



Ground Frost Euroin Audyt Sp. z o.o.

podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych - nr ewid. 68

(dawniej Euroin i Partnerzy Audytorzy i Konsultanci Sp. z o.o.)

www.euroin.pl

03-731 Warszawa, ul. Targowa 20A

KRS 0000061094

Regon: 010226794

NIP: 526-00-14-757

Sekretariat:

e-mail: ba@euroin.pl

tel.+48 (0-22) 8182-666

tel. +48 (0-22) 8182-600

**OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA**

**dotycząca sprawozdania finansowego
ELKOP S.A.**

w Chorzowie

za okres

od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Opinia zawiera 2 strony

Raport uzupełniający opinię zawiera 11 stron

Opinia niezależnego biegłego rewidenta oraz raport uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się



Ground Frost Euroin Audit Sp. z o.o.

podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych - nr ewid. 68
(dawniej Euroin i Partnerzy Audytorzy i Konsultanci Sp. z o.o.)

www.euroin.pl

03-731 Warszawa, ul. Targowa 20A

KRS 0000061094

Regon: 010226794

NIP: 526-00-14-757

Sekretariat:

e-mail: ba@euroin.pl

tel.+48 (0-22) 8182-666

tel. +48 (0-22) 8182-600

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia ELKOP S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie („Spółka”), na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r., rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje i objaśnienia.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych oraz sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych i innymi obowiązującymi przepisami oraz sporządzenie sprawozdania z działalności. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli

MG



wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedności stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe ELKOP S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych, jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki oraz zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych, we wszystkich istotnych aspektach, ksiąg rachunkowych.

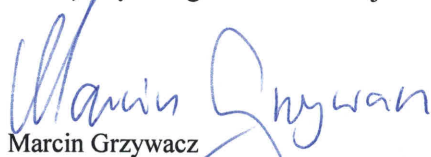
Objaśnienia uzupełniające opinię

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na poniższe kwestie:

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej ujęte zostały krótkoterminowe aktywa finansowe w postaci akcji Spółki DAMF INVEST S.A. (Spółka nienotowana publicznie) w kwocie 12 525,0 tys. złotych. Zwracamy uwagę na notę 4 sprawozdania finansowego, w której Spółka ELKOP S.A. opisuje zmiany związane z tą inwestycją, które miały miejsce w roku 2013.

Inne kwestie

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności Spółki uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzeniu 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 (Dz. U. z 2009 r., nr 33, poz. 259) i są one zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.


Marcin Grzywacz
Biegły rewident nr 11769

Ground Frost Euroin Audyt
Sp. z o.o.
03-731 Warszawa, ul. Targowa 20A
NIP 526-00-14-757, REGON 010226794
tel.(22) 818-26-66, fax(22) 818-26-00

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu Ground Frost Euroin Audyt Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 68

ul. Targowa 20A
03-731 Warszawa

20 marca 2014 r.
Warszawa



**Raport uzupełniający opinię z badania
sprawozdania finansowego
ELKOP S.A.
w Chorzowie
za okres
od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.**



SPIS TREŚCI:

1.	Część ogólna raportu	2
1.1.	Dane identyfikujące badaną jednostkę	2
1.1.1.	Nazwa Spółki	2
1.1.2.	Siedziba Spółki	2
1.1.3.	Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym	2
1.1.4.	Struktura własności i jednostki powiązane	3
1.1.5.	Kierownik jednostki	3
1.2.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	3
1.2.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:	3
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	3
1.3.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	4
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	4
2.	Część analityczna raportu	6
2.1.	Bilans	6
2.2.	Rachunek zysków i strat	7
2.3.	Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	7
2.4.	Wybrane wskaźniki finansowe	8
2.5.	Interpretacja wskaźników	8
3.	Część szczegółowa raportu	10
3.1.	Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości	10
3.2.	Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego	10
3.3.	Sprawozdanie z działalności Spółki	10
3.4.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	11



1. Część ogólna raportu

1.1. Dane identyfikujące badaną jednostkę

1.1.1. Nazwa Spółki

ELKOP S.A.

