

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Echo Investment S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Echo Investment S.A. (zwanej dalej „Spółką”) z siedzibą w Kielcach przy al. Solidarności 36, obejmującego:

- (a) sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 r., które po stronie aktywów oraz zobowiązań i kapitału własnego wykazuje sumę 1.458.194 tys. zł;
- (b) sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wykazujące dochody całkowite w kwocie 38.672 tys. zł,
- (c) sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 38.672 tys. zł;
- (d) sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wykazujące wpływy pieniężne netto w kwocie 11.949 tys. zł;
- (e) informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.).

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do:

- (a) przepisów rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości;
- (b) krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. (cd.)

Badanie zostało zaplanowane i przeprowadzone tak, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów i przeoczeń. Badanie obejmowało między innymi sprawdzenie, na podstawie wybranej próby, dowodów potwierdzających kwoty i informacje wykazane w sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę zasad rachunkowości stosowanych przez Spółkę oraz istotnych oszacowań dokonywanych przy sporządzeniu sprawozdania finansowego, a także ogólną ocenę jego prezentacji. Uważamy, że nasze badanie stanowiło wystarczającą podstawę dla wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- (a) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości;
- (b) jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz Statutem Spółki;
- (c) przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2010 r. oraz wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie” – Dz. U. z 2009 r. nr 33 poz. 259) i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

Przeprowadzający badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144:



Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 29 kwietnia 2011 r.

Echo Investment S.A.

**Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.**

**Raport z badania sprawozdania finansowego
Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Echo Investment
S.A.**

Niniejszy raport zawiera 15 kolejno ponumerowanych stron i składa się z następujących części:

	Strona
I. Ogólna charakterystyka Spółki	2
II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania	3
III. Charakterystyka wyników i sytuacji finansowej jednostki	4
IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego.....	5
V. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta.....	13
VI. Informacje i uwagi końcowe	15



Echo Investment S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

I. Ogólna charakterystyka Spółki

- (a) Spółka rozpoczęła działalność 30 czerwca 1994 r. Akt założycielski Spółki sporządzono w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusza Jacka Frelicha w Kielcach w dniu 30 czerwca 1994 r. i zarejestrowano w Rep. A Nr 4162/94. W dniu 10 kwietnia 2001 r. Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu Spółki do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000007025.
- (b) Dla celów rozliczeń z tytułu podatków Spółce nadano numer NIP 657-023-09-12. Dla celów statystycznych jednostka otrzymała numer REGON 290463755.
- (c) Zarejestrowany kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2010 r. wynosił 21.000.000 zł i składał się z 420.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,05 zł każda.
- (d) W badanym okresie przedmiotem działalności było:
- budowa i wynajem bądź sprzedaż powierzchni w budynkach handlowych, handlowo – rozrywkowych, biurowych, hotelowych i mieszkalnych;
 - obrót nieruchomościami i pośrednictwo finansowe;
 - świadczenie usług prawniczych, doradczych, komercjalizacji i rekomercjalizacji nieruchomości, zarządzania nieruchomościami.
- (e) W roku obrotowym członkami Zarządu Spółki byli:
- Piotr Gromniak Prezes Zarządu,
 - Artur Langner Wiceprezes Zarządu.
- (f) Struktura akcjonariuszy Spółki na 31 grudnia 2010 r. została opisana w nocie 7 Dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania. Jednostki zależne wobec Spółki zostały wymienione w nocie 3 Dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania.
- (g) Spółka jest emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Korzystając z możliwości wyboru zasad rachunkowości przewidzianej przepisami Ustawy, począwszy od roku 2005, Spółka sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.
- Decyzja w sprawie sporządzania sprawozdania finansowego Spółki zgodnie z tymi standardami została podjęta przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą nr 1 z dnia 23 grudnia 2004 r.
- (h) Spółka, jako jednostka dominująca w Grupie Kapitałowej sporządziła również, pod datą 29 kwietnia 2011 skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. W celu zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki, jako jednostki dominującej jednostkowe sprawozdanie finansowe należy czytać w powiązaniu ze sprawozdaniem skonsolidowanym.

Echo Investment S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania

- (a) PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. została wybrana na biegłego rewidenta Spółki Uchwałą nr Rady Nadzorczej z dnia 5 sierpnia 2008 r. na podstawie paragrafu 13 ust. 1 lit. b) Statutu Spółki.
- (b) PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie są niezależni od badanej jednostki w rozumieniu art. 56 ust. 2-4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 r. nr 77, poz. 649).
- (c) Badanie przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 2 sierpnia 2010 roku w okresie:
- badanie wstępne od 22 do 26 listopada 2010 roku;
 - badanie końcowe od 21 marca do 29 kwietnia 2011 roku.

