

KOMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I GIEŁD
00- 950 WARSZAWA PLAC POWSTAŃCÓW WARSZAWY 1

Skonsolidowany raport półroczny SA-PS 2003

(zgodnie z § 1 ust 2 i § 57 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 października 2001 r. - Dz. U. Nr 139, poz. 1568)

(dla emitentów papierów wartościowych o działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej lub usługowej)
Za półrocze obejmujące okres od 1 stycznia 2003 do 30 czerwca 2003

dnia: 31 października 2003 roku
(data przekazania)

"Echo Investment" Spółka Akcyjna			
(pełna nazwa emitenta)			
"Echo Investment" S.A.		sektor budowlany	
(skrótowa nazwa emitenta)		(sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie)	
25-528	Kielce	Zagnańska 27	
(kod pocztowy)	(mięscowość)	(ulica)	(numer)
(0-41) 36 31 700	(0-41) 36 31 707	office@echo.com.pl	
(telefon)	(fax)	(e-mail)	
657 023 09 12		290463755	
(NIP)		(REGON)	

BDO Polska Sp. z o. o .
(Podmiot uprawniony do badania)

dnia 24 października 2003
(data wydania opinii)

Skonsolidowany raport roczny zawiera :

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Skonsolidowane sprawozdanie finansowe | <input checked="" type="checkbox"/> Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym |
| <input checked="" type="checkbox"/> Wstęp | <input checked="" type="checkbox"/> Skonsolidowany rachunek przepływu środków pieniężnych |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skonsolidowany bilans | <input checked="" type="checkbox"/> Noty objaśniające |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skonsolidowany rachunek zysków i strat | |

Załączniki:

- | |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Załącznik 1 - raport podmiotu uprawnionego do przeglądu sprawozdań finansowych (biegłego rewidenta) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Załącznik 2 - komentarz Zarządu (sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej) |

WYBRANE DANE FINANSOWE	I półrocze 2003 rok w tys. zł.	I półrocze 2003 rok w tys. euro	I półrocze 2002 rok w tys. zł.	I półrocze 2002 rok w tys. euro
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	148 318	34 431	93 615	25 284
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	36 301	8 427	22 678	6 125
III. Zysk (strata) brutto	24 828	5 764	26 613	7 188
IV. Zysk (strata) netto	15 257	3 542	17 788	4 804
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	25 848	6 000	58 794	15 879
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(67 558)	(15 683)	(80 025)	(21 613)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	28 334	6 578	20 177	5 449
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(13 376)	(3 105)	(1 054)	(285)
IX. Aktywa razem	1 257 020	282 033	1 040 790	259 607
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	931 724	209 047	805 484	200 914
XI. Zobowiązania długoterminowe	515 099	115 571	329 285	82 134
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	311 033	69 785	409 548	102 155
XIII. Kapitał własny	321 705	72 180	230 643	57 530
XIV. Kapitał zakładowy	21 000	4 712	7 000	1 746
XV. Liczba akcji	10 500 000	10 500 000	3 500 000	3 500 000
XVI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,45	0,34	5,08	1,37
XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,45	0,34	5,08	1,37
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	30,64	6,87	65,90	16,44
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	30,64	6,87	65,90	16,44
XX. Zadeklarowana lub wypł. dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)	-	-	-	-

WSTĘP

1. Podstawowy przedmiot działalności podmiotu dominującego "Echo Investment" Spółka Akcyjna z siedzibą w Kielcach (25-528 Kielce ul Zagnańska 27) wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025, Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego - według Polskiej Klasyfikacji Działalności to usługi związane z nieruchomościami - PKD 70, branża wg rynku regulowanego - budownictwo. Opisując Grupę Kapitałową "Echo Investment" S.A. należy zwrócić uwagę na fakt, iż spółki wchodzące w jej skład zostały nabyte lub powołane do realizacji określonych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z procesu realizacyjnego konkretnego obiektu budowlanego lub świadczenia usług związanych z już istniejącymi obiektami. 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 developerskich.
2. W skonsolidowanym sprawozdaniu prezentowane są dane finansowe za okres 1.01. - 30.06.2003 r. w porównaniu do okresu 1.01. - 30.06.2002r.
3. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz porównywalne dane finansowe nie zawierają danych łącznych, ze względu na to, iż w skład Grupy Kapitałowej "Echo Investment" S.A. nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.
4. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę Kapitałową w dającej się przewidzieć przyszłości oraz nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.
5. W skład Grupy Kapitałowej "Echo Investment" S.A. wchodzi 47 spółek zależnych konsolidowanych metodą pełną i 7 spółek wycenianych metodą praw własności.

Jednostki konsolidowane metodą pełną:

- „Bioelektrownia Hydropol - 4”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Centrum Handlowe PHS”
Spółka Akcyjna z siedzibą w Szczecinie,
- „Echo – Centrum Bankowości I Finansów Łódź”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo – Centrum Biznesu Łódź”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Gdynia”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Bełchatów”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Jelenia Góra”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Łomża”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Piła”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,

- „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Przemyśl”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Rzeszów”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Tarnów”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe w Radomiu”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowo – Usługowo – Rozrywkowe Gliwice”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Kielce”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Szczecin”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Est-On Property Management”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Kieleckie Centrum Handlowo – Rozrywkowe Echo”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „MDP”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Piomot Auto”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Princess Boryszewska”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Princess Investment”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Project 3”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
- „Projekt – Echo 17”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 26”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 27”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 28”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 29”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 30”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 31”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 32”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 33”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 34”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,

- „Projekt – Echo 35”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 36”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 37”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 38”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 39”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Szajnochy Inwestycje”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Wygledów”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach.

Jednostki wyceniane metodą praw własności:

- „BJS- International”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 23”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu,
- „SPC”
Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie,
- „WAN Invest”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

Jednostki zależne pośrednio wyceniane metodą praw własności:

- „Sun Plaza”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Naramowice”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach.

Spółka dominująca bezpośrednio lub pośrednio posiada we wszystkich spółkach zależnych konsolidowanych metodą pełną 100% kapitału podstawowego poza „Centrum Handlowe PHS” Spółka Akcyjna z siedzibą w Szczecinie, w której posiada 98,2% kapitału podstawowego, co daje 97,7% głosów na walnym zgromadzeniu.

Powiązania kapitałowe wewnątrz Grupy Kapitałowej dotyczą:

- „Piomot – Auto” Sp. z o.o. (podmiot w 100% zależny od „Echo Investment” S.A.), która posiada 15,88% kapitału podstawowego „Echo – Centrum Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o., w której „Echo Investment” S.A. posiada pozostałe 84,12% kapitału udziałowego;
- „BJS- International” Sp. z o.o. (podmiot w 100% zależny od „Echo Investment” S.A.), która posiada 100% kapitału podstawowego „Sun Plaza” Sp. z o.o.;
- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Sp. z o.o. (podmiot w 100% zależny od „Echo Investment” S.A.), która posiada 99,8% kapitału podstawowego „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;
- „Echo Investment – Centrum Handlowe – Rozrywkowe Kielce” Sp. z o.o. (podmiot w 99,99% zależny od „Echo Investment” S.A.), która posiada 100,0% kapitału podstawowego „Kieleckie Centrum Handlowe – Rozrywkowe Echo” Sp. z o.o.;
- „Projekt – Echo 17” Sp. z o.o. (podmiot w 100% zależny od „Echo Investment” S.A.), która posiada odpowiedni udział w kapitale podstawowym spółek:
 - 12,5% kapitału „Est-On Property Management” 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.;
 - 0,006% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Bełchatów” Sp. z o.o.;

- 0,004% kapitału „MDP” Sp. z o.o.;
- 0,002% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Kielce” Sp. z o.o.;
- 0,004% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Tarnów” Sp. z o.o.;
- 0,009% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Szczecin” Sp. z o.o.

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

6. W związku ze zmianą Ustawy o rachunkowości skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2001 zostało przekształcone w celu zachowania porównywalności danych, co nie wpłynęło na zmianę wyniku finansowego za 2001 rok.
7. W załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz w porównywalnych danych finansowych nie dokonywano korekt wynikających z zastrzeżeń w opiniach podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych.
8. Pozycje wykazane w raporcie półrocznym są ustalone zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy o rachunkowości, a w szczególności:
 - Ø ewidencję wartości niematerialnych i prawnych prowadzono analitycznie. W planie amortyzacyjnym przyjęto stawki określone w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 17.01.1997 r. w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych (Dz.U.Nr 6, poz. 35 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. Z 1993r Nr 106, poz. 482 z późn. zm.).
 - Ø Wartości niematerialne i prawne wyceniono według cen nabycia, a do bilansu przyjęto w wysokości pomniejszonej o dotychczasowe umorzenie.
 - Ø 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 przypadku środków trwałych, które trwałe utraciły przydatność gospodarczą dokonuje się nieplanowych odpisów amortyzacyjnych w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Do środków trwałych zalicza się stanowiące własność spółki nieruchomości (nie przeznaczone do obrotu), 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.
 - Ø Środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia i kosztu wytworzenia. Do pozycji tej kwalifikowane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z nie zakończoną inwestycją. Składają się na nie wydatki poniesione na nabycie nieruchomości gruntowych, nakłady na realizację obiektów budowlanych (głównie usługi obce) oraz aktywowane koszty finansowe.
 - Ø Udziały w innych jednostkach wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, w ten sam sposób wycenia się udziały w jednostkach podporządkowanych. Udzielone pożyczki długoterminowe wykazuje się w kwocie wymagalnej zapłaty na dzień bilansowy z zachowaniem ostrożności.
 - Ø Inne inwestycje zaliczane do aktywów trwałych wycenia się według wartości godziwej. W szczególności instrument zabezpieczający ryzyko kursowe związane z udzielonymi Grupie kapitałowej długoterminowymi kredytami walutowymi, oparty o przyszłe przychody wynikające z denominowanych w walutach obcych umów najmu wycenia się metodą zdyskontowanych strumieni przyszłych przepływów. Taka metoda estymacji, używana przez czołowe firmy pośredniczące w obrocie nieruchomości, zdaniem Spółki jest

powszechnie uznana za poprawną. Mając na uwadze zasadę ostrożności, w przypadku kiedy wycena umów najmu przewyższa bilansową wycenę kredytu długoterminowego instrument zabezpieczający wycenia się do wartości różnicy pomiędzy bilansową wyceną kredytu, a wyceną kredytu według średniego kursu pobrania transz kredytu. Kwotę wyceny odnosi się z jednej strony na aktywa w pozycji Inne instrumenty finansowe bądź na pasywa w pozycji inne zobowiązania finansowe, a z drugiej strony na rachunek zysków i strat zmniejszając o tę kwotę przychody finansowe bądź koszty finansowe dotyczące różnic kursowych z tytułu wyceny kredytów walutowych.

Ø 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. Zapasy dotyczące długoterminowych kontraktów budowlanych wycenia się zgodnie z zaleceniami MSR Nr 11 "Umowy o budowę" oraz z zapisami ustawy o rachunkowości. Zaliczki na poczet dostaw wycenia się według wydatkowanych środków pieniężnych oraz zgodnie z otrzymanymi fakturami VAT dokumentującymi udzielenie zaliczki

Ø Należności i zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem ostrożności. Odpisy aktualizujące należności tworzy się na koniec półrocza i roku zgodnie z następującymi kryteriami:

- w przypadku należności przeterminowanych powyżej roku na pełną wartość należności
- w przypadku należności przeterminowanych powyżej pół roku, ale nie dłużej niż rok w wysokości 50% wartości należności.

W pojedynczych przypadkach mogą być zastosowane indywidualne zasady naliczania odpisu aktualizującego. Należności z tytułu pożyczek krótkoterminowych wykazuje się w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem ostrożności.

Ø Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według ceny nabycia lub ceny rynkowej w zależności od tego, która z nich jest niższa, a krótkoterminowe inwestycje dla których nie istnieje aktywny rynek według wartości godziwej.

Ø Rozliczenia międzyokresowe wycenia się w wartościach nominalnych.

Ø Rozliczenia międzyokresowe czynne obejmują przede wszystkim dyskonto od krótkoterminowych dłużnych papierów wartościowych do rozliczenia w następnym okresie obrotowym, naliczone i nie zapadłe odsetki od lokat. Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne tworzy się, zgodnie z zasadą współmierności, na nie poniesione, lecz przypadające na okres bieżący koszty prowadzonych projektów inwestycyjnych, koszty premii, ekwiwalentów pieniężnych za nie wykorzystane przez pracowników urlopy oraz koszty audytu. Pozostałe rozliczenia międzyokresowe bierne dotyczą zarachowywanych zgodnie z zasadą memoriałową odsetek nie zapadłych od kredytów bankowych.

Ø 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.

Ø Kapitał podstawowy oraz kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej.

Ø Pozycja rezerwy obejmuje rezerwę na podatek dochodowy wycenianą według uzasadnionej, oszacowanej wartości.

Ø Wysokość zakładowego funduszu świadczeń socjalnych ustala się w oparciu o ustawę 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.

Ø Rozliczenia międzyokresowe przychodów ujmuje się w wartości nominalnej, w szczególności: zaliczki na poczet przyszłych dostaw w wysokości zapłaty otrzymanej od

kontrahenta za przyszłe świadczenie, dodatnie różnice kursowe z tytułu kredytów zabezpieczonych przed ryzykiem kursowym w wartości nominalnej, a w odniesieniu do ujemnej wartości firmy w wysokości różnicy pomiędzy wartością objętych udziałów, a wartością księgową wnoszonych składników majątku.

- Ø Produkcję w toku wycenia według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności developerskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe. Zapasy dotyczące długoterminowych kontraktów budowlanych wyceniono zgodnie z zaleceniami MSR Nr 11 „Umowy o budowę”.
- Ø 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. Na wynik finansowy wpływają:
 - w zakresie długoterminowych umów o generalną realizację inwestycji oszacowane przychody na podstawie stanu zaawansowania realizacji inwestycji na dzień bilansowy, w oparciu o zasady wynikające 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 bieżącego okresu;
 - Na koszty wytworzenia sprzedanych produktów składają się poniesione koszty dotyczące przychodów danego roku obrotowego oraz zarachowane zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów, koszty, które nie zostały jeszcze poniesione.
- Ø Koszt własny sprzedawanych lokali i gruntów rozliczany jest proporcjonalnie do sprzedanych udziałów w gruncie.
- Ø Koszt własny sprzedaży produkcji polegającej na realizacji kontraktów budowlanych, stosownie do zaleceń MSR Nr 11 "Umowy o budowę", wykazany jest odpowiednio do stanu zaawansowania realizacji inwestycji. Do określenia zaawansowania realizacji inwestycji uwzględnia się koszty poniesione oraz zrealizowane, a niezafakturowane.
- Ø Do kosztów wytworzenia sprzedanych wyrobów, prócz kosztów materiałów, energii, usług obcych, podatków i opłat, zaliczane są również koszty finansowe, które odpowiadają kosztom finansowania zewnętrznego wykorzystanego w celu przystosowania składnika aktywów do jego sprzedaży, zgodnie z rozwiązaniem alternatywnym ujętym w MSR Nr 23 "Koszty finansowania zewnętrznego",
 - 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;
 - zrealizowane pozostałe przychody operacyjne i odpowiadające im koszty dotyczące okresu bieżącego;
 - 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 pomniejszonych o przychody z czasowego lokowania środków, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte;
 - zrealizowane zyski nadzwyczajne i poniesione straty nadzwyczajne.

- rachunek przepływów środków pieniężnych sporządza się metodą pośrednią.

Ø Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej „Echo Investment” S.A. sporządzone zostało, na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej i zestawione w taki sposób, jakby grupa stanowiła jedną jednostkę.

Podmioty zależne skonsolidowane zostały metodą pełną lub metodą praw własności. Powody stosowania metody praw własności zostały opisane w punkcie 22 Dodatkowych Not Objasniających.

Podmioty stowarzyszone skonsolidowane zostały metodą praw własności.

W toku konsolidacji dokonano odpowiednich wyłączeń w zakresie wzajemnych należności i zobowiązań, przychodów i kosztów dotyczących operacji dokonanych między jednostkami objętymi konsolidacją, zysków i strat powstałych na operacjach dokonanych między jednostkami objętymi konsolidacją, zawartych w wartościach podlegających konsolidacji aktywów i pasywów.

Wyłączeniu podlegała również kwota marży zawarta w zapasach i w rzeczowych aktywach trwałych.

Ponadto wyłączeniom podlegała wartość posiadanych udziałów przez jednostkę dominującą w kapitałach jednostek zależnych.

Różnice między wartością udziałów w cenie nabycia a sumą aktywów netto ustalonych proporcjonalnie do posiadanych udziałów przez Jednostkę Dominującą w jednostkach stowarzyszonych, odniesiono zgodnie z obowiązującymi przepisami na zwiększenie lub zmniejszenie wartości aktywów finansowych oraz kapitałów własnych.

Kapitał udziałowców mniejszościowych ustalony został proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów.

W sprawozdaniu skonsolidowanym zaprezentowano skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych. Został on sporządzony poprzez sumowania odpowiednich pozycji rachunków przepływów pieniężnych jednostek wchodzących w skład grupy i objętych konsolidacją metodą pełną oraz dokonanie korekt konsolidacyjnych.

