

POLINVEST - AUDIT

biegłi rewidenci, doradcy podatkowi



OPINIA I RAPORT

z badania skonsolidowanego sprawozdania
finansowego

Grupy Kapitałowej ELKOP

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 Grupy Kapitałowej ELKOP

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ELKOP której jednostką dominującą jest ELKOP z siedzibą w Chorzowie, ul. J. Maronia 44, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- 2) skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazujący sumę **61 211 tys. zł,**
- 3) skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujący zysk netto w kwocie **12 408 tys. zł,**
- 4) skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów wykazujące całkowite dochody ogółem w kwocie **12 408 tys. zł,**
- 5) skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym Grupy za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **31 496 tys. zł,**
- 6) skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2012 o kwotę **1 007 tys. zł,**
- 7) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest Zarząd ELKOP SA.

Zarząd ELKOP S.A oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej ELKOP 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 Grupy Kapitałowej ELKOP tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej ELKOP .

Badanie skonsolidowanego 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 skonsolidowanego 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 oraz jednostki zależne zasad (polityki) rachunkowości i sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

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

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej ELKOP na dzień 31 grudnia 2012 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku,
- 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,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową ELKOP .

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

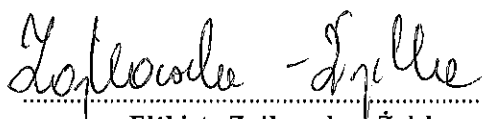
W dniu 23.07.2010 roku, Jednostka dominująca dokonała warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję warrantów subskrypcyjnych uprawniających do objęcia akcji serii F. W czerwcu 2012 roku z prawa do objęcia części akcji serii F wynikających z tych warrantów między innymi skorzystało dwóch 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 finansowe jednostki dominującej ELKOP S.A, sporządzone na dzień 31.12.2012 roku zostało zbadane przez Polinvest – Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie i uzyskało opinię bez zastrzeżeń z objaśnieniem przedstawionym powyżej.

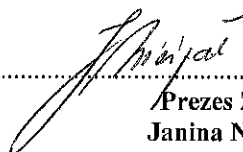
Sprawozdanie finansowe jednostki zależnej ELKOP ENERGY sporządzone na dzień 31.12.2012 roku zostało zbadane przez Polinvest – Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie ul. Łukasiewicza 1 i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie Spółki zależnej HIBERTUS Sp. z o.o., objętej tym sprawozdaniem nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta zgodnie z art. art. 64 ustawy o rachunkowości, gdyż nie spełniło przesłanek w nim zawartych.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej ELKOP za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.



Elżbieta Zajkowska-Żyńska
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.

POLINVEST - AUDIT

biegli rewidenci, doradcy podatkowi

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

**GRUPY KAPITAŁOWEJ
ELKOP**

z siedzibą w Chorzowie ul. Józefa Maronia 44

Kraków, marzec 2013 roku

SPIS TREŚCI

1.	CZĘŚĆ OGÓLNA	3
1.1.	Dane identyfikujące badaną Grupę Kapitałową	3
1.2.	Kapitał podstawowy i kapitały własne Jednostki dominującej i Grupy Kapitałowej:	4
1.3.	Właściciele i zmiany w strukturze własności Jednostki dominującej:	4
1.4.	Organy Spółki Jednostki dominującej	5
1.5.	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający	5
1.6.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania jednostki i kluczowego biegłego rewidenta	6
1.7.	Dostępność danych i oświadczenia Spółki	7
1.8.	Dzień bilansowy na który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe	7
1.9.	Metody konsolidacji	7
1.10.	Przedmiot badania	8
2.	ANALIZA FINANSOWA	9
2.1.	Struktura, dynamika i podstawowe wskaźniki	9
2.2.	Zdolność do kontynuowania działalności	13
3.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	13
3.1.	Zasady i metody wyceny w grupie kapitałowej	13
3.2.	Ocena zasadności i ciągłości stosowanych metod zasad rachunkowości.	13
3.3.	Kapitał udziałowców niemających kontroli	14
3.5.	Dokumentacja konsolidacyjna	14
3.6.	Odstępstwa od zasad konsolidacji	14
4.	USTALENIA KOŃCOWE	15

Niniejszy Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2012 roku, został przygotowany dla Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz Rady Nadzorczej Grupy Kapitałowej ELKOP.