Echo Investment S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

III. Charakterystyka wyników i sytuacji finansowej jednostki

Sprawozdanie finansowe nie uwzględnia wpływu inflacji. Ogólny wskaźnik zmian poziomu cen towarów i usług konsumpcyjnych (od grudnia do grudnia) wyniósł w badanym roku 3,1% (2009 r.: 3,5%).

Poniższe komentarze przedstawiono w oparciu o wiedzę uzyskaną w trakcie badania sprawozdania finansowego.

- Na koniec roku obrotowego aktywa Spółki wyniosły 1.458.194 tys. zł. Głównymi pozycjami aktywów Spółki na dzień bilansowy były inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych w wysokości 769.746 tys. zł (wzrost w porównaniu do poprzedniego dnia bilansowego o 158.519 tys. zł, tj. o 25,9%), zapasy o wartości 327.002 tys. zł (spadek o 33.984 tys. zł, tj. o 9,4% względem poprzedniego dnia bilansowego) oraz udzielone pożyczki w wysokości 144.538 tys. zł (wzrost o 20.175 tys. zł). Wzrost wartości udziałów w stosunku do poprzedniego dnia bilansowego wynika głównie z podwyższenia wartości kapitału w jednostkach zależnych w trakcie badanego okresu (o kwotę 140.259 tys. zł) oraz zakupu udziałów (17.758 tys. zł). Spadek stanu zapasów wynika głównie ze spadku produktów gotowych.
- W ciągu roku suma bilansowa zwiększyła się o 154.309 tys. zł tj. o 11,8%. Wzrost ten został sfinansowany głównie wzrostem stanu zobowiązań krótkoterminowych (wzrost o kwotę 145.201 tys. zł, tj. 61,1%) oraz zyskiem netto (w kwocie 38.672 tys. zł).
- W badanym roku wskaźnik rotacji należności uległ poprawie i wyniósł 85 dni (w poprzednim roku 119 dni).
- Zmianie uległy wskaźniki oraz struktura zadłużenia Spółki. Stopa zadłużenia wzrosła z 58% na koniec roku ubiegłego do 60% na koniec roku badanego. Obrót zobowiązań zmniejszył się odpowiednio z 64 dni do 49 dni.
- Ogółem przychody ze sprzedaży wyniosły 371.571 tys. zł i wzrosły o 12,6% w porównaniu do roku poprzedniego. Podstawową działalnością Spółki w bieżącym roku obrotowym była inwestycyjna działalność usługowa. Na działalności tej Spółka zanotowała spadek o 11.461 tys. zł w porównaniu do poprzedniego okresu obrotowego, czyli o 5,4%.
- Największą pozycją kosztów działalności operacyjnej były usługi obce wynoszące w badanym okresie obrotowym 226.213 tys. zł, co stanowi 68,1% kosztów operacyjnych. Koszty usług obcych w porównaniu z poprzednim rokiem pozostały na porównywalnym poziomie.
- Rentowność mierzona zyskiem netto wyniosła 10,4% i była wyższa o 2 punkty procentowe od uzyskiwanej w roku poprzednim. Znaczny wpływ na zmianę rentowności Spółki miał spadek pozostałych kosztów operacyjnych o 66,0% w porównaniu z rokiem poprzednim oraz mniejszy wzrost kosztów sprzedaży w porównaniu ze wzrostem przychodów. Spowodowane to było głównie zmianą struktury rzeczowej przychodów operacyjnych.
- Zmianie uległy wskaźniki płynności. Wskaźnik płynności I wyniósł w badanym okresie 1,7 (w ubiegłym roku wyniósł 2,8). Wskaźnik płynności II również uległ zmniejszeniu z poziomu 1,3 do poziomu 0,8 w bieżącym roku obrotowym. Zmiany te spowodowane są głównie wzrostem stanu zobowiązań krótkoterminowych.

Echo Investment S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na 31 grudnia 2010 r.