1.1.2. Siedziba Spółki

ul. Józefa Maronia 44, 41-506 Chorzów

1.1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data:	24.10.2003 r.
Numer rejestru:	KRS 0000176582
REGON:	272549956
NIP:	627-00-11-620

Podstawowym przedmiotem działalności badanej Spółki jest:

- 68, , , działalność związana z obsługa rynku nieruchomości
- 68, 10, z, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 68, 20, z, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- 68, 31, z, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
- 68, 32, z, zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- 25, 11, z, produkcja konstrukcji metalowych i ich części
- 27, 40, z, produkcja elektrycznego sprzętu oświetleniowego
- 27, 90, z, produkcja pozostałego sprzętu elektrycznego
- 28, 30, z, produkcja maszyn dla rolnictwa i leśnictwa
- 32, 99, z, produkcja pozostałych wyrobów, gdzie indziej niesklasyfikowana
- 33, 11, z, naprawa i konserwacja metalowych wyrobów gotowych
- 33, 14, z, naprawa i konserwacja urządzeń elektrycznych
- 33, 20, z, instalowanie maszyn przemysłowych, sprzętu i wyposażenia
- 35, 11, z, wytwarzanie energii elektrycznej
- 35, 12, z, przesyłanie energii elektrycznej
- 35, 13, z, dystrybucja energii elektrycznej
- 35, 14, z, handel energią elektryczną
- 35, 21, z, wytwarzanie paliw gazowych
- 41, , , roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków
- 42, , , roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej
- 43, , , roboty budowlane specjalistyczne
- 46, 61, z, sprzedaż hurtowa maszyn i urządzeń rolniczych oraz dodatkowego wyposażenia
- 46, 62, z, sprzedaż hurtowa obrabiarek
- 46, 63, z, sprzedaż hurtowa maszyn wykorzystywanych w górnictwie, budownictwie oraz inżynierii lądowej i wodnej
- 46, 64, z, sprzedaż hurtowa maszyn dla przemysłu tekstylnego oraz maszyn do szycia i maszyn dziewiarskich
- 46, 65, z, sprzedaż hurtowa mebli biurowych
- 46, 66, z, sprzedaż hurtowa pozostałych maszyn i urządzeń biurowych
- 46, 69, z, sprzedaż hurtowa pozostałych maszyn i urządzeń
- 46, 90, z, sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana
- 49, 41, z, transport drogowy towarów
- 64, 19, z, pozostałe pośrednictwo pieniężne
- 64, 99, z, pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych



- 66, 19, z, pozostała działalność wspomagającą usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych
- 72, , , badania naukowe i prace rozwojowe
- 73, , , reklama, badanie rynku i opinii publicznej
- 74, 90, z, pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana
- 77, , , wynajem i dzierżawa
- 82, 99, z, pozostała działalność wspomagającą prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana
- 96, 09, z, pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana

1.1.4. Struktura własności i jednostki powiązane

Na dzień 31.12.2013 r. struktura własności kapitału zakładowego Spółki w wysokości 53 001 102,00 zł przedstawia się następująco:

Lp.	Akcjonariusz	Liczba udziałów w sztukach	Wartość nominalna w PLN	Udział (%)
1	DAMF INVEST S.A.	77 000 000	38 500 000,00	72,64%
2	Inni akcjonariusze posiadający poniżej 5% akcji każdy	29 002 204	14 501 102,00	27,36%
SUMA		106 002 204	53 001 102,00	100,00%

W roku 2013 kapitał zakładowy Spółki nie uległ zmianie.

Badana Spółka wg stanu na koniec badanego okresu:

- jest Spółką notowaną na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych i jest Spółką zależną w stosunku do Spółki DAMF INVEST S.A.

1.1.5. Kierownik jednostki

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd.

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r. wchodził:

- Jacek Koralewski – Prezes Zarządu,

W bieżącym okresie nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu.

1.2. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

1.2.1. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:

Imię i nazwisko: Marcin Grzywacz
Numer w rejestrze: 11769

1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:

Firma: Ground Frost Euroin Audyt Sp. z o.o. (poprzednio: Euroin i Partnerzy, Audytorzy i Konsultanci Sp. z o.o.)
Siedziba: Warszawa
Adres: ul. Targowa 20A, 03-731 Warszawa
Numer rejestru: KRS 0000061094



Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Kapitał zakładowy:	105 100,00 zł
Numer NIP:	526-00-14-757

Ground Frost Euroin Audyt Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 68.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 14 stycznia 2014 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 13 stycznia 2014 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie Spółki w okresie od 28 stycznia 2014 r. do 31 stycznia 2014 r.

Kluczowy biegły rewident oraz Ground Frost Euroin Audyt Sp. z o.o. spełniają wymóg niezależności od badanej Spółki w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77 poz. 649).

1.3. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe ELKOP S.A. sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez POLINVEST - AUDIT Sp. z o.o. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń, z następującymi uwagami:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności 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 finansowe zostało zatwierdzone w dniu 19 czerwca 2013 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników, które postanowiło, że zysk Spółki za poprzedni rok obrotowy, w kwocie 13 410,0 tysiąca złotych będzie przeznaczony na pokrycie strat z lat ubiegłych.

