKD 43.21 Z),
- produkcja elektrycznego sprzętu oświetleniowego (PKD 27.40 Z),
- naprawa i konsekwencja urządzeń elektrycznych (PKD 33.14 Z),
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.21 Z),
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20 Z).

#### **1.1.5. Rzeczywisty przedmiot działalności jednostki:**

W badanym okresie podstawowym przedmiotem działalności Spółki była działalność elektro montażowa, developerska oraz wynajem nieruchomości.

**1.1.6. Numer Identyfikacji Podatkowej**

NIP: 627-001-16-20

**1.1.7. Numer statystyczny (REGON)**

272549956

**1.1.8. Rok obrotowy**

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

**1.2. Kapitał podstawowy i kapitały własne**

Kapitał własny Spółki na dzień 1 stycznia 2012r. wynosił 22 260 706,40 zł. W badanym roku obrotowym zwiększył się o 32 143 195,67 zł i wynosi na dzień 31 grudnia 2012r. 54 403 902,07 zł. Na zmianę kapitału własnego wpłynęła:

- zysk netto roku obrotowego 2012 w wysokości 13 409 127,67 zł,

Kapitał podstawowy Spółki na dzień 31 grudnia 2012r. wynosił 53 001 102,00 zł.

W 2012 roku kapitał podstawowy zwiększył się o 18 734 068,00 zł (emisja akcji serii F).

**1.3. Właściciele i zmiany w strukturze własności**

Stan akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu według stanu na 1 stycznia 2012 roku przedstawiał się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Wartość akcji	Udział w kapitale
ATLANTIS S.A.	21 271 747	10 635 873,50	31,04%
REFUS Sp. z o.o.	16 697 627	8 348 813,50	24,36%
pozostali	30 564 694	15 282 347,00	44,60%
<b>Suma</b>	<b>68 534 068</b>	<b>34 267 034,00</b>	<b>100,00%</b>

W 2012 roku nastąpiły zmiany w składzie akcjonariuszy spółki, posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, według stanu na 31 grudnia 2012 roku skład ten przedstawiał się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Wartość akcji	Udział w kapitale
REFUS Sp. z o.o.	47 997 627	23 998 813,50	45,28%
ATLANTIS S.A.	21 271 747	10 635 873,50	20,07%
pozostali	36 732 830	18 366 415,00	34,65%
<b>Suma</b>	<b>106 002 204</b>	<b>53 001 102,00</b>	<b>100,00%</b>





Do dnia zakończenia badania nie nastąpiły zmiany w strukturze własności.

#### **1.4. Organy Spółki**

##### **1.4.1. Zarząd i zmiany w Zarządzie**

Na dzień 31 grudnia 2012 skład Zarządu przedstawiał się następująco:

Koralewski Jacek – Prezes Zarządu,

Kajkowska Anna Dorota – Wiceprezes Zarządu (rezygnacja z pełnionej funkcji w dniu 31.12.2012),

Jedyną zmianą w składzie Zarządu w 2012 roku była rezygnacja w dniu 31.12.2012 Pani Kajkowskiej Anny Doroty z pełnionej funkcji. Do dnia zakończenia badania skład Zarządu nie uległ zmianie.

##### **1.4.2. Rada Nadzorcza i zmiany w Radzie Nadzorczej**

W 2012 nastąpiły zmiany (opisane poniżej) w składzie Rady Nadzorczej. Na dzień 31 grudnia 2012 skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

- Hetkowski Wojciech – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Patrowicz Mariusz – Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej (od dnia 03.04.2012 roku,
- Patrowicz Damian – Sekretarz Rady Nadzorczej
- Patrowicz Marianna – Członek Rady Nadzorczej
- Patrowicz Małgorzata – Członek Rady Nadzorczej

Do dnia zakończenia badania skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

##### **1.4.3. Udzielone prokury**

Spółka nie udzieliła prokur.

#### **1.5. Jednostki powiązane**

ELKOP S.A. jest jednostką dominującą grupy kapitałowej. Za jednostki powiązane ze Spółką uznaje się podmioty krajowe i zagraniczne zgodnie z definicją jednostki powiązanej zawartą w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej. W sprawozdaniu finansowym za jednostki powiązane ze Spółką uznano więc:

- Głównych akcjonariuszy Spółki, tj. ATLANTIS S.A i Refus Sp, zo.o. oraz wszystkie podmioty osobowo kapitałowo powiązane z tymi podmiotami;
- spółki podporządkowane należące do grupy kapitałowej ELKOP, tj.:

  - Elkop Energy S.A.
  - Hibertus Sp, z o.o.