9. Informacja o kursach średnich kursach złotego w stosunku do EURO ustalonych przez Narodowy Bank Polski w okresie objętym sprawozdaniem i porównywalnymi danymi finansowymi:

Średnie kursy wymiany złotego do Euro	Średni kurs w okresie	Minimalny kurs w okresie	Maksymalny kurs w okresie	Kurs na ostatni dzień okresu
I półrocze 2003 roku	4,2685	3,9773	4,4896	4,4570
I półrocze 2002 roku	3,6652	3,5015	4,0091	4,0091

10. Dane podstawowe przeliczone na EURO:

WYBRANE DANE FINANSOWE	I półrocze 2003 rok w tys. zł.	I półrocze 2003 rok w tys. euro	I półrocze 2002 rok w tys. zł.	I półrocze 2002 rok w tys. euro
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	148 318	34 431	93 615	25 284
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	36 301	8 427	22 678	6 125
III. Zysk (strata) brutto	24 828	5 764	26 613	7 188
IV. Zysk (strata) netto	15 257	3 542	17 788	4 804
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	25 848	6 000	58 794	15 879
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(67 558)	(15 683)	(80 025)	(21 613)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	28 334	6 578	20 177	5 449
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(13 376)	(3 105)	(1 054)	(285)
IX. Aktywa razem	1 257 020	282 033	1 040 790	259 607
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	931 724	209 047	805 484	200 914
XI. Zobowiązania długoterminowe	515 099	115 571	329 285	82 134
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	311 033	69 785	409 548	102 155
XIII. Kapitał własny	321 705	72 180	230 643	57 530
XIV. Kapitał zakładowy	21 000	4 712	7 000	1 746
XV. Liczba akcji	10 500 000	10 500 000	3 500 000	3 500 000
XVI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,45	0,34	5,08	1,37
XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,45	0,34	5,08	1,37
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	30,64	6,87	65,90	16,44
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	30,64	6,87	65,90	16,44
XX. Zadeklarowana lub wypł. dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)	-	-	-	-

Przeliczenia dokonano w następujący sposób:

- pozycje aktywów i pasywów bilansu przeliczono według średniego kursu obowiązującego na dzień bilansowy tzn.:
na dzień 30 czerwca 2003r; 1EUR= 4,4570 zł,
na dzień 30 czerwca 2002r; 1EUR= 4,0091 zł,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat i rachunku przepływów środków pieniężnych przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca:
za okres 1.01.-30.06.2003r. 1EUR = 4,3077 zł.
za okres 1.01.-30.06.2002r. 1EUR = 3,7026 zł.

11. Wskazanie istotnych różnic pomiędzy prezentowanym sprawozdaniem finansowym i danymi porównywalnymi, a sprawozdaniem i danymi porównywalnymi, które zostałyby sporządzone według MSR:

RÓŻNICE PREZENTOWANYCH DANYCH W STOSUNKU DO MSR			
Lp.	NR MSR - rodzaj korekty	Księgowanie korekty	
1.	MSR nr 38 - Wartości niematerialne - odmienne ujęcie kosztów rozszerzenia spółki	WN	MA
	- koszty rozszerzenia spółki	Kapitał zapasowy Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Różnica dotyczy odmiennego ujmowania kosztów rozszerzenia spółki według MSR i ustawy o rachunkowości. Koszty te, zgodnie z MSR nr 38, nie stanowią rozliczeń międzyokresowych, lecz pomniejszają wynik finansowy w dacie ich poniesienia, co miałoby odzwierciedlenie w zmniejszeniu aktualnej wartości kapitału zapasowego i korekcie długoterminowych rozliczeń międzyokresowych oraz powiększeniu wartości aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Ponadto zwraca się uwagę na przyjętą metodologię wyceny instrumentów pochodnych wbudowanych w umowy najmu opisaną w punkcie 8 Wstępu oraz punkcie 1.2.1 Informacji dodatkowych w kontekście zapisów MSR 32 oraz MSR 39.

BILANS

	Nota	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
AKTYWA				
I. Aktywa trwałe		980 459	870 606	693 239
1. Wartości niematerialne i prawne, w tym:	1	67	95	65
- wartość firmy		-	-	-
2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	2	901	1 272	2 083
3. Rzeczowe aktywa trwałe	3	894 116	810 389	674 798
4. Należności długoterminowe	4, 9	-	-	-
4.1. Od jednostek powiązanych		-	-	-
4.2. Od pozostałych jednostek		-	-	-
5. Inwestycje długoterminowe	5	74 667	51 623	8 682
5.1. Nieruchomości		-	-	-
5.2. Wartości niematerialne i prawne		-	-	-
5.3. Długoterminowe aktywa finansowe		43 592	41 793	2 317
a) w jednostkach powiązanych, w tym:		43 183	41 203	34
- udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wyceniane metodą praw własności		39 519	34	34
- udziały lub akcje w jednostkach zależnych i współzależnych nieobjętych konsolidacją		-	-	-
b) w pozostałych jednostkach		409	590	2 283
5.4. Inne inwestycje długoterminowe		31 075	9 830	6 365
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6	10 708	7 227	7 611
6.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		10 708	7 113	7 310
6.2. Inne rozliczenia międzyokresowe		-	114	301
II. Aktywa obrotowe		276 561	308 638	347 551
1. Zapasy	7	168 929	165 686	208 686
2. Należności krótkoterminowe	8, 9	42 292	69 228	59 161
2.1. Od jednostek powiązanych		-	2	-
2.2. Od pozostałych jednostek		42 292	69 226	59 161
3. Inwestycje krótkoterminowe	10	58 076	72 035	77 791
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		58 076	72 035	77 791
a) w jednostkach powiązanych		2 098	2 373	43 779
b) w pozostałych jednostkach		21 624	21 932	21 599
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		34 354	47 730	12 413
3.2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-	-
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11	7 264	1 689	1 913
A K T Y W A R A Z E M		1 257 020	1 179 244	1 040 790

PASYWA

I. Kapitał własny		321 705	306 519	230 643
1. Kapitał zakładowy	13	21 000	21 000	7 000
2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)		-	-	-
3. Akcje (udziały) własne (wielkość ujemna)	14	-	-	-
4. Kapitał zapasowy	15	289 652	269 813	214 112
5. Kapitał z aktualizacji wyceny	16	-	-	-
6. Pozostałe kapitały rezerwowe	17	-	-	-
7. Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych		-	-	-
a) dodatnie różnice kursowe				
b) ujemne różnice kursowe				
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych		(4 204)	(8 154)	(8 257)
9. Zysk (strata) netto		15 257	23 860	17 788
10. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	18	-	-	-
II. Kapitały mniejszości	19	168	161	152
III. Rezerwa kapitałowa z konsolidacji	20	3 423	4 256	4 511
IV. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		931 724	868 308	805 484
1. Rezerwy na zobowiązania	21	14 945	13 137	15 437
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		14 771	12 963	15 323
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		174	174	114
a) długoterminowa		156	156	114
b) krótkoterminowa		18	18	-
1.3. Pozostałe rezerwy		-	-	-
a) długoterminowe		-	-	-
b) krótkoterminowe		-	-	-
2. Zobowiązania długoterminowe	22	515 099	343 678	329 285
2.1. Wobec jednostek powiązanych		-	-	-
2.2. Wobec pozostałych jednostek		515 099	343 678	329 285
3. Zobowiązania krótkoterminowe	23	311 033	430 694	409 548
3.1. Wobec jednostek powiązanych		1	610	-
3.2. Wobec pozostałych jednostek		310 922	430 025	409 466
3.3. Fundusze specjalne		110	59	82
4. Rozliczenia międzyokresowe	24	90 647	80 799	51 214
4.1. Ujemna wartość firmy		-	-	-
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe		90 647	80 799	51 214
a) długoterminowe		24 492	23 881	17 151
b) krótkoterminowe		66 155	56 918	34 063
P A S Y W A R A Z E M		1 257 020	1 179 244	1 040 790

Wartość księgowa		321 705,00	306 519,00	230 643,00
Liczba akcji (w tys. sztuk)		10 500	10 500	3 500
Wartość księgowa na jedną akcję	25	30,64	29,19	65,90
Rozwodniona liczba akcji				
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję	25			

POZYCJE POZABILANSOWE

	Nota	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
1. Należności warunkowe	26			
1.1 Od jednostek powiązanych, z tytułu:		-	-	-
a) otrzymanych gwarancji i poręczeń				
1.2 Od pozostałych jednostek, z tytułu:		-	-	-
a) otrzymanych gwarancji i poręczeń				
Należności warunkowe, razem		-	-	-
2. Zobowiązania warunkowe	26	29 085	50 003	22 715
2.1 Na rzecz jednostek powiązanych, z tytułu:		11 251	11 346	11 346
a) udzielonych gwarancji i poręczeń		11 251	11 346	11 346
2.2 Na rzecz pozostałych jednostek, z tytułu:		17 834	38 657	11 369
a) udzielonych gwarancji i poręczeń		7 935	28 949	1 298
b) zakupu nieruchomości gruntowej w Płocku		7 014	6 910	7 275
c) zakupu nieruchomości gruntowej w Radomiu		2 000	2 000	2 000
d) porozumienie z NOMI S.A. Z dnia 1 czerwca 2001 r.		885	798	796
Zobowiązania warunkowe, razem		29 085	50 003	22 715

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	1 półrocze / 2003	1 półrocze / 2002
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:		148 318	93 615
- od jednostek powiązanych		-	-
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	27	148 318	93 615
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	28	-	-
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		94 896	57 431
- od jednostek powiązanych		-	-
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	29	94 896	57 431
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		-	-
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (I-II)		53 422	36 184
IV. Koszty sprzedaży	29	2 937	5 376
V. Koszty ogólnego zarządu	29	9 990	6 939
VI. Zysk (strata) na sprzedaży (III-IV-V)		40 495	23 869
VII. Pozostałe przychody operacyjne		1 697	628
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		312	271
2. Dotacje		-	1
3. Inne przychody operacyjne	30	1 385	356
VIII. Pozostałe koszty operacyjne		5 891	1 819
1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		560	292
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		4 148	901
3. Inne koszty operacyjne	31	1 183	626
IX. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (VI+VII-VIII)		36 301	22 678
X. Przychody finansowe	32	1 777	20 158
1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		-	-
- od jednostek powiązanych		-	-
2. Odsetki, w tym:		1 210	469
- od jednostek powiązanych		203	-
3. Zysk ze zbycia inwestycji		-	18 683
4. Aktualizacja wartości inwestycji		-	-
5. Inne		567	1 006
XI. Koszty finansowe	33	12 876	15 633
1. Odsetki, w tym:		9 718	14 709
- dla jednostek powiązanych		10	-
2. Strata ze zbycia inwestycji		2	-
3. Aktualizacja wartości inwestycji		1 191	-
4. Inne		1 965	924
XII. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	34	-	-
XIII. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (IX+X-XI+/-XII)		25 202	27 203
XIV. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (XIV.1. - XIV.2.)		(2)	12
1. Zyski nadzwyczajne	35	18	70
2. Straty nadzwyczajne	36	20	58
XV. Odpis wartości firmy jednostek podporządkowanych		372	602
XVI. Odpis ujemnej wartości firmy jednostek podporządkowanych		-	-
XVII. Zysk (strata) brutto (XIII+/-XIV-XV+XVI)		24 828	26 613
XVIII. Podatek dochodowy	37	8 685	8 825
a) część bieżąca		10 545	8 210
b) część odroczone		(1 860)	615
XIX. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	38	-	-
XX. Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		(880)	(10)
XXI. Zyski (straty) mniejszości		(6)	10
XXII. Zysk (strata) netto (XVII-XVIII-XIX+/-XX+/-XXI)	39	15 257	17 788
Zysk (strata) netto (zanalizowany)		21 329,00	29 921,00
Srednia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)		7 583	3 500
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	40	2,81	8,55
Srednia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych			
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	40		

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM

	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	306 519	220 788	220 788
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	(1 446)	(1 446)
b) korekty błędów podstawowych	-	(6 188)	(6 188)
I.a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych	306 519	213 154	213 154
1. Kapitał zakładowy na początek okresu	21 000	7 000	7 000
1.1. Zmiany kapitału zakładowego	-	14 000	-
a) zwiększenia (z tytułu)	-	14 000	-
- emisji akcji (wydania udziałów)	-	14 000	-
-	-	-	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-
- umorzenia akcji (udziałów)	-	-	-
-	-	-	-
1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu	21 000	21 000	7 000
2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy na początek okresu	-	-	-
2.1. Zmiany należnych wpłat na kapitał zakładowy	-	-	-
a) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-
-	-	-	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-
-	-	-	-
2.2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy na koniec okresu	-	-	-
3. Akcje (udziały) własne na początek okresu	-	-	-
3.1. Zmiany akcji (udziałów) własnych	-	-	-
a) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-
-	-	-	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-
-	-	-	-
3.2. Akcje (udziały) własne na koniec okresu	-	-	-
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	269 813	195 484	195 484
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	19 839	74 329	18 628
a) zwiększenia (z tytułu)	22 974	74 329	18 628
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	55 804	-
- z podziału zysku (ustawowo)	22 974	-	-
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	18 628	18 628
- dywidendy	-	-	-
- korekty konsolidacyjne	-	(103)	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	(3 135)	-	-
- korekty konsolidacyjne	(3 135)	-	-
-	-	-	-
4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	289 652	269 813	214 112
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-	-
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-	-
a) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-
-	-	-	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-
- zbycia środków trwałych	-	-	-
-	-	-	-
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-	-
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-	-
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-	-
a) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-
-	-	-	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-
-	-	-	-
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	-	-
7. Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	-	-	-
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	15 706	18 304	18 304
8.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	27 874	20 586	20 586
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	300	300
b) korekty błędów podstawowych	-	-	-
8.2. Zysk z lat ubiegłych, na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	27 874	20 886	20 886
a) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-	-
-	-	-	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	27 874	20 886	20 886
- podziału zysku z lat ubiegłych na kapitał zapasowy	22 974	18 627	18 627
- podziału zysku z lat ubiegłych na dywidendy	-	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych na pokrycie strat	4 900	1 959	1 959
- inne	-	300	300
8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-	-
8.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	(12 168)	(2 283)	(2 283)
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	(1 745)	(1 745)
b) korekty błędów podstawowych	-	(6 188)	(6 188)
8.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	(12 168)	(10 216)	(10 216)
a) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	-	-
-	-	-	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	7 964	2 062	1 959
- korekty konsolidacyjne	3 064	103	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	4 900	1 959	1 959
8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	(4 204)	(8 154)	(8 257)
8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(4 204)	(8 154)	(8 257)
9. Wynik netto	15 257	23 860	17 788
a) zysk netto	17 810	27 874	19 541
b) strata netto	(2 553)	(4 014)	(1 753)
c) odpisy z zysku	-	-	-
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	321 705	306 519	230 643
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	321 705	306 519	230 643

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	1 półrocze / 2003	1 półrocze / 2002
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	15 257	17 788
II. Korekty razem	10 591	41 006
1. Zyski (straty) mniejszości	6	(10)
2. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	880	10
3. Amortyzacja, w tym:	10 017	7 779
- odpisy wartości firmy jednostek podporządkowanych lub ujemnej wartości firmy jednostek podporządkowanych	372	602
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	2 245	19 940
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	19 101	27 512
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	220	(18 663)
7. Zmiana stanu rezerw	1 353	(20 727)
8. Zmiana stanu zapasów	(4 812)	(36 032)
9. Zmiana stanu należności	16 597	28 975
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(39 663)	18 929
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	972	11 566
12. Inne korekty	3 675	1 727
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	25 848	58 794
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	6 071	31 220
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	459	61
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	5 612	31 159
a) w jednostkach powiązanych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	5 612	31 159
- zbycie aktywów finansowych	5 000	31 101
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	100	37
- odsetki	512	21
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II. Wydatki	(73 629)	(111 245)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(73 629)	(111 224)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-	-
a) w jednostkach powiązanych	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	(21)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(67 558)	(80 025)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	564 704	813 217
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	95 504	195 057
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	469 200	618 160
4. Inne wpływy finansowe	-	-
II. Wydatki	(536 370)	(793 040)
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	(59 648)	(22 993)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(455 950)	(741 760)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(243)	(243)
8. Odsetki	(20 529)	(28 044)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	28 334	20 177
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	(13 376)	(1 054)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(13 376)	(1 054)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	47 730	13 467
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	34 354	12 413
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO BILANSU

Nota 1A

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	-
b) wartość firmy	-	-	-
c) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	63	91	61
- oprogramowanie komputerowe	62	91	61
d) inne wartości niematerialne i prawne	4	4	4
e) zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-	-
Wartości niematerialne i prawne razem	67	95	65

Nota 1C

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) własne	67	95	65
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	-	-	-
-	-	-	-
Wartości niematerialne i prawne razem	67	95	65

Nota 2A

WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) wartość firmy - jednostki zależne	901	1 272	2 080
b) wartość firmy - jednostki współzależne	-	-	-
c) wartość firmy - jednostki stowarzyszone	-	-	3
Wartość firmy jednostek podporządkowanych razem	901	1 272	2 083

Nota 2B

ZMIANA STANU WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI ZALEŻNE	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) wartość firmy brutto na początek okresu	5 621	7 246	7 246
b) zwiększenia (z tytułu)	1	2	2
- zakupu i podwyższenia kapitału Princess Investment Sp. z o.o.	-	1	1
- zakupu i podwyższenia kapitału Princess Boryszewska Sp. z o.o.	-	1	1
- podwyższenia kapitału Echo - Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o.	-	-	-
- podwyższenia kapitału Projekt Echo - 38 Sp. z o.o.	1	-	-
- podwyższenia kapitału Echo Investment - Centrum Handlowe Pila Sp. z o.o.	-	-	-
- objęcia kontrolą Projekt Naramowice Sp. z o.o.	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	1	-	-
- sprzedaż Projekt Echo - 23 Sp. z o.o.	1	-	-
d) wartość firmy brutto na koniec okresu	5 621	7 248	7 248
e) odpis wartości firmy z konsolidacji na początek okresu	4 350	4 573	4 573
f) odpis wartości firmy z konsolidacji za okres (z tytułu)	371	1 403	595
- Sun Plaza Sp. z o.o.	-	-	-
- Piomot - Auto sp. z o.o.	-	8	8
- BJS International Sp z o.o.	-	352	163
- PHS S.A.	158	316	158
- Szajnochy Inwestycje Sp. z o.o.	-	215	43
- Princess Boryszewska Sp z o.o.	106	213	106
- Princess Investment Sp z o.o.	106	213	106
- Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Szczecin Sp. z o.o.	-	33	4
- Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Kielce Sp. z o.o.	-	30	4
- Echo Investment - Centrum Handlowe Pila Sp. z o.o.	-	-	-
- Projekt Naramowice Sp. z o.o.	-	23	3
- Echo - Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o.	-	-	-
- Projekt Echo - 38 Sp. z o.o.	1	-	-
g) korekta odpisu wartości firmy z konsolidacji za lata ubiegłe	1	-	-
- sprzedaż Projekt Echo - 23 Sp. z o.o.	1	-	-
g) odpis wartości firmy z konsolidacji na koniec okresu	4 720	5 976	5 168
h) wartość firmy netto na koniec okresu	901	1 272	2 080

Nota 2C

ZMIANA STANU WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI WSPÓLZALEŻNE	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) wartość firmy brutto na początek okresu	-	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-
d) wartość firmy brutto na koniec okresu	-	-	-
e) odpis wartości firmy z konsolidacji na początek okresu	-	-	-
f) odpis wartości firmy z konsolidacji za okres (z tytułu)	-	-	-
g) odpis wartości firmy z konsolidacji na koniec okresu	-	-	-
h) wartość firmy netto na koniec okresu	-	-	-

Nota 2D

ZMIANA STANU WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI STOWARZYSZONE	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) wartość firmy brutto na początek okresu	1 693	67	67
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-
d) wartość firmy brutto na koniec okresu	1 693	67	67
e) odpis wartości firmy z konsolidacji na początek okresu	1 693	57	57
f) odpis wartości firmy z konsolidacji za okres (z tytułu)	-	10	7
- Wan Invest Sp. z o.o.	-	10	7
g) odpis wartości firmy z konsolidacji na koniec okresu	1 693	67	64
h) wartość firmy netto na koniec okresu	-	-	3

Nota 3A

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) środki trwałe, w tym:	712 718	676 084	545 434
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	90 608	89 692	71 343
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	619 333	584 284	471 749
- urządzenia techniczne i maszyny	598	575	462
- środki transportu	1 549	1 464	1 787
- inne środki trwałe	630	69	93
b) środki trwałe w budowie	181 398	134 305	129 364
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	894 116	810 389	674 798

Prawo wieczystego użytkowania gruntu w Warszawie przy ul. Zeusa, Hery ujęte na środkach trwałych jest obciążone hipoteką zwykłą w wysokości 3,66 mln USD ustanowioną na rzecz Banku Amerykańskiego w Polsce S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu.

