

**OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO  
BIEGŁEGO REWIDENTA**

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

**w Chorzowie**

**za okres  
od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 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

31 grudnia 2015 r.

## **OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

*Dla Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej 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 2015 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, o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego 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 w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustaleniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - 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 wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości 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 2015 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.

## **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 2014 r., poz. 133) i są one zgodne 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

15 marca 2016 r.  
Warszawa



**Raport uzupełniający opinię z badania  
sprawozdania finansowego  
ELKOP S.A.  
w Chorzowie  
za okres  
od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 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	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	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	9
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, 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:

- 68, , , działalność związana z obsługą 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 funduszy 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 31.12.2015 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.	8 734 070	30 569 245,00	72,78%
2	Pozostali akcjonariusze posiadający poniżej 5% akcji każdy	3 265 930	11 430 755,00	27,22%
<b>SUMA</b>		<b>12 000 000</b>	<b>42 000 000,00</b>	<b>100,00%</b>

W roku 2015 kapitał zakładowy Spółki uległ zmianie. W dniu 30.03.2015 r. Sąd Rejestrowy dokonał wpisu dotyczącego umorzenia 3 143 172 akcji Spółki, o wartości nominalnej 3,50 każda, a tym samym obniżenia kapitału zakładowego Emitenta z dotychczasowego w wysokości 53 001 102,00 złotych do wysokości 42 000 000,00 złotych. Na 31 grudnia 2015 r. ilość akcji równa się 12 000 000.

W dniu 03 marca 2014 r. Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie na wniosek Emitenta podjął uchwałę nr 249/14 w przedmiocie wymiany - scalenia - akcji Spółki.

W związku ze zmianą wartości nominalnej akcji Emitenta zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30 stycznia 2014 r. w dniu 17 marca 2014 r. dokonana została wymiana dotychczasowych 106 002 204 (sto sześć milionów dwa tysiące dwieście cztery) akcji Spółki o wartości 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy każda) oznaczonych kodem PLELKOP00013 na 15 143 172 (piętnaście milionów sto czterdzieści trzy tysiące sto siedemdziesiąt dwa) akcji wartości nominalnej 3,50 zł (trzy złote i pięćdziesiąt groszy) każda. Dniem referencyjnym był dzień 06 marca 2014 r.

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.

#### 1.1.5. Kierownik jednostki

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd.

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2015 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 18 stycznia 2016 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 04 stycznia 2016 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie Spółki z przerwami w okresie od 1 lutego 2016 r. do 12 lutego 2016 r., a następnie z przerwami do dnia wydania opinii w biurze podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

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).

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

Sprawozdanie finansowe Elkop S.A. sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez Ground Frost Euroin Audyt Sp. z o.o. siedzibą w Warszawie przy ul. Targowej 20a (nr w rejestrze podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych: 68) i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń. Opinia została wydana w dniu 18 marca 2015 r. przez biegłego rewidenta p. Marcina Grzywacza.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 29 czerwca 2015 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które postanowiło, że zysk Spółki za poprzedni rok obrotowy, w kwocie 2 178,0 tysiąca złotych będzie przeznaczony na pokrycie strat z lat ubiegłych w kwocie 1 998,0 tysiąca złotych, a pozostała kwota w wysokości 180,0 tysiąca złotych będzie przekazany na kapitał zapasowy.

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 2 lipca 2015 r. oraz złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 3 lipca 2015 r.





#### **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 2015 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 w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - 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 Marcin Grzywacz Audyt Doradztwo Szkolenia.



*Raport z badania sprawozdania finansowego za 2015 r.*  
*Elkop S.A.*

## 2. Część analityczna raportu

### 2.1. Bilans

	31.12.2015	Struktura %	31.12.2014	Struktura %
<b>AKTYWA</b>				
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>50 264</b>	<b>91,9%</b>	<b>50 054</b>	<b>93,0%</b>
Wartości niematerialne i prawne	1 550	2,8%	1 550	2,8%
Rzeczowe aktywa trwałe	285	0,5%	508	0,9%
Nieruchomości inwestycyjne	41 572	76,0%	39 629	73,6%
Długoterminowe aktywa finansowe	6 030	11,0%	7 168	13,3%
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	827	1,5%	1 199	2,2%
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>4 445</b>	<b>8,1%</b>	<b>3 776</b>	<b>7,0%</b>
Zapasy	15	0,0%	15	0,0%
Należności krótkoterminowe	119	0,2%	314	0,6%
Krótkoterminowe aktywa finansowe	764	1,4%	2 100	3,9%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 182	5,8%	1 258	2,3%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	89	0,2%	89	0,2%
Aktywa przeznaczone do wydania	276	0,5%	0	0,0%
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>54 709</b>	<b>100,0%</b>	<b>53 830</b>	<b>100,0%</b>

