

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
na dzień i za okres dwunastu miesięcy, zakończony 31 grudnia 2005 roku.



Kielce, 1 marca 2006 roku

1. Skrócony skonsolidowany bilans w tys. zł

	stan na 2005.12.31 koniec kwartału	stan na 2004.12.31 koniec kwartału
A k t y w a		
1. Aktywa trwałe		
1.1. Wartości niematerialne i prawne	86	66
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	(571)
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	243 139	214 148
1.4. Należności długoterminowe	-	-
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	1 402 437	1 306 300
1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	17 398	21 086
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29 604	20 838
	1 692 664	1 561 867
2. Aktywa obrotowe		
2.1. Zapasy	170 756	218 524
2.2. Należności z tytułu podatków	29 540	16 240
2.3. Należności z tyt. dostaw i usług i inne	13 497	13 784
2.4. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	8 230	3 849
2.5. Rozliczenia międzyokresowe	883	1 455
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	256 227	73 610
	479 133	327 462
A k t y w a r a z e m	2 171 797	1 889 329
P a s y w a		
1. Kapitał własny		
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	916 042	722 119
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	353 771	319 084
1.1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	347 918	355 636
1.1.4. Zysk (strata) roku bieżącego	193 353	26 399
1.2. Kapitały mniejszości	18 143	1 531
	934 185	723 650
2. Rezerwy		
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	140 846	112 887
2.2. Pozostałe rezerwy	30 992	41 661
	171 838	154 548
3. Zobowiązania długoterminowe		
3.1. Zobowiązania finansowe	690 429	689 906
3.2. Pozostałe zobowiązania	29 255	56 887
	719 684	746 793
4. Zobowiązania krótkoterminowe		
4.1. Zobowiązania finansowe	161 316	177 763
4.2. Zobowiązania podatkowe	22 403	4 232
4.3. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	57 367	40 252
4.4. Pozostałe zobowiązania	105 004	42 091
	346 090	264 338
P a s y w a r a z e m	2 171 797	1 889 329

	stan na 2005.12.31 koniec kwartału	stan na 2004.12.31 koniec kwartału
Wartość księgowa	916 042	722 119
Liczba akcji	10 500 000	10 500 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	87,24	68,77
Rozwodniona liczba akcji	10 500 000	10 500 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	87,24	68,77

Pozycje pozabilansowe tys. zł	stan na 2005.12.31 koniec kwartału	stan na 2004.12.31 koniec kwartału
1. Należności pozabilansowe		
2. Zobowiązania pozabilansowe	39 399	21 665

2. Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat w tys. zł

	4 kwartał okres od 2005.10.01 do 2005.12.31	4 kwartały okres od 2005.01.01 do 2005.12.31	4 kwartał okres od 2004.10.01 do 2004.12.31	4 kwartały okres od 2004.01.01 do 2004.12.31
Przychody operacyjne	59 763	258 784	86 411	332 114
Koszty operacyjne	(18 644)	(97 750)	(28 688)	(149 983)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	41 119	161 034	57 723	182 131
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	(2 235)	63 672	-	-
Aktualizacji wartości nieruchomości	20 133	111 093	(81 084)	(138 428)
Koszty sprzedaży	(2 054)	(8 459)	(3 334)	(8 008)
Koszty ogólnego zarządu	(9 403)	(28 423)	(12 284)	(30 968)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	(17 799)	(7 115)	(13 774)	(28 828)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	29 761	291 802	(52 753)	(24 101)
Przychody finansowe	(1 826)	8 149	1 794	8 227
Koszty finansowe	5 425	(42 953)	(13 804)	(52 417)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	10 843	16 058	50 968	103 557
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	(2)	(6 375)	-	(910)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	-	(7)	338	(2)
Zysk (strata) brutto	44 201	266 674	(13 457)	34 354
Podatek dochodowy	(11 855)	(56 705)	4 042	(7 951)
Zysk (strata) netto	32 346	209 969	(9 415)	26 403
1. Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	16 594	16 616	503	4
2. Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	15 752	193 353	(9 918)	26 399
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		193 353		26 399
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		10 500 000		10 500 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		18,41		2,51
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		10 500 000		10 500 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		18,41		2,51

3. Skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym w tys. zł

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) roku bieżącego	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Za cztery kwartały (rok bieżący), okres od 1 stycznia 2005 do 31 grudnia 2005							
Stan na początek okresu	21 000	319 084	382 035	-	722 119	1 531	723 650
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	570	-	570	-	570
Korekty błędów podstawowych					-		-
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu	21 000	319 084	382 605	-	722 689	1 531	724 220
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	34 687	(34 687)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	(4)	(4)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	193 353	193 353	16 616	209 969
Stan na koniec okresu	21 000	353 771	347 918	193 353	916 042	18 143	934 185
Za cztery kwartały (rok poprzedni) okres od 1 stycznia 2004 do 31 grudnia 2004							
Stan na początek okresu	21 000	294 469	24 548	-	340 017	177	340 194
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	355 636	-	355 636	-	355 636
Korekty błędów podstawowych	-	-	67	-	67	-	67
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	294 469	380 251	-	695 720	177	695 897
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	24 615	(24 615)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	1 350	1 350
Zysk (strata) netto w danym okresie	-	-	-	26 399	26 399	4	26 403
Stan na koniec okresu	21 000	319 084	355 636	26 399	722 119	1 531	723 650

4. Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w tys. zł

	4 kwartały okres od 2005.01.01 do 2005.12.31	4 kwartały okres od 2004.01.01 do 2004.12.31
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	209 969	26 403
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	7	2
2. Amortyzacja środków trwałych	4 768	11 022
3. Aktualizacja wartości firmy	6 375	912
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(15 864)	(157 605)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	34 606	41 852
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(128 307)	144 492
7. Zmiana stanu rezerw	7 017	36 048
8. Zmiana stanu zapasów	(15 722)	(63 144)
9. Zmiana stanu należności	21 225	4 676
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	46 692	42 016
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	4 310	(1 196)
12. Inne korekty	(4)	(120)
	(34 897)	58 955
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	175 072	85 358
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	183 251	2 055
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	69 151	-
3. Z aktywów finansowych	122 939	19 494
4. Inne wpływy inwestycyjne	234	-
	375 575	21 549
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(8 488)	(83 544)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(193 127)	(87 539)
3. Na aktywa finansowe	(23 415)	(45)
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
	(225 030)	(171 128)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	150 545	(149 579)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	112 593	201 310
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	155 960	310 600
4. Inne wpływy finansowe	-	118
	268 553	512 028

II. Wydatki

1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(242 543)	(131 750)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(110 000)	(229 200)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(487)	(487)
8. Odsetki	(54 471)	(61 135)
9. Inne wydatki finansowe	(11)	-
	(407 512)	(422 572)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(138 959)	89 456

D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	186 658	25 235
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	176 347	25 235
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(10 311)	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	80 040	48 375
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	256 387	73 610
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	8 974

5. Informacja dodatkowa do skróconego skonsolidowanego raportu**5.1 Informacje podstawowe**

Echo Investment S.A. (zwane dalej Spółką), działająca wcześniej jako „Echo Press” Sp. z o.o. została zarejestrowana w Kielcach 23 lipca 1992 roku. Siedzibą Spółki są Kielce, ul. Zagarnańska 27.