Prawo wieczystego użytkowania gruntu w Piotrkowie Trybunalskim ujęte na środkach trwałych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 2.050 tys. EUR ustanowioną na rzecz BRE Bank S.A. z siedzibą w Łodzi stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Prawo wieczystego użytkowania gruntu w Jeleniej Górze ujęte na środkach trwałych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 11.831 tys. EUR oraz 42.750 PLN ustanowioną na rzecz Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Prawo wieczystego użytkowania gruntu w Tarnowie ujęte na środkach trwałych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 15.540 tys. EUR ustanowioną na rzecz Euohypo A.G. z siedzibą we Frankfurcie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Prawo wieczystego użytkowania gruntu w Przemyślu ujęte na środkach trwałych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 3.420 tys. EUR ustanowioną na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. z siedzibą w Katowicach stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Prawo wieczystego użytkowania gruntu w Świętochłowicach ujęte na środkach trwałych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 6.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. z siedzibą w Katowicach stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Prawo wieczystego użytkowania gruntu w Łodzi ujęte na środkach trwałych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 14.970 tys. USD oraz 61.976 tys. PLN ustanowioną na rzecz Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Prawo wieczystego użytkowania gruntu w Szczecinie ujęte na środkach trwałych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 66.300 tys. EUR ustanowioną na rzecz Euohypo A.G. z siedzibą we Frankfurcie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Prawo wieczystego użytkowania gruntu w Szczecinie ujęte na środkach trwałych, jest obciążone hipoteką zwykłą do wysokości 4.140 tys. PLN ustanowioną na rzecz Pekao S.A. Oddział w Szczecinie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Prawo wieczystego użytkowania gruntu w Szczecinie ujęte na środkach trwałych, jest obciążone hipoteką zwykłą do wysokości 3.165 tys. PLN ustanowioną na rzecz Skarbu Państwa stanowiącą zabezpieczenie spłat z tytułu umowy leasingu

Nieruchomość gruntowa w Radomiu, ujęta na środkach trwałych, obciążona jest hipoteką kaucyjną do wysokości 15.000 tys. EUR na rzecz BRE Bank S.A. z siedzibą w Łodzi, stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Belchatowie, ujęta na środkach trwałych, obciążona jest hipoteką kaucyjną do wysokości 6.451 tys. EUR oraz 23.326 tys. PLN na rzecz Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie, stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Piotrkowie Trybunalskim, ujęta na środkach trwałych, obciążona jest hipoteką kaucyjną do wysokości 10.750 tys. EUR na rzecz BRE Bank S.A. z siedzibą w Łodzi, stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Siemianowicach, ujęta na środkach trwałych, obciążona jest hipoteką kaucyjną do wysokości 5.040 tys. EUR na rzecz Eurohypo A.G. z siedzibą we Frankfurcie, stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Prawo wieczystego użytkowania gruntu w Łodzi ujęte na środkach trwałych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 11.250 tys. USD ustanowioną na rzecz Reinhyp - BRE S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Łodzi ujęta na środkach trwałych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 7.506 tys. USD oraz 31.000 tys. USD ustanowioną na rzecz Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Kielcach ujęta na środkach trwałych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 27.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz Kredyt Bank S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Zamościu ujęta na środkach trwałych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 3.672 tys. EUR ustanowioną na rzecz Kredyt Bank S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nota 3C

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) własne	894 115	810 389	674 798
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze, w tym:	-	-	-
Środki trwałe bilansowe razem	894 115	810 389	674 798

Nota 3D

ŚRODKI TRWAŁE WYKAZYWANE POZABILANSOWO	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze, w tym	7 014	6 910	8 472
- grunt w Płocku dzierżawiony	7 014	6 910	7 275
- grunt w Szczecinie użytkowany wieczystość	-	-	1 197
Środki trwałe pozabilansowe razem	7 014	6 910	8 472

Nota 4A

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) należności od jednostek powiązanych, w tym:	-	-	-
- od jednostek zależnych (z tytułu)	-	-	-
- od jednostek współzależnych (z tytułu)	-	-	-
- od jednostek stowarzyszonych (z tytułu)	-	-	-
- od znaczącego inwestora (z tytułu)	-	-	-
- od jednostki dominującej (z tytułu)	-	-	-
b) od pozostałych jednostek (z tytułu)	-	-	-
Należności długoterminowe netto	-	-	-
c) odpisy aktualizujące wartość należności	-	-	-
Należności długoterminowe brutto	-	-	-

Nota 4B

ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) stan na początek okresu	-	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-	-

Nota 4C

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
Stan na początek okresu	-	-	-
a) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-
Stan odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych na koniec okresu	-	-	-

Nota 4D

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) w walucie polskiej	-	-	-
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
b1. w tys USD	-	-	-
b1. w przeliczeniu na tys. zł	-	-	-
b2. w tys EURO	-	-	-
b2. w przeliczeniu na tys. zł	-	-	-
Należności długoterminowe, razem	-	-	-

Nota 5A

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI (WG GRUP RODZAJOWYCH)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) stan na początek okresu	-	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-	-

Nota 5B

ZMIANA STANU WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) stan na początek okresu	-	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-	-

Nota 5C

DEŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) w jednostkach zależnych i współzależnych niepodlegających konsolidacji	-	-	-
- udziały lub akcje	-	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	43 183	41 203	34
- udziały lub akcje	39 519	41 203	34
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	3 664	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
c) w pozostałych jednostkach	409	590	2 283
- udziały lub akcje	-	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	74	255	350
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	335	335	1 933
- zaliczki	335	335	1 933
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	43 592	41 793	2 317

Nota 5D

ZMIANA STANU DEŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) stan na początek okresu	41 793	56 251	56 251
b) zwiększenia (z tytułu)	3 690	41 576	2 193
- nabycie udziałów	25	-	-
- zmiana kwalifikacji bilansowej udziałów	5	41 169	1 900
- zaliczki na poczet zakupu udziałów	-	302	279
- udzielenie pożyczek	2 948	105	14
- naliczenie odsetek i różnic kursowych	712	-	-
- pozostałe	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	1 891	56 034	56 127
- sprzedaż udziałów	3	38 716	38 716
- aktualizacja wartości udziałów	1 711	-	-
- straty spółek stowarzyszonych	-	-	-
- zmiana kwalifikacji bilansowej udziałów	-	17 307	17 307
- spłata rat pożyczek	-	-	77
- wycena bilansowa pożyczek	-	11	-
- zmiana kwalifikacji bilansowej pożyczek	177	-	27
- pozostałe	-	-	-
d) stan na koniec okresu	43 592	41 793	2 317

Nota 5G

Grupa Kapitałowa nie posiada udziałów lub akcji w pozostałych jednostkach

Nota 5H

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) w walucie polskiej	39 854	41 538	1 967
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
b1. w tys USD	-	-	-
b1. w przeliczeniu na tys. zł	-	-	-
b2. w tys EURO	-	-	-
b2. w przeliczeniu na tys. zł	-	-	-
Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe, razem	39 854	41 538	1 967

Nota 5I

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (WG ZBYWALNOŚCI)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
A. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na giełdach (wartość bilansowa)	-	-	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-	-
- wartość na początek okresu	-	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-	-
- wartość na początek okresu	-	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-	-
B. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na rynkach pozagiełdowych (wartość bilansowa)	-	-	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-	-
- wartość na początek okresu	-	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-	-
- wartość na początek okresu	-	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-	-
C. Z nieograniczoną zbywalnością, nienotowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa)	34	34	34
a) akcje (wartość bilansowa):	34	34	34
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-	-
- wartość na początek okresu	34	34	34
- wartość według cen nabycia	34	34	34
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-	-
- wartość na początek okresu	-	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa)	-	-	-
c1 udziały	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	(350)	(350)
- wartość na początek okresu	-	350	350
- wartość według cen nabycia	-	-	-
D. Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa)	39 820	41 504	1 933
a) udziały i akcje (wartość bilansowa):	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	(55 673)	(55 673)
- wartość na początek okresu	-	55 673	55 673
- wartość według cen nabycia	-	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-	-
- wartość na początek okresu	-	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	39 820	41 504	1 933
c1 udziały	39 485	41 169	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	(1 684)	41 169	-
- wartość na początek okresu	41 169	-	-
- wartość według cen nabycia	40 673	40 673	-
c2 zaliczki na poczet udziałów	335	335	1 933
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	302	1 900
- wartość na początek okresu	335	33	33
- wartość według cen nabycia	-	-	-
Wartość według cen nabycia, razem	34	34	34
Wartość na początek okresu, razem	369	56 090	56 090
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	-	(55 721)	(54 123)
Wartość bilansowa, razem	39 854	41 538	1 967

Nota 5J

UDZIELONE POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) w walucie polskiej	3 738	255	350
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
b1. w tys USD	-	-	-
b1. w przeliczeniu na tys. zł	-	-	-
b2. w tys EURO	-	-	-
b2. w przeliczeniu na tys. zł	-	-	-
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	3 738	255	350

Nota 5K

INNE INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE (WG RODZAJU)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
- umowy najmu zabezpieczające ryzyko kursowe	31 054	9 809	6 365
- opcje na stopę procentową	21	21	-
Inne inwestycje długoterminowe, razem	31 075	9 830	6 365

Nota 5L

ZMIANA STANU INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) stan na początek okresu	9 830	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	21 245	9 830	6 365
- zastosowanie zabezpieczeń dot. różnic kursowych	21 245	9 809	6 365
- pozostałe	-	21	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-
d) stan na koniec okresu	31 075	9 830	6 365

Nota 5M

INNE INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) w walucie polskiej	31 075	9 830	6 365
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
b1. w tys USD	-	-	-
b1. w przeliczeniu na tys. zł	-	-	-
b2. w tys EURO	-	-	-
b2. w przeliczeniu na tys. zł	-	-	-
Inne inwestycje długoterminowe, razem	31 075	9 830	6 365

Nota 6A

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	7 113	15 509	15 509
a) odniesionych na wynik finansowy	7 078	15 509	15 509
- rzeczowe aktywa trwałe	2 886	3 875	3 875
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	536	-	-
- zapasy	1 106	9 064	9 064
- inwestycje krótkoterminowe	-	-	-
- należności krótkoterminowe	1 425	790	790
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	690	1 194	1 194
- zobowiązania długoterminowe	196	291	291
- zobowiązania krótkoterminowe	200	192	192
- strata podatkowa	39	103	103
b) odniesionych na kapitał własny	72	-	-
-	72	-	-
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	(37)	-	-
-	(37)	-	-
2. Zwiększenia	4 274	1 235	390
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	4 274	1 235	390
i. powstania różnic przejściowych	4 274	1 235	390
- rzeczowe aktywa trwałe	-	-	197
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	70	536	-
- zapasy	1 256	-	-
- inwestycje krótkoterminowe	324	-	-
- należności krótkoterminowe	-	635	-
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 588	-	68
- zobowiązania długoterminowe	35	6	28
- zobowiązania krótkoterminowe	1	58	97
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-	-
i. powstania różnic przejściowych	-	-	-
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-	-
-	-	-	-
d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-	-
e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-	-
-	-	-	-
3. Zmniejszenia	679	9 703	8 589
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	569	9 602	8 589
i. powstania różnic przejściowych	569	9 602	8 589
- rzeczowe aktywa trwałe	283	989	628
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
- zapasy	-	7 958	7 628
- inwestycje krótkoterminowe	-	-	-
- należności krótkoterminowe	179	-	2
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	504	284
- zobowiązania długoterminowe	10	101	-
- zobowiązania krótkoterminowe	97	50	47
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	38	64	-
-	38	64	-
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	72	-	-
-	72	-	-
d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-	-
e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	37	-
-	-	37	-
4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem, w tym:	10 708	7 113	7 310
a) odniesionych na wynik finansowy	10 745	7 078	7 310
- rzeczowe aktywa trwałe	2 603	2 886	3 444
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	606	536	-
- zapasy	2 362	1 106	1 436
- inwestycje krótkoterminowe	324	-	-
- należności krótkoterminowe	1 246	1 425	788
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 278	690	978
- zobowiązania długoterminowe	221	196	319
- zobowiązania krótkoterminowe	104	200	242
- strata podatkowa	1	39	103
b) odniesionych na kapitał własny	-	72	-
-	-	72	-
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	(37)	(37)	-
-	(37)	(37)	-

Nota 6B

INNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	-	62	236
- rozliczane w czasie koszty organizacji spółki akcyjnej	-	62	236
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	-	52	65
- rozliczane w czasie koszty sprzedaży	-	52	65
Inne rozliczenia międzyokresowe, razem	-	114	301

Nota 7

ZAPASY	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) materiały	-	-	-
b) półprodukty i produkty w toku	127 160	117 755	145 507
c) produkty gotowe	26 365	37 273	55 695
d) towary	3 921	3 686	-
e) zaliczki na dostawy	11 483	6 972	7 484
Zapasy, razem	168 929	165 686	208 686

Nota 8A

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTRMINOWE	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) od jednostek powiązanych	-	2	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	2	-
- do 12 miesięcy	-	2	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-
- inne	-	-	-
- dochodzone na drodze sądowej	-	-	-
b) należności od pozostałych jednostek	42 292	69 226	59 161
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	28 724	43 677	40 145
- do 12 miesięcy	28 071	33 321	39 128
- powyżej 12 miesięcy	653	10 356	1 017
- z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	12 778	16 416	13 442
- inne	655	9 133	5 549
- dochodzone na drodze sądowej	135	-	25
Należności krótkoterminowe netto, razem	42 292	69 228	59 161
c) odpisy aktualizujące wartość należności	10 643	7 779	5 328
Należności krótkoterminowe brutto, razem	52 935	77 007	64 489

Nota 8B

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTRMINOWE OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	-	2	-
- od jednostek zależnych	-	2	-
- od jednostek współzależnych	-	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-	-
- od jednostki dominującej	-	-	-
b) inne, w tym:	-	-	-
- od jednostek zależnych	-	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-	-
- od jednostki dominującej	-	-	-
c) dochodzone na drodze sądowej, w tym:	-	-	-
- od jednostek zależnych	-	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-	-
- od jednostki dominującej	-	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych netto, razem	-	2	-
d) odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	-	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem	-	2	-

Nota 8C

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTRMINOWYCH	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
Stan na początek okresu	7 083	4 430	4 430
a) zwiększenia (z tytułu)	4 795	4 005	902
- utworzenie odpisu	4 795	4 005	902
b) zmniejszenia (z tytułu)	1 235	656	4
- spłata	1 235	611	2
- rozwiązanie rezerwy	-	-	-
- umorzenie postępowania egzekucyjnego	-	45	2
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	10 643	7 083	5 328

Nota 8D

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTRMINOWE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) w walucie polskiej	35 260	59 333	63 616
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	17 674	17 674	873
b1. w tys USD	4 687	4 687	220
b1. w przeliczeniu na tys. zł	17 674	17 674	873
b2. w tys EURO	-	-	-
b2. w przeliczeniu na tys. zł	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	52 934	77 007	64 489

Nota 8E

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG (BRUTTO) - O POZOSTAŁYM DO DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) do 1 miesiąca	8 322	8 384	15 516
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 100	10 236	8 031
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	996	1 343	520
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	402	669	1 929
e) powyżej 1 roku	758	10 337	1 017
f) należności przeterminowane	25 789	20 489	18 313
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	39 367	51 458	45 326
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(10 643)	(7 779)	(5 181)
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	28 724	43 679	40 145

Nota 8F

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE (BRUTTO) - Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIE SPŁACONE W OKRESIE	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) do 1 miesiąca	9 030	3 677	2 604
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 999	1 436	4 477
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	2 103	10 148	5 848
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	8 265	1 129	1 587
e) powyżej 1 roku	4 392	4 099	3 797
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	25 789	20 489	18 313
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	(9 984)	(6 424)	(4 162)
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	15 805	14 065	14 151

