



Opinia niezależnego biegłego rewidenta

dla Walnego Zgromadzenia 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 sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 r., które po stronie aktywów oraz zobowiązań i kapitału własnego wykazuje sumę 1.591.953 tys. zł, rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r. wykazujące zysk netto w kwocie 16.517 tys. zł, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za ten rok obrotowy oraz informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości i inne informacje objaśniające.

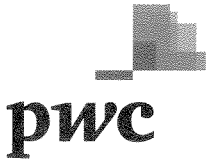
Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności jednostki oraz prawidłowość ksiąg rachunkowych odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Zarząd Spółki oraz Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności jednostki 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 zbadanie załączonego sprawozdania finansowego i wyrażenie opinii o zgodności, we wszystkich istotnych aspektach, tego sprawozdania finansowego z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do:

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

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.



Opinia niezależnego biegłego rewidenta

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

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- a. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2011 r. oraz wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską;
- b. jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz Statutem Spółki;
- c. zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 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. 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, 27 kwietnia 2012 r.

Echo Investment S.A.

**Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.**



**Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.**

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

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

	Strona
I. Ogólna charakterystyka Spółki.....	2
II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania	4
III. Charakterystyka wyników i sytuacji finansowej jednostki.....	5
IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego	6
V. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta	13
VI. Informacje i uwagi końcowe	15

Echo Investment S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

I. Ogólna charakterystyka Spółki

- a. Siedzibą Echo Investment spółka akcyjna („Spółka”) są Kielce, Al. Solidarności 36.
- b. 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.
- c. Dla celów rozliczeń z tytułu podatków Spółce nadano numer NIP 657-023-09-12, a dla celów statystycznych jednostka otrzymała numer REGON 290463755.
- d. Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2011 r. wynosił 21.000 tys. zł i składał się z 420.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Kapitał własny na ten dzień wyniósł 588.091 tys. zł.
- e. Na 31 grudnia 2011 r. akcjonariuszami Spółki byli:

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (zł)	Typ posiadanych akcji	% posiadanych głosów
Michał Sołowow	185.286.775	9.264.339	zwykłe	44,1
ING OFE	54.488.467	2.724.423	zwykłe	13,0
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	122.122.213	6.106.111	zwykłe	29,1
	420.000.000	21.000.000		100,0

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

- f. W badanym okresie przedmiotem działalności Spółki była budowa i wynajem bądź sprzedaż powierzchni w budynkach handlowych, handlowo-rozrywkowych, biurowych, hotelowych i mieszkalnych oraz obrót nieruchomościami.

Echo Investment S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

I. Ogólna charakterystyka Spółki (cd.)

g. W roku obrotowym członkami Zarządu Spółki byli:

- Piotr Gromniak Prezes Zarządu,
- Artur Langner Wiceprezes Zarządu.

h. Jednostkami powiązаныmi ze Spółką są jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. oraz inne jednostki bezpośrednio lub pośrednio kontrolowane przez głównego akcjonariusza Spółki Pana Michała Sołowowa.

Jednostki zależne, współzależne oraz stowarzyszone zostały wymienione w nocie 3H Dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania.

i. Spółka jest emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na Gieldzie 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 uchwałą nr 1 z dnia 23 grudnia 2004 r.

j. Spółka, jako jednostka dominująca w Grupie Kapitałowej sporządziła również, pod datą 27 kwietnia 2012 r. 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 2011 r.

II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania

- a. Badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r. zostało przeprowadzone przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Armii Ludowej 14, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144. W imieniu podmiotu uprawnionego badanie przeprowadzone zostało pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Piotra Wyszogrodzkiego (numer w rejestrze 90091).
- b. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. została wybrana na biegłego rewidenta Spółki uchwałą nr 6/V/2011 Rady Nadzorczej z dnia 24 maja 2011 r. na podstawie paragrafu 13 ust. 1 Statutu Spółki.
- c. 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. Nr 77, poz. 649 z późn. zm.).
- d. Badanie przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 20 lipca 2011 r. w okresie:
- badanie wstępne od 21 listopada do 2 grudnia 2011 r.;
 - badanie końcowe od 19 marca do 27 kwietnia 2012 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 4,6 % (2010 r.: 3,1%).

