

**OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO  
BIEGŁEGO REWIDENTA**

**dotycząca sprawozdania finansowego  
Elkop S.A.**

**w Chorzowie**

**za okres  
od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.**

Opinia zawiera 3 strony  
Raport z badania zawiera 12 stron  
Opinia niezależnego biegłego rewidenta oraz raport  
z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2016 r.

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

*Dla Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej ELKOP S.A.*

### **Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółki Elkop S.A. z siedzibą przy ul. Józefa Maronia 44, 41-506 Chorzów, (zwanej dalej „Spółką”), na które składają się: sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 r., rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. oraz informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.

### *Odpowiedzialność kierownika jednostki i osób sprawujących nadzór za sprawozdanie finansowe*

W Spółce funkcję kierownika jednostki pełni Zarząd, który jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Kierownik jednostki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r., poz. 1047 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „Ustawą o rachunkowości”, Zarząd Spółki oraz członkowie jej Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późniejszymi zmianami. Standardy te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez kierownika jednostki wartości szacunkowych, jak również 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 o sprawozdaniu finansowym*

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Elkop S.A. na dzień 31 grudnia 2016 r., oraz jej wynik finansowy i przepływy pieniężne za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne, co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz postanowieniami statutu Spółki.

### **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

#### *Opinia na temat sprawozdania z działalności*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności.

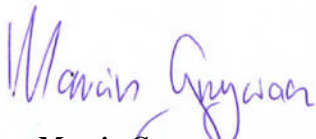
Za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny kierownik jednostki. Ponadto kierownik jednostki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia 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 niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2016 r. poz. 860) i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności sporządzonym za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia 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 niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2016 r. poz. 860) i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

### *Oświadczenie jednostki o stosowaniu ładu korporacyjnego*

W związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem było również zapoznanie się z oświadczeniem Spółki o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności. Naszym zdaniem w oświadczeniu tym Spółka zawarła informacje wymagane zgodnie z zakresem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1639, z późniejszymi zmianami) lub w regulaminach wydanych na podstawie art. 61 tej ustawy. Informacje te są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.



**Marcin Grzywacz**

Biegły rewident nr 11769

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu Marcin Grzywacz Audyt Doradztwo Szkolenia  
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 3872

ul. Domaniewska 35/89  
02-672 Warszawa

01 marca 2017 r.  
Warszawa

**Raport z badania sprawozdania finansowego**

**Elkop S.A.**

**w Chorzowie**

**za okres**

**od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 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	4
1.2.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	4
1.2.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta	4
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania	4
1.3.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	4
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	5
2.	Część analityczna raportu	7
2.1.	Bilans	7
2.2.	Rachunek zysków i strat	8
2.3.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów	8
2.4.	Wybrane wskaźniki finansowe	9
2.5.	Interpretacja wskaźników	10
3.	Część szczegółowa raportu	11
3.1.	Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości	11
3.2.	Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego	11
3.3.	Sprawozdanie z działalności Spółki	11
3.4.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	12
3.5.	Informacje o istotnych naruszeniach prawa	12

## 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, Wydział VIII 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 wynajem posiadanych nieruchomości.

Ujawniony w KRS zakres działalności Spółki obejmuje:

- 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 energia elektryczna
- 35, 21, z, wytwarzanie paliw gazowych
- 41, , , roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków
- 42, , , roboty związane z budowa 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 funduszów emerytalnych

- 66, 19, z, pozostała działalność wspomagająca 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 wspomagająca 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 31.12.2016 r. struktura własności kapitału zakładowego Spółki w wysokości 42 000 000,00 zł przedstawia się następująco:

Lp.	Akcjonariusz	Liczba akcji w sztukach	Wartość nominalna w PLN	Udział (%)
1	DAMF INVEST S.A.	8 797 338	30 790 683,00	73,31%
2	Pozostali akcjonariusze posiadający poniżej 5% akcji każdy	3 202 662	11 209 317,00	26,69%
<b>SUMA</b>		<b>12 000 000</b>	<b>42 000 000,00</b>	<b>100,00%</b>

Na 31 grudnia 2016r ilość akcji równa się 12 000 000 sztuk.