Charakter powiązania i metodę konsolidacji powyższych jednostek zależnych, ELKOP S.A, jako podmiot dominujący, prezentuje w notach do sprawozdania

finansowego. Badana jednostka jako podmiot dominujący sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

**1.6. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający**

Sprawozdanie finansowe badanej jednostki za rok poprzedni podlegało obowiązkowemu badaniu na podstawie art. 64 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami). Zostało zbadane przez BDO Sp. z o.o. - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355 i uzyskało opinię bez zastrzeżeń z objaśnieniem.

**1.6.1. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego i sposób podziału zysku/pokrycia straty**

W dniu 27 czerwca 2012 r. Zgromadzenie Akcjonariuszy zatwierdziło Sprawozdanie finansowe spółki składające się z bilansu, który na dzień 31.12.2011 roku po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę 23 689 561,59 zł oraz rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2011r. do dnia 31.12.2011r. wykazującego stratę netto w kwocie 4 186 222,86 zł. Zgodnie z Uchwałą Zgromadzenia Akcjonariuszy strata netto za rok obrotowy od 01.01.2011r. do 31.12.2011r. została w całości pokryta z kapitału zapasowego Spółki.

**1.6.2. Złożenie sprawozdanie finansowego w rejestrze.**

Sprawozdanie finansowe za rok 2011 zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 23 lipca 2012r.

**1.7. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania jednostki i kluczowego biegłego rewidenta**

Badanie za 2012 rok przeprowadziło biuro Polinvest - Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Łukaszewicza 1, będące podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych wpisanym na listę pod numerem 1806, W jego imieniu badanie przeprowadził kluczowy biegły rewident Elżbieta Zajkowska- Żylska wpisana do rejestru i na listę biegłych rewidentów wykonujących zawód biegłego rewidenta pod nr 10986.

**1.7.1. Wybór biegłego i umowa o badanie**

Polinvest-Audit Sp. z o.o. został wybrany do badania sprawozdania finansowego za rok 2012 uchwałą nr 1/01/2013 z dnia 16 stycznia 2013 Rady Nadzorczej ELKOP S.A..

Badanie przeprowadzono na podstawie umowy nr 66/01/B/12 zawartej w dniu 21 stycznia 2013 pomiędzy ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie, ul. Józefa Maronia 44, a Polinvest-Audit Sp. z o.o. w Krakowie ul. Łukaszewicza 1.

### 1.7.2. Oświadczenie o zachowaniu niezależności

Zarówno podmiot uprawniony, jak i przeprowadzający badanie biegły rewident stwierdzają, że w rozumieniu artykułu 56 ust. 3 i 4 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym z dnia 7 maja 2009 r. (Dz. U. z 2009 r. Nr 77, poz. 649 z późniejszymi zmianami) pozostają niezależni od badanej Spółki.

### 1.7.3. Okres przeprowadzenia badania

Badanie sprawozdania finansowego za rok 2012 zostało przeprowadzone w siedzibie Spółki oraz w siedzibie biura rachunkowego prowadzącego księgi Spółki w okresie od stycznia do marca 2013 roku.

### 1.8. Dostępność danych i oświadczenia Spółki

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania. Badana jednostka udostępniła wszystkie żądane przez Biegłego Rewidenta dane, i informacje oraz złożyła żądane przez biegłego rewidenta oświadczenia, w tym : oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych i wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych.