Podstawową działalnością Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. (zwanej dalej Grupą Kapitałową) jest realizacja obiektów na wynajem i na sprzedaż.

Grupa Kapitałowa prowadzi działalność na terenie Polski.

Sprawozdanie zostało przedstawione za okres dwunastu miesięcy, zakończony 31 grudnia 2005 roku, z danymi porównywalnymi za okres dwunastu miesięcy, zakończony 31 grudnia 2004 roku. Sprawozdanie sporządzono w tysiącach polskich złotych.

Akcje podmiotu dominującego – Echo Investment SA – notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA.

5.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

Sprawozdanie skonsolidowane Echo Investment SA za cztery kwartały 2005 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską. Przy jego sporządzeniu korzystano z wytycznych zawartych w MSSF nr 1 oraz MSR nr 34. Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego przyjęto jak na dzień bilansowy.

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za cztery kwartały 2005 roku. Sporządzenie sprawozdań finansowych zgodnie z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tych sprawozdaniach. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Zaprezentowane dane finansowe nie podlegały badaniu audytora.

Najważniejsze zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego:

- Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia, a do bilansu przyjmuje się wysokości pomniejszone o dotychczasowe umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
 - Wartość firmy jednostek podporządkowanych wynika z wystąpienia różnicy między kosztem nabycia jednostki i wartością godziwą identyfikowalnych składników aktywów i pasywów jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych. Różnica ta wyliczana jest na dzień nabycia danej jednostki. Wartość firmy jest przynajmniej raz w roku poddawana analizie pod kątem utraty wartości.
 - Ewidencję środków trwałych prowadzi się według cen ich nabycia. Księguje się je na kontach zbiorczych według grup Klasyfikacji Środków Trwałych oraz prowadzi szczegółową ewidencję środków trwałych. Środki trwałe amortyzuje się metodą degresywną i liniową za pomocą stawek podatkowych. Środki trwałe o cenie nabycia do 3,5 tys. zł amortyzuje się jednorazowo w pełnej wysokości pod datą zakupu. W wypadku środków trwałych, które trwałe utraciły przydatność gospodarczą, dokonuje się nieplanowych odpisów amortyzacyjnych. Do środków trwałych zalicza się stanowiące własność spółki nieruchomości (wykorzystywane w celach administracyjnych), maszyny i urządzenia, środki transportu oraz inne kompletne i zdadne do użytku przedmioty o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok. W szczególności do środków trwałych zalicza się meble, telefony stacjonarne i komórkowe, sprzęt elektroniczny (komputery, telewizory, radia, magnetowidy, odtwarzacze) – bez względu na cenę. W sprawozdaniu finansowym przedstawia się wartość środków trwałych w wartości netto, to jest w wartości ewidencyjnej posiadanych środków trwałych po pomniejszeniu o odpisy amortyzacyjne oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
 - Środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia i kosztu wytworzenia. Do pozycji tej kwalifikowane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Składają się na nie wydatki poniesione na nabycie nieruchomości gruntowych, nakłady na realizację obiektów budowlanych (głównie usługi obce) oraz adekwatne koszty finansowe.
 - Inwestycje w nieruchomości dotyczą tych nieruchomości, które są traktowane jako źródło przychodów z czynszów, jak również te, które są utrzymywane z uwagi na spodziewany wzrost ich wartości. Nieruchomości wyceniane są w wartości godziwej. Różnicę wynikającą ze zmiany wartości godziwej odnosi się na rachunek wyników danego okresu.
 - Udziały w spółkach kapitałowych oraz inne inwestycje zaliczane do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
 - Udzielone pożyczki wykazuje się według zamortyzowanej ceny nabycia, ustalonej metodą efektywnej stopy procentowej.
 - W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe oraz zaliczki na poczet dostaw. Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności deweloperskiej, powiększonych o aktywowane koszty finansowe, lecz nie wyższych niż spodziewana cena sprzedaży netto. Zapasy dotyczące długoterminowych kontraktów budowlanych wycenia się zgodnie z zaleceniami MSR Nr 11 „Umowy o budowę”.
 - Należności ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem ostrożności. Odpisy aktualizujące należności tworzy się zgodnie z następującymi kryteriami:
 - w wypadku należności przeterminowanych powyżej roku na pełną wartość należności,
 - w wypadku należności przeterminowanych powyżej pół roku, ale nie dłużej niż rok w wysokości 50% wartości należności.W uzasadnionych wypadkach mogą być zastosowane indywidualne zasady naliczania odpisu aktualizującego.
- Należności obejmują ponadto dyskonto od krótkoterminowych i długoterminowych dłużnych papierów wartościowych do rozliczenia w następnym okresie obrotowym, naliczone i niezapadłe odsetki od lokat, wycenione w wartości wymagającej zapłaty.
- Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według ceny nabycia z uwzględnieniem odpisów z tytułu trwałej utraty wartości. Do środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz oraz inne aktywa finansowe, w szczególności odsetki od udzielonych pożyczek, jeżeli są one wymagalne w ciągu 3 miesięcy od daty sprawozdania. Do rachunku przepływów pieniężnych przyjmuje się tę samą definicję środków pieniężnych.
 - Z tytułu podatku odroczonego tworzone są pozycje: aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerwa na podatek dochodowy. Pozycje te wyceniane są według uzasadnionej, oszacowanej wartości. Do obliczania rezerwy stosuje się stopę podatkową, jaka będzie obowiązywała w następnym okresie sprawozdawczym. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu straty podatkowej tworzy się, jeżeli rozliczenie tej straty w latach następnych jest uprawdopodobnione.
 - Zgodnie z przyjętą zasadą, nie są tworzone rezerwy na odprawy emerytalne. Potencjalne rezerwy nie miałyby istotnego wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe. W momencie ich wystąpienia zarachowywane będą na zasadzie kasowej.
 - Kapitał akcyjny oraz kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej.
 - Wysokość zakładowego funduszu świadczeń socjalnych ustala się na podstawie ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz. U. z 1994 r. nr 43, poz. 163 z późn. zm.) i do bilansu przyjmuje się w wartości nominalnej, w kwocie pozostającej do wykorzystania w okresach następnych.
 - Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych; prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje wypływ środków uosabiających korzyści ekonomiczne; oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. W szczególności rezerwy tworzy się na nie poniesione, lecz przypadające na okres

bieżący koszty prowadzonych projektów inwestycyjnych, koszty premii, ekwiwalentów pieniężnych za urlopy niewykorzystane przez pracowników oraz koszty audytu, jak również na przewidywane straty, które będą poniesione w przyszłych okresach.

- Zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty. W szczególności zobowiązania obejmują zarachowywane zgodnie z zasadą memoriałową odsetki niezapadłe od kredytów bankowych. Pozycja zaliczki na dostawy obejmuje zarówno zaliczki zafakturowane (w tym na mieszkania), jak i niezafakturowane.
- Rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów ujmuje się w wartości nominalnej.
- Waluty obce na dzień bilansowy wycenia się, przyjmując średnie kursy NBP obowiązujące w dniu bilansowym.
- Wynik finansowy ustala się z rachunku zysków i strat, stosując zasady memoriału i współmierności, realizacji i ostrożności, po pomniejszeniu zysku brutto o naliczony podatek dochodowy, odpisy z tytułu rezerwy na przejściową różnicę z tytułu podatku dochodowego oraz pozostałe obciążenia wyniku finansowego. Wynik finansowy ustala się metodą kalkulacyjną.
 - a) Na koszty wytworzenia sprzedanych produktów składają się poniesione koszty dotyczące przychodów w danym roku obrotowym oraz zarachowane zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów, koszty, które nie zostały jeszcze poniesione.
 - b) W zakresie długoterminowych umów budowlanych na wynik finansowy wpływają oszacowane przychody, biorąc pod uwagę stan zaawansowania realizacji inwestycji na dzień bilansowy, na podstawie zasad wynikających z MSR Nr 11 „Umowy o budowę”. Stan zaawansowania realizacji inwestycji jest ustalany jako udział kosztów poniesionych na dzień bilansowy w ogóle szacowanych kosztów inwestycji. W takim samym procencie w stosunku do ogółu szacowanych przychodów ustalane są przychody w bieżącym okresie. Koszt własny sprzedaży produkcji polegającej na realizacji kontraktów budowlanych wykazany jest odpowiednio do stanu zaawansowania realizacji inwestycji.
 - c) Sprzedaż wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując w zależności od rodzajów projektu jedną z dwóch metod:
 - poziom rentowności wynikający z umowy sprzedaży lub przeciętny (kalkulowany) poziom rentowności przyjęty przez spółkę;
 - procentowy udział np. sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów itp. (według cen przeciętnych). Koszt własny sprzedawanych lokali i gruntów rozliczany jest proporcjonalnie do sprzedanych udziałów w gruncie. W szczególnych uzasadnionych wypadkach dopuszcza się stosowanie metody ścisłej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów.
 - d) Na wynik wpływają również:
 - w zakresie pozostałej sprzedaży wyrobów i usług – zafakturowane i należne spółce przychody oraz współmierne do nich koszty,
 - poniesione koszty sprzedaży i ogólnego zarządu oraz zarachowane zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów, koszty, które nie zostały jeszcze poniesione,
 - zyski i straty ze sprzedaży papierów wartościowych,
 - należne jednostce wszelkie przychody finansowe,
 - dotyczące okresu bieżącego poniesione i zarachowane koszty finansowe, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z rozwiązaniem alternatywnym, ujętym w MSR Nr 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”. Spółka aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych, ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte. Aktywowaniu podlega kwota kosztów składająca się z odsetek, dyskonta i prowizji, pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych – z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy). Wylicza się strukturę wydatków w firmie na wydatki ogólnego zarządu, zaliczki, udzielone pożyczki, wydatki na środki trwałe, inwestycje finansowe, wartości niematerialne i prawne i zapasy niepodlegające aktywowaniu oraz wydatki pomniejszone o wpływy z zaliczek na projekty podlegające aktywowaniu. Wylicza się proporcjonalnie kwotę kosztów finansowych podlegających aktywowaniu odpowiadających tej ostatniej pozycji. Rozdziela się ją na poszczególne projekty zapasów według struktury wydatków pomniejszonych o zaliczki.
 - zrealizowane zyski nadzwyczajne i poniesione straty nadzwyczajne obejmujące wyłącznie pozycje niewystępujące w toku zwykłej działalności gospodarczej.
- Rachunek przepływów środków pieniężnych sporządza się metodą pośrednią.

5.3 Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości (przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy) z opisem

Porównywalne sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostały przekształcone zgodnie z MSSF nr 1.

Największy wpływ na porównywalne sprawozdania wywarło zastosowanie wyceny nieruchomości w wartości godziwej zgodnie z MSR nr 40. Grupa Kapitałowa wyceniała swoje nieruchomości bazując w głównej mierze na dostępnych wycenach sporządzonych przez niezależnych rzeczoznawców (w większości na potrzeby banków kredytujących). W efekcie dokonania wycen nieruchomości kapitał własny Grupy Kapitałowej na koniec 2004 roku wzrósł o 347.349 tys. PLN.

W związku ze zmieniającymi się warunkami rynkowymi (zmiana stóp dyskontowych) nieruchomości mogą zostać ponownie poddane wycenie, co wpłynie na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

Dane za rok 2004:

➤ Wynik finansowy:

wg PSR 34 686 tys. PLN

wg MSR 26 399 tys. PLN

różnica (8 287) tys. PLN, z czego:

(114 688)	- Różnica z wyceny nieruchomości (w wartości godziwej)
106 871	- Wycofanie wyceny pochodnego instrumentu finansowego wbudowanego w umowy najmu
(1 192)	- Wycena zobowiązań walutowych
(1 282)	- Wycena obligacji
1 956	- Odroczony podatek dochodowy od ww. pozycji
48	- Odroczony podatek dochodowy od amortyzacji lokali na Bemowie

➤ Niepodzielony wynik z lat ubiegłych:

wg PSR 0 tys. PLN

wg MSR 355 636 tys. PLN

różnica 355 636 tys. PLN, z czego:

497 072	- Różnica z wyceny nieruchomości (w wartości godziwej)
(53 610)	- Wycofanie wyceny pochodnego instrumentu finansowego wbudowanego w umowy najmu
(657)	- Wycena zobowiązań walutowych
(84 133)	- Odroczony podatek dochodowy od ww. pozycji
(3 036)	- Odroczony podatek dochodowy od ulgi inwestycyjnej lokali na Bemowie