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.1. Dane identyfikujące badaną Grupę Kapitałową

1.1.1. Firma (nazwa), forma prawna i siedziba Jednostki dominującej

„ELKOP”

Spółka Akcyjna

ul. Józefa Maronia 44

41-506 Chorzów

1.1.2. Firma (nazwa), forma prawna i siedziba spółek podporządkowanych wychodzących w skład Grupy Kapitałowej według stanu na 31 grudnia 2012 roku:

- Elkop Energy Spółka Akcyjna z siedzibą w Płocku, ulica Zygmunta Padlewskiego 18c – podmiot zależny od Elkop S.A. - udział w kapitale 30,09 %.
- Hibertus Spółka z o.o. z siedzibą w Płocku, ulica Zygmunta Padlewskiego 18 c – podmiot zależny od Elkop Energy S.A. - udział w kapitale 100,00 %,

1.1.3. Statut Spółki Jednostki dominującej

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.

1.1.4. Krajowy rejestr sądowy Jednostki dominującej:

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

1.1.5. Zarejestrowany przedmiot działalności Jednostki dominującej:

- Zgodne z otrzymanym wyciągiem z KRS przedmiotem działalności Spółki jest między innymi:
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20 Z).
- 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),

1.1.6. Rzeczywisty przedmiot działalności Jednostki dominującej:

W badanym okresie podstawowym przedmiotem działalności Spółki była działalność: wynajem nieruchomości własnych

1.1.7. Numer Identyfikacji Podatkowej Jednostki dominującej:

NIP: 627-001-16-20

1.1.8. Numer statystyczny (REGON) Jednostki dominującej:

272549956

1.1.9. Rok obrotowy:

Rokiem obrotowym zarówno Jednostki dominującej, jak i Jednostek zależnych jest rok kalendarzowy.

1.2. Kapitał podstawowy i kapitały własne Jednostki dominującej i Grupy Kapitałowej:

Kapitał podstawowy Grupy Kapitałowej jest kapitałem akcyjnym Spółki dominującej.

Kapitał własny Grupy Kapitałowej na dzień 1 stycznia 2012 r. wynosił 24 018 tys. zł.

W badanym roku obrotowym zwiększył się o 31 495 tys. zł i wynosi na dzień 31 grudnia 2012 r. 55 513 tys. zł. Na zmianę kapitału własnego zasadniczy wpływ miało:

- podwyższenie kapitału własnego Spółki dominującej
- wypracowanie skonsolidowanego zysku netto za rok 2012

Kapitał podstawowy Jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosił 53 001 tys. zł. W 2012 roku kapitał podstawowy zwiększył się o 18 734 tys. zł (emisja akcji serii F).

1.3. Właściciele i zmiany w strukturze własności Jednostki dominującej:

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 %
Suma	68 534 068	34 267 034,00	100,00 %

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 %
Suma	106 002 204	53 001 102,00	100,00 %

Do dnia zakończenia badania nie nastąpiły zmiany w strukturze własności.

1.4. Organy Spółki Jednostki dominującej

1.4.1. Zarząd i zmiany w Zarządzie Jednostki Dominującej

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 Jednostki Dominującej

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

- Hetkowski Wojciech – Przewodniczący Rady Nadzorczej

- Patrowicz Mariusz – Wiceprzewodniczący 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 Jednostki Dominującej

Spółka nie udzieliła prokur.

1.5. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający

Sprawozdanie finansowe badanej Grupy kapitałowej 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.

1.5.1. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 27 czerwca 2012r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Uchwałą nr 8 zatwierdziło sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Elkop S.A. składające się z bilansu, który na dzień 31.12.2011 roku po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę 27 891 tys. zł oraz rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2011r. do dnia 31.12.2011r. wykazującego stratę netto w kwocie 4 495 tys. zł.

1.5.2. Złożenie sprawozdanie finansowego w rejestrze.

Skonsolidowane sprawozdanie Grupy Kapitałowej Elkop S.A. za rok 2011 zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 23 lipca 2012 roku.

1.6. 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.

1.6.1. Wybór biegłego i umowa o badanie

Polinvest-Audit Sp. z o.o. została wybrana do badania sprawozdania skonsolidowanego za rok 2012 uchwałą nr 1/01/2013 z dnia 16 stycznia 2013 Rady Nadzorczej Elkop S.A. Badanie przeprowadzone zostało na podstawie umowy nr 66/01/B/12 zawartej w dniu 21 stycznia 2013 roku pomiędzy Elkop S.A. z siedzibą w Chorzowie, ul. Józefa Maronia 44, a Polinvest-Audit Sp z o.o. w Krakowie ul. Łukasiewicza 1.