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

- Ogółem przychody ze sprzedaży wyniosły 418.418 tys. zł i wzrosły o 12,6% w porównaniu do roku poprzedniego. Podstawową działalnością Spółki w bieżącym roku obrotowym była usługowa realizacja inwestycji nieruchomościowych. Na działalności tej Spółka zanotowała wzrost o 89.826 tys. zł w porównaniu do poprzedniego okresu obrotowego, czyli o 45,1%. Wzrost ten spowodowany był głównie zakończeniem realizacji istotnych inwestycji rozpoczętych w latach poprzednich.
- Największą pozycją kosztów działalności operacyjnej były usługi obce wynoszące w badanym okresie obrotowym 314.316 tys. zł, co stanowi 87,0% kosztów operacyjnych. Koszty te w porównaniu z poprzednim rokiem wzrosły o 37,9%.
- Na koniec roku obrotowego suma bilansowa Spółki wyniosła 1.591.953 tys. zł. i uległa zwiększeniu o 133.759 tys. zł tj. o 9,2%. Po stronie aktywów wzrost ten wynikał głównie ze zwiększenia inwestycji w jednostkach zależnych i współzależnych o kwotę 139.406 tys. zł. Po stronie pasywów zwiększeniu uległy zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji o 169.467 tys. zł.
- Nieznacznemu pogorszeniu uległy wskaźniki rentowności sprzedaży netto i kapitału, natomiast poprawie uległa rentowność sprzedaży brutto oraz wskaźniki rotacji należności, jak również sytuacja płatnicza Spółki.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kontynuacji działalności.

Echo Investment S.A.

Raport z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na 31 grudnia 2011 r.

	Komentarz	31.12.2011 r.	31.12.2010 r.	Zmiana	Zmiana	31.12.2011 r.	31.12.2010 r.
		tys. zł	tys. zł	tys. zł	(%)	Struktura (%)	Struktura (%)
AKTYWA							
Aktywa trwałe							
Wartości niematerialne		1.419	1.227	192	15,6	0,1	0,1
Rzeczowe aktywa trwałe		14.664	17.341	(2.677)	(15,4)	0,9	1,2
Nieruchomości inwestycyjne		3.655	11.631	(7.976)	(68,6)	0,2	0,8
Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych		909.152	769.746	139.406	18,1	57,1	52,8
Udzielone pożyczki	1	-	8	(8)	(100,0)	-	-
Inne aktywa finansowe		3.431	13.785	(10.354)	(75,1)	0,2	0,9
Inne należności		14.038	12.079	1.959	16,2	0,9	0,8
		946.359	825.817	120.542	14,6	59,4	56,6
Aktywa obrotowe							
Zapasy		313.863	327.002	(13.139)	4,0	19,7	22,4
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	335	(335)	(100,0)	-	-
Należności z tytułu pozostałych podatków		2.685	-	2.685	100	0,2	-
Należności handlowe i pozostałe		97.731	94.675	3.056	3,2	6,1	6,5
Udzielone pożyczki		144.929	144.538	391	0,3	9,2	10,0
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2	86.386	65.827	20.559	31,2	5,4	4,5
		645.594	632.377	13.217	2,1	40,6	43,4
Aktywa razem		1.591.953	1.458.194	133.759	9,2	100,0	100,0

IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na 31 grudnia 2011 r. (cd.)

	Komentarz	31.12.2011 r. tys. zł	31.12.2010 r. tys. zł	Zmiana tys. zł	Zmiana (%)	31.12.2011 r. Struktura (%)	31.12.2010 r. Struktura (%)
PASYWA							
Kapitał własny							
Kapitał zakładowy	4	21.000	21.000	-	-	1,3	1,4
Kapitał zapasowy		550.574	511.901	38.673	7,6	34,6	35,1
Zysk netto	4	16.517	38.672	(22.155)	(57,3)	1	2,7
		588.091	571.573	16.518	2,9	36,9	39,2
Rezerwy							
Rezerwy na zobowiązania - krótkoterminowe	4	4.273	6.700	(2.427)	(36,2)	0,3	0,5
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - długoterminowe		7.778	12.007	(4.229)	(35,2)	0,5	0,8
		12.051	18.707	(6.656)	(35,6)	0,8	1,3
Zobowiązania długoterminowe							
Kredyty, pożyczki i obligacje	4	654.374	484.907	169.467	34,9	41,1	33,2
Otrzymane zaliczki		16.288	14.242	2.046	14,4	1,0	1,0
		670.662	499.149	171.513	34,4	42,1	34,2
Zobowiązania krótkoterminowe							
Kredyty, pożyczki i obligacje	4	232.691	285.043	(52.352)	(18,4)	14,6	19,5
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3.369	-	3.369	-	0,2	-
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		14.033	7.450	6.583	88,4	0,9	0,5
Zobowiązania handlowe		42.391	57.654	(15.263)	(26,5)	2,7	4,0
Otrzymane zaliczki		20.628	9.869	10.759	109,0	1,3	0,7
Pozostałe zobowiązania		8.037	8.749	(712)	(8,1)	0,5	0,6
		321.149	368.765	(47.616)	(12,9)	20,2	25,3
Pasywa razem		1.591.953	1.458.194	133.759	9,2	100,0	100,0

IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

	Komentarz	2011 r. tys. zł	2010 r. tys. zł	Zmiana tys. zł	Zmiana (%)	2011 r. Struktura (%)	2010 r. Struktura (%)
Przychody	5	418.418	371.571	46.847	12,6	100,0	100,0
Koszt własny sprzedaży	5	(315.890)	(287.755)	(28.135)	9,8	(75,5)	(77,4)
Zysk brutto ze sprzedaży		102.528	83.816	18.712	22,3	24,5	22,6
Zysk z nieruchomości inwestycyjnych		1.961	34	1.927	12.360,0	0,5	-
Koszty sprzedaży		(24.023)	(21.276)	(2.747)	12,9	(5,7)	(5,7)
Koszty ogólnego zarządu		(33.703)	(26.819)	(6.884)	25,7	(8,1)	(7,2)
Pozostałe przychody operacyjne		49.756	53.585	(3.829)	(7,1)	11,9	14,4
Pozostałe koszty operacyjne		(23.385)	(2.515)	(20.870)	829,8	(5,6)	(0,7)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych		73.134	86.825	(13.691)	15,8	17,5	23,4
Przychody finansowe	6	1.118	2.109	(991)	47,0	0,3	0,6
Koszty finansowe	6	(58.430)	(46.555)	(11.875)	25,5	(14,0)	(12,5)
Zysk brutto		15.822	42.379	(26.557)	(62,7)	3,8	11,5
Podatek dochodowy		695	(3.707)	4.402	(118,7)	0,1	(1,0)
Zysk netto		16.517	38.672	(22.155)	(57,3)	3,9	10,5
Inne całkowite dochody		-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód		16.517	38.672	(22.155)	(57,3)	3,9	10,5

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:

	2011 r.	2010 r.	2009 r.
Wskaźniki aktywności			
- szybkość obrotu należności	64 dni	85 dni	119 dni
- szybkość obrotu zapasów	365 dni	430 dni	533 dni
Wskaźniki rentowności			
- rentowność sprzedaży netto	17%	19%	8%
- rentowność sprzedaży brutto	11%	10%	7%
- ogólna rentowność kapitału	12%	13%	6%
Wskaźniki zadłużenia			
- stopa zadłużenia	62%	60%	58%
- szybkość obrotu zobowiązań	47 dni	49 dni	64 dni
	31.12.2011 r.	31.12.2010 r.	31.12.2009 r.
Wskaźniki płynności			
- wskaźnik płynności I	2,0	1,7	2,8
- wskaźnik płynności II	1,0	0,8	1,3

IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)

Bilans na dzień 31 grudnia 2011 r.

1. Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych

Wartość inwestycji w jednostkach zależnych i współzależnych na koniec badanego okresu wyniosła 909.152 tys. zł, co w porównaniu do okresu ubiegłego oznacza wzrost o 139.406 tys. zł, tj. o 18,1%. Wzrost ten dotyczył głównie nabycia udziałów oraz podwyższenia kapitałów w jednostkach zależnych w łącznej kwocie 162.413 tys. zł. Jednocześnie, w ciągu roku nastąpiły zmniejszenia stanu udziałów i akcji o kwotę 33.361 tys. zł, głównie na skutek utworzenia odpisu aktualizującego wartość aktywów w kwocie 19.375 tys. zł oraz rozliczenia zaliczek na poczet zakupu udziałów w kwocie 13.785 tys. zł.

2. Kapitał własny

W badanym roku wielkość kapitału zakładowego nie uległa zmianie.