W dniu 15.01.2017 r. Sąd Rejestrowy dokonał wpisu obniżenia wartości nominalnej akcji wszystkich serii Spółki przy jednoczesnym proporcjonalnym zwiększeniu ich ilości bez zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki i tak wartość nominalna jednej sztuki akcji wynosi 0,70 zł. co daje 60 000 000 sztuk wszystkich akcji.

Badana Spółka wg stanu na koniec badanego okresu:

- jest Spółką notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie i jest Spółką zależną w stosunku do Spółki DAMF INVEST S.A. i jest powiązana ze spółkami należącymi do Grupy Kapitałowej DAMF INVEST S.A.
- jest Spółką powiązaną osobowo poprzez Prezesa Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej z wieloma jednostkami, w tym m.in.: Atlantis S.A., DAMF INWESTYCJE S.A. (dawniej Fly.pl), FON S.A., Resbud S.A., Investment Friends Capital S.A., Investment Friends S.A. IFERIA S.A.

Po dniu bilansowym nastąpiła zmiana struktury akcjonariatu, który zgodnie z informacją zawartą w komunikacie bieżącym numer 10/2017 z dnia 17 lutego 2017 r. przedstawia się następująco:

Lp.	Akcjonariusz	Liczba akcji w sztukach	Wartość nominalna w PLN	Udział (%)
1	DAMF INVEST S.A.	43 986 690	30 790 683,00	73,31%
2	Słoneczne Inwestycje Sp. z o.o.	3 685 720	2 580 004,00	6,14%
3	Pozostali akcjonariusze posiadający poniżej 5% akcji każdy	12 327 590	8 629 313,00	20,55%
<b>SUMA</b>		<b>60 000 000</b>	<b>42 000 000,00</b>	<b>100,00%</b>



### **1.1.5. Kierownik jednostki**

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd.

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2016 r. wchodził:

- Jacek Koralewski – Prezes Zarządu.

W badanym okresie oraz do dnia wydania opinii 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: Marcin Grzywacz Audyt Doradztwo Szkolenia  
Siedziba: Warszawa  
Adres: ul. Domaniewska 35/89, 02-672 Warszawa  
Numer rejestru: REGON: 146897770  
Rejestr: CEIDG  
Kapitał zakładowy: Nie dotyczy.  
Numer NIP: 796 239 74 64

Marcin Grzywacz Audyt Doradztwo Szkolenia jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3872.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 8 listopada 2016 r. Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych został dokonany przez Radę Nadzorczą uchwałą z dnia 25 października 2016 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego – uchwała nr 2/10/2016.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w biurze rachunkowym, z którego usług Spółka korzysta, w okresie od 20 lutego 2017 r. do 23 lutego 2017 r. oraz w biurze podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych w okresie od 24 lutego 2017 r. do dnia wydania opinii z badania z przerwami.

Kluczowy biegły rewident oraz Marcin Grzywacz Audyt Doradztwo Szkolenia 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 z późniejszymi zmianami).

## **1.3. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy**

Sprawozdanie finansowe Elkop S.A. sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez Marcin Grzywacz Audyt Doradztwo Szkolenia siedzibą w Warszawie przy ul. Domaniewskiej 35/89 (nr w rejestrze podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych: 3872) i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń. Opinia została wydana w dniu 15 marca 2016 r. przez biegłego rewidenta p. Marcina Grzywacza.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 29 kwietnia 2016 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które postanowiło, że zysk Spółki za poprzedni rok obrotowy, w kwocie 1 401,5 tysiąca złotych będzie przekazany na kapitał zapasowy w pełnej kwocie.

Sprawozdanie finansowe stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych złożone w Urzędzie Skarbowym w dniu 6 maja 2016 r. oraz złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 26 maja 2016 r.

#### **1.4. Zakres prac i odpowiedzialności**

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz Rady Nadzorczej Spółki Elkop Sp. z o.o. z siedzibą w Chorzowie i dotyczy sprawozdania finansowego, na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 r., rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. oraz informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.