1.6.2. Oświadczenie o zachowaniu niezależności

Zarówno podmiot uprawniony, jak i przeprowadzający badanie biegli rewidenci 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 Jednostki dominującej oraz spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

1.6.3. 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 lutego do marca 2013 roku.

1.7. Dostępność danych i oświadczenia Spółki

W ramach zlecenia dokonaliśmy oceny dokumentacji konsolidacyjnej oraz dokonanych wyłączeń w aspekcie zasad prawidłowej rachunkowości oraz przestrzegania przepisów prawa. Kierownik Jednostki dominującej udostępnił żądane przez biegłego rewidenta dane i wyjaśnienia, a także przedłożył oświadczenie o kompletności ujęcia danych w sprawozdaniu skonsolidowanym oraz poinformował o istotnych zdarzeniach jakie nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia. Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.

1.8. Dzień bilansowy na który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 roku.

Sprawozdania finansowe będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania zostały sporządzone za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku.

1.9. Metody konsolidacji

1.9.1. Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej emitenta objęte konsolidacją metodą pełną:

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

1.9.2. Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej emitenta objęte wyceną praw własności:

W skład Grupy Kapitałowej nie wchodzi Spółki objęte wyceną metodą praw własności.

1.9.3. Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej emitenta nieobjęte konsolidacją:

W skład Grupy Kapitałowej nie wchodzi Spółki nie objęte konsolidacją.

Podstawą badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego były sprawozdania finansowe Elkop S.A., Elkop Energy S.A. oraz Hibertus Sp. z o.o.

Sprawozdanie finansowe Elkop S.A. zostało sporządzone wg MSSF.

Sprawozdania Elkop Energy S.A. oraz Hibertus Sp. z o.o. sporządzone zostały według polskich standardów rachunkowości i podlegało przekształceniu na MSSF.

Sprawozdania finansowe: jednostki dominującej Elkop S.A. zostały zbadane przez Polinvest - Audit Sp. z o.o z siedziba w Krakowie i uzyskało opinie opinię bez zastrzeżeń, z objaśnieniem.

Sprawozdanie spółki zależnej Elkop Energy S.A. zostały zbadane przez Polinvest - Audit Sp. z o.o. z siedziba w Krakowie i uzyskało opinie bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe spółki zależnej Hibertus Sp. z o.o. nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.

1.10. Przedmiot badania

Sprawozdanie finansowe będące przedmiotem badania obejmuje:

- 1) wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- 2) skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **61 211 tys. zł,**
- 3) skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujący zysk netto w kwocie **12 408 tys. zł,**
- 4) skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów wykazujące całkowite dochody ogółem w kwocie **12 408 tys. zł,**
- 5) skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **31 495 tys. zł,**
- 6) skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2012 o kwotę **1 007 tys. zł,**
- 7) 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
Aktywa									
A	Aktywa trwałe	5 048,0	16 914,0	51 568,0	37,8%	60,6%	84,2%	335	305
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,0	4 938,0	1 550,0	0,0%	17,7%	2,5%	-	31
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	5 036,0	6 359,0	2 079,0	37,7%	22,8%	3,4%	126	33
III.	Należności długoterminowe	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%	0,0%	-	-
IV.	Inwestycje długoterminowe	12,0	5 572,0	47 872,0	0,1%	20,0%	78,2%	46433	859
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,0	45,0	67,0	0,0%	0,2%	0,1%	-	149
B.	Aktywa obrotowe	8 310,0	10 977,0	9 643,0	62,2%	39,4%	15,8%	132	88
I.	Zapasy	4 560,0	4 552,0	1 873,0	34,1%	16,3%	3,1%	100	41
II.	Należności krótkoterminowe	3 321,0	3 367,0	3 075,0	24,9%	12,1%	5,0%	101	91
III.	Inwestycje krótkoterminowe	425,0	3 044,0	4 685,0	3,2%	10,9%	7,7%	716	154
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4,0	14,0	10,0	0,0%	0,1%	0,0%	350	71
	Suma aktywów	13 358,0	27 891,0	61 211,0	100,0%	100,0%	100,0%	209	219

W roku 2012 suma bilansowa zwiększyła się w porównaniu do roku ubiegłego o 119 %, rok wcześniej wzrost sumy bilansowej wyniósł 109 %. W strukturze aktywów Grupy Kapitałowej obserwujemy trend wzrostowy udziału aktywów trwałych z poziomu 37,8 % w roku 2010 do 84,2 % w roku 2012. Wzrost udziału aktywów trwałych w aktywach w porównaniu do roku poprzedniego jest wynikiem wzrostu ilości oraz wzrostu wartości posiadanych przez Grupę Kapitałową nieruchomości inwestycyjnych. W 2012 roku w aktywach trwałych Grupa Kapitałowa wykazała wartość firmy w kwocie 1 550 tys. zł – powstała z przejęcia Investment Friends Development.