### 1.9. Przedmiot badania

Sprawozdanie finansowe będące przedmiotem badania obejmuje:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2012 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **59 394 tys. zł.,**
- 3) rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujący zysk netto w kwocie **13 410 tys. zł.,**
- 4) zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **32 144 tys. zł.,**
- 5) rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2012 o kwotę **1 516 tys. zł.,**
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

## 2. ANALIZA FINANSOWA

### 2.1. Struktura, dynamika i podstawowe wskaźniki

Tabela 1. Aktywa w okresie 2010 – 2012

Bilans		Stan na koniec (tys. zł)			Struktura w %			Dynamika	
		2010	2011	2012	2010	2011	2012	2011/2010	2012/2011
<b>Aktywa</b>									
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>5 071,0</b>	<b>18 588,0</b>	<b>50 243,0</b>	<b>38,0%</b>	<b>78,5%</b>	<b>84,6%</b>	<b>367</b>	<b>270</b>
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,0	0,0	1 550,0	0,0%	0,0%	2,6%	-	-
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	4 405,0	86,0	593,0	33,0%	0,4%	1,0%	2	690
III.	Należności długoterminowe	0,0	309,0	0,0	0,0%	1,3%	0,0%	-	0
IV.	Inwestycje długoterminowe	666,0	18 184,0	48 033,0	5,0%	76,8%	80,9%	2730	264
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,0	9,0	67,0	0,0%	0,0%	0,1%	-	744
<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>8 287,0</b>	<b>5 102,0</b>	<b>9 151,0</b>	<b>62,0%</b>	<b>21,5%</b>	<b>15,4%</b>	<b>62</b>	<b>179</b>
I.	Zapasy	4 560,0	3 829,0	1 866,0	34,1%	16,2%	3,1%	84	49
II.	Należności krótkoterminowe	3 299,0	553,0	3 046,0	24,7%	2,3%	5,1%	17	551
III.	Inwestycje krótkoterminowe	424,0	720,0	4 229,0	3,2%	3,0%	7,1%	170	587
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4,0	0,0	10,0	0,0%	0,0%	0,0%	0	-
	<b>Suma aktywów</b>	<b>13 358,0</b>	<b>23 690,0</b>	<b>59 394,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>177</b>	<b>251</b>

W roku 2012 suma bilansowa zwiększyła się w porównaniu do roku ubiegłego o 151 %, rok wcześniej wzrost sumy bilansowej wyniósł 77 %. Struktura aktywów Spółki pozostała na podobnym poziomie jak w roku poprzednim, przeważają w niej aktywa trwałe których udział w aktywach wynosi 84,6 %. Wzrost udziału aktywów trwałych w aktywach jest wynikiem wzrostu ilości oraz wzrostu wartości posiadanych przez Spółkę nieruchomości inwestycyjnych. W 2012 roku w aktywach trwałych Spółka wykazała wartość firmy w kwocie 1 550 tys. zł – powstała z przejęcia Investment Friends Development.

Aktywa obrotowe stanowią 15,4 % sumy bilansowej. Najistotniejszymi pozycjami aktywów obrotowych są inwestycje krótkoterminowe oraz należności krótkoterminowe stanowiące odpowiednio 7,1 i 5,1 % aktywów (wartość inwestycji jak i należności krótkoterminowych wzrosła w ostatnim roku ponad 4,5 krotnie). W 2012 roku wartość zapasów spadła o 51 % - jest to wynikiem sprzedaży domów oraz gruntów.

Tabela 2. Pasywa w okresie 2010 – 2012

Bilans		Stan na koniec (tys. zł)			Struktura w %			Dynamika	
		2010	2011	2012	2010	2011	2012	2011/2010	2012/2011
<b>Pasywa</b>									
<b>A</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>9 817,0</b>	<b>22 261,0</b>	<b>54 405,0</b>	<b>73,5%</b>	<b>94,0%</b>	<b>91,6%</b>	<b>227</b>	<b>244</b>
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	17 667,0	34 267,0	53 001,0	132,3%	144,6%	89,2%	194	155
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%	0,0%	-	-
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%	0,0%	-	-
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	3 445,0	3 475,0	3 475,0	25,8%	14,7%	2,5%	101	43
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	4 289,0	4 289,0	4 289,0	32,1%	18,1%	7,2%	100	100
VI.	Pozostałe kapitały ( fundusze) rezerwowe	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%	0,0%	-	-
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-13 613,0	-15 584,0	-19 770,0	-101,9%	-65,8%	-30,0%	114	114
VIII.	Zysk (strata) netto	-1 971,0	-4 186,0	13 410,0	-14,8%	-17,7%	22,6%	212	-320

IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%	0,0%	-	-
<b>B.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>3 541,0</b>	<b>1 429,0</b>	<b>4 989,0</b>	<b>26,5%</b>	<b>6,0%</b>	<b>8,4%</b>	<b>40</b>	<b>349</b>
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,0	0,0	4 163,0	0,0%	0,0%	7,0%	-	-
II.	Zobowiązania długoterminowe	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%	0,0%	-	-
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	3 529,0	1 362,0	759,0	26,4%	5,7%	1,3%	39	56
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	12,0	67,0	67,0	0,1%	0,3%	0,1%	558	100
	<b>Suma pasywów</b>	<b>13 358,0</b>	<b>23 690,0</b>	<b>59 394,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>177</b>	<b>251</b>

Udział kapitałów własnych w pasywach Spółki wynosił w 2012 roku 91,6 %, (wartość ich wzrosła o 144 % w porównaniu do roku poprzedniego). Wysokość kapitału podstawowego wzrosła o 18 734 tys. zł (o 55 % w stosunku do roku poprzedniego) w wyniku emisji nowej serii akcji.

W badanym okresie podstawowymi źródłami finansowania Spółki były kapitały własne, a zobowiązania i rezerwy na zobowiązania finansowały działalność Spółki w 8,4 %. Najistotniejszą pozycją zobowiązań i rezerw są rezerwy na zobowiązania stanowiące 7,0 % ogółu pasywów, a wśród nich niemal całość stanowi rezerwa na podatek odroczoney. Wartość zobowiązań krótkoterminowych spadła o 44 % i stanowi 1,3 % sumy bilansowej.

Tabela 3. Wskaźniki trwałości struktury finansowania w okresie 2010 - 2012

Wskaźnik	Treść ekonomiczna	2010	2011	2012
1. Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	(kapitały własne + rezerwy) / aktywa trwałe	1,94	1,20	1,17
2. Trwałość struktury finansowania	(kapitały własne+rezerwy+zobowiązania długoterminowe) / suma pasywów	0,73	0,94	0,99

Wartość wskaźnika pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym zmniejszyła się w ostatnich latach i wynosi w 2012 roku 1,17. Oznacza to, że każde aktywo trwałe pokryte jest w 117 % kapitałem własnym Spółki. Spadek wskaźnika jest rezultatem szybszego wzrostu aktywów trwałych niż kapitału własnego w 2012 roku.

Trwałość struktury finansowania znajduje się w trendzie wzrostowym – w 2012 roku wynosi 0,99.

Tabela 4. Wskaźniki płynności w okresie 2010 – 2012

Wskaźnik	Treść ekonomiczna	2010	2011	2012
1. Wskaźnik płynności I	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	2,35	3,75	12,06
2. Wskaźnik płynności II	aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	1,06	0,93	9,60
3. Wskaźnik płynności III	inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe	0,12	0,53	5,57

Wskaźniki płynności w ostatnich latach znajdowały się w trendzie wzrostowym – za sprawą wzrost wartości inwestycji i należności krótkoterminowych (w tym środków pieniężnych) przy jednoczesnym spadku zobowiązań krótkoterminowych. Na koniec 2012 roku wskaźniki płynności I, II i III wynosiły odpowiednio 12,06, 9,60 i 5,57. Wielkość wskaźników świadczy o nadpłynności. Za optymalny (satysfakcjonujący) poziom wskaźnika płynności II uważa się 1,0, a wskaźnika III 0,02.

Tabela 5 Wskaźniki rotacji w okresie 2010 – 2012

Wskaźnik	Treść ekonomiczna	2010	2011	2012
1. Szybkość obrotu należności w dniach	średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 / przychód netto ze sprzedaży produktów i towarów	456	179	33
2. Szybkość spłaty zobowiązań w dniach	średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 / koszty działalności operacyjnej	194	159	31
3. Szybkość obrotu zapasów w dniach	średni stan zapasów x 365 / koszty działalności operacyjnej	313	481	302

Szybkość obrotu należnościami w ostatnich latach nieustannie rośnie, co oznacza, że Spółka z roku na rok w mniejszym stopniu kredytuje swoich odbiorców. Świadczy o tym spadek wskaźnika szybkości obrotu należnościami, który wynosi 33 dni. Wartość wskaźnika szybkości spłaty zobowiązań również rośnie i wynosi 31 dni, jego wartość znajduje się na niższym poziomie niż wskaźnik obrotu należnościami, oznacza to, że Spółka szybciej płaci swoje zobowiązania, niż otrzymuje swoje należności. W badanym okresie wskaźnik obrotu zapasami znacząco spadł i wynosi 302 dni – tak wysoki poziom wskaźnika związany jest z branżą w jakiej działa Spółka – na zapasach są domy i grunty.

