



Telefon: +48 22 543 16 00
Telefax: +48 22 543 16 01
E-mail: office@bdo.pl
Internet: www.bdo.pl

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12,
02-676 Warszawa
Poland

INPRO S.A.
ul. Opata Jacka Rybińskiego 8
80-320 Gdańsk

Opinia i raport
niezależnego biegłego rewidenta
z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN., NIP 108-000-42-12.
Biura regionalne BDO: Katowice 40-004, al. Korfantego 2, tel: +48 32 359 50 00, katowice@bdo.pl; Kraków 30-363, ul. Rydlówka 5, tel: +48 12 420 41 56, krakow@bdo.pl;
Poznań 61-028, ul. Warszawska 43, tel: +48 61 650 30 80, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

BDO Sp. z o. o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich.

**OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
dla Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej
INPRO S.A.**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego INPRO S.A. z siedzibą w Gdańsku, przy ul. Opata Jacka Rybińskiego 8, na które składa się:

- informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości,
- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 roku, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **242 365 739,11 zł**;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku wykazujące zysk w wysokości **16 728 492,04 zł**;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę **12 237 702,04 zł**;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku wykazujące wzrost stanu środków pieniężnych netto o kwotę **10 417 871,19 zł**;
- oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

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 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2009 roku nr 152, poz. 1223, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1/ rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2/ krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.





Prezentowane sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem jednostkowym i nie może stanowić jedynej podstawy oceny sytuacji finansowej i majątkowej Spółki, która jest podmiotem dominującym w grupie kapitałowej INPRO S.A. Oprócz sprawozdania jednostkowego Spółka sporządza również skonsolidowane sprawozdanie finansowe grup kapitałowej, dla której jest jednostką dominującą.

Naszym zdaniem zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2010 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku,
- b) Zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

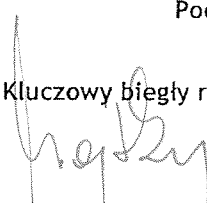
Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ustawy o rachunkowości oraz uwzględnia przepisy Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2009 roku nr 33 poz. 259), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Poznań, 29 kwietnia 2011 roku

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie:


Agata Wojtkowiak
Biegły Rewident
nr ewid. 10784

Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:


dr André Helin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident nr ewid. 90004

Raport
z badania sprawozdania finansowego
INPRO S.A.

za rok obrotowy
od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI	7
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	13



I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące Spółkę

1.1. Nazwa i forma prawna

Spółka działa pod firmą INPRO Spółka akcyjna.

1.2. Siedziba Spółki

80-320 Gdańsk, ul. Opata Jacka Rybińskiego 8

1.3. Przedmiot działalności

W badanym okresie głównym przedmiotem działalności Spółki była:

- budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz użytkowych.

1.4. Podstawa działalności

INPRO S.A. działa na podstawie:

- statutu Spółki sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 22 kwietnia 2008 roku (Rep. A nr 2693/2008) wraz z późniejszymi zmianami,
- Kodeksu spółek handlowych.

1.5. Rejestracja w Sądzie Gospodarczym

W dniu 29 maja 2008 roku Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000306071.

1.6. Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

NIP 589-00-08-540

REGON 008141071

1.7. Kapitał podstawowy i własny Spółki

Kapitał podstawowy na 31 grudnia 2010 roku wynosił 3 003 000,00 zł i dzielił się na 30 030 000 akcji serii A o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Na 31 grudnia 2010 roku akcjonariat Spółki przedstawiał się następująco:

akcjonariat	akcji	głosów na Walnym Zgromadzeniu
Piotr Stefaniak	10 010 000	33,3%
Krzysztof Maraszek	10 010 000	33,3%
Zbigniew Lewiński	10 010 000	33,3%

Na kapitał własny Spółki na 31 grudnia 2010 roku składały się ponadto:

- kapitały rezerwowe 1 043 066,76 zł
- zyski zatrzymane 97 085 218,96 zł

Łącznie kapitał własny na 31 grudnia 2010 roku wynosił 101 131 285,72 zł.

W dniu 11 sierpnia 2010 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 2 w sprawie podwyższenia kapitału podstawowego w drodze publicznej emisji akcji serii B z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki w zakresie podwyższenia kapitału podstawowego Spółki.

W dniu 20 grudnia 2010 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny INPRO S.A. oferujący do objęcia w Ofercie Publicznej nie mniej niż 1 i nie więcej niż 10 010 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B.

Zmiany w kapitale podstawowym po dniu bilansowym:

Uchwałą Zarządu Spółki nr 2 z dnia 26 stycznia 2011 roku ustalona została cena emisyjna akcji serii B w wysokości 6,60 zł za każdą akcję oferowaną w Transzy Dużych Inwestorów oraz w Transzy Detalicznej.