1.4. Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia ELKOP S.A. z siedzibą w Chorzowie i dotyczy sprawozdania finansowego, na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r., rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje i objaśnienia.

Badana jednostka sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, na podstawie Uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 20.12.2006 r.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych oraz z innymi obowiązującymi przepisami oraz sporządzenie sprawozdania z działalności.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu uzupełniającego, odnośnie tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Zarząd Spółki złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niezastąpieniu zdarzeń wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd Spółki złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie Ground Frost Euroin Audyt Sp. z o.o.



Raport z badania sprawozdania finansowego za 2013 r.

Elkop S.A.

2. Część analityczna raportu

2.1. Bilans

	31.12.2013	Struktura %	31.12.2012	Struktura %
AKTYWA				
A. AKTYWA TRWAŁE	51 339,9	83,0%	50 243,0	84,6%
Wartości niematerialne i prawne	1 550,0	2,5%	1 550,0	2,5%
Rzeczowe aktywa trwałe	563,0	0,9%	593,0	1,0%
Nieruchomości inwestycyjne	35 225,6	57,0%	31 358,0	52,8%
Długoterminowe aktywa finansowe	13 375,0	21,6%	16 675,0	28,1%
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	626,3	1,0%	67,0	0,1%
B. AKTYWA OBROTOWE	10 501,0	17,0%	9 151,0	15,4%
Zapasy	365,1	0,6%	1 866,0	3,1%
Należności krótkoterminowe	2 495,6	4,0%	3 046,0	5,1%
Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 068,7	6,6%	1 993,0	3,4%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 523,3	5,7%	2 236,0	3,8%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	48,3	0,1%	10,0	0,0%
AKTYWA RAZEM	61 840,9	100,0%	59 394,0	100,0%

	31.12.2013	Struktura %	31.12.2012	Struktura %
PASYWA				
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	56 228,0	90,9%	54 405,0	91,6%
Kapitał (fundusz) podstawowy	53 001,0	85,7%	53 001,0	89,2%
Kapitał (fundusz) zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	3 475,0	5,6%	3 475,0	5,9%
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	1 749,0	2,8%	4 289,0	7,2%
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Zyski zatrzymane/ niepodzielony wynik finansowy	-1 997,0	-3,2%	-6 360,0	-10,7%
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	5 612,9	9,1%	4 989,0	8,4%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 872,4	7,9%	4 152,0	7,0%
Pozostałe rezerwy	11,0	0,0%	11,0	0,0%
Zobowiązania krótkoterminowe	711,0	1,1%	759,0	1,3%
Rozliczenia międzyokresowe	18,5	0,0%	67,0	0,1%
PASYWA RAZEM	61 840,9	100,0%	59 394,0	100,0%

Dane w tys. PLN



Raport z badania sprawozdania finansowego za 2013 r.
Elkop S.A.

2.2. Rachunek zysków i strat

Opis	01.01.2013- 31.12.2013	% przychodów ze sprzedaży	01.01.2012- 31.12.2012	% przychodów ze sprzedaży
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 996,0	100,0%	4 529,0	100,0%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	3 344,0	66,9%	3 772,0	83,3%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	1 652,0	33,1%	757,0	16,7%
Koszty sprzedaży	-	0,0%	-	0,0%
Koszty ogólnego zarządu	921,0	18,4%	1 026,0	22,7%
Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	731,0	14,6%	- 269,0	-5,9%
Pozostałe przychody operacyjne	3 130,0	62,7%	19 358,0	427,4%
Inne przychody operacyjne	3 130,0	62,7%	19 358,0	427,4%
Pozostałe koszty operacyjne	194,0	3,9%	1 308,0	28,9%
Inne koszty operacyjne	194,0	4,3%	1 308,0	28,9%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	3 667,0	73,4%	17 781,0	392,6%
Przychody finansowe	1 377,0	27,6%	172,0	3,8%
Koszty finansowe	-	0,0%	448,0	9,9%
Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K)	5 044,0	101,0%	17 505,0	386,5%
Zysk (strata) brutto (L+/-M)	5 044,0	101,0%	17 505,0	386,5%
Podatek dochodowy	680,0	15,0%	4 095,0	90,4%
Zysk (strata) netto (N-O-P)	4 364,0	87,3%	13 410,0	296,1%

Dane w tys. PLN

2.3. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Opis	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
Zysk strata netto	4 364,0	13 410,0
Inne całkowite dochody:	- 2 540,0	-
- wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	- 3 135,0	-
- aktywo z tytułu podatku odroczonego od wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	595,0	
Całkowity dochód za okres	1 824,0	13 410,0



Raport z badania sprawozdania finansowego za 2013 r.
Elkop S.A.