Komentarz	31.12.2010 r.	31.12.2009 r.	Zmiana	Zmiana	31.12.2010 r.	31.12.2009 r.
	tys. zł	tys. zł	tys. zł	%	Struktura %	Struktura %
AKTYWA						
Aktywa trwałe						
Wartości niematerialne i prawne	1 227	1 051	176	16,7 %	0,1 %	0,1 %
Rzeczowe aktywa trwałe	17 341	10 669	6 672	62,5 %	1,2 %	0,8 %
Nieruchomości inwestycyjne	11 631	11 612	19	0,2 %	0,8 %	0,9 %
Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych	769 746	611 227	158 519	25,9 %	52,8 %	46,9 %
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	50	(50)	(100,0%)	-	0,0 %
Udzielone pożyczki	8	359	(351)	(97,8%)	0,0 %	0,0 %
Inne aktywa finansowe	13 785	-	13 785	-	0,9 %	-
Inne należności	12 079	-	12 079	-	0,8 %	-
	825 817	634 968	190 849	30,1 %	56,6 %	48,7 %
Aktywa obrotowe						
Zapasy	327 002	360 986	(33 984)	(9,4%)	22,5 %	27,7 %
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	335	2 195	(1 860)	(84,7%)	0,0 %	0,2 %
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	57	(57)	(100,0%)	-	0,0 %
Należności handlowe i pozostałe	94 675	127 438	(32 763)	(25,7%)	6,5 %	9,8 %
Udzielone pożyczki	144 538	124 363	20 175	16,2 %	9,9 %	9,5 %
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	65 827	53 878	11 949	22,2 %	4,5 %	4,1 %
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz aktywa wchodzące w skład grupy zbycia	-	-	-	-	-	-
	632 377	668 917	(36 540)	(5,5%)	43,4 %	51,3 %
Ogółem aktywa	1 458 194	1 303 885	154 309	11,8 %	100,0 %	100,0 %

Echo Investment S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na 31 grudnia 2010 r. (cd.)

Komentarz	31.12.2010 r.	31.12.2009 r.	Zmiana	Zmiana	31.12.2010 r.	31.12.2009 r.
	tys. zł	tys. zł	tys. zł	%	Struktura %	Struktura %
PASYWA						
4 Kapitał własny						
Kapitał zakładowy	21 000	21 000	-	-	1,4%	1,6%
Kapitał zapasowy	511 901	477 859	34 042	7,1%	35,1%	36,7%
Zysk z lat ubiegłych	-	6 401	(6 401)	(100,0%)	-	0,5%
Zysk netto	38 672	27 641	11 031	39,9%	2,7%	2,1%
	571 573	532 901	38 672	7,3%	39,2%	40,9%
Rezerwy						
Rezerwa na zobowiązania	6 700	10 930	(4 230)	(38,7%)	0,5%	0,8%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 007	8 300	3 707	44,7%	0,8%	0,7%
	18 707	19 230	(523)	(2,7%)	1,3%	1,5%
Zobowiązania długoterminowe						
7 Kredyty, pożyczki i obligacje	484 907	513 948	(29 041)	(5,7%)	33,3%	39,4%
	484 907	513 948	(29 041)	(5,7%)	33,3%	39,4%
Zobowiązania krótkoterminowe						
7 Kredyty, pożyczki i obligacje	285 043	128 017	157 026	122,7%	19,5%	9,8%
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	7 450	3 839	3 611	94,1%	0,5%	0,3%
Zobowiązania handlowe	57 654	38 034	19 620	51,6%	3,9%	2,9%
Otrzymane zaliczki	24 111	53 759	(29 648)	(55,1%)	1,7%	4,1%
Pozostałe zobowiązania	8 749	14 157	(5 408)	(38,2%)	0,6%	1,1%
	383 007	237 806	145 201	61,1%	26,2%	18,2%
Ogółem pasywa	1 458 194	1 303 885	154 309	11,8%	100,0%	100,0%