Tabela 6. Rachunek Zysków i Strat w okresie 2010 – 2012

Lp.	Wyszczególnienie	za okres 1.01 - 31.12			Dynamika	
		2010	2011	2012	2011/2010	2012/2011
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>3 851,0</b>	<b>3 598,0</b>	<b>4 529,0</b>	<b>93</b>	<b>126</b>
–	od jednostek powiązanych	0,0	0,0	0,0	-	-
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 519,0	3 591,0	4 529,0	143	126
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 332,0	7,0	0,0	1	-
<b>B.</b>	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>5 428,0</b>	<b>3 292,0</b>	<b>3 772,0</b>	<b>61</b>	<b>115</b>
–	jednostkom powiązanych	0,0	0,0	0,0	-	-
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	4 107,0	3 191,0	3 772,0	78	118
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 321,0	101,0	0,0	8	-
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>-1 577,0</b>	<b>306,0</b>	<b>757,0</b>	<b>-19</b>	<b>247</b>
D.	Koszty sprzedaży	0,0	0,0	0,0	-	-
E.	Koszty ogólnego zarządu	803,0	1 303,0	1 026,0	162	79
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>	<b>-2 380,0</b>	<b>-997,0</b>	<b>-269,0</b>	<b>42</b>	<b>27</b>
G.	Pozostałe przychody operacyjne	836,0	416,0	19 358,0	50	4 653
H.	Pozostałe koszty operacyjne	152,0	107,0	1 308,0	70	1 222
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>	<b>-1 696,0</b>	<b>-688,0</b>	<b>17 781,0</b>	<b>41</b>	<b>-2 584</b>

J.	Przychody finansowe	166,0	565,0	172,0	340	30
K.	Koszty finansowe	441,0	4 072,0	448,0	923	11
<b>L.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K)</b>	<b>-1 971,0</b>	<b>-4 195,0</b>	<b>17 505,0</b>	<b>213</b>	<b>-417</b>
<b>M.</b>	<b>Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (M.I.-M.II.)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	-	-
I.	Zyski nadzwyczajne	0,0	0,0	0,0	-	-
II.	Straty nadzwyczajne	0,0	0,0	0,0	-	-
<b>N.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (L+/-M)</b>	<b>-1 971,0</b>	<b>-4 195,0</b>	<b>17 505,0</b>	<b>213</b>	<b>-417</b>
O.	Podatek dochodowy	0,0	-9,0	4 095,0	-	-45 500
P.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,0	0,0	0,0	-	-
<b>R.</b>	<b>Zysk (strata) netto (N-O-P)</b>	<b>-1 971,0</b>	<b>-4 186,0</b>	<b>13 410,0</b>	<b>212</b>	<b>-320</b>

W 2012 roku nastąpił wzrost przychodów ze sprzedaży o 26 %, a kosztów sprzedanych produktów, towarów i materiałów o 15 %. Szybszy wzrost przychodów aniżeli kosztów spowodował wzrost zysku brutto ze sprzedaży o 147 %. Zysk brutto ze sprzedaży wynosi 757 tys. zł.

Koszty ogólnego zarządu spadły w 2012 roku o 21 % nie pozwoliło to jednak uniknąć straty ze sprzedaży która wyniosła 269 tys. zł (wielkość straty ze sprzedaż spada z roku na rok).

Pozostałe przychody operacyjne między innymi za sprawą odniesienia w nie aktualizacji wartości inwestycji wzrosły ponad 45 krotnie i wyniosły 19 358 tys. zł. Pozostałe koszty operacyjne wzrosły w mniejszym stopniu, co pozwoliło na osiągnięcie zysku z działalności operacyjnej w kwocie 17 781 tys. zł.