Aktywa obrotowe stanowią 15,8 % sumy bilansowej. Najistotniejszymi pozycjami aktywów obrotowych są inwestycje krótkoterminowe oraz należności krótkoterminowe stanowiące odpowiednio 7,7 i 5,0 % aktywów (wartość inwestycji wzrosła w ostatnim roku o 54 %). W 2012 roku wartość zapasów spadła o 59 % - jest to wynikiem sprzedaży domów oraz gruntów przez Elkop S.A..

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
Pasywa									
A	Kapitał (fundusz) własny	9 816,0	24 018,0	55 513,0	73,5%	86,1%	90,7%	245	231
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	17 667,0	34 267,0	53 001,0	132,3%	122,9%	86,6%	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	3 476,0	3 476,0	25,8%	12,5%	5,7%	101	100
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,0	0,0	4 289,0	0,0%	0,0%	7,0%	-	-
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	4 289,0	4 289,0	4 289,0	32,1%	15,4%	0,0%	100	100
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-15 585,0	-19 670,0	-6 308,0	-116,7%	-70,5%	-10,3%	126	32
X.	Udziały niekontrolujące	0,0	1 656,0	1 055,0	0,0%	5,9%	1,7%		
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 542,0	3 873,0	5 698,0	26,5%	13,9%	9,3%	109	147
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,0	29,0	4 163,0	0,0%	0,1%	6,8%	-	14355

II.	Zobowiązania długoterminowe	0,0	1 623,0	0,0	0,0%	5,8%	0,0%	-	0
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	3 542,0	2 154,0	1 468,0	26,5%	7,7%	2,4%	61	68
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,0	67,0	67,0	0,0%	0,2%	0,1%	-	100
	Suma pasywów	13 358,0	27 891,0	61 211,0	100,0%	100,0%	100,0%	209	219

Udział kapitałów własnych w pasywach Grupy Kapitałowej wynosił w 2012 roku 90,7 %, (wartość ich wzrosła o 131 % 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 przez Elkop S.A.

W badanym okresie podstawowymi źródłami finansowania Grupy kapitałowej były kapitały własne, a zobowiązania i rezerwy na zobowiązania finansowały jej działalność w 9,3 %. Najistotniejszą pozycją zobowiązań i rezerw są rezerwy na zobowiązania stanowiące 6,8 % ogółu pasywów (w 2011 roku pozycja ta stanowiła 0,1 % pasywów), a wśród nich niemal całość stanowi rezerwa na podatek odroczoney. Wartość zobowiązań krótkoterminowych spadła o 32 % i stanowi 2,4 % 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	1,42	1,16
2. Trwałość struktury finansowania	(kapitały własne+rezerwy+zobowiązania długoterminowe) / suma pasywów	0,73	0,92	0,97

Wartość wskaźnika pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym zmniejsza się w ostatnich latach i wynosi w 2012 roku 1,16. Oznacza to, że każde aktywo trwałe pokryte jest w 116 % kapitałem własnym Grupy Kapitałowej. Spadek wskaźnika jest rezultatem szybszego wzrostu aktywów trwałych niż kapitału własnego w ostatnich latach.

Trwałość struktury finansowania znajduje się w trendzie wzrostowym – w 2012 roku wynosi 0,97.

Tabela 4. Wskaźniki płynności w okresie 2010 – 2012

Wskaźnik	Treść ekonomiczna	2010	2011	2012
1. Wskaźnik płynności I	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	2,35	5,10	6,57
2. Wskaźnik płynności II	aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	1,06	2,98	5,29
3. Wskaźnik płynności III	inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe	0,12	1,41	3,19

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 6,57, 5,29 i 3,19. 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
I. Szybkość obrotu należności w dniach	średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 / przychód netto ze sprzedaży produktów i towarów	460	198	33
2. Szybkość spłaty zobowiązań w dniach	średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 / koszty działalności operacyjnej	194	159	25
3. Szybkość obrotu zapasów w dniach	średni stan zapasów x 365 / koszty działalności operacyjnej	341	529	239

Szybkość obrotu należnościami w ostatnich latach nieustannie rośnie, co oznacza, że Grupa Kapitałowa 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 25 dni, jego wartość znajduje się na niższym poziomie niż wskaźnik obrotu należnościami, oznacza to, że Grupa Kapitałowa szybciej płaci swoje zobowiązania, niż otrzymuje swoje należności. W badanym okresie wskaźnik obrotu zapasami znacząco spadł i wynosi 239 dni – tak wysoki poziom wskaźnika związany jest z branżą w jakiej działa Elkop S.A. – na zapasach są domy i grunty.