Echo Investment S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

	Komentarz	2010 r. tys. zł	2009 r. tys. zł	Zmiana tys. zł	Zmiana %	2010 r. struktura %	2009 r. struktura %
Przychody ze sprzedaży	10	371 571	329 873	41 698	12,6%	100,0%	100,0%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	11	(287 755)	(260 835)	(26 920)	10,3%	(77,4%)	(79,1%)
Zysk brutto ze sprzedaży		83 816	69 038	14 778	21,4%	22,6%	20,9%
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	15	15	145	(130)	(89,7%)	0,0%	0,0%
Aktualizacja wartości nieruchomości	19	19	(900)	919	(102,1%)	0,0%	(0,3%)
Koszty sprzedaży i marketingu	(21 276)	(21 276)	(17 866)	(3 410)	19,1%	(5,7%)	(5,4%)
Koszty ogólnego zarządu	(26 819)	(26 819)	(27 066)	247	(0,9%)	(7,2%)	(8,2%)
Pozostałe przychody operacyjne netto	21 963	21 963	21 914	49	0,2%	5,9%	6,7%
Pozostałe koszty operacyjne	(2 515)	(2 515)	(7 391)	4 876	(66,0%)	(0,7%)	(2,2%)
Zysk z działalności operacyjnej		55 203	37 874	17 329	45,8%	14,9%	11,5%
Przychody finansowe	33 731	33 731	46 265	(12 534)	(27,1%)	9,0%	14,0%
Koszty finansowe netto	(46 555)	(46 555)	(50 783)	4 228	(8,3%)	(12,5%)	(15,4%)
Zysk brutto		42 379	33 356	9 023	27,1%	11,4%	10,1%
Podatek dochodowy	(3 707)	(3 707)	(5 715)	2 008	(35,1%)	(1,0%)	(1,7%)
Zysk netto		38 672	27 641	11 031	39,9%	10,4%	8,4%
Inne całkowite dochody:	-	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 12 miesięcy:		38 672	27 641	11 031	39,9%	10,4%	8,4%

Echo Investment S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)

Wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację majątkową i finansową oraz wyniki finansowe Spółki

Działalność gospodarczą Spółki, jej wynik finansowy za rok obrotowy oraz sytuację majątkową i finansową na dzień bilansowy w porównaniu do okresów poprzedzających charakteryzują następujące wskaźniki:

	2010	2009
Wskaźniki aktywności		
- szybkość obrotu należności	85 dni	119 dni
- szybkość obrotu zapasów	430 dni	533 dni
Wskaźniki rentowności		
- rentowność sprzedaży netto	10,4%	8,4%
- rentowność sprzedaży brutto	9,6%	7,3%
- ogólna rentowność kapitału	7,2%	5,7%
Wskaźniki zadłużenia		
- stopa zadłużenia	60%	58%
- szybkość obrotu zobowiązań	49 dni	64 dni
	31.12.2010	31.12.2009
Wskaźniki płynności		
- płynności I	1,7	2,8
- płynności II	0,8	1,3
Inne wskaźniki		
- efektywna stawka podatku dochodowego	8,7%	17,1%

Echo Investment S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)

Bilans na dzień 31 grudnia 2010 r.

1. Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych

Wartość inwestycji w jednostkach zależnych i współzależnych na koniec badanego okresu wyniosła 769.746 tys. zł, co w porównaniu do roku ubiegłego oznacza wzrost o 158.519 tys. zł, tj. o 25,9%. Wzrost ten wynika głównie ze zwiększenia wartości nominalnej udziałów o 172.962 tys. zł na skutek zakupu udziałów i certyfikatów inwestycyjnych oraz dokonanego podwyższenia kapitałów w jednostkach zależnych. Jednocześnie, w ciągu roku nastąpiły zmniejszenia stanu udziałów i akcji o kwotę 708 tys. zł, głównie na skutek sprzedaży udziałów i likwidacji spółek.

2. Zapasy

Wartość stanu zapasów na koniec roku 2010 wyniosła 327.002 tys. zł i zmalała w porównaniu do roku poprzedniego o 33.984 tys. zł. Wynika to głównie ze spadku stanu produktów gotowych, w której to pozycji Spółka prezentuje gotowe lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży.

3. Udzielone pożyczki

Wartość udzielonych pożyczek krótkoterminowych na koniec badanego okresu wyniosła 144.538 tys. zł, co oznacza wzrost o 20.175 tys. zł, tj. o 16,2% w porównaniu do roku poprzedniego. Udzielone pożyczki dotyczyły głównie jednostek powiązanych, największe salda wykazywały pożyczki udzielone spółkom:

- Echo – Galeria Kielce Sp. z o.o. (83.400 tys. zł),
- Projekt Naramowice Poznań Sp. z o.o. (24.000 tys. zł),
- Echo Investment Hungary KFT (17.125 tys. zł).

4. Kapitał własny

	31.12.2009 r.	Podział zysku z lat ubiegłych	Zysk roku obecnego	31.12.2010 r.
	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł
Kapitał zakładowy	21.000	-	-	21.000
Kapitał zapasowy	477.859	34.042	-	511.901
Zysk z lat ubiegłych	6.401	(6.401)	-	-
Zysk netto	27.641	(27.641)	38.672	38.672
Razem	532.901	-	38.672	571.573

W badanym roku wielkość kapitału zakładowego nie uległa zmianie.