Nota 9

NALEŻNOŚCI SPORNE I PRZETERMINOWANE	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
Należności sporne	-	-	25
a) pozostałe	-	-	25
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	-	-	25
Należności przeterminowane	25 789	20 489	18 313
a) z tytułu dostaw robót i usług	25 789	20 489	18 313
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym i nie wykazanych jako "Należności dochodzone na drodze sądowej"	15 805	14 065	14 151

Nota 10A

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) w jednostkach zależnych	1 749	2 021	43 438
- udziały lub akcje	-	-	43 438
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	1 563	1 907	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	186	114	-
b) w jednostkach współzależnych	-	-	-
- udziały lub akcje	-	-	-
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
c) w jednostkach stowarzyszonych	349	352	341
- udziały lub akcje	349	352	341
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
d) w znaczącym inwestorze	-	-	-
- udziały lub akcje	-	-	-
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
e) w jednostce dominującej	-	-	-
- udziały lub akcje	-	-	-
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
f) w pozostałych jednostkach	21 624	21 932	21 599
- udziały lub akcje	20 387	21 576	21 578
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	1 181	355	21
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	56	1	-
g) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	34 354	47 730	12 413
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	34 344	47 722	12 413
- inne środki pieniężne	-	8	-
- inne aktywa pieniężne	10	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	58 076	72 035	77 791

Nota 10B

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) w walucie polskiej	20 978	22 043	62 592
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
b1. w tys USD	-	-	-
b1. w przeliczeniu na tys. zł	-	-	-
b2. w tys EURO	-	-	-
b2. w przeliczeniu na tys. zł	-	-	-
Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	20 978	22 043	62 592

Nota 10C

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (WG ZBYWALNOŚCI)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
A. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na giełdach (wartość bilansowa)	243	115	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-	-
- wartość godziwa	-	-	-
- wartość rynkowa	-	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-	-
- wartość godziwa	-	-	-
- wartość rynkowa	-	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	243	115	-
c1 ...	243	115	-
- wartość godziwa	-	-	-
- wartość rynkowa	-	-	-
- wartość według cen nabycia	243	115	-
-	-	-	-
B. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na rynkach pozagiełdowych (wartość bilansowa)	-	-	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-	-
- wartość godziwa	-	-	-
- wartość rynkowa	-	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-	-
- wartość godziwa	-	-	-
- wartość rynkowa	-	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-	-
c1 ...	-	-	-
- wartość godziwa	-	-	-
- wartość rynkowa	-	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-	-
-	-	-	-
C. Z nieograniczoną zbywalnością, nienotowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa)	-	-	341
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-	-
- wartość godziwa	-	-	-
- wartość rynkowa	-	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-	-
- wartość godziwa	-	-	-
- wartość rynkowa	-	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-	341
c1. udziały	-	-	341
- wartość godziwa	-	-	-
- wartość rynkowa	-	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-	341
c2. instrumenty dłużne	-	-	-
- wartość godziwa	-	-	-
- wartość rynkowa	-	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-	-
c3	-	-	-
D. Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa)	20 735	21 928	62 251
a) udziały i akcje (wartość bilansowa):	20 735	21 928	62 251
- wartość godziwa	-	-	-
- oszacowana wartość rynkowa	20 735	-	62 251
- wartość według cen nabycia	21 935	21 928	62 251
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-	-
- wartość godziwa	-	-	-
- wartość rynkowa	-	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-	-
c1 ...	-	-	-
- wartość godziwa	-	-	-
- wartość rynkowa	-	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-	-
-	-	-	-
Wartość według cen nabycia, razem	22 178	22 043	62 592
Wartość na początek okresu, razem	20 735	62 602	62 602
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	-	-	-
Wartość bilansowa, razem	20 978	22 043	62 592

Nota 10D

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) w walucie polskiej	2 744	2 262	21
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
b1. w tys USD	-	-	-
b1. w przeliczeniu na tys. zł	-	-	-
b2. w tys EURO	-	-	-
b2. w przeliczeniu na tys. zł	-	-	-
Udzielone pożyczki krótkoterminowe, razem	2 744	2 262	21

Nota 10E

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE (STRUKTURA WALUTOWA)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) w walucie polskiej	34 337	47 690	11 697
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	17	40	716
b1. w tys USD	2	1	-
b1. w przeliczeniu na tys. zł	7	3	-
b2. w tys EURO	2	9	179
b2. w przeliczeniu na tys. zł	10	37	716
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	34 354	47 730	12 413

Nota 10F

INNE INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE (WG RODZAJU)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
-	-	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe, razem	-	-	-

Nota 10G

INNE INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) w walucie polskiej	-	-	-
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
b1. w tys USD	-	-	-
b1. w przeliczeniu na tys. zł	-	-	-
b2. w tys EURO	-	-	-
b2. w przeliczeniu na tys. zł	-	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe, razem	-	-	-

Nota 11

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	4 858	1 488	1 913
- dyskonto od dłużnych papierów wartościowych	2 807	956	838
- podatek od nieruchomości	1 656	-	284
- wieczyste użytkowanie	-	-	494
- energia	394	271	226
- ubezpieczenia	-	198	65
- koszty sprzedaży	-	12	-
- inne	1	51	6
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	2 406	201	-
- rozliczenie przychodów z tytułu opłat eksploatacyjnych od najemców	-	201	-
- naliczone odsetki	-	-	-
- rozliczenie kosztów czynszu	2 406	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	7 264	1 689	1 913

Nota 12

ODPISY AKTUALIZUJĄCE
Łączna kwota odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości ujętych / odwróconych nie jest kwotą istotną

Nota 13

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA)

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczania praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (w tys. złotych)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy od daty
A	na okaziciela	zwykłe	brak	40 000	80	aport	30-06-1994	01-01-1995
B	na okaziciela	zwykłe	brak	960 000	1 920	gotówka	30-06-1994	01-01-1995
C	na okaziciela	zwykłe	brak	500 000	1 000	gotówka	13-11-1995	01-01-1995
D	na okaziciela	zwykłe	brak	1 500 000	3 000	gotówka	18-02-1997	01-01-1996
E	na okaziciela	zwykłe	brak	500 000	1 000	gotówka	30-12-1997	01-01-1997
F	na okaziciela	zwykłe	brak	7 000 000	14 000	gotówka	26-11-2002	01-01-2002
Liczba akcji, razem				10 500 000				
Kapitał zakładowy, razem					21 000			
Wartość nominalna jednej akcji = 2,00 złote								

AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2002 R.

Akcjonariusze	Liczba głosów / akcji	% kapitału akcyjnego	% głosów na WZA
Michał Solowow	4 718 819	44,94%	44,94%
Otwarty Fundusz Emerytalny ING NN	945 170	9,00%	9,00%
Otwarty Fundusz Emerytalny AIG	912 615	8,69%	8,69%
Pozostali Akcjonariusze	3 923 396	37,37%	37,37%

Nota 14A

AKCJE (UDZIAŁY) WŁASNE

Liczba	Wartość wg cen nabycia	Wartość bilansowa	Cel nabycia	Przeznaczenie
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

Nota 14B

AKCJE (UDZIAŁY) EMITENTA BĘDĄCE WŁASNOŚCIĄ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH

Nazwa (firma) jednostki, siedziba	Liczba	Wartość wg ceny nabycia	Wartość bilansowa
-	-	-	-
-	-	-	-

Nota 15

KAPITAŁ ZAPASOWY	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 943	100 943	44 943
b) utworzony ustawowo	80	80	80
c) utworzony zgodnie ze statutem / umową, ponad wymaganą ustawowo wartość	188 875	168 964	169 067
d) z dopłat akcjonariuszy / wspólników	-	-	-
e) koszty emisji akcji	(268)	(196)	-
f) inny (wg rodzaju)	22	22	22
-	-	-	-
Kapitał zapasowy, razem	289 652	269 813	214 112

Nota 16

KAPITAŁ Z AKTUALIZACJI WYCENY	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) z tytułu aktualizacji środków trwałych	-	-	-
b) z tytułu zysków / strat z wyceny instrumentów finansowych, w tym	-	-	-
- z wyceny instrumentów zabezpieczających	-	-	-
c) z tytułu podatku odroczonego	-	-	-
d) różnice kursowe z przeliczenia oddziałów zagranicznych	-	-	-
e) inny (wg rodzaju)	-	-	-
-	-	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny, razem	-	-	-

Nota 17

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE (WG CELU PRZEZNACZENIA)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
-	-	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe, razem	-	-	-

Nota 18

ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO (WG TYTUŁÓW)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
-	-	-	-
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego, razem	-	-	-

Nota 19

ZMIANA STANU KAPITAŁÓW MNIJSZOŚCI	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
Stan na początek okresu	161	162	162
a) zwiększenia (z tytułu)	7	2	-
- PHS S.A.	6	2	-
- Bioelektrownia Hydropol - 4 Sp. z o.o.	1	-	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	-	3	10
- korekta wyników lat ubiegłych PHS S.A.	-	3	10
Stan kapitałów mniejszości na koniec okresu	168	161	152

Nota 20A

Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) ujemna wartość firmy - jednostki zależne	3 423	4 256	4 511
b) ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	-	-	-
c) ujemna wartość firmy - jednostki stowarzyszone	-	-	-
Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych, razem	3 423	4 256	4 511

Nota 20B

ZMIANA STANU UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI ZALEŻNE	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) ujemna wartość firmy brutto na początek okresu	4 256	4 511	4 511
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	833	255	-
- aktualizacja wartości inwestycji	833	255	-
d) ujemna wartość firmy brutto na koniec okresu	3 423	4 256	4 511
e) odpis ujemnej wartości firmy na początek okresu	-	-	-
f) odpis ujemnej wartości firmy za okres (z tytułu)	-	-	-
g) odpis ujemnej wartości firmy na koniec okresu	-	-	-
h) ujemna wartość firmy netto na koniec okresu	3 423	4 256	4 511

Ujemna wartość firmy powstała na skutek wyceny na dzień objęcia kontroli "Zakładów Ogrodniczych Naramowice" Sp. z o.o.

Przy wycenie Spółki uwzględniono wycenę posiadanego przez Spółkę gruntu w Poznaniu na podstawie operatu szacunkowego wykonanego 3 marca 2003 roku. Powstała w wyniku tego rezerwa kapitałowa z konsolidacji nie amortyzuje się, a jedynie aktualizuje o zmianę wynikającą z

Nota 20C

ZMIANA STANU UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI WSPÓŁZALEŻNE	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) ujemna wartość firmy brutto na początek okresu	-	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-
d) ujemna wartość firmy brutto na koniec okresu	-	-	-
e) odpis ujemnej wartości firmy na początek okresu	-	-	-
f) odpis ujemnej wartości firmy za okres (z tytułu)	-	-	-
g) odpis ujemnej wartości firmy na koniec okresu	-	-	-
h) ujemna wartość firmy netto na koniec okresu	-	-	-

Nota 20D

ZMIANA STANU UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI STOWARZYSZONE	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) ujemna wartość firmy brutto na początek okresu	-	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-
d) ujemna wartość firmy brutto na koniec okresu	-	-	-
e) odpis ujemnej wartości firmy na początek okresu	-	-	-
f) odpis ujemnej wartości firmy za okres (z tytułu)	-	-	-
g) odpis ujemnej wartości firmy na koniec okresu	-	-	-
h) ujemna wartość firmy netto na koniec okresu	-	-	-

Nota 21A

ZMIANA STANU REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	12 963	22 906	22 906
a) odniesionej na wynik finansowy	12 963	22 906	22 906
- rzeczowe aktywa trwałe	1 854	1 227	1 227
- inwestycje długoterminowe	9 764	9 714	9 714
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17	21	21
- zapasy	3 054	3 823	3 823
- należności krótkoterminowe	1 349	11 645	11 645
- inwestycje krótkoterminowe	225	104	104
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	(395)	(1 860)	(1 860)
- zobowiązania krótkoterminowe	(2)	(94)	(94)
- rozliczenia międzyokresowe	(2 903)	(1 674)	(1 674)
b) odniesionej na kapitał własny	-	-	-
-	-	-	-
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-	-
-	-	-	-
2. Zwiększenia	2 301	2 433	2 906
a) odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych (z tytułu)	2 301	2 433	2 906
i. powstania różnic przejściowych	2 301	2 433	2 906
- rzeczowe aktywa trwałe	-	627	-
- inwestycje długoterminowe	87	50	-
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	(1)	-	-
- zapasy	-	-	949
- należności krótkoterminowe	156	-	-
- inwestycje krótkoterminowe	43	199	368
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	1 465	1 259
- zobowiązania krótkoterminowe	2	92	97
- rozliczenia międzyokresowe	2 014	-	233
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-	-
-	-	-	-
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-	-
-	-	-	-
3. Zmniejszenia	493	12 376	10 489
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	493	12 376	10 489
i. odwrócenia się różnic przejściowych (wykorzystania rezerwy na odroczonego podatku dochodowego)	493	12 376	10 489
- rzeczowe aktywa trwałe	29	-	33
- inwestycje długoterminowe	-	-	219
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16	4	3
- zapasy	366	769	-
- należności krótkoterminowe	1	10 296	10 234
- inwestycje krótkoterminowe	81	78	-
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
- zobowiązania krótkoterminowe	-	-	-
- rozliczenia międzyokresowe	-	1 229	-
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-	-
-	-	-	-
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-	-
-	-	-	-
4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem	14 771	12 963	15 323
a) odniesionej na wynik finansowy	14 771	12 963	15 323
- rzeczowe aktywa trwałe	1 825	1 854	1 194
- inwestycje długoterminowe	9 851	9 764	9 495
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	17	18
- zapasy	2 688	3 054	4 772
- należności krótkoterminowe	1 504	1 349	1 411
- inwestycje krótkoterminowe	187	225	472
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	(395)	(395)	(601)
- zobowiązania krótkoterminowe	-	(2)	3
- rozliczenia międzyokresowe	(889)	(2 903)	(1 441)
b) odniesionej na kapitał własny	-	-	-
-	-	-	-
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-	-
-	-	-	-

Nota 21B

ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWEJ REZERWY NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE (WG TYTUŁÓW)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) stan na początek okresu	156	114	114
b) zwiększenia (z tytułu)	-	42	-
c) wykorzystanie (z tytułu)	-	-	-
d) rozwiązanie (z tytułu)	-	-	-
e) stan na koniec okresu	156	156	114

Nota 21C

ZMIANA STANU KRÓTKOTERMINOWEJ REZERWY NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE (WG TYTUŁÓW)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) stan na początek okresu	18	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	35	-
c) wykorzystanie (z tytułu)	-	17	-
d) rozwiązanie (z tytułu)	-	-	-
e) stan na koniec okresu	18	18	-

Nota 21D

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW DŁUGOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) stan na początek okresu	-	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-
c) wykorzystanie (z tytułu)	-	-	-
d) rozwiązanie (z tytułu)	-	-	-
e) stan na koniec okresu	-	-	-

Nota 21E

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) stan na początek okresu	-	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-
c) wykorzystanie (z tytułu)	-	-	-
d) rozwiązanie (z tytułu)	-	-	-
e) stan na koniec okresu	-	-	-

Nota 22A

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) wobec jednostek zależnych	-	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-	-
b) wobec jednostek współzależnych	-	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-	-
c) wobec jednostek stowarzyszonych	-	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-	-
d) wobec znaczącego inwestora	-	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-	-
e) wobec jednostki dominującej	-	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-	-
f) wobec pozostałych jednostek	515 099	343 678	329 285
- kredyty i pożyczki	503 151	339 412	278 350
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	10 000	200	48 500
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	1 948	1 875	-
- umowy leasingu finansowego	-	2 191	2 435
- inne (wg rodzaju)	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	515 099	343 678	329 285

Nota 22B

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) powyżej 1 roku do 3 lat	193 512	82 094	116 292
b) powyżej 3 do 5 lat	102 120	82 447	69 819
c) powyżej 5 lat	219 467	179 137	143 174
Zobowiązania długoterminowe, razem	515 099	343 678	329 285

Nota 22C

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) w walucie polskiej	91 472	5 025	67 707
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	423 627	338 653	261 578
b1. w tys USD	16 709	16 336	7 142
b1. w przeliczeniu na tys. zł	67 191	63 723	29 368
b2. w tys EURO	79 972	67 386	57 647
b2. w przeliczeniu na tys. zł	356 436	274 930	232 210
Zobowiązania długoterminowe, razem	515 099	343 678	329 285

Nota 23A

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) wobec jednostek zależnych	1	610	-
- kredyty i pożyczki, w tym:	1	610	-
- długoterminowe w okresie spłaty	-	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
- z tytułu dywidend	-	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-	-
- zaliczki otrzymane na dostawy	-	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-	-
b) wobec jednostek współzależnych	-	-	-
- kredyty i pożyczki, w tym:	-	-	-
- długoterminowe w okresie spłaty	-	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
- z tytułu dywidend	-	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-	-
- zaliczki otrzymane na dostawy	-	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-	-
c) wobec jednostek stowarzyszonych	-	-	-
- kredyty i pożyczki, w tym:	-	-	-
- długoterminowe w okresie spłaty	-	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
- z tytułu dywidend	-	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-	-
- zaliczki otrzymane na dostawy	-	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-	-
d) wobec znaczącego inwestora	-	-	-
- kredyty i pożyczki, w tym:	-	-	-
- długoterminowe w okresie spłaty	-	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
- z tytułu dywidend	-	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-	-
- zaliczki otrzymane na dostawy	-	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-	-
e) wobec jednostki dominującej	-	-	-
- kredyty i pożyczki, w tym:	-	-	-
- długoterminowe w okresie spłaty	-	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
- z tytułu dywidend	-	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-	-
- zaliczki otrzymane na dostawy	-	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-	-
f) wobec pozostałych jednostek	310 922	430 025	409 466
- kredyty i pożyczki, w tym:	77 747	172 753	192 356
- długoterminowe w okresie spłaty	37 335	31 956	31 460
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	139 000	135 550	104 000
- z tytułu dywidend	-	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	487	487	487
- leasing	487	487	487
- instrumenty finansowe	-	-	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	79 329	106 987	84 419
- do 12 miesięcy	63 784	90 175	70 852
- powyżej 12 miesięcy	15 545	16 812	13 567
- zaliczki otrzymane na dostawy	123	171	11 909
- zobowiązania wekslowe	-	-	-
- z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	6 890	9 041	5 495
- z tytułu wynagrodzeń	2	1	-
- inne (wg tytułów)	7 344	5 035	10 800
- otrzymane depozyty zabezpieczające	370	342	160
- zobowiązanie do opłacenia udziałów i zapłaty za udziały	-	-	6 550
- kaucje	6 799	4 643	4 090
- pozostałe	175	50	-
g) fundusze specjalne (wg tytułów)	110	59	82
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	110	59	82
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	311 033	430 694	409 548