➤ Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej:

wg PSR 374 770 tys. PLN

wg MSR 722 119 tys. PLN

różnica 347 349 tys. PLN, z czego:

355 636	- Niepodzielony wynik z lat ubiegłych
(8 287)	- Wynik netto roku obrotowego

➤ Inwestycje w nieruchomości

wg PSR 975 926 tys. PLN

wg MSR 1 306 300 tys. PLN

różnica 330 374 tys. PLN - Różnica z wyceny nieruchomości (wg wartości godziwej)

➤ Inne inwestycje długoterminowe

wg PSR 5 174 tys. PLN

wg MSR 0 tys. PLN

różnica (5 174) tys. PLN - Wycofanie wyceny pochodnego instrumentu finansowego wbudowanego w umowy najmu

➤ Aktywa z odroczonego podatku dochodowego

wg PSR 20 594 tys. PLN

wg MSR 20 838 tys. PLN

różnica 244 tys. PLN - Powstanie przejściowych różnic w podatku dochodowym

➤ Rezerwa na podatek dochodowy

wg PSR 27 126 tys. PLN

wg MSR 112 887 tys. PLN

różnica 85 761 tys. PLN - Powstanie przejściowych różnic w podatku dochodowym

➤ Zobowiązania finansowe długoterminowe

wg PSR	745 212 tys. PLN
wg MSR	689 906 tys. PLN
różnica	(55 306) tys. PLN, z czego:

1 848	– Wycena zobowiązań walutowych
(1 282)	– Wycena obligacji
(58 436)	– Wycofanie wyceny pochodnego instrumentu finansowego wbudowanego w umowy najmu

5.4 Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy Kapitałowej pełni spółka Echo Investment S.A., która jako właściciel jednostek wchodzących w skład Grupy, nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w jej skład zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z procesu realizacyjnego konkretnego projektu, a następnie świadczenia usług najmu składników majątku już zrealizowanych lub innych usług.

W skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. wchodzi 51 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną i 4 spółki wyceniane metodą praw własności.

Jednostki konsolidowane metodą pełną:

- „Athina Park” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Bioelektrownia Hydropol – 4” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Centrum Handlowe PHS” Spółka Akcyjna z siedzibą w Szczecinie
- „Echo Bau” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Pasaż Grunwaldzki” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o.” Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Echo ACC” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Centrum Ślichowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Gdynia” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Bełchatów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Jelenia Góra” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Łomża” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Piła” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Przemyśl” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Radom” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Rzeszów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Tarnów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowo-Usługowo-Rozrywkowe Gliwice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowo-Rozrywkowe Kielce” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowo-Rozrywkowe Szczecin” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Est On Property Management” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Hotel Investment” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Hotel Investment Sp. z o.o.” Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Kieleckie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Echo” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Malta Office Park” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „MDP” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Piomot Auto” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Princess Boryszewska” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Princess Investment” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Project 3” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
- „Projekt – Echo 17” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 30” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 32” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach

- „Projekt – Echo 34” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 37” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 39” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Gdynia – 1” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt S” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „WAN 11” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
- „Wygledów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu

Jednostki wyceniane metodą praw własności:

- „SPC” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
- „W. A. Hotele” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
- „WAN Invest” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu

Konsolidacją objęte są wszystkie spółki zależne, współzależne i stowarzyszone. Spółka dominująca bezpośrednio lub pośrednio posiada we wszystkich spółkach zależnych konsolidowanych metodą pełną 100% kapitału podstawowego. W jednostkach współzależnych Spółka dominująca posiada odpowiednio:

- „WAN 11” Sp. z o.o. – 50% kapitału podstawowego i po 50% praw głosów na walnym zgromadzeniu.
- „Projekt S” Sp. z o.o. – 56% kapitału podstawowego i po 56% praw głosów na walnym zgromadzeniu.

Powiązania kapitałowe wewnątrz Grupy Kapitałowej dotyczą:

- a) „Piomot – Auto” Sp. z o.o., która posiada 15,88% kapitału podstawowego „Echo – Centrum Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o.;
- b) „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Sp. z o.o., która posiada 99,8% kapitału podstawowego „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;
- c) „Echo Investment – Centrum Handlowo-Rozrywkowe Kielce” Sp. z o.o., która posiada:
 - 99,99% kapitału podstawowego „Kieleckie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Echo” Sp. z o.o.;
 - 100% kapitału podstawowego „Princess Boryszewska” Sp. z o.o.
- e) „Projekt – Echo 37” Sp. z o.o., która posiada 0,001% kapitału podstawowego „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Sp. z o.o.;
- f) „Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo – Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- g) „Hotel Investment” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Hotel Investment Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- h) „Projekt – Echo 17” Sp. z o.o., która posiada odpowiedni udział w kapitale podstawowym spółek:
 - 1,00% kapitału „Wygledów” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 37” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 39” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Project 3” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo ACC” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 30” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 32” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 34” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Est On Property Management” Sp. z o.o.;
 - 0,05% kapitału „Hotel Investment” Sp. z o.o.;
 - 0,03% kapitału „Malta Office Park” Sp. z o.o.;
 - 0,02% kapitału „Echo Centrum Ślichowice” Sp. z o.o.;
 - 0,02% kapitału „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o.;
 - 0,02% kapitału „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;
 - 0,01% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew” Sp. z o.o.;
 - 0,01% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Piła” Sp. z o.o.;
 - 0,01% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość” Sp. z o.o.;
 - 0,01% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Gliwice” Sp. z o.o.;
 - 0,01% kapitału „Projekt Gdynia – 1” Sp. z o.o.;
 - 0,009% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie” Sp. z o.o.;
 - 0,008% kapitału „Athina Park” Sp. z o.o.;
 - 0,007% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Łomża” Sp. z o.o.;
 - 0,006% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Bełchatów” Sp. z o.o.;
 - 0,006% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Rzeszów” Sp. z o.o.;
 - 0,005% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz” Sp. z o.o.;
 - 0,005% kapitału „Echo Investment – Centrum Gdynia” Sp. z o.o.;
 - 0,004% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice” Sp. z o.o.;
 - 0,004% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Radom” Sp. z o.o.;
 - 0,004% kapitału „MDP” Sp. z o.o.;

- 0,004% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Tarnów” Sp. z o.o.;
- 0,002% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Kielce” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Szczecin” Sp. z o.o.

Pozostałe udziały w ww. spółkach posiada „Echo Investment” S.A.