Dane w tys. PLN

2.4. Wybrane wskaźniki finansowe

	2013	2012	2011
1. Rentowność sprzedaży netto			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{przychody netto}}$	87,3%	296,1%	-116,3%
2. Rentowność kapitału własnego			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}}$	7,8%	24,6%	-23,2%
3. Stopa zadłużenia			
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania} \times 100\%}{\text{suma pasywów}}$	9,1%	8,4%	6,0%
4. Wskaźnik płynności			
$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe w tym rozliczenia międzyokresowe}}$	14,4	11,1	3,6

2.5. Interpretacja wskaźników

Rentowność sprzedaży netto

Rentowność kapitału własnego wyniosła 87,3%. Wartość tego wskaźnika wynika wprost i osiągnięcia zysku netto przez Spółkę. We wszystkich 3 analizowanych latach wartość tego wskaźnika ulega istotnym wahaniom – wynika to w dużej mierze z faktu, iż wynik Spółki jest głównie pochodną transakcji obejmujących zarówno wynajem nieruchomości, wycenę posiadanych nieruchomości do wartości godziwej (zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości) jak również wycenę posiadanego przez Spółkę portfela inwestycyjnego (obejmującego głównie inwestycje w inne Spółki). W związku z charakterem pozycji mających istotny wpływ na wynik netto wskaźnik rentowności sprzedaży netto ulega istotnym wahaniom.

Rentowność kapitału własnego

Rentowność kapitału własnego uległa zmniejszeniu w stosunku do roku poprzedniego. Wynika to głównie z niższego zysku netto wygenerowanego przez Spółkę w stosunku do roku poprzedniego, jak również rozpoznania odpisu aktualizującego wartość inwestycji utrzymywanej w kategorii dostępne do sprzedaży.

Stopa zadłużenia

Stopa zadłużenia Spółki wzrosła nieznacznie w stosunku do roku poprzedniego, jednak pozostała na poziomie zbliżonym.

Wskaźnik płynności

Wskaźnik płynności wyniósł 14,4 i wzrósł w stosunku do okresu poprzedniego. Poprawa wskaźnika jest związana również z poprawą wskaźnika stopa zadłużenia. Poprawa ta wynika z szybszego przyrostu aktywów



Raport z badania sprawozdania finansowego za 2013 r.

Elkop S.A.

obrotowych w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych, co jest związane m.in. z wyceną posiadanego portfela inwestycyjnego.

3. Część szczegółowa raportu

3.1. Prawdliwość stosowanego systemu rachunkowości

Spółka posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd Spółki, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy wrywkowego sprawdzenia prawidłowości działania systemu rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonych prac nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących systemu rachunkowości, które nie zostałyby usunięte, a mogły mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe, w tym dotyczących:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości,
- udokumentowania operacji gospodarczych,
- rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych oraz powiązania zapisów w ramach ksiąg rachunkowych,
- prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na podstawie sald zatwierdzonego bilansu za okres poprzedni,
- powiązania zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym,
- zasadności stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tego systemu rachunkowości.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację składników majątkowych w zakresie i terminach określonych w art. 26 ustawy o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne ujęto i rozliczono w księgach badanego okresu.

3.2. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego

Dane zawarte we wprowadzeniu oraz dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

3.3. Sprawozdanie z działalności Spółki

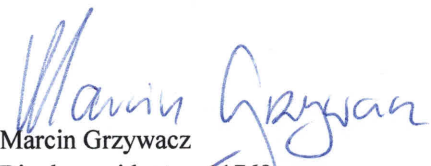
Sprawozdanie z działalności Spółki uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 r., nr 33, poz. 259) i są one zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

3.4. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

W oparciu o przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień 31 grudnia 2013 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń, z następującymi objaśnieniami:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na poniższe kwestie:

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej ujęte zostały krótkoterminowe aktywa finansowe w postaci akcji Spółki DAMF INVEST S.A. (Spółka nienotowana publicznie) w kwocie 12 525,0 tys. złotych. Zwracamy uwagę na notę 4 sprawozdania finansowego, w której Spółka ELKOP S.A. opisuje zmiany związane z tą inwestycją, które miały miejsce w roku 2013.”


Marcin Grzywacz
Biegły rewident nr 11769

Ground Frost Euroin Audyt
Sp. z o.o.
03-731 Warszawa, ul. Targowa 20A
NIP 526-00-14-757, REGON 010226794
tel.(22) 818-26-66, fax(22) 818-26-00

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu Ground Frost Euroin Audyt Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 68

ul. Targowa 20A
03-731 Warszawa

20 marca 2014 r.
Warszawa