Nota 23B

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) w walucie polskiej	274 909	399 137	377 834
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	36 124	31 557	31 714
b1. w tys USD	1 508	1 362	1 362
b1. w przeliczeniu na tys. zł	6 005	5 316	5 539
b2. w tys EURO	6 767	6 437	6 525
b2. w przeliczeniu na tys. zł	30 119	26 241	26 175
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	311 033	430 694	409 548

Nota 24A

ZMIANA STANU UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
Stan na początek okresu	-	-	-
a) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-
Stan ujemnej wartości firmy na koniec okresu	-	-	-

Nota 24B

INNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	5 432	1 925	1 492
- długoterminowe (wg tytułów)	-	-	-
- różnice kursowe	-	-	-
- krótkoterminowe (wg tytułów)	5 432	1 925	1 492
- rezerwa na koszty odsetek	-	142	86
- rezerwa na przewidywane koszty (audyt, nie wykorzystane urlopy, premie)	5 432	1 783	1 406
b) rozliczenia międzyokresowe przychodów	85 215	78 874	49 722
- długoterminowe (wg tytułów)	24 492	23 881	17 151
- zaliczki na poczet przyszłych dostaw	20 597	18 648	17 151
- prawo wieczystego użytkowania gruntu	3 895	3 945	-
- ujemna wartość firmy - rezerwa z wyceny aportu	-	-	-
- dodatnie różnice kursowe z wyceny zobowiązań	-	1 288	-
- krótkoterminowe (wg tytułów)	60 723	54 993	32 571
- zaliczki na poczet przyszłych dostaw	56 580	51 038	22 697
- przychody przyszłych okresów szacowane	4 138	3 955	9 874
- pozostałe	5	-	-
Inne rozliczenia międzyokresowe, razem	90 647	80 799	51 214

Nota 25

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
Wartość księgowa (w tys. zł.)	321 705	306 519	230 643
Liczba akcji (w tys. sztuk)	10 500	10 500	3 500
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	31	29	66
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	-	-	-

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO POZYCJI POZABILANSOWYCH

Nota 26A

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH Z TYTUŁU	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) otrzymanych gwarancji i poręczeń, w tym:	-	-	-
- od jednostek zależnych	-	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-	-
- od jednostki dominującej	-	-	-
b) pozostałe (z tytułu)	-	-	-
-	-	-	-
- w tym: od jednostek zależnych	-	-	-
- w tym: od jednostek współzależnych	-	-	-
- w tym: od jednostek stowarzyszonych	-	-	-
- w tym: od znaczącego inwestora	-	-	-
- w tym: od jednostki dominującej	-	-	-
Należności warunkowe od jednostek powiązanych, razem	-	-	-

Nota 26B

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE NA RZECZ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH Z TYTUŁU	1 półrocze / 2003	2002	1 półrocze / 2002
a) udzielonych gwarancji i poręczeń, w tym:	11 251	11 346	12 644
- na rzecz jednostek zależnych	11 251	11 346	11 346
- na rzecz jednostek współzależnych	-	-	-
- na rzecz jednostek stowarzyszonych	-	-	-
- na rzecz znaczącego inwestora	-	-	-
- na rzecz jednostki dominującej	-	-	-
b) pozostałe (z tytułu)	-	-	-
Zobowiązania warunkowe na rzecz jednostek powiązanych, razem	11 251	11 346	12 644

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Nota 27A

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	1 półrocze / 2003	1 półrocze / 2002
- sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	27 391	7 431
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- usługi realizacji inwestycji	44 365	38 287
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- obrót nieruchomościami	-	109
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- usługi najmu	74 376	45 324
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- usługi prawne, księgowe, zarządcze i konsultingowe	657	161
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- pozostałe przychody	1 529	2 303
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	148 318	93 615
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-

Nota 27B

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	1 półrocze / 2003	1 półrocze / 2002
a) kraj	148 318	93 615
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
b) eksport	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	148 318	93 615
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-

Nota 28A

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	1 półrocze / 2003	1 półrocze / 2002
-	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-

Nota 28B

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	1 półrocze / 2003	1 półrocze / 2002
a) kraj	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
b) eksport	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-

Nota 29

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	1 półrocze / 2003	1 półrocze / 2002
a) amortyzacja	9 706	7 352
b) zużycie materiałów i energii	15 425	9 911
c) usługi obce	61 547	62 780
d) podatki i opłaty	7 881	6 184
e) wynagrodzenia	2 267	1 716
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	586	430
g) pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	9 743	16 205
- aktywowane koszty finansowe	12 220	12 220
- podróże służbowe	35	35
- inne	(2 512)	3 950
Koszty według rodzaju, razem	107 155	104 578
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	1 184	(34 832)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	(516)	-
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(2 937)	(5 376)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(9 990)	(6 939)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	94 896	57 431

Nota 30

INNE PRZYCHODY OPERACYJNE	1 półrocze / 2003	1 półrocze / 2002
a) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	823	2
- należności	823	2
b) pozostałe, w tym:	562	354
- kary umowne	517	291
- pozostałe	45	63
Inne przychody operacyjne, razem	1 385	356

Nota 31

INNE KOSZTY OPERACYJNE	1 półrocze / 2003	1 półrocze / 2002
a) utworzone rezerwy (z tytułu)	518	-
- należności	518	-
- nagrody jubileuszowe i odprawy	-	-
b) pozostałe, w tym:	665	626
- darowizny	676	350
- kary umowne	162	151
- pozostałe	(173)	125
Inne koszty operacyjne, razem	1 183	626

Nota 32A

PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU DYWIDEND I UDZIAŁÓW W ZYSKACH	1 półrocze / 2003	1 półrocze / 2002
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
b) od pozostałych jednostek	-	-
Przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach, razem	-	-

Nota 32B

PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	1 półrocze / 2003	1 półrocze / 2002
a) z tytułu udzielonych pożyczek	244	49
- od jednostek powiązanych, w tym:	203	-
- od jednostek zależnych	203	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
- od pozostałych jednostek	41	49
b) pozostałe odsetki	966	420
- od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
- od pozostałych jednostek	966	420
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	1 210	469

Nota 32C

INNE PRZYCHODY FINANSOWE	1 półrocze / 2003	1 półrocze / 2002
a) dodatnie różnice kursowe	567	1 006
- zrealizowane	567	996
- niezrealizowane	-	10
b) rozwiązanie rezerwy (z tytułu)	-	-
-	-	-
c) pozostałe, w tym:	-	-
- inne	-	-
Inne przychody finansowe, razem	567	1 006

Nota 33A

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	1 półrocze / 2003	1 półrocze / 2002
a) od kredytów i pożyczek	7 088	6 842
- dla jednostek powiązanych, w tym:	10	-
- dla jednostek zależnych	10	-
- dla jednostek współzależnych	-	-
- dla jednostek stowarzyszonych	-	-
- dla znaczącego inwestora	-	-
- dla jednostki dominującej	-	-
- dla innych jednostek	7 078	6 842
b) pozostałe odsetki	2 630	7 867
- dla jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- dla jednostek zależnych	-	-
- dla jednostek współzależnych	-	-
- dla jednostek stowarzyszonych	-	-
- dla znaczącego inwestora	-	-
- dla jednostki dominującej	-	-
- dla innych jednostek	2 630	7 867
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	9 718	14 709

Nota 33B

INNE KOSZTY FINANSOWE	1 półrocze / 2003	1 półrocze / 2002
a) ujemne różnice kursowe, w tym:	1 342	399
- zrealizowane	1 342	245
- niezrealizowane	-	154
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
- odsetek od należności	-	-
c) pozostałe, w tym:	623	525
- prowizje	621	411
- inne	2	114
Inne koszty finansowe, razem	1 965	924

Nota 34

ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	1 półrocze / 2003	1 półrocze / 2002
---	-------------------	-------------------

Nota 35

ZYSKI NADZWYCZAJNE	1 półrocze / 2003	1 półrocze / 2002
a) losowe	18	70
b) pozostałe (wg tytułów)	-	-
-	-	-
Zyski nadzwyczajne, razem	18	70

Nota 36

STRATY NADZWYCZAJNE	1 półrocze / 2003	1 półrocze / 2002
a) losowe	20	58
b) pozostałe (wg tytułów)	-	-
-	-	-
Straty nadzwyczajne, razem	20	58

Nota 37A

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	1 półrocze / 2003	1 półrocze / 2002
1. Zysk (strata) brutto (skonsolidowany)	24 829	26 613
2. Korekty konsolidacyjne	(8)	(1 112)
3. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą brutto) a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów)	12 836	3 819
- PPO uznane za przychody podatkowe w roku bieżącym	7 501	180
- Odsetki uzyskane od należności za poprzednie lata	-	-
- Odsetki uzyskane od pożyczek za poprzednie lata	359	77
- Przychody dotyczące wyceny kontraktów długoterminowych	(7 756)	35 719
- Naliczone nie otrzymane odsetki od pożyczek	(774)	(539)
- Naliczone nie otrzymane pozostałe odsetki	-	-
- Rozwiązane rezerwy na należności	(1 024)	-
- Rezerwa na należności	4 467	900
- Dyskonto od bonów dłużnych zarachowane a nie zapłacone	1 938	2 502
- Odsetki od kredytów i pożyczek naliczone a nie zapłacone	(125)	337
- Odsetki od zobowiązań nie zapłacone	1	79
- Nie zrealizowane ujemne różnice kurs.	(604)	154
- Aktywowane koszty finansowe rozliczone jako k.u.p. w latach poprzednich	2 309	644
- Amortyzacja nie stanowiąca k.u.p.	148	116
- Opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczone jako k.u.p. w latach poprzednich.	-	-
- Koszty zarachowane dot. wyceny kontraktów długoterminowych	4 656	(27 244)
- Utworzone rezerwy na RMK dot. inwestycji oraz kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu	3 710	(1 003)
- Rozliczenie kosztów poniesionych w poprzednich okresach	240	(178)
- Aktywowane koszty finansowe na projekty developerskie	(960)	(4 032)
- Dyskonto od bonów dłużnych zarachowane do kosztów roku ubiegłego, a zapłacone w br	(1 340)	(6 644)
- Odsetki od pożyczek i kredytów zarachowane w koszty w poprzednim roku, a zapłacone w br	(16)	(504)
- Odsetki od zobowiązań zarachowane w koszty w poprzednim roku, a zapłacone w br	(245)	(67)
- Zrealizowane ujemne różnice kurs. zarachowane w poprzednim roku	-	-
- Rozwiązane rezerwy na koszty	-	-
- Dywidendy otrzymane	(1 050)	-
- Darowizny	559	350
- Darowizny odliczalne	(102)	(50)
- Kary za zwłokę	14	151
- Odsetki i kary budżetowe	88	48
- Amortyzacja nieplanowana	-	-
- Inne koszty nie stanowiące k.u.p.	59	952
- Straty podatkowe spółek zależnych	925	1 877
- Pozostałe	(142)	(6)
4. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	37 657	29 320
5. Podatek dochodowy według stawki 28%	10 545	8 210
6. Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku	-	-
7. Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej okresu, w tym:	10 545	8 210
- wykazany w rachunku zysków i strat	10 545	8 210
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny	-	-
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Nota 37B

PODATEK DOCHODOWY ODROZCONY, WYKAZANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	1 półrocze / 2003	1 półrocze / 2002
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	(1 860)	615
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu zmiany stawek podatkowych	-	-
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu poprzednio nieujętej straty podatkowej, ulgi podatkowej lub różnicy przejściowej poprzedniego okresu	-	-
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu odpisania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub braku możliwości wykorzystania rezerwy na odroczonego podatku dochodowego	-	-
- inne składniki podatku odroczonego (wg tytułów)	-	-
-	-	-
Podatek dochodowy odroczone, razem	(1 860)	615

Nota 37C

ŁĄCZNA KWOTA PODATKU ODROZCZONEGO	1 półrocze / 2003	1 półrocze / 2002
- ujętego w kapitale własnym	-	-
- ujętego w wartości firmy lub ujemnej wartości firmy	-	-
Razem	-	-

Nota 37D

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT DOTYCZĄCY:	1 półrocze / 2003	1 półrocze / 2002
- działalności zaniechanej	-	-
- wyniku na operacjach nadzwyczajnych	(1)	3
Razem	(1)	3

Nota 38

POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	1 półrocze / 2003	1 półrocze / 2002
-	-	-
-	-	-
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty), razem	-	-

Nota 39

Zysk (strata) netto	1 półrocze / 2003	1 półrocze / 2002
a) zysk (strata) netto jednostki dominującej	5 586	10 071
b) zysk (strata) netto jednostek zależnych	10 936	7 085
c) zysk (strata) netto jednostek współzależnych	-	-
d) zysk (strata) netto jednostek stowarzyszonych	-	-
e) korekty konsolidacyjne	(1 265)	632
Zysk (strata) netto	15 257	17 788

Wypracowany przez jednostkę dominującą "Echo Investment" S.A. w roku 2001 zysk netto wynoszący 11 748 850,97 zł został uchwalą nr 3 ZWZA z dnia 27 czerwca 2002 przeznaczony na kapitał zapasowy.

Nota 40

Zysk na 1 akcję	1 półrocze / 2003	1 półrocze / 2002
Zysk (strata) netto za 12 miesięcy (w tys. zł.)	21 329	29 921
Srednia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)	7 583	3 500
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	2,81	8,55
Srednia ważona przewidywana liczba akcji zwykłych		
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

ŚRODKI PIENIĘŻNE PRZYJĘTE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	1 półrocze / 2003	1 półrocze / 2002
Stan na początek okresu, w tym	47 728	13 468
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	47 720	13 371
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	8	97
Stan na koniec okresu	34 354	12 414
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	34 344	12 414
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	10	-

Do działalności operacyjnej "Echo Investment" S.A. kwalifikuje przychody osiągnięte i koszty ponoszone w związku z prowadzeniem działalności developerskiej tzn. świadczeniem szeroko rozumianych usług związanych z rynkiem nieruchomości.

Działalność inwestycyjna obejmuje zapłatę za nabyte oraz sprzedane składniki majątku trwałego, a więc środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, lokaty finansowe, udzielanie i spłatę pożyczek wraz z korzyściami, jakie przynoszą lokaty i udzielane pożyczki.

Działalność finansowa dotyczy pozyskiwania kapitału własnego oraz obcego, zaangażowanego w postaci kredytów i pożyczek pieniężnych, zarówno krótko- jak i długoterminowych, ich zwrotu oraz obsługi (płaconych odsetek).

KOREKTY DO ZMIAN STANU POZYCJI BILANSOWYCH UJĘTE W POZYCJI A. II. 10 "POZOSTAŁE KOREKTY"	1 półrocze / 2003	1 półrocze / 2002
Konwersja zapasów na środki trwałe	-	-
Konwersja środków trwałych na zapasy	-	-
Korekta do zapasów - aport składników zapasów	-	-
Korekta dotycząca rezerwy z wyceny aportu	-	1
Korekta przeniesienie inwestycji rozpoczętej na zapasy	3 747	-
Korekta dotycząca wyniku z lat ubiegłych	-	-
Rozliczenia z tytułu podatku dochodowego	(72)	1 726
Korekty razem	3 675	1 727

Rodzaje segmentów działalności ze wskazaniem produktów (usług) i towarów w ramach każdego wykazywanego segmentu branżowego lub składu każdego wykazywanego segmentu geograficznego oraz wskazanie, który podział segmentów (branżowy czy geograficzny) stanowi podział podstawowy, a który uzupełniający.

Podział podstawowy to podział na segmenty geograficzne.

W Grupie Kapitałowej wyodrębniono dwa segmenty geograficzne:

- sprzedaż krajowa,
- sprzedaż eksportowa.

Podział uzupełniający to podział na segmenty branżowe.

W Grupie Kapitałowej wyodrębniono jeden segment branżowy:

- działalność deweloperska w ramach której Grupa kapitałowa wykonuje usługi najmu powierzchni handlowych, usługowych i mieszkalnych, usługi generalnej realizacji inwestycji oraz sprzedaży nieruchomości,

Zasady (polityka) rachunkowości przyjęte w stosunku do sprawozdawczości dotyczącej segmentów, a w szczególności odnoszące się do: sposobu wydzielenia segmentów, przypisywania im i wyceny przychodów, kosztów i ustalania wyniku finansowego, sposobu przypisywania segmentom i wyceny aktywów i pasywów oraz metody ustalania cen transferowych.

Segmenty branżowe określono jako dające się wyodrębnić obszary jednostki gospodarczej, w ramach których następuje dystrybucja towarów lub świadczenie usług lub grupy powiązanych towarów lub usług, podlegające ryzyku i charakteryzujące się poziomem zwrotu z poniesionych nakładów inwestycyjnych różniącym się od tych, które są właściwe dla innych segmentów branżowych.

Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości segmentu są zasadami rachunkowości przyjętymi do sporządzania i prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, jak również zasadami rachunkowości, które odnoszą się konkretnie do sprawozdawczości dotyczącej segmentów.