5.5 Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie

Działalność grupy kapitałowej Echo Investment S.A. obejmuje wiele segmentów rynku nieruchomości, dlatego też sezonowość lub cykliczność osiąganych przychodów, czy też wyników jest w dużej mierze zdywersyfikowana. Skonsolidowane przychody ze sprzedaży generowane są w dużej mierze z wynajmu powierzchni komercyjnych (centra handlowe, biura), z kolei ich uzupełnieniem są pozostałe rodzaje działalności: sprzedaż mieszkań, usługi generalnego realizatora inwestycji, zarządzanie i obrót nieruchomościami oraz inna działalność o mniejszym znaczeniu. Posiadany portfel aktywów przeznaczonych na wynajem, systematyczna realizacja i sprzedaż projektów mieszkaniowych, uzupełnione pozostałą działalnością, w dużym stopniu zapewniają porównywalne przychody w każdym kwartale. Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w danym okresie.

5.6 Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

Bieżąca działalność Grupy Kapitałowej poza środkami własnymi i kredytami finansowana jest również poprzez emisję dłużnych instrumentów finansowych. W chwili obecnej podmiot dominujący – Echo Investment S.A. posiada aktywne programy emisji zarówno długo jak i krótkoterminowych instrumentów dłużnych (obligacje). Dokładne informacje o emisjach, wykupie bądź też spłacie tych instrumentów znajdują się w załączonym rachunku przepływów środków pieniężnych.

5.7 Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane

Podmiot dominujący – Echo Investment S.A. nie wypłacała w latach poprzednich dywidendy oraz nie deklarowała jej wypłaty w najbliższym okresie.

5.8 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe emitenta

W/w zdarzenia nie wystąpiły.

5.9 Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

W/w zdarzenia nie wystąpiły.

5.10 Informację dotyczącą zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

W IV kwartale 2005 roku nie zmieniły się zobowiązania warunkowe oraz nie wystąpiły nowe od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.

5.11 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta

W IV kwartale 2005 roku Echo Investment S.A. oraz podmioty z Grupy Kapitałowej realizowały projekty rozpoczęte w latach poprzednich oraz zaangażowały się w nowe inwestycje w opisanych poniżej segmentach:

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

Centra handlowe zrealizowane przez Grupę Kapitałową funkcjonują w kilkunastu większych miastach w całej Polsce.

Stabilność rynku powierzchni handlowych wynika z dużego popytu rynkowego, możliwości adaptacyjnych do wymagań poszczególnych kontrahentów i znacznej dywersyfikacji branż.

Najemcami powierzchni komercyjnych są zarówno krajowe i międzynarodowe sieci handlowe, jak i lokalne przedsiębiorstwa. Do kluczowych najemców w centrach handlowych należą: Carrefour, Tesco, Geant, Ahold, Champion, Nomi, Multikino, Silver Screen ITI Neovision, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn Planet, Supermarkety Drogerijne Rossman oraz inne sieciowe marki.

Jednym z największych projektów spółki w roku 2005 jest realizacja nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowo-usługowego Pasaż Grunwaldzki, znajdującego się we Wrocławiu. W maju podpisana została umowa ze Strabag Sp. z o.o. na kompleksowe wykonanie stanu surowego tego projektu. Postępowała również komercjalizacja projektu. Planowana powierzchnia przeznaczona na wynajem to około 47 000 mkw. Atrakcyjność inwestycji potwierdzona została zainteresowaniem ze strony najemców. Spółka wynajęła 70% powierzchni centrum (stan na koniec 2005 roku), podpisując wieloletnie umowy z dużą ilością najemców.

Uzupełnieniem portfela powierzchni handlowych, przy jednoczesnym podniesieniu jakości i nowoczesności oferty spółki, jest realizacja budowy centrów handlowych w Łomży i Kielcach. W 2005 roku zawarte zostały wieloletnie umowy dzierżawy powierzchni handlowej ze znaczącymi najemcami. W przygotowywanym do realizacji Centrum Handlowym w Łomży powstanie hipermarket REAL o powierzchni około 8 500 mkw., z kolei w Centrum Handlowym w Kielcach – hipermarket E.LECLERC o powierzchni 8 500 mkw.

Finansowanie budowy centrów handlowo-rozrywkowych odbywa się przy współpracy z Bankiem BPH SA, Bankiem PeKaO SA, Eurohypo A.G., ING Bankiem Śląskim SA, Kredyt Bankiem S.A.

Działania podmiotów z Grupy Kapitałowej skoncentrowane będą w przyszłości na realizacji nowych projektów i zwiększaniu portfela powierzchni komercyjnych przeznaczonych na wynajem.

Segment powierzchni biurowych

W segmencie inwestycji biurowych Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A. posiada zrealizowane obiekty z przeznaczeniem na wynajem w największych polskich miastach: Warszawie, Łodzi, Krakowie i Szczecinie. Grupa realizuje nowe inwestycje, a także nabywa funkcjonujące już na rynku projekty, a jej oferta obejmuje biurowce o różnym standardzie, w tym również w klasie najwyższej.

Pomimo dużej konkurencji w tym segmencie rynku projekty grupy, dzięki warunkom lokalizacyjnym i właściwym standardom, gwarantują stabilne przychody, wynikające z długoterminowych umów najmu.

Powierzchnia biurowa wynajmowana jest uznanym firmom, takim jak: Nordea SA, BRE Bank SA, Bank PeKaO SA, Bank Zachodni WBK SA, ING Bank Śląski SA, Polkomtel SA, Provident SA, Deutsche Leasing, Impel SA, Colgate-Palmolive, Philips, Porr Polska, Modzelewski & Rodek, Roche Diagnostic Polska i inne.

W pierwszym półroczu 2005 roku zakończona została realizacja i komercjalizacja zespołu budynków biurowych wraz z parkingiem podziemnym Athina Park w Warszawie przy ulicy Wybrzeże Gdynskie (powierzchnia użytkowa to ponad 15 000 mkw.), z kolei w trzecim kwartale zakończono proces przekazywania do użytkowania najemcom teje powierzchni biurowej.

W IV kwartale 2005 roku zakończono proces adaptacji biurowca przy ulicy Postępu 3 w Warszawie. Cała powierzchnia obiektu wraz z dwupoziomowym parkingiem oddana została do użytkowania jednemu najemcy - spółce Polkomtel SA (powierzchnia netto budynku około 20 400 mkw.). Umowa najmu zawarta została na okres 10 lat.

Prowadzony był także proces projektowania i przygotowywania realizacji kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu (powierzchnia użytkowa ponad 25 000 mkw.). Spółka uzyskała decyzję o warunkach zabudowy dotyczącą realizacji zespołu budynków biurowych. Planowane rozpoczęcie realizacji inwestycji to IV kwartał 2006 roku.