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

Lp.	Wyszczególnienie	za okres 1x01 - 31-12			Dynamika	
		2010	2011	2012	2011/2010	2012/2011
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	3 882,0	3 732,0	6 749,0	96	181
–	od jednostek powiązanych	0,0	0,0	0,0	-	-
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 550,0	3 719,0	6 186,0	146	166
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 332,0	13,0	563,0	1	4 331
B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	5 433,0	3 385,0	5 321,0	62	157
–	jednostkom powiązanim	0,0	0,0	0,0	-	-
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	4 112,0	3 279,0	4 770,0	80	145
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 321,0	106,0	551,0	8	520
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	-1 551,0	347,0	1 428,0	-22	412
D.	Koszty sprzedaży	0,0	0,0	0,0	-	-
E.	Koszty ogólnego zarządu	827,0	1 380,0	1 404,0	167	102
F.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	-2 378,0	-1 033,0	24,0	43	-2
G.	Pozostałe przychody operacyjne	837,0	416,0	21 117,0	50	5 076
H.	Pozostałe koszty operacyjne	347,0	467,0	1 308,0	135	280
I.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	-1 888,0	-1 084,0	19 833,0	57	-1 830
J.	Przychody finansowe	167,0	565,0	471,0	338	83
K.	Koszty finansowe	250,0	4 732,0	1 447,0	1 893	31
L.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K)	-1 971,0	-5 251,0	18 857,0	266	-359
M.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (M.I.-M.II.)	0,0	0,0	0,0	-	-
I.	Zyski nadzwyczajne	0,0	0,0	0,0	-	-
II.	Straty nadzwyczajne	0,0	0,0	0,0	-	-
N.	Zysk (strata) brutto (L+/-M)	-1 971,0	-5 251,0	18 857,0	266	-359
O.	Podatek dochodowy	0,0	-36,0	6 449,0	-	-17 914

P.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,0	0,0	0,0	-	-
R.	Odpis wartości firmy - jednostek podporządkowanych	184,0	7,0	0,0	4	-
S.	Odpis ujemnej wartości firmy jednostek podporządkowanych	0,0	727,0	0,0	-	-
T.	Zysk strata netto przypadająca na: (N-O-P-R+S)	-2 155,0	-4 495,0	12 408,0	209	-276
U.	Udziały niekontrolujące	0,0	-409,0	-601,0	-	147
W.	Zysk (strata) netto akcjonariuszy dominujących (T-U)	-2 155,0	-4 086,0	13 009,0	190	-318

W 2012 roku nastąpił wzrost przychodów ze sprzedaży o 81 %, a kosztów sprzedanych produktów, towarów i materiałów o 57 %. Szybszy wzrost przychodów aniżeli kosztów spowodował wzrost zysku brutto ze sprzedaży o 312 %. Zysk brutto ze sprzedaży wynosi 1 428 tys. zł.

Koszty ogólnego zarządu wzrosły w 2012 roku o 2 %, ale dzięki osiągniętemu zyskowi brutto ze sprzedaży Grupa Kapitałowa osiągnęła po raz pierwszy w ostatnich trzech latach zysk ze sprzedaży – wyniósł on 24 tys. zł.

Pozostałe przychody operacyjne między innymi za sprawą odniesienia w nie aktualizacji wartości inwestycji wzrosły ponad 50 krotnie i wyniosły 21 117 tys. zł. Pozostałe koszty operacyjne wzrosły w mniejszym stopniu, co pozwoliło na osiągnięcie zysku z działalności operacyjnej w kwocie 19 833 tys. zł.

Grupa Kapitałowa zanotowała w obecnym okresie spadek przychodów i kosztów finansowych, ich spadek wynosił odpowiednio 17 i 69 %. 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 18 857 tys. zł. W konsekwencji osiągnięty przez Grupę Kapitałową w 2012 roku wynik zysk netto był dodatni i wyniósł: 12 408 tys. zł.