Przychody segmentu

Przychody segmentu są przychodami osiąganymi bądź to ze sprzedaży zewnętrznym klientom bądź z transakcji z innymi segmentami Grupy, które są wykazywane w rachunku zysków i strat Grupy i dają się bezpośrednio przyporządkować do danego segmentu wraz z odpowiednią częścią przychodów Grupy, którą w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do tego segmentu. Do przychodów segmentu nie zalicza się:

- a) zysków nadzwyczajnych,
- b) przychodu z tytułu odsetek lub dywidend, łącznie z odsetkami uzyskanymi z zaliczek przekazanych lub pożyczek udzielonych innym segmentom, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy,
- c) zysków ze sprzedaży inwestycji lub zysków wynikających z wygaśnięcia zadłużenia, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy.

Do przychodów segmentu zalicza się udziały Grupy Kapitałowej w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych, wspólnych przedsięwzięć lub pozostałych inwestycji finansowych konsolidowanych metodą praw własności, pod warunkiem jednak, że powyższe pozycje są zawarte w skonsolidowanych lub ogólnych przychodach jednostki gospodarczej.

Koszty segmentu

Koszty segmentu są kosztami składającymi się z kosztów sprzedaży zewnętrznym klientom oraz kosztów transakcji realizowanych z innymi segmentami w ramach Grupy, które wynikają z działalności operacyjnej danego segmentu i dają się bezpośrednio przyporządkować do tego segmentu wraz z odpowiednią częścią Grupy, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do danego segmentu. Do kosztów segmentu nie zalicza się:

- a) strat nadzwyczajnych,
- b) odsetek, łącznie z odsetkami z tytułu zaliczek lub pożyczek uzyskanych od innych segmentów, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy,
- c) strat na sprzedaży inwestycji lub strat poniesionych wskutek wygaśnięcia zadłużenia, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy,
- d) udziału jednostki gospodarczej w stratach jednostek stowarzyszonych, wspólnych przedsięwzięć lub innych inwestycji finansowych konsolidowanych metodą praw własności,
- e) obciążeń z tytułu podatku dochodowego lub
- f) kosztów ogólnego zarządu oraz innych kosztów powstających na poziomie Grupy, które dotyczą Grupy jako całości. Jednakże niekiedy koszty następujące na poziomie Grupy ponoszone są na rzecz segmentu. Takie koszty stanowią koszty segmentu, jeżeli dotyczą działalności operacyjnej segmentu i można je w oparciu o racjonalne przesłanki bezpośrednio przyporządkować lub przypisać do segmentu.

Wynik segmentu

Wynik segmentu jest różnicą między przychodami segmentu a kosztami segmentu. Wynik segmentu ustala się przed wprowadzeniem korekt z tytułu udziałów mniejszości.

Aktywa segmentu

Aktywa segmentu są aktywami operacyjnymi wykorzystywanymi przez segment w działalności operacyjnej, które dają się bezpośrednio przyporządkować do danego segmentu lub w oparciu o racjonalne przesłanki przypisać do tego segmentu.

Jeżeli na wynik segmentu składa się przychód z tytułu odsetek lub dywidend, na aktywa segmentu składają się odpowiednie należności, pożyczki, inwestycje lub inne aktywa powodujące powstawanie przychodów.

Pasywa segmentu

Pasywa segmentu są pasywami operacyjnymi powstałymi w wyniku działalności operacyjnej segmentu, które dają się bezpośrednio przyporządkować do danego segmentu lub w oparciu o racjonalne przesłanki przypisać do tego segmentu.

Jeżeli na wynik segmentu składają się koszty odsetek, na jego pasywa składają się odpowiadające im oprocentowane zobowiązania.

PODZIAŁ PODSTAWOWY WEDŁUG SEGMENTÓW BRANŻOWYCH

W związku ze skoncentrowaniem się Grupy kapitałowej w segmencie działalności deweloperskiej realizowanej w kraju, z której to Grupa osiągnęła 100% przychodów, przyjmuje się, że zestawienie przychodów i kosztów tego segmentu jest tożsame z rachunkiem zysków i strat oraz odpowiednio zestawienie aktywów i pasywów tego segmentu (w tym także nakładów inwestycyjnych) jest tożsame z bilansem Grupy Kapitałowej.

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE:

1.1 Informacje o instrumentach finansowych: zmiany instrumentów finansowych, w tys. zł
przedstawia tabela:

Pozycja bilansu	Instrument finansowy	1 stycznia 2002	Zwiększenia	Zmniejszenia	30 czerwca 2002
Inwestycje długoterminowe	pożyczki udzielone i należności własne	161	293	104	350
Inwestycje długoterminowe	aktywa finansowe	0	6 365		6 365
Inwestycje krótkoterminowe	aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	43 438		21 919	65 357
Inwestycje krótkoterminowe	pożyczki udzielone i należności własne	669		648	21
Zobowiązania długoterminowe	zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu (papiery dłużne)	110 000		61 500	48 500
Zobowiązania krótkoterminowe	zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu (papiery dłużne)	166 167		62 667	104 000

Pozycja bilansu	Instrument finansowy	1 stycznia 2003	Zwiększenia	Zmniejszenia	30 czerwca 2003
Inwestycje długoterminowe	pożyczki udzielone i należności własne	255		181	74
Inwestycje długoterminowe	aktywa finansowe	9 830	21 245		31 075
Inwestycje krótkoterminowe	aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	21 928		1 192	20 736
Inwestycje krótkoterminowe	pożyczki udzielone i należności własne	2 377	609		2 986
Zobowiązania długoterminowe	zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu (papiery dłużne)	200	10 000	200	10 000
Zobowiązania krótkoterminowe	zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu (papiery dłużne)	135 550	3 450		139 000

1.2.1. Informacje o instrumentach finansowych:

a) Podstawowe informacje dotyczące aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu znajdują się w notach 10A, B, C i D, które zawierają ich podstawową charakterystykę oraz wartość.

Podstawowe informacje dotyczące papierów dłużnych podane są w notcie nr 22 E oraz w notcie nr 23 D. Noty te zawierają podstawową charakterystykę tych instrumentów, ich wartość oraz opis warunków oprocentowania, terminów wykupu i gwarancji/ zabezpieczeń.

Podstawowe informacje dotyczące pożyczek na dzień 30 czerwca 2003 roku przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Nazwa kontrahenta	Kwota udzielona, w tys. zł	Oprocentowanie	Termin spłaty
1	ZO Naramowice Sp. z o.o.	1 463	stopa kredytu lombardowego + marża	
2	American Restaurants	844	WIBOR + marża	
4	Pozostałe	753	od 3,5% do stopa kredytu lombardowego + marża	od 2002-12-20 do 2005-11-27
	Razem	3 060		

Podstawowe informacje dotyczące zabezpieczenia ryzyka kursowego:

Spółki z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. wynajmujące obiekty handlowe i biurowe z reguły sfinansowały realizację tych obiektów z kredytów inwestycyjnych. Aby uniknąć ryzyka kursowego kredyty takie i umowy najmu zabezpieczające te kredyty, dotyczące poszczególnych obiektów, są oparte o tą samą walutę (EUR lub USD). W przypadku kredytów opartych o waluty obce, umowy najmu stają się instrumentem pochodnym, zabezpieczającym przez ryzykiem kursowym. Szczegółowe zasady wyceny instrumentów pochodnych zostały opisane w punkcie 8 Wstępu do Sprawozdania.

W bilansie Grupy w pozycji „Inne inwestycje długoterminowe” zostały wykazana wycena takich instrumentów. Dotyczą one spółek:

- „Echo Investment – Centrum Handlowe Radom” Sp. z o.o.:
 - kwota kredytu 7.197.241 EUR
 - zdyskontowana kwota przychodów: 23.288.627 EUR
 - różnice kursowe z wyceny kredytu 2.677.559 PLN
 - wycena bilansowa instrumentu pochodnego 2.677.559 PLN
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Tarnów” Sp. z o.o.:
 - kwota kredytu 8.383.394 EUR
 - zdyskontowana kwota przychodów: 24.107.533 EUR
 - różnice kursowe z wyceny kredytu 5.712.168 PLN
 - wycena bilansowa instrumentu pochodnego 5.712.168 PLN

- „Echo Investment – Centrum Handlowe Jelenia Góra” Sp. z o.o.	
kwota kredytu	6.744.120 EUR
zdyskontowana kwota przychodów:	21.049.328 EUR
różnice kursowe z wyceny kredytu	3.087.321 PLN
wycena bilansowa instrumentu pochodnego	3.087.321 PLN
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice” Sp. z o.o.	
kwota kredytu	2.595.500 EUR
zdyskontowana kwota przychodów:	7.651.850 EUR
różnice kursowe z wyceny kredytu	1.125.606 PLN
wycena bilansowa instrumentu pochodnego	1.125.606 PLN
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Bełchatów” Sp. z o.o.	
kwota kredytu	3.442.538 EUR
zdyskontowana kwota przychodów:	10.071.764 EUR
różnice kursowe z wyceny kredytu	2.055.779 PLN
wycena bilansowa instrumentu pochodnego	2.055.779 PLN
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o.	
kwota kredytu	6.744.607 EUR
zdyskontowana kwota przychodów:	19.129.390 EUR
różnice kursowe z wyceny kredytu	3.943.264 PLN
wycena bilansowa instrumentu pochodnego	3.943.264 PLN
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Przemyśl” Sp. z o.o.	
kwota kredytu	2.360.700 EUR
zdyskontowana kwota przychodów:	5.756.877 EUR
różnice kursowe z wyceny kredytu	1.804.755 PLN
wycena bilansowa instrumentu pochodnego	1.804.755 PLN
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Sp. z o.o.	
kwota kredytu	4.054.266 EUR
zdyskontowana kwota przychodów:	9.138.207 EUR
różnice kursowe z wyceny kredytu	2.376.635 PLN
wycena bilansowa instrumentu pochodnego	2.376.635 PLN
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość” Sp. z o.o.	
kwota kredytu	3.162.404 EUR
zdyskontowana kwota przychodów:	8.150.923 EUR
różnice kursowe z wyceny kredytu	2.283.256 PLN
wycena bilansowa instrumentu pochodnego	2.283.256 PLN
- „Kieleckie Centrum Handlowo – Rozrywkowe Echo” Sp. z o.o.	
kwota kredytu	12.366.357 EUR
zdyskontowana kwota przychodów:	31.505.010 EUR
różnice kursowe z wyceny kredytu	5.322.059 PLN
wycena bilansowa instrumentu pochodnego	5.322.059 PLN
- „MDP” Sp. z o.o.	
kwota kredytu	4.167.757 EUR
	5.725.104 USD
zdyskontowana kwota przychodów:	6.196.669 EUR
	7.686.493 USD
różnice kursowe z wyceny kredytu	665.277 PLN
wycena bilansowa instrumentu pochodnego	665.277 PLN

Kwoty przyszłych przychodów z umów najmu zostały zdyskontowane stopą 12%, wartość rezydualna stopą 8%. W skutek zastosowania ww. zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym Grupa kapitałowa wykazała instrumenty zabezpieczające jako długoterminowe aktywa finansowe w kwocie 31.054 tys. zł tj. równej co do wartości ujemnym różnicom kursowym z wyceny bilansowej kredytów opartych o waluty obce, co przy uwzględnieniu tworzonego w tym przypadku aktywa z tytułu podatku odroczonego ma udział w kapitale zapasowym w kwocie 7.161 tys. złotych oraz w wyniku netto w kwocie 15.508 tys. złotych.

- b) pozostałych aktywów i zobowiązań finansowych nie wyceniono w wartości godziwej,
- c) Grupa nie posiada aktywów finansowych zaliczonych do kategorii dostępnych do sprzedaży,
- d) Grupa nie posiada instrumentów finansowych nabytych na rynku regulowanym,
- e) Grupa może być narażona na ryzyko zmiany krótkoterminowych stóp procentowych stosowanych dla zadłużenia o zmiennym oprocentowaniu, a także na zmiany długoterminowych stóp procentowych w przypadku zaciągania nowego lub refinansowania obecnego zadłużenia na finansowanie długoterminowe. W 2003 roku Spółka nie zabezpieczała się przed ryzykiem stóp procentowych.
- f) Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A. może być narażona na ryzyko kredytowe związane z głównymi obszarami:
 - ü wiarygodność kredytowa klientów, z którymi zawierane są transakcje sprzedaży produktów;
 - ü wiarygodność kredytowa instytucji finansowych, z którymi zawiera umowy związane z finansowaniem.

1.2.2. W przypadku aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu brak jest możliwości wiarygodnego zmierzenia wartości godziwej tych aktywów, ponieważ aktywa te obejmują udziały i akcje dla których nie istnieje aktywny rynek. Z związku z tym spółka przyjmuje, że wartość godziwa nie odbiega w sposób istotny od wartości bilansowej, która na dzień 30 czerwca 2003 roku wynosi 20 736 tys. zł.

1.2.3. W przypadku aktywów i zobowiązań finansowych, których nie wyceniono w wartości godziwej nie jest możliwe ustalenie takiej wartości w sposób wiarygodny, ponieważ nie istnieje rynek na którym instrumenty te są notowane.

1.2.4. Grupa nie zawarła żadnej umowy, w wyniku której aktywa finansowe przekształca się w papiery wartościowe lub umowy odkupu.

1.2.5. Grupa nie przekwalifikowała aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej do aktywów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia

1.2.6. W 2002 roku nie dokonano odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych ani nie zwiększano wartości składników aktywów w związku z ustaniem przyczyny, dla której dokonano takich odpisów.

1.2.7. Odsetki od dłużnych instrumentów finansowych oraz od pożyczek:

Na 30 czerwca 2002, w tys. zł		Niezrealizowane			Razem	Razem odsetki
Pozycja bilansu	Zrealizowane	do 3 miesięcy	do 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy		
Inwestycje długoterminowe	0	0	0	14	14	14
Inwestycje krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	2 105	530	0	0	530	2 635
Zobowiązania krótkoterminowe	4 627	1 972	0	0	1 972	8 736
Razem	6 732	2 502	0	14	2 516	11 764

Na 30 czerwca 2003, w tys. zł		Niezrealizowane			Razem	Razem odsetki
Pozycja bilansu	Zrealizowane	do 3 miesięcy	do 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy		
Inwestycje długoterminowe	0	0	0	249	249	249
Inwestycje krótkoterminowe	0	0	121	0	121	121
Zobowiązania długoterminowe	0	61	0	0	61	61
Zobowiązania krótkoterminowe	2 885	1 088	2 489	0	3 577	6 462
Razem	2 885	1 149	2 610	249	4 008	6 893

1.2.8. W I półroczu 2003 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartość pożyczek udzielonych lub należności własnych z tytułu trwałej utraty ich wartości.

1.2.9. Grupa nie zarządza ryzykiem finansowym za pomocą instrumentów finansowych, natomiast wykorzystuje do tego szeroko rozwiniętą sprawozdawczość wewnętrzną, raportowanie oraz ścisłą współpracę pomiędzy Działem Analiz i Finansowania a Zarządem podczas podejmowania decyzji mogących wpłynąć na ryzyko finansowe.

1.2.10. Grupa nie zabezpieczała planowanych transakcji ani uprawdopodobnionych przyszłych zobowiązań.

1.2.11. Grupa nie dokonała w I półroczu 2003 roku wyceny odniesionej na kapitał z aktualizacji wyceny.

2. Zobowiązania pozabilansowe Grupy Kapitałowej „Echo Investment” S.A.:

Ø poręczenia udzielone przez „Echo Investment” S.A.

- solidarne poręczenie wobec Urzędu Miasta Łodzi za wykonanie zobowiązań „MDP” Sp. z o.o. (podmiot w 100 % zależny od „Echo Investment” S.A.), dotyczących uiszczania opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntu – łączna wartość przypadająca na następne 92 lata wynosi 8.751 tys. zł.;

- ü poręczenie z dnia 24 czerwca 2002 roku za zobowiązania spółki „Princess Investment” Sp. z o. o. z tytułu pierwszej opłaty za wieczyste użytkowanie za Spółdzielnię Spożywców Mokpol w wysokości 800 tys. zł do dnia 30 czerwca 2012 roku.;
 - ü poręczenie z dnia 24 czerwca 2002 roku za zobowiązania spółki „Princess Boryszewska” Sp. z o. o. z tytułu pierwszej opłaty za wieczyste użytkowanie za Spółdzielnię Spożywców Mokpol w wysokości 1 700 tys. zł do dnia 30 czerwca 2012 roku.;
 - ü gwarancja bankowa w kwocie 788 tys. USD udzielona przez T.U. Allianz Polska S.A. tytułem zabezpieczenia terminowego wykonania robót budowlanych i wykończeniowych oraz koordynacji realizacji inwestycji wg Warunkowej Umowy Sprzedaży i Umowy Generalnej Realizacji Inwestycji zawartej z Przedsiębiorstwem Obsługi Cudzoziemców "Dipservice" Przedsiębiorstwo Państwowe. Na dzień 30 czerwca 2003 roku wartość gwarancji to 3.429 tys. zł. Gwarancja wygasa w dniu 31 grudnia 2003 roku.;
 - ü gwarancja bankowa dobrego i terminowego wykonania umowy z dnia 29 czerwca 2001r. wobec Pekao S.A. I oddział w Kielcach w związku z Umową o Roboty Budowlane podpisaną z „Dipservice” i dotyczącą budynku w Warszawie, ul Wiśniowa na kwotę 534 tys. zł. Gwarancja wygasa po podpisaniu Protokołu Odbioru Pogwarancyjnego Budynku.;
 - ü gwarancja należytego wykonania umowy z dnia 5 maja 2005 na rzecz PKOl udzielona przez T.U. Allianz Polska S.A. tytułem zabezpieczenia właściwego usunięcia wad i usterek. Na dzień 30 czerwca 2003 wartość gwarancji to 744 tys. zł. Gwarancja wygasa 1 maja 2006 roku.;
 - ü gwarancja z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania prac budowlanych z dnia 31 maja 2005 na rzecz Qubus Hotel System Sp. z o.o. udzielona przez T.U. Allianz Polska S.A. Na dzień 30 czerwca 2003 wartość gwarancji to 3 227 tys. zł. Gwarancja wygasa 31 maja 2004 roku.
- Ø pozostałe zobowiązania pozabilansowe:
- ü zobowiązanie do zakupu dzierżawionej obecnie nieruchomości w Płocku przy ul. Rembelińskiego po okresie 5 lat za kwotę 1.800 tys. USD, na dzień 30.06.2003r. kwota zobowiązania wynosi 7.014 tys. zł.;
 - ü zobowiązanie w formie weksla in blanco wystawionego przez „Echo Investment” S.A. na rzecz Gminy Radom w kwocie 2.000 tys. zł. będące zabezpieczeniem prawidłowości zrealizowania inwestycji na nieruchomości zakupionej od Gminy Radom,
 - ü zobowiązanie wobec Nomi S.A. wynikające z porozumienia z dnia 1 czerwca 2001 roku do zapłaty kwoty stanowiącej równowartość 198 tys. EUR w przypadku rozpoczęcia zagospodarowywania nieruchomości położonej w Rzeszowie przez Echo Investment S.A. lub Echo – Centrum Rzeszów Sp z o. o. oraz do zapłaty 50% zysku uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości przekraczającego 397 tys. EUR. Na dzień 30.06.2003 kwota zobowiązania wynosi: 885 tys. zł.
3. W Spółce nie występują zobowiązania wobec budżetu państwa lub gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.
 4. W I półroczu 2003r. nie wystąpiły pozycje związane z działalnością zaniechaną i Zarząd nie przewiduje w następnym okresie zaniechania prowadzonej działalności.
 5. W I półroczu 2003r. Grupa poniosła koszty wytworzenia środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby w kwocie 91 008 tys. zł.
 6. Grupa w I półroczu 2003r. nie ponosiła innych niż powyższe nakładów na inwestycje, w ciągu najbliższych 12 miesięcy Grupa planuje ponieść nakłady na wytworzenie środków trwałych w kwocie 122 500 tys. zł.
 7. Znaczące transakcje "Echo Investment" S.A. z podmiotami powiązanymi:

7.1. W związku z przyjętą przez „Echo Investment” S.A. strategią realizacji każdego centrum handlowego przez odrębny podmiot zależny oraz w związku z wniesieniem przez „Echo Investment” S.A. do spółek celowych, jako wkładu rzeczowego nieruchomości, na których realizowane są centra handlowe, zostały zawarte przez „Echo Investment” S.A. następujące umowy z podmiotami w 100% zależnymi od „Echo Investment” S.A.:

 ü z „Zakładami Ogrodniczymi Naramowice” Sp. z o.o.