Echo Investment S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)

5. Kapitał zakładowy – struktura własności

Na 31 grudnia 2010 r. akcjonariuszami Spółki byli:

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji zł	Typ posiadanych akcji	% posiadanych głosów
Michał Sołowow	169.916.580	8.495.829	zwykłe	40,5
ING OFE	37.528.063	1.876.404	zwykłe	8,9
Aviva OFE Aviva BZ WBK	36.683.460	1.834.173	zwykłe	8,7
PZU Złota Jesień OFE	21.419.085	1.070.954	zwykłe	5,1
Pozostali akcjonariusze	154.452.812	7.722.640	zwykłe	36,8
	420.000.000	21.000.000		100,0

6. Wynik finansowy netto

Zysk netto za badany rok wyniósł 38.672 tys. zł. Zgodnie z informacją zawartą w sprawozdaniu finansowym Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy przeznaczyć zysk na zasilenie kapitału zapasowego Spółki.

Zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 26 maja 2010 r. zysk za rok poprzedni w wysokości 27.641 tys. zł został przeznaczony na zasilenie kapitału zapasowego spółki. Zysk netto osiągnięty przez Spółkę w latach ubiegłych wynikający ze zmiany przez Spółkę modelu wyceny zobowiązań długoterminowych w wysokości 6.401 tys. zł został uchwałą z dnia 26 maja 2010 r. przeznaczony na zasilenie kapitału zapasowego Spółki.

7. Kredyty, pożyczki i obligacje

Saldo kredytów, pożyczek i obligacji na 31 grudnia 2010 r. wyniosło 769.950 tys. zł i obejmowało zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych (obligacji) oraz kredyty bankowe. Saldo kredytów, pożyczek i obligacji wzrosło w stosunku do roku 2009 o 127.985 tys. zł, tj. o 19,9%, co jest głównie efektem emisji nowych serii obligacji (w badanym roku Spółka wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 150.000 tys. zł).

Na część długoterminową salda składa się zobowiązanie z tytułu emisji obligacji w wysokości 484.907 tys. zł.

Część krótkoterminowa salda w kwocie 285.043 tys. zł obejmuje głównie krótkoterminową część zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych w kwocie 215.127 tys. zł oraz zobowiązania z tytułu kredytów w kwocie 69.916 tys. zł. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji wzrosły w porównaniu z rokiem 2009 o 157.026 tys. zł głównie na skutek zbliżającego się terminu wykupu dwóch transz obligacji z terminem wykupu w roku 2011 z zobowiązań długoterminowych.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)

8. Zobowiązania handlowe

Wartość zobowiązań handlowych i pozostałych na koniec badanego roku wyniosła 57.654 tys. zł, co w porównaniu do roku ubiegłego oznacza wzrost o 19.620 tys. zł. Wzrost wartości salda wynika głównie z wyższego salda zobowiązań dotyczących rozrachunków związanych z realizowanymi projektami inwestycyjnymi.

9. Otrzymane zaliczki

Wartość otrzymanych zaliczek na koniec badanego roku wyniosła 24.111 tys. zł, co w porównaniu do roku ubiegłego oznacza spadek o 29.648 tys. zł. Spadek ten jest związany ze zrealizowaną sprzedażą mieszkań w trakcie badanego okresu.

Echo Investment S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)

Sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy do 31 grudnia 2010 r.

10. Przychody ze sprzedaży

W badanym roku przychody ze sprzedaży wyniosły 371.571 tys. zł i były wyższe o 41.698 tys. zł, tj. o 12,6% w stosunku do wartości sprzedaży ogółem za rok 2009. Na saldo przychodów ze sprzedaży składały się głównie przychody z tytułu usług realizacji inwestycji od jednostek powiązanych (199.143 tys. zł)

11. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży wyniosły w badanym roku 287.755 tys. zł, oznacza to wzrost o 26.920 tys. zł, tj. o 10,3% w porównaniu do roku ubiegłego.

Spółka uzyskała zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 83.816 tys. zł, co oznacza wzrost o 14.778 tys. zł, tj. o 21,4% w porównaniu do poprzedniego roku.