Jednocześnie prowadzona była rekomicjalizacja dwóch budynków biurowych w Łodzi, w których Spółka oferuje najemcom ponad 17 000 mkw. klimatyzowanej powierzchni w wysokim standardzie wraz z parkingiem podziemnym. Budynki, o których mowa powyżej, są w stu procentach wynajęte, co jednak nie oznacza zaprzestania działań w zakresie podnoszenia wartości tych nieruchomości poprzez optymalizację struktury najemców i warunków najmu.

W 2005 roku Echo Investment S.A. nabyła nieruchomość znajdującą się przy ulicy Postępu 21 w Warszawie z przeznaczeniem na budowę zespołu budynków biurowych. Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji to początek 2007 roku

W związku z planowaną budową nowej siedziby dla spółek Grupy Echo Investment S.A., Spółka uzyskała w 2005 roku decyzję o warunkach zabudowy dotyczącą realizacji przygotowanego projektu budowy zespołu budynków biurowych w Kielcach. Planowany termin rozpoczęcia budowy to kwiecień 2006 roku (powierzchnia netto budynków to około 20 000 mkw.).

Finansowanie projektów biurowych odbywa się przy współpracy Eurohypo A.G., Banku PeKaO SA, RheinHyp BRE Banku Hipotecznego SA oraz ING Banku Śląskiego SA.

Sytuacja na rynku nieruchomości biurowych od czasu przystąpienia Polski do Unii Europejskiej uległa poprawie, co znalazło odzwierciedlenie w poprawie kondycji i dynamicznym rozwoju wielu firm, a w konsekwencji przyczyniło się do wzrostu popytu na powierzchnie biurowe. Sytuacja ta sprzyja stabilizacji poziomu stawek czynszu i zwiększeniu wskaźnika powierzchni wynajętej.

Dobre perspektywy dotyczą zarówno rynku warszawskiego, jak i rynków regionalnych, takich jak Łódź, Poznań, Kraków i Wrocław, co związane jest z przenoszeniem do Polski części działalności przez międzynarodowe koncerny (tzw. Business Offshoring Process).

Spółka Echo Investment SA współpracuje z firmą Philips International. Spółka ta jest głównym najemcą w należącym do Spółki budynku biurowym Orion znajdującym się w Łodzi. Firma Philips International wybrała Łódź na siedzibę centrum obsługi finansowo-księgowej swoich oddziałów na terenie Europy Środkowej.

Segment hotelowy

Wieloletnie doświadczenie i renomowani partnerzy stanowią stabilne podstawy działalności spółki na rynku hotelowym. W poprzednich latach Echo Investment S.A. zajmowała się kompleksową realizacją hoteli dla kluczowych klientów, pełniąc rolę generalnego realizatora inwestycji. Projekty Grupy Kapitałowej w sektorze hotelowym prowadzone były we współpracy z międzynarodowymi sieciami hoteli: z francuską grupą hoteli Accor i Envergere oraz norweską grupą Qubus. Zrealizowane hotele funkcjonują w Warszawie, Krakowie, Szczecinie, Łodzi, Poznaniu, Częstochowie, Zabrzu i Gliwicach.

W 2005 roku Spółka kontynuowała proces realizacji czterogwiazdkowego hotelu Qubus w Krakowie (196 pokoi oraz 12 000 mkw. powierzchni użytkowej), w sierpniu zaś rozpoczęła się realizacja trzygwiazdkowego hotelu dla tego samego odbiorcy, w ścisłym centrum Kielc (90 pokoi, 3 550 mkw. powierzchni użytkowej). Spółka podpisała z Qubus Hotel System umowy dzierżawy obu hoteli na okres 25 lat.

Kilkanaście ostatnich miesięcy to okres poprawy koniunktury na rynku hotelarskim. Tendencja wzrostowa jest szczególnie widoczna w segmencie hoteli jedno- i dwugwiazdkowych, co – biorąc pod uwagę doświadczenie Echo Investment S.A. zdobyte przy realizacji hoteli dla międzynarodowych operatorów – stwarza dobre perspektywy rozwoju z segmencie nieruchomości komercyjnych.

Segment mieszkaniowy

W segmencie mieszkaniowym podmiot dominujący – Echo Investment S.A. – realizuje inwestycje poczynawszy od luksusowych apartamentowców, poprzez budynki mieszkalne o podwyższonym i średnim standardzie, a na osiedlach domów jednorodzinnych skończywszy.

W 2005 roku kontynuowane były prace przy realizacji inwestycji mieszkaniowych w Warszawie (II etap Osiedla Inflancka) i w Poznaniu (II etap Osiedla Małe Naramowice). Zakończyła się realizacja dwóch budynków apartamentowych: Mondrian House w Warszawie i Cztery Pory Roku w Krakowie. Oba projekty przekazane zostały do użytkowania. Zakończono również realizację Domu Pod Pegazem w Krakowie. Wznowiono prace projektowe nad II etapem inwestycji przy ulicy Zwycięzców w Warszawie i rozpoczęto przygotowania kolejnego etapu Osiedla Małe Naramowice w Poznaniu.

W 2005 roku utrzymywało się wysokie tempo sprzedaży spowodowane między innymi wzrostem zainteresowania nowoczesnymi apartamentami wśród inwestorów zagranicznych.

Popyt na mieszkania i apartamenty stale wzrasta, a perspektywy inwestowania na rynku mieszkaniowym, szczególnie w dużych miastach, są bardzo optymistyczne. Obecnie projekty spółki realizowane były na rynkach: warszawskim, krakowskim i poznańskim. Echo Investment S.A. posiada na każdym z tych rynków stałą ofertę sprzedaży mieszkań w różnym przedziale cenowym. W przyszłości Spółka zamierza utrzymywać obecny poziom inwestycji w tym segmencie.

Rynek zagraniczny

W 2005 roku Spółka rozpoczęła proces analizy i sytuacji prawnej rynków zagranicznych. Zarząd Spółki oczekuje, że wnioski gotowe będą w 2006 roku. W ramach działalności poza granicami Polski Spółka planuje współpracować z lokalnymi partnerami. Inwestycje na rynkach zagranicznych dotyczyć miałyby podstawowych segmentów działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

5.12 Czynniki i zdarzenia, w szczególności o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Znaczący wpływ na osiągnięty wynik finansowy miała transakcja sprzedaży siedmiu centrów handlowych w Płocku, Olkuszu, Pile, Siemianowicach-Bytkowie, Świętochłowicach, Tczewie, Zamościu, zabudowanych budynkami centrów handlowych „Echo”. Wartość netto transakcji wyniosła 250 648 tys. złotych (słownie: dwieście pięćdziesiąt milionów sześćset czterdzieści osiem tysięcy). Łączna wartość ewidencyjna sprzedawanych aktywów zgodnie z opublikowanym finansowym skonsolidowanym raportem po IV kwartale 2004 roku wyniosła 147 444 tysiące złotych (wg wyceny zgodnie z MSSF – 187 429 tys. złotych (słownie: sto osiemdziesiąt siedem milionów czterysta dwadzieścia dziewięć tysięcy)). Nabywcą jest Meinl European Land Ltd., fundusz inwestujący w nieruchomości komercyjne. Sprzedaż siedmiu centrów handlowych świadczy o profesjonalnym funkcjonowaniu naszych obiektów, ich atutach i potencjale rozwoju.