W dniu 31 grudnia 2002 roku spółka zawarła z „Zakładami Ogrodniczymi Naramowice” Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (podmiotem w 100 % zależnym od Echo Investment S.A.) umowę na mocy której Echo Investment S.A. zbyła 5.674 (słownie: pięć tysięcy sześćset siedemdziesiąt cztery) udziały o wartości nominalnej po 500 zł każdy, reprezentujących 99,98 % kapitału zakładowego i uprawniających do 99,98 % ogólnej liczby głosów na Zgromadzeniu Wspólników spółki „Projekt Naramowice” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Strony ustaliły, że cena sprzedaży udziałów wynosi 3,54 mln zł. Zapłata za nabywane przez Zakłady Ogrodnicze Naramowice Sp. z o.o. udziały, nastąpi w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy.

7.2. Dane liczbowe dotyczące jednostek powiązanych z "Echo Investment" S.A.:

Ø Należności „Echo Investment” S.A. z wzajemnych transakcji z podmiotami powiązanymi na 30.06.2003r. wynoszą:

- ü Udzielone pożyczki długoterminowe 18.502 tys. zł.
- ü Należności krótkoterminowe:
 - z tytułu dostaw, robót i usług – 147.454 tys. zł.
 - pozostałe należności – 4 tys. zł.

Ø Zobowiązania „Echo Investment” S.A. wobec podmiotów z grupy kapitałowej na dzień 31.12.2002r. wynoszą:

- ü Zobowiązania krótkoterminowe:
 - z tytułu dostaw, robót i usług – 109 tys. zł.
 - z tytułu otrzymanych pożyczek – 62 tys. zł.
 - pozostałe – 9.793 tys. zł.

Ø Wzajemne przychody i koszty w ramach grupy kapitałowej podlegające wyłączeniu w sprawozdaniu skonsolidowanym kształtują się następująco:

- ü przychody jednostki dominującej – 5.257 tys. zł.
- ü koszty jednostki dominującej – 78 tys. zł.

Ø Przychody grupy kapitałowej zostaną pomniejszone o wartość przychodów „Echo Investment” S.A., które przyczyniły się do zwiększenia wartości inwestycji rozpoczętych i środków trwałych w spółkach zależnych. Korekcie będą podlegać pozycje:

- ü przychody (-) 83.803 tys. zł.
- ü koszty (-) 84.953 tys. zł.
- ü zysk brutto / rzeczowy majątek trwały (+) 1.150 tys. zł.
- ü podatek dochodowy (-) 310 tys. zł.

8. W I półroczu 2003 roku nie prowadzono wspólnych przedsięwzięć, które nie podlegały konsolidacji.

9. Przeciętne zatrudnienie w I półroczu 2003r. w Grupie Kapitałowej "Echo Investment" S.A. wynosiło 137 osób i kształtowało się następująco:

Pion realizacji inwestycji	26
Pion finansowy	33
Pracownicy biura	14
Dział marketingu	5
Pion sprzedaży	12
Dział prawny	5
Pozostałe działy	42
Razem	137

10. Łączne wynagrodzenie wypłacone w I półroczu 2003r. osobom zarządzającym, łącznie z prokurentem, w spółce "Echo Investment" S.A. wynosiło 388 tys. zł., osobom nadzorującym – 60 tys. zł. W spółkach zależnych osoby zarządzające pobrały wynagrodzenie wysokości 114 tys. zł., a osoby nadzorujące nie pobierały wynagrodzenia.

11. Na dzień 30.06.2003r. nie było kredytów, pożyczek, gwarancji i zaliczek udzielonych osobom zarządzającym i nadzorującym Spółkę ani ich współmałżonkom, krewnym i powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym oraz innym osobom, z którymi są one powiązane osobiście.

12. W sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2003 roku nie ujęto znaczących zdarzeń dotyczących lat ubiegłych.

13. Znaczące zdarzenia występujące po dacie bilansu:

Ø W dniu 16 lipca 2003 r. zawarła ze spółką „WAN” S.A. umowę na mocy której Echo Investment S.A. nabyła 5027 udziałów, o wartości 1000 złotych za jeden udział, w kapitale zakładowym spółki „W.A. - Hotele” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Michałowicach. Po nabyciu udziałów „Echo Investment” S.A. jest właścicielem łącznie 10.107 udziałów stanowiących 39,6 % w kapitale i głosach spółki „W.A. - Hotele” Sp. z o.o. Łączna cena nabycia przez Echo Investment S.A. 5027 udziałów wyniosła 5.027.000 (pięć milionów dwadzieścia siedem tysięcy) złotych. Udziały nabyte przez Echo Investment S.A. zostały sfinansowane ze środków własnych i są traktowane jako długoterminowa lokata kapitału.

Ø W dniu 24 lipca 2003 r. spółki: Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz Sp. z o.o., Echo Investment – Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o. i Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew Sp. z o.o. (podmioty w 100% zależne od Echo Investment S.A.) podpisały z bankiem Eurohypo Aktiengesellschaft, spółką akcyjną prawa niemieckiego z siedzibą Taunusanlage 9, 60329 Frankfurt nad Menem umowę kredytu w wysokości nieprzekraczającej kwoty 13.550.000 EUR (słownie: trzynaście milionów pięćset pięćdziesiąt tysięcy euro). Poszczególnym Kredytobiorcom przypadać będą następujące kwoty kredytu i na następujące cele:

- Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz - kwota w wysokości nie przekraczającej 5.600.000 EUR (słownie: pięć milionów sześćset tysięcy euro) na zrefinansowanie poniesionych przez Kredytobiorcę kosztów projektu w części dotyczącej Centrum Handlowego Olkusz oraz finansowanie działalności gospodarczej Kredytobiorcy;
- Echo Investment Centrum Handlowe Piła - kwota w wysokości nie przekraczającej 4.500.000 EUR (słownie: cztery miliony czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy euro) na zrefinansowanie poniesionych przez Kredytobiorcę kosztów projektu w części dotyczącej Centrum Handlowego Piła oraz finansowanie działalności gospodarczej Kredytobiorcy;
- Echo Investment Centrum Handlowe Tczew - kwota w wysokości nie przekraczającej 3.450.000 EUR (słownie: trzy miliony czterysta pięćdziesiąt tysięcy euro) na zrefinansowanie

poniesionych przez Kredytobiorcę kosztów projektu w części dotyczącej Centrum Handlowego Tczew, oraz finansowanie działalności gospodarczej Kredytobiorcy.

Dzień ostatecznej spłaty kredytu został określony w umowie na dzień przypadający 10 lat od dnia podpisania umowy kredytu.

Zabezpieczenie spłaty kwoty głównej, odsetek, prowizji, kosztów oraz wszelkich innych wierzytelności Banku z tytułu udzielonego Kredytu Kredytobiorcom będzie ustanowione przez każdego Kredytobiorcę oddzielnie poprzez m.in.:

- hipotekę kaucyjną na nieruchomości danego Kredytobiorcy do kwoty 18.970.000 EUR (słownie: osiemnaście milionów dziewięćset siedemdziesiąt tysięcy euro),
- zastaw na 100 % udziałów w kapitale zakładowym Kredytobiorców,
- cesję wierzytelności z umów najmu,
- cesję wierzytelności z gwarancji płatności lub poręczeń wystawionych w celu zabezpieczenia wierzytelności danego Kredytobiorcy z tytułu umów najmu,
- cesję wierzytelności z umów ubezpieczenia finansowanych nieruchomości,
- pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi Kredytobiorcy.

Zobowiązania każdego Kredytobiorcy z tytułu umowy są zobowiązaniami solidarnymi, a każdy z Kredytobiorców jest w całości odpowiedzialny za niewykonanie lub naruszenie przez pozostałych Kredytobiorców zobowiązań wynikających z tytułu umowy kredytu.

- Ø W dniu 25 sierpnia 2003 roku złożono przez likwidatora spółki Szajnochy Inwestycje Sp. z o.o. wniosku do Sądu Rejonowego w Kielcach Wydział X Gospodarczy KRS o ujawnienie w Krajowym Rejestrze Sądowym otwarcia postępowania likwidacyjnego spółki. Spółka Echo Investment S.A. informuje, iż spółka zależna Szajnochy Inwestycje Sp. z o.o. przez ostatnie trzy lata nie prowadziła działalności gospodarczej. Likwidatorem spółki jest p. Andrzej Majcher.
- Ø W dniu 10 września 2003 r. dokonano wpisu do ksiąg wieczystych hipotek kaucyjnych na nieruchomościach położonych w Olkuszu, Pile i Tczewie które należą odpowiednio do spółek: Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz Sp. z o.o., Echo Investment – Centrum Handlowe Pila Sp. z o.o. i Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew Sp. z o.o. (podmioty w 100% zależne od Echo Investment S.A.). Ustanowione hipoteki stanowią zabezpieczenie umowy kredytowej podpisanej z bankiem Eurohypo Aktiengesellschaft, o której Echo Investment S.A. raportowała w dniu 25 lipca 2003 r. Hipoteki zostały ustanowione do łącznej kwoty 18.970 tys. EUR.
- Ø W dniu 18 września 2003 roku spółka otrzymała zawiadomienia o zmianie stanu posiadania znaczących pakietów akcji Emitenta.
 - Zawiadomienie od p. Artura Kłoczko, iż w wyniku zapisu na rachunku papierów wartościowych w dniu 18 września 2003r. związanego z nabyciem akcji Echo Investment S.A., p. Artur Kłoczko posiada obecnie 1.084.334 akcji stanowiących 10,33 % w kapitale akcyjnym oraz dających 1.084.334 głosy na WZA, stanowiących 10,33 % w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment S.A.. Ponadto, w treści otrzymanego przez Spółkę zawiadomienia, p. Artur Kłoczko informuje, iż: „W wykonaniu obowiązku wynikającego z art. 147 ust.5 Ustawy Prawo o publicznym obrocie informuję, iż nie zamierzam w okresie najbliższych 12 miesięcy zwiększać swoich udziałów w Spółce.”
 - Zawiadomienie od p. Michała Sołowowa, iż w wyniku zapisu na rachunku papierów wartościowych w dniu 18 września 2003r. związanego ze zbyciem akcji Echo Investment S.A., p. Michał Sołowow posiada obecnie :
 - bezpośrednio – 134.627 akcji Echo Investment Spółka Akcyjna co stanowi 1,28 % w kapitale akcyjnym oraz daje 134.627 głosów na WZA, stanowiących 1,28 % w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment S.A.

- pośrednio, poprzez Spółki Pro-Equity Fund I S.A. oraz Columbus Pro-Equity Fund II Sp. z o.o. razem – 3.535.242 akcje Echo Investment S.A. co stanowi 33,67 % w kapitale akcyjnym oraz daje 3.535.242 głosy na WZA, stanowiące 33,67 % w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment S.A.

Łącznie, pośrednio i bezpośrednio, p. Michał Sołowow posiada 3.669.869 akcji Echo Investment S.A., co stanowi 34,95 % w kapitale akcyjnym oraz daje 3.669.869 głosów na WZA, stanowiących 34,95 % w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment S.A.

14. Informacja o relacjach pomiędzy prawnym poprzednikiem emitenta oraz o sposobie przejęcia aktywów i pasywów. „Echo Investment” S.A. działa jako spółka akcyjna posiadająca osobowość prawną zgodnie z prawem polskim. Firma powstała w wyniku przekształcenia z „ECHO PRESS” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Kielcach wpisanej w dniu 23 lipca 1992 r. do Rejestru Handlowego w dziale „B” pod numerem 1568 prowadzonego przez Sąd Rejestrowy w Kielcach. Walne Zgromadzenie Wspólników „ECHO PRESS” Sp. z o.o., które odbyło się w Kielcach w dniu 30.06.1994 r. podjęło uchwałę o przekształceniu tej spółki w „ECHO PRESS” S.A. W dniu 27 czerwca 1996 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę, na mocy której postanowiono zmienić nazwy Spółki z „ECHO PRESS” S.A. na „Echo Investment” Spółka Akcyjna. Zmiana ta została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Sekcja Rejestrowa 7 października 1996 r. Wszystkie aktywa i pasywa stały się własnością „Echo Investment” S.A.
15. Nie przedstawia się sprawozdania finansowego i porównywalnych danych finansowych skorygowanych odpowiednim wskaźnikiem inflacji ponieważ skumulowana średnioroczna stopa inflacji z okresu ostatnich trzech lat działalności Echa Investment S.A. nie osiągnęła wartości 100%.
16. Dane ujawnione w niniejszym sprawozdaniu nie różnią się w sposób istotny od danych zaprezentowanych w uprzednio sporządzonych i opublikowanych sprawozdaniach.
17. W 2003 roku spółka nie dokonała zmian w wycenie aktywów i pasywów oraz sposobie sporządzania sprawozdania finansowego.
18. W I połowie 2003 roku nie dokonywano korekty błędów podstawowych dotyczących.
19. Nie występuje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności, w związku z tym nie zamieszcza się opisu tych niepewności. Sprawozdanie finansowe nie zawiera korekt z tym związanych.
20. W okresie, za który sporządzone jest sprawozdanie nie wystąpiło połączenie.
- 21.1. Nie występuje różnica pomiędzy dniem bilansowym na który spółki z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. sporządzają sprawozdania finansowe, a dniem bilansowym, na który sporządzone zostało skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- 21.2. Grupa Kapitałowa przyjmuje jednolite metody i zasady wyceny do wszystkich pozycji sprawozdania finansowego.
22. Wszystkie spółki zależne są ujęte w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.
Konsolidacją jest objęta jednostka podporządkowana „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu wyceniona metodą praw własności na podstawie przepisów art. 57 ust. 2 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U. Nr 121, poz. 591 z 1997r. z późniejszymi zmianami). Spółka prowadzi całkowicie odmienny rodzaj działalności – sadownictwo. Przy wycenie Spółki na dzień objęcia kontroli – 30 czerwca 2000 roku uwzględniono wycenę posiadanego przez Spółkę gruntu w Poznaniu na podstawie operatu szacunkowego wykonanego 3 marca 2003 roku. Powstała w wyniku tego rezerwę

kapitałową z konsolidacji nie amortyzuje się, a jedynie aktualizuje o zmianę wynikającą z aktualizacji wartości gruntu.

„Projekt Naramowice” Sp. z o.o. jako spółka zależna od „Zakładów Ogrodniczych Naramowice” Sp. z o.o. jest uwzględniona przy wycenie metodą praw własności „Zakładów Ogrodniczych Naramowice” Sp. z o.o.

Z uwagi na ograniczenia w sprawowaniu kontroli nad jednostką podporządkowaną Przedsiębiorstwo Handlowo – Consultingowe „BJS International” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, Spółka ta została objęta konsolidacją przy użyciu metody praw własności na podstawie przepisów art. 57 ust. 1 pkt 3 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U. Nr 121, poz. 591 z 1997r. z późniejszymi zmianami).

„Sun Plaza” Sp. z o.o. jako spółka zależna od Przedsiębiorstwa Handlowo – Consultingowego „BJS International” Sp. z o.o. jest uwzględniona przy wycenie metodą praw własności Przedsiębiorstwa Handlowo – Consultingowego „BJS International” Sp. z o.o.