12. Przychody i koszty finansowe

Wartość przychodów i kosztów finansowych w badanym roku wyniosła odpowiednio 33.731 tys. zł i 46.555 tys. zł. (w poprzednim okresie odpowiednio 46.265 tys. zł i 50.783 tys. zł).

Przychody finansowe Spółki w badanym okresie dotyczyły głównie otrzymanych dywidend i udziałów w zyskach jednostek zależnych w wysokości 31.622 tys. zł (w poprzednim okresie: 36.299 tys. zł), natomiast główną pozycją kosztów finansowych w badanym okresie były koszty odsetek w wysokości 43.930 tys. zł (w poprzednim okresie: 36.836 tys. zł).

Echo Investment S.A.

Raport z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

V. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta

- (a) Zarząd Spółki przedstawił w toku badania żądane informacje, wyjaśnienia i oświadczenia oraz przedłożył oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych i wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych, a także poinformował o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym do dnia złożenia oświadczenia.
- (b) Zakres badania nie był ograniczony.
- (c) Spółka posiadała aktualną, zatwierdzoną przez Zarząd dokumentację opisującą zasady (politykę) rachunkowości. Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości były dostosowane do jej potrzeb i zapewniały wyodrębnienie w rachunkowości wszystkich zdarzeń istotnych do oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółki, przy zachowaniu zasady ostrożności. Została zachowana ciągłość stosowanych zasad w stosunku do okresu.
- (d) Bilans zamknięcia na koniec ubiegłego roku obrotowego, został, we wszystkich istotnych aspektach, prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych, jako bilans otwarcia bieżącego okresu.
- (e) Dokonaliśmy oceny prawidłowości funkcjonowania systemu księgowości. Naszej ocenie podlegały w szczególności:
- prawidłowość dokumentacji operacji gospodarczych,
 - rzetelność, bezbłądność i sprawdzalność ksiąg rachunkowych, w tym także prowadzonych za pomocą komputera,
 - stosowane metody zabezpieczania dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
 - ochrona dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego.

Ocena ta, w połączeniu z badaniem wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego daje podstawę do wyrażenia ogólnej, całościowej i bez zastrzeżeń opinii o prawidłowości i rzetelności tego sprawozdania. Nie było celem naszego badania wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania wyżej wymienionego systemu.

- (f) Informacja dodatkowa przedstawia wszystkie istotne informacje wymagane przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez Unię Europejską.
- (g) Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. nr 33 poz. 259) i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.
- (h) Inwentaryzacja aktywów oraz kapitału własnego i zobowiązań została przeprowadzona oraz rozliczona zgodnie z Ustawą o rachunkowości, a jej wyniki ujęto w księgach rachunkowych roku badanego.

Echo Investment S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

V. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta (cd.)

- (i) Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający zostało zbadane przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. Biegły rewident wydał opinię bez zastrzeżeń.
- (j) Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r. zostało zatwierdzone Uchwałą nr 4 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 26 maja 2010 r. Zostało ono złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w Kielcach w dniu 14 czerwca 2010 r. i ogłoszone w Monitorze Polskim B numer 2004 w dniu 15 października 2010 r.

VI. Informacje i uwagi końcowe

Niniejszy raport został sporządzony w związku z badaniem sprawozdania finansowego Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach przy al. Solidarności 36. Badaniu podlegało sprawozdanie finansowe obejmujące:

- (a) sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 r., które po stronie aktywów oraz zobowiązań i kapitału własnego wykazuje sumę 1.458.194 tys. zł;
- (b) sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wykazujące dochody całkowite w kwocie 38.672 tys. zł;
- (c) sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 38.672 tys. zł;
- (d) sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wykazujące wpływy pieniężne netto w kwocie 11.949 tys. zł;
- (e) informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Spółki oraz osobę, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych, dnia 29 kwietnia 2011 roku. Raport powinien być odczytywany wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. z dnia 29 kwietnia 2011 dotyczącą wyżej opisanego sprawozdania finansowego. Opinia o sprawozdaniu finansowym wyraża ogólny wniosek wynikający z przeprowadzonego badania. Wniosek ten nie stanowi sumy ocen wyników badania poszczególnych pozycji sprawozdania bądź zagadnień, ale zakłada nadanie poszczególnym ustaleniom odpowiedniej wagi (istotności), uwzględniającej wpływ stwierdzonych faktów na rzetelność i prawidłowość sprawozdania finansowego.

Przeprowadzający badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144:



Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 29 kwietnia 2011 r.