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 przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późniejszymi zmianami. Standardy te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia. Zniekształcenia mogą powstać na skutek błędu lub oszustwa. Zniekształcenia są uważane za istotne, jeśli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie sprawozdania finansowego.

Na zakres naszego badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Zgodnie z powyższymi standardami badania koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz skorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu treści opinii.

Na podstawie naszego zawodowego osądu ustaliliśmy i udokumentowaliśmy progi ilościowe istotności, w tym ogólną istotność w odniesieniu do sprawozdania finansowego jako całości. Progi te, wraz z czynnikami jakościowymi wpłynęły na określenie zakresu naszego badania oraz na rodzaj, czas i zasięg procedur badania, a także na ocenę wpływu zniekształceń, zarówno indywidualnie, jaki i łącznie na sprawozdanie finansowe jako całość. W związku z powyższym wszystkie stwierdzenia zawarte w opinii niezależnego biegłego rewidenta wyrażane są z uwzględnieniem poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i osądem biegłego rewidenta.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz

związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Kierownik jednostki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii w sprawozdaniu biegłego rewidenta oraz sporządzenie niniejszego raportu z badania, 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 niezaistnieniu 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 podmiotu Marcin Grzywacz Audyt Doradztwo Szkolenia.

## 2. Część analityczna raportu

## 2.1. Bilans

	31.12.2016	Struktura %	31.12.2015	Struktura %
<b>AKTYWA</b>				
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>49 529</b>	<b>90,2%</b>	<b>50 264</b>	<b>91,9%</b>
Wartości niematerialne i prawne	1 550	2,8%	1 550	2,8%
Rzeczowe aktywa trwałe	256	0,5%	285	0,5%
Należności długoterminowe	33	0,1%	0	0,0%
Nieruchomości inwestycyjne	41 861	76,3%	41 572	76,0%
Długoterminowe aktywa finansowe	5 011	9,1%	6 030	11,0%
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	818	1,5%	827	1,5%
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>5 359</b>	<b>9,8%</b>	<b>4 169</b>	<b>7,6%</b>
Zapasy	1	0,0%	15	0,0%
Należności krótkoterminowe	104	0,2%	119	0,2%
Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 356	7,9%	764	1,4%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	810	1,5%	3 182	5,8%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	88	0,2%	89	0,2%
<b>C. AKTYWA DŁUGOTERMINOWE PRZEZNACZONE DO WYDANIA</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>276</b>	<b>0,5%</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>54 888</b>	<b>100,0%</b>	<b>54 709</b>	<b>100,0%</b>

	31.12.2016	Struktura %	31.12.2015	Struktura %
<b>PASYWA</b>				
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>47 755</b>	<b>87,0%</b>	<b>47 426</b>	<b>86,7%</b>
Kapitał zakładowy	42 000	76,5%	42 000	76,8%
Kapitał zapasowy	1 538	2,8%	1 778	3,2%
Kapitał z aktualizacji wyceny	1 503	2,7%	2 066	3,8%
Zyski zatrzymane/ nierozdzielony wynik finansowy	2 714	4,9%	1 582	2,9%
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>7 133</b>	<b>13,0%</b>	<b>7 283</b>	<b>13,3%</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 921	10,8%	5 818	10,6%
Zobowiązania długoterminowe	638	1,2%	659	1,2%
Pozostałe rezerwy	9	0,0%	6	0,0%
Zobowiązania krótkoterminowe	565	1,0%	800	1,5%
Rozliczenia międzyokresowe	0	0,0%	0	0,0%
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>54 888</b>	<b>100,0%</b>	<b>54 709</b>	<b>100,0%</b>