<p>Podpis Zarządu</p> <p>20 października 2003r. data</p> <p>ANDRZEJ MAJCHER imię i nazwisko</p> <p>PREZES ZARZĄDU stanowisko / funkcja</p> <p>..... podpis</p>	<p>Podpis Zarządu</p> <p>20 października 2003r. data</p> <p>JAROSŁAW GRODZKI imię i nazwisko</p> <p>WICEPREZES ZARZĄDU stanowisko / funkcja</p> <p>..... podpis</p>	<p>Podpis Zarządu</p> <p>20 października 2003r. Data</p> <p>PIOTR GROMNIAK imię i nazwisko</p> <p>CZŁONEK ZARZĄDU stanowisko / funkcja</p> <p>..... Podpis</p>
	<p>Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych</p> <p>20 października 2003r. data</p> <p>TOMASZ SUŁEK imię i nazwisko</p> <p>GŁÓWNY KSIĘGOWY stanowisko / funkcja</p> <p>..... podpis</p>	

Komentarz Zarządu do raportu półrocznego za I półrocze 2003 roku

W okresie I półrocza 2003 r. Emitent wraz ze spółkami z Grupy Kapitałowej zajmował się realizacją inwestycji w czterech segmentach rynku nieruchomości: centra handlowe i handlowo-rozrywkowe, budownictwo mieszkaniowe, kompleksy biurowe i hotelowe.

Działalność operacyjna

1/ W segmencie inwestycji w powierzchnie handlowe i handlowo-rozrywkowe w analizowanym okresie miały miejsce następujące ważniejsze zdarzenia gospodarcze:

- 27 marca 2003 roku, wraz z uruchomieniem supermarketu Rojal Market, swoją działalność rozpoczęło Centrum Handlowe ECHO w Tczewie zlokalizowane przy ulicy Kwiatowej 4. Całkowita powierzchnia Centrum wynosi ok. 5.000 mkw., a głównymi najemcami są NOMI i Rojal Market. Blisko 1.000 mkw. stanowi supermarket spożywczy Rojal Market, a powierzchnię ponad 2.300 mkw. zajmuje funkcjonujące od jesieni 2001 r. NOMI. W Centrum handlowym ECHO znajdzie się również galeria sklepów o łącznej powierzchni przekraczającej 1.400 mkw. (m.in.: sklep RTV/AGD Terg, salony obuwnicze CCC i Wojas, sklep odzieżowy Moda Plus, salonik prasowy Kolporter, Fotojoker, sklep ze sprzętem komputerowym, apteka itp.)
- Centrum Handlowe ECHO w Pabianicach (II etap) przy ulicy Zamkowej 31 zostanie udostępnione klientom 02 kwietnia 2003 r. Jego powierzchnia wynosi ok. 13.500 mkw. Głównymi najemcami są Hypernova i Nomi. Megamarket Hypernova zajmuje powierzchnię ok. 5000 mkw, natomiast działający od maja 2002 r. supermarket NOMI – ponad 4.400 mkw. W skład znajdujące się w centrum ECHO galerii sklepów wchodzi: RTV-Euro-AGD, sklep sportowy Active Sport, salony obuwnicze Wojas, CCC, But-S, sklepy odzieżowe Moda Plus, Top Secret, salonik prasowy World Press, sklep drogerijny Rossmann, Fotojoker, sklep komputerowy PTR, apteka, kwiaciarnia, punkty gastronomiczne itp.
- Inwestycje w Tczewie i Pabianicach stanowią kolejny element realizowanego na terenie Polski programu budowy centrów handlowych i rozrywkowych. Zrealizowane w ww. programie centra handlowe działają już w Siemianowicach Śląskich, Bełchatowie, Radomiu, Piotrkowie, Jeleniej Górze, Tarnowie, Przemyślu, Świętochłowicach, Pile, Pabianicach (I etap), Zamościu i Olkuszu. Od listopada ubiegłego roku działa w Kielcach Galeria Echo - wielofunkcyjny obiekt o charakterze handlowo-rozrywkowym zrealizowany na powierzchni 25 tys. mkw., natomiast w Szczecinie trwa realizacja GALAXY – największego z centrów Echo Investment S.A. o powierzchni użytkowej 45 tys. mkw.

2/ W segmencie inwestycji w powierzchnie biurowe w analizowanym okresie miały miejsce następujące ważniejsze zdarzenia gospodarcze:

- Firmy Porr Polska oraz Modzelewski & Rodek to pierwsi najemcy w nowym projekcie biurowym Echo Investment S.A. zlokalizowanym przy ul. Wybrzeże Gdynskie 4 na Żoliborzu. Obie spółki wynajęły łącznie około 2400 mkw. powierzchni na czterech piętrach biurowych w jednym z budynków wchodzącego w skład realizowanego przez Echo Investment S.A. parku biurowego. Do końca maja zostaną podpisane kolejne umowy najmu dotyczące powierzchni parteru: będzie to restauracja pracownicza (kantyna) oraz fitness, co pozwoli na zamknięcie komercjalizacji pierwszego z czterech budynków. Planujemy także wprowadzenie kolejnych funkcji usługowych m.in.: przychodni medycznej, placówki bankowej, poczty, kwiaciarni, kiosku z prasą. Oprócz czterech budynków biurowych o łącznej powierzchni wynajmowanej około 12 000 mkw. wraz z parkingiem podziemnym oferującym ponad 300 miejsc parkingowych, w skład kompleksu wchodzi także budynek realizowany pod potrzeby Polskiego Komitetu Olimpijskiego, w którym zaplanowano: Centrum Edukacji Olimpijskiej, Centrum Konferencyjne, Muzeum Sportu i Klub Olimpijski oraz Restaurację z tarasem widokowym.

Finansowanie

W analizowanym okresie miały miejsce następujące ważniejsze zdarzenia dotyczące finansowania działalności gospodarczej Spółki:

1/ w kwietniu 2003 r. Spółka podpisała z Bankiem Przemysłowo-Handlowym PBK S.A. z siedzibą w Krakowie umowę o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji. Bank Przemysłowo-Handlowym PBK S.A. będzie w ramach umowy organizował i przeprowadzał kompleksową obsługę emisji obligacji Echo Investment SA na rynku niepublicznym. Ogólne warunki emisji Programu zakładają, iż:

- maksymalna łączna wartość nominalna wszystkich obligacji nie przekroczy kwoty 60 mln PLN.
- obligacje będą emitowane w ofercie niepublicznej
- obligacje będą emitowane jako papiery wartościowe na okaziciela i będą denominowane w złotych.
- obligacje będą niezabezpieczone.

Umowa zawarta jest do dnia 28 lutego 2006 r.

2/ w czerwcu 2003 r. Spółka podpisała z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie:

- aneks do umowy kredytowej z dnia 7 marca 2002 roku (RB 11/2002), zgodnie z którym Bank udzielił Echo Investment S.A. kredytu obrotowego w formie linii odnawialnej:
 - w terminie do 30 czerwca 2004 r. - zadłużenie z tytułu kredytu nie może przekroczyć kwoty 90 mln PLN,
 - w terminie od 1 lipca 2004 r. – do 30 czerwca 2005 r. - zadłużenie z tytułu kredytu nie może przekroczyć kwoty 80 mln PLN.

Echo Investment S.A. zobowiązana jest dokonać ostatecznej spłaty kredytu do dnia 30 czerwca 2005 r.

- aneks do umowy kredytowej z dnia 31 sierpnia 2001 roku (RB 66/2001), zgodnie z którym Bank udzielił Echo Investment S.A. kredytu do wykorzystania w następujących terminach i kwotach:
 - w terminie do 30 czerwca 2003 r. - do kwoty 30 mln PLN,
 - w terminie od 1 lipca 2003 r. – do 31 grudnia 2003 r. – do kwoty 10 mln PLN.

Echo Investment S.A. zobowiązana jest dokonać ostatecznej spłaty kredytu do dnia 31 grudnia 2003 r.

- aneks do umowy kredytowej z dnia 15 lipca 1999 roku (RB 41/99), zgodnie z którym Bank udzielił Echo Investment S.A. kredytu w rachunku bieżącym, gdzie zadłużenie z tytułu kredytu nie może przekroczyć kwoty 20 mln PLN.

Echo Investment S.A. zobowiązana jest dokonać ostatecznej spłaty kredytu do dnia 30 czerwca 2004 r.

Akcjonariat

W I półroczu 2003 r. miały miejsce znaczące zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki:

- w dniu 7 stycznia 2003 roku Spółka otrzymała zawiadomienie od Deutsche Bank AG z siedzibą we Frankfurcie, iż Deutsche Bank AG poprzez podmioty zależne:
 - DWS Investment S.A. Luxembourg który posiada 128.984 akcji, co stanowi 1,23% kapitału i głosów,
 - DWS Polska TFI S.A. który posiada 320.833 akcji, co stanowi 3,05% kapitału i głosów,posiada łącznie 449.817 akcji, co stanowi 4,28 % w kapitale akcyjnym oraz daje 449.817 głosy na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, stanowiących 4,28 % w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.

- w dniu 6 czerwca 2003 roku Spółka otrzymała zawiadomienie od AIG Powszechne Towarzystwo Emerytalne Spółka Akcyjna, iż w wyniku transakcji z dnia 3 czerwca 2003 r. AIG Otwarty

Fundusz Emerytalny przekroczył 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki Echo Investment S.A. i posiada 560.643 akcji zwykłych na okaziciela (słownie pięćset sześćdziesiąt tysięcy sześćset czterdzieści trzy) stanowiących 5,34% kapitału zakładowego spółki Echo Investment S.A. i uprawniających do 560.643 głosów (słownie pięćset sześćdziesiąt tysięcy sześćset czterdzieści trzy) na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowi 5,34% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu.

- w dniu 6 czerwca 2003 roku Spółka otrzymała zawiadomienie od p. Artura Kłoczko, iż w wyniku zapisów na rachunku papierów wartościowych w dniu 3 czerwca 2003r. związanych ze sprzedażą akcji Echo Investment S.A., p. Artur Kłoczko posiada obecnie 35.384 akcji stanowiących 0,34 % w kapitale akcyjnym oraz dających 35.384 głosy na WZA, stanowiących 0,34 % w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment S.A..
- w dniu 12 czerwca 2003 roku Spółka otrzymała zawiadomienie od American Life Insurance Company (ALICO), iż w wyniku zakupu przez AIG Powszechne Towarzystwo Emerytalne Spółka Akcyjna (AIG PTE) 300.000 akcji spółki Echo Investment S.A. udział firmy ALICO w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu przekroczył 5% i wynosi 5,34%. Otwarty Fundusz Emerytalny AIG posiada 560.643 akcji zwykłych na okaziciela uprawniających do 560.643 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Powyższe zaangażowanie ma charakter pośredni. ALICO jest podmiotem dominującym w stosunku do AIG PTE w ten sposób, że ALICO posiada 50% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy AIG PTE oraz 72,5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Pierwszego Amerykańsko-Polskiego Towarzystwa Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A. (Amplico). Amplico posiada natomiast 50% głosów na Walnym Zgromadzeniu AIG PTE.

Pozostałe znaczące wydarzenia

W dniu 25 czerwca 2003 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej z działalności Echo Investment S.A. oraz Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. za 2001 rok, jak również udzieliło Zarządowi i Radzie Nadzorczej pokwitowania z wykonania obowiązków w zakończonym roku obrotowym. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy wyłączyło od podziału pomiędzy dotychczasowych akcjonariuszy zysk netto osiągnięty przez Echo Investment S.A. w zakończonym 2002 r. w wysokości 11.375 tysięcy złotych i przeznaczyło go w całości na zasilenie kapitału zapasowego Spółki, celem finansowania bieżącej działalności, w tym nowych projektów realizowanych przez Spółkę. ZWZA dokonało również zmian w składzie osobowym Rady Nadzorczej Spółki. Na Wiceprzewodniczącą Rady Nadzorczej, w miejsce p. Emiliana Barana, został powołany p. Wojciech Ciesielski.

Andrzej Majcher
Prezes Zarządu

Jarosław Grodzki
Wiceprezes Zarządu

Piotr Gromniak
Członek Zarządu

Kielce, 30 września 2003 roku

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 1.01.2003 R. DO 30.06.2003 R.

Dla Akcjonariuszy, Rady Nadzorczej i Zarządu Echo Investment S.A.

Dokonałiśmy przeglądu załączonego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej „Echo Investment” S.A., dla której jednostką dominującą jest Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach, ulica Zagnańska 27 obejmującego:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2003 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1.257.020 tys. zł,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2003 roku do 30 czerwca 2003 roku wykazujący zysk netto w kwocie 15.257 tys. zł,
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 15.186 tys. zł,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od 1 stycznia 2003 roku do 30 czerwca 2003 roku o kwotę 13.376 tys. zł,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za rzetelność, prawidłowość i jasność informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym odpowiada Zarząd Echo Investment S.A., podmiotu dominującego Grupy Kapitałowej. Naszym zadaniem było dokonanie przeglądu tego sprawozdania.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Normy te nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać umiarkowaną pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Przeglądu dokonałiśmy głównie drogą analizy danych sprawozdania finansowego, wglądu w księgi rachunkowe oraz wykorzystania informacji uzyskanych od Zarządu podmiotu dominującego oraz personelu odpowiedzialnego za finanse i księgowość podmiotu dominującego.

Zakres i metoda przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego istotnie różni się od badań leżących u podstaw opinii wydawanej o rzetelności, prawidłowości i jasności rocznego sprawozdania finansowego, dlatego nie możemy wydać takiej opinii o załączonym sprawozdaniu.

Wyniki przeprowadzonego przeglądu wskazują, że:

1. W skład skonsolidowanego sprawozdania finansowego wchodzi sprawozdania finansowe spółek zależnych, które nie zostały objęte przeglądem sprawozdań finansowych za okres 1.01 – 30.06.2003 roku.

Udział sprawozdań powyższych spółek w sumie bilansowej grupy oraz kapitale własnym skonsolidowanego sprawozdania finansowego przed dokonaniem wyłączeń wynosi odpowiednio około 56% oraz 52%, a udział w wyniku brutto grupy przed dokonaniem korekt konsolidacyjnych wynosi 69%.

Biorąc pod uwagę wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółek zależnych nie objętych przeglądem, nie jesteśmy w stanie jednoznacznie ocenić rzetelności i prawidłowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego w części, w jakiej dotyczy ono tych jednostek.

2. Jak wynika z treści przedstawionych w punkcie 1.2.1. dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki z Grupy Kapitałowej „Echo Investment” S.A. wynajmujące obiekty handlowe i biurowe z reguły sfinansowały realizację tych obiektów z kredytów inwestycyjnych.

Kredyty takie jak i w zdecydowanej większości umowy najmu dotyczące powierzchni w finansowanych obiektach, w celu uniknięcia ryzyka kursowego są oparte o tę samą walutę (EURO, USD).

Z dniem 1 stycznia 2002 roku Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej posiadające kredyty denominowane w walutach obcych wprowadziły rachunkowość zabezpieczającą, wyznaczając jako pozycję zabezpieczaną wyrażone w walutach obcych zobowiązanie z tytułu zaciągniętego kredytu.

Za instrument zabezpieczający przed ryzykiem kursowym związanym z tym kredytem uznane zostały zgodnie z przyjętą przez Grupę Kapitałową polityką rachunkowości przyszłe przychody wynikające z denominowanych w walutach obcych umów najmu, które wycenione zostały metodą zdyskontowanych strumieni przyszłych przepływów pieniężnych. Zdaniem Spółki zastosowana metoda wyceny jest powszechnie uznaną dla wycen na rynku nieruchomości.

W wyniku zastosowania przez Spółki zależne wyżej opisanego zabezpieczenia, ustalone instrumenty zabezpieczające wykazane zostały jako długoterminowe aktywa finansowe w kwocie 31.054 tys. zł tj. równej co do wartości ujemnym różnicom kursowym z wyceny bilansowej kredytów denominowanych w walutach obcych. Operacja ta, po uwzględnieniu tworzonego w takich okolicznościach aktywa z tytułu podatku odroczonego, wpłynęła na poprawę kapitału własnego Grupy Kapitałowej o kwotę 22.670 tys. zł oraz wyniku finansowego okresu objętego przeglądem o kwotę 15.508 tys. zł.

Naszym zdaniem zastosowana przez Grupę Kapitałową rachunkowość zabezpieczeń nie spełnia wymogów określonych Rozporządzeniem z dnia 12 grudnia 2001r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych, ze względu na niewłaściwie wyznaczone i wycenione instrumenty zabezpieczające.

Spółki zależne nie dokonały identyfikacji oraz wyceny wbudowanych w umowy najmu instrumentów pochodnych, w związku z tym, nie jesteśmy w stanie określić skutków powyższego na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

3. Nie wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wielkość zobowiązań z tytułu podatku odroczonego wynosi 4.349 tys. zł . Kwota ta dotyczy nie ujawnionej w roku 1999 rezerwy na przejściową różnicę z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu przysługującej Podmiotowi Dominującemu w tym okresie ulgi na budowę mieszkań na wynajem.

Z uwzględnieniem powyższych zastrzeżeń dokonany przez nas przegląd nie wykazał potrzeby dokonania innych istotnych zmian w załączonym sprawozdaniu finansowym, aby przedstawiało ono prawidłowo, rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2003 oraz jej wynik finansowy za okres od 1 stycznia 2003 do 30 czerwca 2003 r., zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. Nr 76, poz. 694 z 2002r.) i wydanymi na jej podstawie przepisami, w tym z wymogami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń sprawozdania finansowego jednostek powiązanych (Dz. U. Nr 152, poz. 1729), jak również z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 16 października 2001 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinien odpowiadać prospekt emisyjny oraz skrót prospektu (Dz. U. Z 2001 r. nr 139, poz. 1568) oraz Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 16 października 2001 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2001 r. nr 139, poz. 1569 z późn. zm).

Informacje zawarte w sprawozdaniu Zarządu na temat działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej są zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym objętym przeglądem.

Warszawa, dnia 24 października 2003 r.

BDO Polska Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
Nr ewidencyjny 523

Anna Bernaziuk
Biegły Rewident
Nr ewid. 173/223

Prezes Spółki
dr André Helin
State Authorized
Public Accountant
Biegły Rewident 90004/502
Managing Partner