Rozpoczęta budowa Pasażu Grunwaldzkiego we Wrocławiu, a w niedługim czasie centrów handlowych w Łomży i Kielcach, w doskonały sposób uzupełnią portfel powierzchni handlowych, przy jednoczesnym podniesieniu jakości i nowoczesności naszej oferty. Z punktu widzenia Echo Investment S.A. decyzja o sprzedaży wybranych centrów handlowych korzystnie wpłynie na dalszy rozwój grupy kapitałowej. Specyfika naszej działalności wymaga stałego inwestowania w nowe projekty w różnych segmentach rynku nieruchomości, dlatego też uzyskane środki z tej transakcji Zarząd Echo Investment S.A. planuje przeznaczyć na aktualnie realizowane oraz przyszłe inwestycje.

Dość istotny wpływ na wynik finansowy miała aktualizacja wyceny nieruchomości posiadanych przez Grupę kapitałową dokonana w III kwartale 2005 roku przez biegłego rzeczoznawcę.

5.13 Wybrane dane finansowe

	w tys. PLN		w tys. EURO	
	4 kwartały narastająco okres od 01. 01. 2005 do 31. 12. 2005	4 kwartały narastająco okres od 01. 01. 2004 do 31. 12. 2004	4 kwartały narastająco okres od 01. 01. 2005 do 31. 12. 2005	4 kwartały narastająco okres od 01. 01. 2004 do 31. 12. 2004
I. Przychody operacyjne	258 784	332 114	64 321	73 506
II. Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	291 802	(24 101)	72 528	(5 334)
III. Zysk (strata) brutto	266 674	34 354	66 282	7 603
IV. Zysk (strata) netto	193 353	26 399	48 058	5 843
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	175 072	85 358	43 515	18 892
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	150 545	(149 579)	37 418	(33 106)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(138 959)	89 456	(34 539)	19 799
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	186 658	25 235	46 394	5 585
IX. Aktywa razem	2 171 797	1 889 329	562 671	463 184
X. Kapitał własny	916 042	722 119	237 329	177 033
XI. Zobowiązania długoterminowe	719 684	746 793	186 456	183 082
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	346 090	264 338	89 665	64 805
XIII. Liczba akcji	10 500 000	10 500 000	10 500 000	10 500 000
XIV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	18,41	2,51	4,58	0,56
XV. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	18,41	2,51	4,58	0,56
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	87,24	68,77	22,60	16,86
XVII. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł /EUR)	87,24	68,77	22,60	16,86

5.14 Struktura własności znaczących pakietów akcji emitenta

Akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Echo Investment S.A., na dzień 1 marca 2006 roku byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji [szt.]	% kapitału zakładowego Echo Investment S.A.	Liczba głosów na WZA Echo Investment S.A.	% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment S.A.
Michał Sołowow (bezpośrednio i pośrednio)	4 159 134	39,61%	4 159 134	39,61%
OFE ING Nationale – Nederlanden Polska*	1 040 000	9,90%	1 040 000	9,90%
Artur Kłoczko	676 069	6,44%	676 069	6,44%
OFE PZU Złota Jesień PTE*	927.343	8,83%	927 343	8,83%
Commercial Union PTE*	806 504	7,68%	806 504	7,68%

*Stan zgodny ze strukturą portfeli inwestycyjnych OFE na 31 grudnia 2005 roku.

W dniu 03.02.2006r. emitent został poinformowany, iż pan Michał Sołowow po dokonaniu w dniu 03.02.2006r. zapisu na rachunku papierów wartościowych, wynikającego z nabycia akcji Echo Investment S.A., posiada bezpośrednio i pośrednio 4.159.134 akcji emitenta, co stanowi 39,61% w kapitale zakładowym oraz daje 4.159.134 głosy na WZA stanowiące 39,61% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment S.A.

5.15 Zestawienie zmian w stanie posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta, zgodnie z posiadanymi przez emitenta informacjami, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego

Zgodnie z posiadanymi przez emitenta informacjami zmiany w stanie posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu kwartalnego prezentuje poniższa tabela:

Osoby Zarządzające	stan na 14.11. 2005	stan na 01. 03. 2006
Andrzej Majcher – Prezes Zarządu	197 520 akcji	2 520 akcji
Jarosław Grodzki – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Piotr Gromniak – Członek Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Artur Langner – Członek Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Osoby Nadzorujące		
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	36 000 akcji	36 000 akcji
Mariusz Waniółka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Mariusz Gromek – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Artur Kłoczko – Członek Rady Nadzorczej	676 069 akcji	676 069 akcji
Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji

W dniu 2006-02-03 emitent został poinformowany, iż Członek Zarządu Echo Investment S.A. dokonał w dniu 2006-02-02 na Giełdzie Papierów Wartościowych transakcji zbycia 195.000 akcji Echo Investment S.A. po jednostkowej cenie 160 zł za sztukę. Zawarcie transakcji nastąpiło w trybie transakcji pakietowej pozasesyjnej

5.16 Informacje o postępowaniu przed sądem

W okresie od 1 stycznia 2005 roku do 31 grudnia 2005 roku nie wszczynano przed sądem, ani organem administracji publicznej postępowań, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. i jednostek od niej zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

5.17 Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Zarząd Echo Investment S.A. nie publikował prognoz finansowych zarówno w odniesieniu do podmiotu dominującego, jak i Grupy Kapitałowej.

5.18 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

W okresie od 1 stycznia 2005 roku do 31 grudnia 2005 roku Echo Investment S.A. lub jednostka od niego zależna nie zawarły żadnej transakcji z podmiotami powiązanymi, która byłaby nietypowa lub odbiegająca od warunków rynkowych, a której wartość przekracza wyrażoną w złotych polskich równowartość 500 000 euro.

5.19 Informacje o udzielonych poręczeniach lub gwarancjach

W okresie od 1 stycznia 2005 roku do 31 grudnia 2005 roku Grupa Kapitałowa Echo Investment SA nie udzielała żadnych poręczeń kredytu lub pożyczki oraz nie udzielała gwarancji, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

5.20 Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Na osiągane wyniki finansowe przez Grupę Kapitałową Echo Investment S.A. w kolejnych okresach będą miały wpływ takie czynniki, jak systematyczne przychody z umów najmu, przebieg realizacji, wynajmu i sprzedaży obecnie budowanych inwestycji komercyjnych i mieszkaniowych. Ważnym aspektem jest również sytuacja na rynku finansowym i ogólna koniunktura gospodarcza w Polsce.

6. Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe w tys. zł. na dzień i za okres dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2005 roku

	stan na 2005.12.31 koniec kwartału	stan na 2004.12.31 koniec kwartału
A k t y w a		
1. Aktywa trwałe		
1.1. Wartości niematerialne i prawne	58	65
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	50 263	46 593
1.3. Należności długoterminowe	-	-
1.4. Nieruchomości inwestycyjne	13 990	53 686
1.5. Długoterminowe aktywa finansowe	219 495	247 177
1.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 415	5 904
	298 221	353 425
2. Aktywa obrotowe		
2.1. Zapasy	213 560	214 146
2.2. Należności z tytułu podatków	365	9 341
2.3. Należności z tyt. dostaw i usług i inne	240 328	112 985
2.4. Krótkoterminowe inwestycje finansowe, w tym:	46 936	95 997
2.4.1. Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	43 872	92 089
2.5. Rozliczenia międzyokresowe	218	-
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	72 231	13 304
	573 638	445 773
A k t y w a r a z e m	871 859	799 198
P a s y w a		
1. Kapitał własny		
1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	288 690	281 147
1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	4 083	8 204
1.4. Zysk (strata) roku bieżącego	8 829	3 422
	322 602	313 773
2. Rezerwy		
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 680	15 511
2.2. Pozostałe rezerwy	15 683	7 743
	29 363	23 254
3. Zobowiązania długoterminowe		
3.1. Zobowiązania finansowe, w tym:	232 328	232 263
3.1.1. Wobec podmiotów powiązanych	82 613	122 082
3.2. Pozostałe zobowiązania	-	-
	232 328	232 263
4. Zobowiązania krótkoterminowe		
4.1. Zobowiązania finansowe, w tym:	134 764	144 372
4.1.1. Wobec podmiotów powiązanych	4 295	4 616

4.2. Zobowiązania podatkowe	17 107	389
4.3. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	49 979	33 661
4.4. Pozostałe zobowiązania	85 716	51 486
	287 566	229 908

Pasywa razem	871 859	799 198
---------------------	----------------	----------------

Wartość księgowa	322 602	313 773
Liczba akcji	10 500 000	10 500 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	30,72	29,88
Rozwodniona liczba akcji	10 500 000	10 500 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	30,72	29,88

Pozycje pozabilansowe w tys. zł	stan na 2005.12.31 koniec kwartału	stan na 2004.12.31 koniec kwartału
Należności pozabilansowe		
Zobowiązania pozabilansowe	37 373	36 698

	4 kwartał okres od 2005.10.01 do 2005.12.31	4 kwartały okres od 2005.01.01 do 2005.12.31	4 kwartał okres od 2004.10.01 do 2004.12.31	4 kwartały okres od 2004.01.01 do 2004.12.31
Przychody operacyjne	133 983	233 371	74 019	235 350
Koszty operacyjne	(117 210)	(179 085)	(58 703)	(182 055)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	16 773	54 286	15 316	53 295
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	20	29 873	(121)	36
Aktualizacji wartości nieruchomości	1 724	(46)	(3 030)	(5 460)
Koszty sprzedaży	(1 969)	(7 561)	(2 161)	(6 842)
Koszty ogólnego zarządu	(6 140)	(14 832)	(2 568)	(11 921)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	(14 549)	(30 859)	(3 289)	(10 071)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	(4 141)	30 861	4 147	19 037
Przychody finansowe	15 912	38 480	3 774	13 271
Koszty finansowe	(10 372)	(53 328)	(9 604)	(28 334)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(1 201)	(4 796)	(2)	248
Zysk (strata) brutto	198	11 217	(1 685)	4 222
Podatek dochodowy	706	(2 388)	148	(800)
Zysk (strata) netto	904	8 829	(1 537)	3 422
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		8 829		3 422
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		10 500 000		10 500 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,84		0,33
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		10 500 000		10 500 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,84		0,33

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) roku bieżącego	Kapitał własny razem
Za 4 kwartały (rok bieżący) okres od 2005.01.01 do 2005.12.31					
Stan na początek okresu	21 000	281 147	11 626		313 773
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości					-
Korekty błędów podstawowych					-
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	281 147	11 626	-	313 773
Podział wyniku z lat ubiegłych		7 543	(7 543)		-
Zysk (strata) netto danego okresu				8 829	8 829
Stan na koniec okresu	21 000	288 690	4 083	8 829	322 602
Za 4 kwartały (rok poprzedni) okres od 2004.01.01 do 2004.12.31					
Stan na początek okresu	21 000	270 355	10 792		302 147
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			8 204		8 204
Korekty błędów podstawowych					-
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	270 355	18 996	-	310 351
Podział wyniku z lat ubiegłych		10 792	(10 792)		-
Zysk (strata) netto danego okresu				3 422	3 422
Stan na koniec okresu	21 000	281 147	8 204	3 422	313 773

	4 kwartały okres od 2005.01.01 do 2005.12.31	4 kwartały okres od 2004.01.01 do 2004.12.31
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	8 829	3 422
II. Korekty razem		
1. Amortyzacja środków trwałych	2 649	2 715
2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	4 812	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(7 863)	14 549
4. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(1 188)	3 677
5. Zmiana stanu rezerw	6 446	4 263
6. Zmiana stanu zapasów	294	(71 949)
7. Zmiana stanu należności	(118 760)	421
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	67 046	(28 948)
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(5 970)	3 237
10. Inne korekty	(4)	40 073
	(52 538)	-31 962
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	(43 709)	(28 540)

B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	12	1 146

2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	69 151	-
3. Z aktywów finansowych	83 659	109 967
4. Inne wpływy inwestycyjne	234	-
	153 056	111 113
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(6 382)	(2 363)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(349)	-
3. Na aktywa finansowe	(2 922)	(125 435)
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
	(9 653)	(127 798)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	143 403	(16 685)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	1 635	15 544
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	155 960	308 970
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	157 595	324 514
II. Wydatki		
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(59 844)	(16 505)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(110 000)	(229 200)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
8. Odsetki	(23 706)	(23 702)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
	(193 550)	(269 407)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(35 955)	55 107
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	63 739	9 882
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	58 927	9 882
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(4 812)	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	13 304	3 422
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	72 231	13 304
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	(8 974)

Osoby reprezentujące spółkę

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

Główny Księgowy

Andrzej Majcher

Artur Langner

Tomasz Sułek