Dane w tys. PLN

## 2.2. Rachunek zysków i strat

Opis	01.01.2016 - 31.12.2016	% przychodów ze sprzedaży	01.01.2015 - 31.12.2015	% przychodów ze sprzedaży
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 341	100,0%	4 394	100,0%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	2 477	57,1%	2 685	61,1%
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>1 864</b>	<b>42,9%</b>	<b>1 709</b>	<b>38,9%</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	-	0,0%	-	0,0%
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	669	15,4%	932	21,2%
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>1 195</b>	<b>27,5%</b>	<b>777</b>	<b>17,7%</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>783</b>	<b>18,0%</b>	<b>1 690</b>	<b>38,5%</b>
Inne przychody operacyjne	783	18,0%	1 690	38,5%
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>530</b>	<b>12,2%</b>	<b>262</b>	<b>6,0%</b>
Inne koszty operacyjne	530	12,1%	262	6,0%
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>1 448</b>	<b>33,4%</b>	<b>2 205</b>	<b>50,2%</b>
Przychody finansowe	233	5,4%	142	3,2%
Koszty finansowe	305	7,0%	32	0,7%
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>1 376</b>	<b>31,7%</b>	<b>2 315</b>	<b>52,7%</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>1 376</b>	<b>31,7%</b>	<b>2 315</b>	<b>52,7%</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	244	5,6%	914	20,8%
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>1 132</b>	<b>26,1%</b>	<b>1 401</b>	<b>31,9%</b>

Dane w tys. PLN

## 2.3. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Opis	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
<b>Zysk strata netto</b>	<b>1 132</b>	<b>1 401</b>
Inne całkowite dochody:	- 563	- 698
- wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży do wartości godziwej	- 695	- 862
- aktywo z tytułu podatku odroczonego od wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	132	164
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>569</b>	<b>703</b>

Dane w tys. PLN

## 2.4. Wybrane wskaźniki finansowe

	2016	2015	2014
<b>1. Rentowność sprzedaży netto</b>			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{przychody netto}}$	26,1%	31,9%	47,8%
<b>2. Rentowność kapitału własnego</b>			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}}$	2,4%	3,0%	4,7%
<b>3. Stopa zadłużenia</b>			
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania} \times 100\%}{\text{suma pasywów}}$	13,0%	13,3%	13,2%
<b>4. Wskaźnik płynności</b>			
$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe w tym rozliczenia międzyokresowe}}$	9,5	5,6	2,3

Przedstawione powyżej wskaźniki wyliczono na podstawie sprawozdania finansowego w wersji podpisanej przez Spółkę do której wydana została opinia niezależnego biegłego rewidenta wraz z niniejszym raportem z badania. Celem badania nie było przedstawienie Spółki w kontekście wyników działalności i osiągniętych wskaźników. Szczegółowa interpretacja wskaźników wymaga pogłębionej analizy działalności Spółki i jej uwarunkowań.

### Informacja o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego:

#### Inwestycje długoterminowe w nieruchomości

Spółka posiada nieruchomości w Chorzowie, Elblągu oraz Płocku które wynajmuje innym podmiotom osiągając korzyści z najmu. Wartość tych nieruchomości na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosi 41 861 tys. zł. Zgodnie z MSR 40, Spółka przyjęła w polityce rachunkowości metodę wyceny tych nieruchomości według wartości godziwej. Co roku Spółka zleca wycenę posiadanych nieruchomości zewnętrznym rzeczoznawcom majątkowym. Na koniec roku 2016 również miała miejsce taka wycena.

#### Inwestycje długoterminowe w udziały podmiotów niepowiązanych

Spółka posiada udziały w spółce IFEA Sp. z o.o. wykazywane na dzień bilansowy w kwocie 5 011 tys. zł. Jest to podmiot nienotowany na rynku publicznym. Wycena pochodzi z poziomu 3 hierarchii wartości godziwej i jest odnoszona na kapitał z aktualizacji wyceny. Zarząd jednostki nie identyfikuje przesłanek utraty wartości określonych w MSR 39 bazując na założeniu, iż fluktuacja wartości godziwej udziałów IFEA Sp. z o.o. jest wynikiem fluktuacji wartości aktywów portfela tej spółki.