3. Wynik finansowy netto

Zysk netto za badany rok wyniósł 16.517 tys. zł. Zgodnie z informacją zawartą w sprawozdaniu finansowym Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu przeznaczenie zysku na zasilenie kapitału zapasowego Spółki.

Zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 2 czerwca 2011 r. zysk za rok poprzedni w wysokości 38.672 tys. zł został w całości przeznaczony na zasilenie kapitału zapasowego Spółki.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)

4. Kredyty, pożyczki i obligacje

Saldo kredytów, pożyczek i obligacji na 31 grudnia 2011 r. wyniosło łącznie 887.065 tys. zł i obejmowało zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych (obligacji) oraz kredyty i pożyczki. Saldo kredytów, pożyczek i obligacji na dzień bilansowy wzrosło w stosunku do końca 2010 roku o 117.115 tys. zł, tj. o 15,2%, co jest przede wszystkim efektem emisji nowych serii obligacji.

Na część długoterminową salda składa się zobowiązanie z tytułu emisji obligacji w wysokości 654.374 tys. zł, które wzrosło o 169.467 tys. zł, tj. o 34,9% w stosunku do roku ubiegłego.

Część krótkoterminowa salda w kwocie 232.691 tys. zł obejmuje zobowiązanie z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych w kwocie 199.917 tys. zł oraz kredyty i pożyczki w kwocie 32.774 tys. zł. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji zmniejszyły się w porównaniu z poprzednim rokiem o 52.352 tys. zł, tj. o 18,4%, głównie na skutek zmniejszenia się salda kredytów i pożyczek o 37.142 tys. zł.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)

Sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy do 31 grudnia 2011 r.

5. Przychody ze sprzedaży i koszty działalności operacyjnej

Ogółem przychody ze sprzedaży wyniosły 418.418 tys. zł i wzrosły o 12,6% w porównaniu do roku poprzedniego. Podstawową działalnością Spółki w bieżącym roku obrotowym była usługowa realizacja inwestycji nieruchomościowych. Na działalności tej Spółka zanotowała wzrost o 89.826 tys. zł w porównaniu do poprzedniego okresu obrotowego, czyli o 45,1%. Wzrost ten spowodowany był głównie zakończeniem realizacji istotnych inwestycji rozpoczętych w latach poprzednich.

Koszt własny sprzedaży wyniósł w badanym roku 315.890 tys. zł i wzrósł o 28.135 tys. zł, tj. o 9,8% w porównaniu do roku ubiegłego.

Największą pozycją kosztów działalności operacyjnej były usługi obce wynoszące w badanym okresie obrotowym 314.316 tys. zł, co stanowi 87,0% kosztów operacyjnych. Koszty te w porównaniu z poprzednim rokiem wzrosły o 37,9%.

6. Przychody i koszty finansowe

Wartość przychodów i kosztów finansowych w badanym roku wyniosła odpowiednio 1.118 tys. zł oraz 58.430 tys. zł. (w poprzednim okresie odpowiednio 2.109 tys. zł oraz 46.555 tys. zł).

Główną pozycją kosztów finansowych w badanym okresie były koszty odsetek w wysokości 56.782 tys. zł (w poprzednim okresie 43.930 tys. zł).

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 ubiegłego.
- d. Bilans zamknięcia na koniec ubiegłego roku obrotowego, został, we wszystkich istotnych aspektach, prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia bieżącego okresu.
- e. 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.
- f. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. zostało zatwierdzone uchwałą nr 4 Walnego Zgromadzenia z dnia 2 czerwca 2011 r. oraz złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w Kielcach w dniu 22 czerwca 2011 r. i ogłoszone w Monitorze Polskim B numer 2067 w dniu 2 listopada 2011 r.
- g. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający zostało zbadane przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. Biegły rewident wydał opinię bez zastrzeżeń.
- h. Dokonałiśmy 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 opinii o tym sprawozdaniu. Nie było celem naszego badania wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania wyżej wymienionego systemu.

- i. Informacja dodatkowa przedstawia wszystkie istotne informacje wymagane przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez Unię Europejską.

Echo Investment S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

V. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta (cd.)

- j. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 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 z późn. zm.) i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

Echo Investment S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 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. Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Spółki oraz osobę, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych, dnia 27 kwietnia 2012 r.

Raport powinien być odczytywany wraz z opinią bez zastrzeżeń niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. z dnia 27 kwietnia 2012 r. 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, 27 kwietnia 2012 r.