Spółka zanotowała w obecnym okresie spadek przychodów i kosztów finansowych, ich spadek wynosił odpowiednio 70 i 89 %. W dalszym jednak ciągu koszty finansowe są wyższe aniżeli przychody – największą część kosztów finansowych stanowi wynik z aktualizacji wartości inwestycji oraz koszty odsetek. Wynik na działalności gospodarczej wynosi 17 505 tys. zł. W konsekwencji osiągnięty przez Spółkę w 2012 roku wynik zysk netto był dodatni i wyniósł: 13 410 tys. zł.

Tabela 7. Wskaźniki rentowności w okresie 2010 – 2012

Wskaźnik	Treść ekonomiczna	2010	2011	2012
1. Wynik finansowy netto	(w tysiącach złotych)	-1 971,0	-4 186,0	13 410,0
2. Rentowność majątku	wynik finansowy netto / aktywa ogółem	-14,76%	-17,67%	22,58%
3. Rentowność kapitału własnego	wynik finansowy netto / kapitał własny *)	-7,76%	-9,96%	22,81%
4. Rentowność netto sprzedaży	wynik finansowy netto / przychody netto ze sprzedaży	-51,18%	-116,34%	296,09%
5. Rentowność brutto sprzedaży	zysk ze sprzedaży / przychody netto ze sprzedaży	-40,95%	8,50%	16,71%

W 2012 roku Spółka przez pierwszy w ostatnich trzech latach wypracowała zysk – wyniósł on 13 410 tys. zł. Dzięki niemu wszystkie oparte na nim wskaźniki rentowności przyjmują wartości dodatnie, w roku 2011 jedynie wskaźnik rentowności brutto sprzedaży był dodatni, a pozostałe wskaźniki

rentowności ujemne. Rentowność majątku wynosi 22,58 %, rentowność kapitału własnego 22,81 %, rentowność netto sprzedaży 296,09 %, a rentowność brutto sprzedaży 16,71 %.

## **2.2. Zdolność do kontynuowania działalności**

W oparciu o powyższą analizę finansową stwierdzamy, że nie występuje zagrożenie kontynuowania przez Spółkę działalności w niezmnieszonym istotnie zakresie, w dającej się przewidzieć przyszłości, to jest rok od dnia bilansowego.

## **3. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA**

### **3.1. Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości.**

#### **3.1.1. Dokumentacja zasad rachunkowości.**

Jednostka prowadzi księgi rachunkowe na podstawie dokumentacji w języku polskim opisującej przyjęte przez nią zasady rachunkowości (polityka rachunkowości), zawierają one informacje wymagane w art. 10 Ustawy o rachunkowości.

Księgi rachunkowe są prowadzone poza siedzibą Spółki w formie outsourcing'u przez GALEX Jolanta Gałuszka Kancelaria Biegłego Rewidenta z siedzibą w Cieszynie.

#### **3.1.2. Ocena zasadności i ciągłości stosowanych metod zasad rachunkowości.**

Przyjęte zasady rachunkowości, jednostka stosuje w sposób ciągły, dokonując jednakowego grupowania operacji gospodarczych, wyceny aktywów i pasywów, w tym także odpisów amortyzacyjnych i ustalania wyniku finansowego w taki sposób, aby za kolejne lata informacje z nich wynikające były porównywalne.

Księgi rachunkowe na rok 2012 zostały otwarte prawidłowo. Bilans zamknięcia ksiąg za 2011 rok jest zgodny z bilansem otwarcia na rok 2012.

#### **3.1.3. Prawidłowość dokumentacji operacji gospodarczych oraz ksiąg rachunkowych.**

Ewidencja księgowa jest prowadzona komputerowo przy użyciu oprogramowania Sage Symfonia.

Operacje gospodarcze są przejrzyste i kompletnie udokumentowane – w sposób pozwalający na poprawnie zakwalifikowanie ich do ujęcia w księgach rachunkowych.

Księgi jednostki są prowadzone rzetelnie i bezbłędnie, a dokonywane w nich zapisy są właściwie powiązane z dokumentami stanowiącymi podstawę ich sporządzenia oraz sprawozdaniem finansowym .



**3.1.4. Ocena właściwej ochrony dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych**

Dokumentacja opisująca zasady rachunkowości przyjęte przez jednostkę, księgi rachunkowe, dowody księgowe, dokumenty inwentaryzacyjne i sprawozdania finansowe przechowywane są i archiwizowane w sposób chroniący je przed niedozwolonymi zmianami, nieupoważnionym rozpowszechnianiem, uszkodzeniem lub zniszczeniem.