### Inwestycje krótkoterminowe – udzielone pożyczki

Spółka udzieliła pożyczek do j. powiązanych, które na dzień 31 grudnia 2016 r. wykazywane są w kwocie 4 326 tys. zł. Pożyczki te są zaklasyfikowane jako krótkoterminowe w związku z faktem, iż terminy spłat przypadają w roku 2017.

## **2.5. Interpretacja wskaźników**

### **Rentowność sprzedaży netto**

Rentowność sprzedaży netto spadła do poziomu 26,1%. Wartość tego wskaźnika wynika w dużej mierze z osiągnięcia niższego zysku netto przez Spółkę. We wszystkich 3 analizowanych latach wartość tego wskaźnika ulega istotnym zmianom – 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 zmianom. W szczególności jest to spowodowane wahaniami wycen posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

### **Rentowność kapitału własnego**

Rentowność kapitału własnego uległa zmniejszeniu w stosunku do roku poprzedniego i wyniosła 2,4%. Wynika to głównie z niższego zysku netto wygenerowanego przez Spółkę w stosunku do roku poprzedniego – przyczyny wahania zysku netto zostały opisane powyżej przy analizie wskaźnika rentowności sprzedaży netto.

### **Stopa zadłużenia**

Stopa zadłużenia Spółki spadła nieznacznie w stosunku do roku poprzedniego i pozostała na poziomie zbliżonym do roku poprzedniego.

### **Wskaźnik płynności**

Wskaźnik płynności wyniósł 9,5 i wzrósł w stosunku do okresu poprzedniego. Poprawa wskaźnika jest związana głównie z niższymi wydatkami na modernizacje i remonty posiadanych nieruchomości, co pozwoliło zwiększyć stan posiadanych środków pieniężnych. We wszystkich 3 latach wskaźnik przyjmuje bezpieczne wartości. W roku 2016 Spółka środki pieniężne w Spółce uległy zmniejszeniu w stosunku do roku 2015 co spowodowane jest głównie faktem, iż Spółka udzieliła w roku 2016 pożyczek do jednostek powiązanych, które zgodnie z zawartymi umowami oraz aneksami do tych umów będą spłacone w roku 2017.

### **3. Część szczegółowa raportu**

#### **3.1. Prawdliwość stosowanego systemu rachunkowości**

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości, zgodną we wszystkich istotnych aspektach z wymaganiami art. 10 Ustawy o rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy wyrywkowego 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,
- 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.

Dokonana ocena prawidłowości funkcjonowania systemu rachunkowości w połączeniu z badaniem wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego daje podstawę do wyrażenia ogólnej, całościowej opinii o tym sprawozdaniu. Nie było celem naszego badania 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 w zakresie niezbędnym do potwierdzenia kwot prezentowanych składników majątkowych. Różnice inwentaryzacyjne ujęto i rozliczono w księgach badanego okresu.

#### **3.2. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego**

Dane zawarte we informacjach dodatkowych, obejmujących informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające, w sposób prawidłowy i kompletny opisują istotne pozycje sprawozdawcze oraz jasno prezentują pozostałe istotne informacje wymagane przez Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

#### **3.3. Sprawozdanie z działalności Spółki**

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Elkop S.A. sporządzonym za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia 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 niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2016 r. poz. 860) i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Dokonaliśmy sprawdzenia tego sprawozdania w zakresie ujawnionych w nim informacji, których bezpośrednim źródłem jest zbadane sprawozdanie finansowe. Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

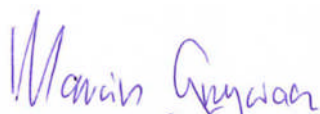


**3.4. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta**

W oparciu o przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień 31 grudnia 2016 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.

**3.5. Informacje o istotnych naruszeniach prawa**

W trakcie badania nie stwierdzono naruszenia prawa, wpływającego na sprawozdanie finansowe, a także naruszenia postanowień statutu Spółki.



**Marcin Grzywacz**

Biegły rewident nr 11769

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu Marcin Grzywacz Audyt Doradztwo Szkolenia  
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 3872

ul. Domaniewska 35/89  
02-672 Warszawa

01 marca 2017 r.  
Warszawa