	31.12.2015	Struktura %	31.12.2014	Struktura %
<b>PASYWA</b>				
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>47 426</b>	<b>86,7%</b>	<b>46 723</b>	<b>86,8%</b>
Kapitał (fundusz) podstawowy	42 000	76,8%	53 001	98,5%
Udziały (akcje) własne (-)	0	0,0%	-12 698	-23,6%
Kapitał (fundusz) zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	1 778	3,2%	3 475	6,5%
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	2 066	3,8%	2 764	5,1%
Zyski zatrzymane/ niepodzielony wynik finansowy	1 582	2,9%	181	0,3%
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>7 283</b>	<b>13,3%</b>	<b>7 107</b>	<b>13,2%</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 818	10,6%	5 440	10,1%
Zobowiązania długoterminowe	659	1,2%	0	0,0%
Pozostałe rezerwy	6	0,0%	7	0,0%
Zobowiązania krótkoterminowe	800	1,5%	1 641	3,0%
Rozliczenia międzyokresowe	0	0,0%	19	0,0%
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>54 709</b>	<b>100,0%</b>	<b>53 830</b>	<b>100,0%</b>

Dane w tys. PLN



Raport z badania sprawozdania finansowego za 2015 r.  
Elkop S.A.

## 2.2. Rachunek zysków i strat

Opis	01.01.2015 - 31.12.2015	% przychodów ze sprzedaży	01.01.2014 - 31.12.2014	% przychodów ze sprzedaży
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 394	100,0%	4 560	100,0%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	2 685	61,1%	3 303	72,4%
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>1 709</b>	<b>38,9%</b>	<b>1 257</b>	<b>27,6%</b>
Koszty sprzedaży	-	0,0%	-	0,0%
Koszty ogólnego zarządu	932	21,2%	947	20,8%
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>	<b>777</b>	<b>17,7%</b>	<b>310</b>	<b>6,8%</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>1 690</b>	<b>38,5%</b>	<b>3 206</b>	<b>70,3%</b>
Inne przychody operacyjne	1 690	38,5%	3 206	70,3%
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>262</b>	<b>6,0%</b>	<b>128</b>	<b>2,8%</b>
Inne koszty operacyjne	262	5,7%	128	2,8%
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>	<b>2 205</b>	<b>50,2%</b>	<b>3 388</b>	<b>74,3%</b>
Przychody finansowe	142	3,2%	275	6,0%
Koszty finansowe	32	0,7%	1 727	37,9%
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K)</b>	<b>2 315</b>	<b>52,7%</b>	<b>1 936</b>	<b>42,5%</b>
<b>Zysk (strata) brutto (L+/-M)</b>	<b>2 315</b>	<b>52,7%</b>	<b>1 936</b>	<b>42,5%</b>
Podatek dochodowy	914	20,0%	- 242	-5,3%
<b>Zysk (strata) netto (N-O-P)</b>	<b>1 401</b>	<b>31,9%</b>	<b>2 178</b>	<b>47,8%</b>

Dane w tys. PLN



*Raport z badania sprawozdania finansowego za 2015 r.*  
*Elkop S.A.*

### 2.3. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Opis	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
<b>Zysk strata netto</b>	<b>1 401</b>	<b>2 178</b>
Inne całkowite dochody:	-	1 015
- wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	1 253
- aktywo z tytułu podatku odroczonego od wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	164	-
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>703</b>	<b>3 193</b>

*Dane w tys. PLN*

### 2.4. Wybrane wskaźniki finansowe

	2015	2014	2013
<b>1. Rentowność sprzedaży netto</b>			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{przychody netto}}$	31,9%	47,8%	87,3%
<b>2. Rentowność kapitału własnego</b>			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}}$	3,0%	4,7%	7,8%
<b>3. Stopa zadłużenia</b>			
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania} \times 100\%}{\text{suma pasywów}}$	13,3%	13,2%	9,1%
<b>4. Wskaźnik płynności</b>			
$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe w tym rozliczenia międzyokresowe}}$	5,6	2,3	14,4

## 2.5. Interpretacja wskaźników

### **Rentowność sprzedaży netto**

Rentowność sprzedaży netto spadła do poziomu 31,9%. Wartość tego wskaźnika wynika w dużej mierze z osiągnięcia niższego 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. W szczególności jest to spowodowane wahaniami wycen posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

### **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 i pozostała na poziomie zbliżonym do roku poprzedniego.

### **Wskaźnik płynności**

Wskaźnik płynności wyniósł 5,6 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. Ponadto część zobowiązań dot. przekształcenia wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności została w roku 2015 przeklasyfikowana na zobowiązania długoterminowe, co wpływa na poprawę wskaźnika płynności. We wszystkich 3 latach wskaźnik przyjmuje bezpieczne wartości.

### **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 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,
- 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.

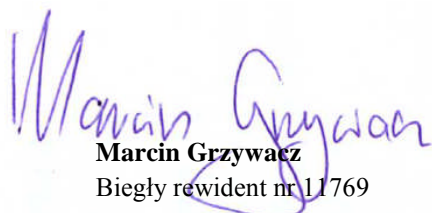
#### **3.3. Sprawozdanie z działalności Spółki**

Sprawozdanie z działalności Spółki uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz 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 2014 r., poz. 133) 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 2015 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.

  
**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

15 marca 2016 r.  
Warszawa