Tabela 7. Wskaźniki rentowności w okresie 2010 – 2012

Wskaźnik	Treść ekonomiczna	2010	2011	2012
1. Wynik finansowy netto	(w tysiącach złotych)	-2 155,0	-4 495,0	12 408,0
2. Rentowność majątku	wynik finansowy netto / aktywa ogółem	-16,13%	-16,12%	20,27%
3. Rentowność kapitału własnego	wynik finansowy netto / kapitał własny *)	-8,48%	-10,29%	20,07%
4. Rentowność netto sprzedaży	wynik finansowy netto / przychody netto ze sprzedaży	-55,51%	-120,44%	183,85%
5. Rentowność brutto sprzedaży	zysk ze sprzedaży / przychody netto ze sprzedaży	-39,95%	9,30%	21,16%

*) kapitał własny nie obejmuje wyniku finansowego

W 2012 roku Grupa Kapitałowa po raz pierwszy w ostatnich trzech latach wypracowała zysk netto – wyniósł on 12 408 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 20,27 %, rentowność kapitału własnego 20,07 %, rentowność netto sprzedaży 183,85 %, a rentowność brutto sprzedaży 21,16 %.

2.2. Zdolność do kontynuowania działalności

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

3. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

3.1. Zasady i metody wyceny w grupie kapitałowej

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej zostały wycenione według następujących zasad:

- środki trwałe, wartości niematerialne – w cenach nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz odpisy wynikające z trwałej utraty wartości,
- środki trwałe w budowie – według cen nabycia lub kosztów wytworzenia,
- amortyzacja środków trwałych w grupie kapitałowej liczona jest metodą liniową przy zastosowaniu stawek amortyzacyjnych odzwierciedlających planowany okres użytkowania składnika majątku w wykonywanej działalności gospodarczej,
- akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych – w cenie nabycia,
- produkty gotowe według kosztu wytworzenia, nie wyższego od ich ceny sprzedaży netto na dzień bilansowy,
- towary – według cen nabycia z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny, w cenach nie wyższych od ich planowanych cen sprzedaży netto,
- należności i zobowiązania – w kwocie wymagającej zapłaty z uwzględnieniem utworzonych odpisów na należności wątpliwe, dokonywanych w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.
- środki pieniężne – według wartości nominalnej,
- kapitały - według wartości nominalnej,
- aktywa i pasywa w walutach obcych – według kursu średniego NBP ogłoszonego na dzień 31 grudnia 2012 roku.

3.2. Ocena zasadności i ciągłości stosowanych metod zasad rachunkowości.

Przyjęte przez Grupę zasady wyceny stosowane są w sposób ciągły.

W 2012 roku w sprawozdaniach spółek wchodzących w skład skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie wystąpiły zmiany w sposobie wyceny aktywów i pasywów, zasadach rachunkowości i sposobu sporządzania sprawozdań finansowych w porównaniu z rokiem poprzedzającym rok badany.

Walutą funkcjonalną jest polski złoty. Walutą prezentacji jest polski złoty.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w tysiącach polskich złotych.

3.3. Kapitał udziałowców niemających kontroli

Kapitał udziałowców mniejszościowych na dzień 31 grudnia 2012 wynosi 1 055 tys. zł i obejmuje:

- część kapitału własnego udziałowców niemających kontroli 1 656 tys. zł,
- wynik netto udziałowców niemających kontroli -601 tys. zł

Wykazywany w konsolidowanym sprawozdaniu finansowym kapitał mniejszości został prawidłowo ustalony i zaprezentowany.

3.4. Dokumentacja konsolidacyjna

Podmiot dominujący sporządził i zgromadził dokumentację konsolidacyjną obejmującą:

- sprawozdania finansowe jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej,
- korekty i wyłączenia konsolidacyjne sprawozdań finansowych objętych konsolidacją,
- obliczenie kapitałów własnych udziałowców mniejszościowych,
- zestawienia wynikowe z konsolidacji bilansu, rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływu środków pieniężnych.

Dokumentacja konsolidacyjna jest kompletna i sporządzona prawidłowo.

3.5. Odstępstwa od zasad konsolidacji

Nie zidentyfikowano odstępstw od zasad konsolidacji określonych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej.

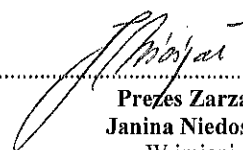
4. USTALENIA KOŃCOWE

Skonsolidowane 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 Grupy Kapitałowej Elkop oraz sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, w zakresie nieuregulowanym przez MSSF/MSR.

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



Elżbieta Zajkowska Żylska
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 marzec 2013 roku.