**3.1.5. Metody zabezpieczania dostępu do danych i systemu ich przetwarzania**

Stosowane programowe zasady ochrony danych, w tym metody zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania gwarantują ich bezpieczeństwo, a stosowane procedury zapewniają sprawdzenie poprawności przetworzenia danych, kompletności i identyczności zapisów.

**3.1.6. Informacje dotyczące inwentaryzacji aktywów i pasywów oraz rozliczenie i ujęcie w księgach jej wyników.**

Jednostka przeprowadziła inwentaryzacje zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości. Audytor nie zgłasza zastrzeżeń do poprawności przeprowadzenia inwentaryzacji. Różnice inwentaryzacyjne zostały prawidłowo rozliczone i odniesione w księgi badanego roku.

**3.2. Informacje o kompletności i poprawności sporządzenia:**

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia zawierają nie ujęte w bilansie oraz rachunku zysków i strat dane oraz wyjaśnienia niezbędne do tego aby sprawozdanie finansowe przedstawiało rzetelnie i jasno sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy Spółki. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia zostały sporządzone zgodnie z art. 48 ust. 1 i 2 ustawy o rachunkowości.

Sprawozdanie ze zmian w kapitale (funduszu) własnym zostało sporządzone prawidłowo, zgodnie z przepisami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, a w zakresie nie uregulowanym w standardach- stosownie do wymogów Ustawy o Rachunkowości (Dz. U. z 2009 roku, nr 152, poz. 1233, z późniejszymi zmianami) i wydanych na jej podstawie przepisach wykonawczych .

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych zostało sporządzone prawidłowo, metodą pośrednią z uwzględnieniem przepisów MSR 7. Dane wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych wykazują prawidłowe powiązanie ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w księgach rachunkowych..

Sprawozdanie z działalności Spółki w roku obrotowym przedłożone przez Zarząd sporządzone zostało stosownie do wymogów określonych w art. 49 ustawy o rachunkowości i, Kodeksem spółek handlowych oraz Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 roku nr 33, poz 259 ) Zarząd sporządził sprawozdanie z działalności Spółki w badanym okresie. Prezentowane w nim dane finansowe wynikają ze sporządzonego na dzień bilansowy sprawozdania finansowego.

### **3.3. Zdarzenia po dniu bilansowym**

W oparciu o oświadczenie jednostki oraz przegląd ksiąg za okres stycznia i lutego 2013r. nie stwierdzono innych niż przedstawione w sprawozdaniu finansowym, zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia, mających wpływ na sporządzone sprawozdanie finansowe.

### **3.4. Kontrole podatkowe**

W badanym okresie nie były przeprowadzane kontrole podatkowe w Spółce.

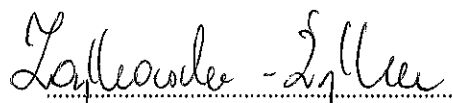
### **3.5. Informacja o istotnych naruszeniach prawa**

W trakcie badania nie stwierdzono istotnych naruszeń prawa wpływających na jakość sprawozdania finansowego, a także umowy Spółki.

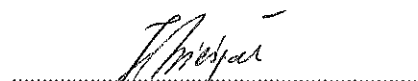
#### 4. USTALENIA KOŃCOWE

Sprawozdanie finansowe będące przedmiotem badania, obejmujące okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku jest prawidłowe oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki. Zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z ustawą o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) i polityką rachunkowości Spółki.

Niniejszy raport zawiera 15 stron kolejno numerowanych i parafowanych przez biegłego rewidenta.



Elżbieta Zajkowska - Zylska  
Kluczowy Biegły Rewident  
Nr ewidencyjny 10986



Prezes Zarządu  
Janina Niedośpiał  
W imieniu  
POLINVEST - AUDIT Sp. z o.o.  
ul. Łukasiewicza 1, 31-429 Kraków  
wpisanej na listę podmiotów  
uprawnionych  
do badania sprawozdań finansowych  
pod pozycją 1806

Kraków, dnia 19 marca 2013 roku.