Ustalona została ostateczna liczba akcji serii B w wysokości 10 010 000 akcji.

Postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku z dnia 8 lutego 2011 roku została wpisana w Krajowym Rejestrze Sądowym nowa wysokość kapitału podstawowego w wysokości 4 040 000,00 zł.

Uchwałą nr 213/2011 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych z dnia 16 lutego 2011 roku wprowadzono do obrotu giełdowego na Głównym Rynku Giełdy Papierów Wartościowych prawa do akcji zwykłych na okaziciela serii B.

Uchwałą nr 331/2011 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych z dnia 17 marca 2011 roku wprowadzono do obrotu giełdowego na Głównym Rynku Giełdy Papierów Wartościowych akcje zwykłe na okaziciela serii A i B.

Debiut na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych miał miejsce w dniu 17 lutego 2011 roku.

Wpływ środków z emisji akcji miał miejsce dnia 2 lutego 2011 roku.

Po podwyższeniu kapitału podstawowego akcjonariat Spółki zgodnie z informacją Zarządu przedstawiał się następująco:

akcjonariat	akcji	głosów na Walnym Zgromadzeniu
Piotr Stefaniak	10 010 000	25,0%
Krzysztof Maraszek	10 010 000	25,0%
Zbigniew Lewiński	10 010 000	25,0%
ING OFE	4 987 934	12,5%
Pozostali	5 022 066	12,5%

1.8. Zarząd Spółki

Na 31 grudnia 2010 roku członkami Zarządu byli:

- Piotr Stefaniak - Prezes Zarządu,
- Krzysztof Maraszek - Wiceprezes Zarządu,
- Zbigniew Lewiński - Wiceprezes Zarządu

W badanym okresie i do dnia zakończenia badania nie wystąpiły zmiany w Zarządzie Spółki.

1.9. Informacja o jednostkach powiązanych

Spółka jest jednostką dominującą i sporządza sprawozdanie skonsolidowane.

W skład Grupy Kapitałowej INPRO S.A. na dzień 31 grudnia 2010 roku wchodziły następujące jednostki zależne:

Nazwa jednostki	% udziału w kapitale	Metoda konsolidacji
RUGBY Prefabrykaty Sp. z o.o.	100,0%	Pełna
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	100,0%	Pełna
Przedsiębiorstwo Budowlane DOMESTA Sp. z o.o.	51,0%	Pełna
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	100,0%	wyłączona z konsolidacji ze względu na nieistotne dane finansowe

Ponadto jednostkami powiązaną w stosunku do INPRO S.A. są:

- Hotel Oliwski Sp. z o.o., która jest jednostką powiązaną osobowo poprzez Pana Piotra Stefaniaka, Krzysztofa Maraszek, Zbigniewa Lewińskiego, posiadających łącznie 100,0% udziałów w kapitale tej jednostki,
- Przedsiębiorstwo Instalacyjne „ISA” Sp. z o.o., która jest jednostką powiązaną osobowo poprzez Pana Piotra Stefaniaka, Krzysztofa Maraszek, Zbigniewa Lewińskiego, posiadających łącznie 67,5% udziałów w kapitale tej jednostki,
- INPRO MANAGEMENT Zbigniew Lewiński, Krzysztof Maraszek i Piotr Stefaniak Spółka cywilna.

W związku z powiązaniami osobowymi, powyższe spółki nie zostały włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INPRO S.A.

2. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe INPRO S.A. sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku, obejmujące:

- informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości,
- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 roku, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 242 365 739,11 zł;

- sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku wykazujące zysk w wysokości **16 728 492,04 zł**;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **12 237 702,04 zł**;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku wykazujące wzrost stanu środków pieniężnych netto o kwotę **10 417 871,19 zł**;
- oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie sprawozdania finansowego INPRO S.A. za 2010 rok zostało przeprowadzone przez BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Postępu 12, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3355.

Wyboru biegłego rewidenta dokonała Rada Nadzorcza badanej Spółki na podstawie uchwały nr 1A/2010 z dnia 30 marca 2010 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie z dnia 31 marca 2010 roku, przez kluczowego biegłego rewidenta Agatę Wojtkowiak (nr ewidencyjny 10784). Badanie przeprowadzono w terminie od dnia 14 marca 2011 roku do dnia wydania opinii.

Oświadczamy, że BDO Sp. z o.o., jej zarząd oraz biegły rewident wraz z zespołem badającym opisane sprawozdanie finansowe spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 56 ust. 3 i 4 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 roku, nr 77, poz. 649).

Spółka w czasie badania udostępniła biegłemu rewidentowi żądane dane i udzieliła informacji i wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania oraz poinformowała o braku istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia.

Biegły rewident nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania.

4. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku, które zostało zbadane przez Audytorium Biegli Rewidenci Grabowski, Trzemżalska Sp. P. i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku zostało zatwierdzone uchwałą nr 5 Walnego Zgromadzenia z dnia 22 czerwca 2010 roku.

Uchwałą nr 15 Walne Zgromadzenie postanowiło przeznaczyć zysk netto Spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 w kwocie 29 938 482,37 zł na:

- wypłatę dywidendy w wysokości 4 490 790,00 zł,
- pozostałą kwotę w wysokości 25 447 692,37 zł przeznaczyć na kapitał zapasowy.

Sprawozdanie finansowe za 2009 rok złożono w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 2 lipca 2010 roku oraz ogłoszono w „Monitorze Polskim B” nr 2315 z 25 listopada 2010 roku.

II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości ze sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz podstawowe wskaźniki finansowe, w porównaniu do analogicznych wielkości za rok ubiegły.

1. Podstawowe wartości ze sprawozdania z sytuacji finansowej

(w zł)

AKTYWA	31.12.2010	% sumy bilansowej	31.12.2009	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe	35 363 149	14,6	19 394 970	8,6
Rzeczowe aktywa trwałe	6 799 878	2,8	4 782 785	2,1
Pozostałe wartości niematerialne	34 607	0,0	7 530	0,0
Pozostałe aktywa finansowe	28 507 035	11,8	14 588 811	6,5
Pozostałe aktywa	21 629	0,0	15 844	0,0
Aktywa obrotowe	207 002 590	85,4	205 258 231	91,4
Zapasy	185 129 612	76,4	194 119 285	86,4
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 697 176	1,5	4 999 882	2,2
Pozostałe aktywa finansowe	1 637 168	0,7	18 301	0,0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16 538 634	6,8	6 120 763	2,7
SUMA AKTYWÓW	242 365 739	100,0	224 653 201	100,0
PASYWA				
Kapitał własny	101 131 286	41,7	88 893 584	39,6
Zobowiązania długoterminowe	39 424 777	16,3	29 006 126	12,9
Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	15 627 738	6,4	18 317 666	8,2
Pozostałe zobowiązania finansowe	2 014 779	0,8	611 053	0,3
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	169 603	0,1	114 844	0,1
Rezerwa na podatek odroczony	2 029 239	0,8	4 156 800	1,9
Zobowiązania handlowe i pozostałe	3 264 340	1,3	5 805 763	2,6
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	16 319 077	6,7		0,0
Zobowiązania krótkoterminowe	101 809 677	42,0	106 753 491	47,5
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	79 789 462	32,9	72 755 478	32,4
Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	19 832 442	8,2	31 842 034	14,2
Pozostałe zobowiązania finansowe	912 158	0,4	185 853	0,1
Bieżące zobowiązania podatkowe	110 321	0,0	1 031 337	0,5
Rezerwy krótkoterminowe	952 789	0,4	517 654	0,2
Pozostałe zobowiązania	212 504	0,1	421 135	0,2
SUMA PASYWÓW	242 365 739	100,0	224 653 201	100,0

2. Podstawowe wielkości ze sprawozdania z całkowitych dochodów

(w zł)

Wyszczególnienie	1.01.2010 - 31.12.2010	% przychodów ze sprzedaży	1.01.2009 - 31.12.2009	% przychodów ze sprzedaży
Przychody ze sprzedaży	103 385 096	100,0	148 458 609	100,0
Koszty własny sprzedaży	(73 457 272)	(71,1)	(103 823 295)	(69,9)
Wynik brutto ze sprzedaży	29 927 824	28,9	44 635 314	30,1
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(8 614 117)	(8,3)	(9 292 675)	(6,3)
Wynik ze sprzedaży	21 313 707	20,6	35 342 639	23,8
Wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych	488 993	0,5	1 098 434	0,7
Wynik na działalności finansowej	(961 409)	(0,9)	747 089	0,5
Wynik finansowy brutto	20 841 291	20,2	37 188 162	25,0
Podatek dochodowy	(4 112 799)	(4,0)	(7 293 030)	(4,9)
Wynik finansowy netto	<u>16 728 492</u>	<u>16,2</u>	<u>29 895 132</u>	<u>20,1</u>

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	2010	2009
Wskaźniki płynności		
Wskaźnik płynności I		
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,0	1,9
Wskaźnik płynności II		
$\frac{\text{aktywa obrotowe - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,2	0,1
Wskaźniki aktywności		
Szybkość spłat należności w dniach		
$\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług*} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	3	3
Szybkość obrotu zapasów		
$\frac{\text{średni stan zapasów*} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszt własny sprzedaży}}$	942	770
Wskaźniki rentowności		
Rentowność netto sprzedaży		
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	16,2%	20,1%
Rentowność sprzedaży brutto		
$\frac{\text{wynik ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	20,6%	23,8%
Rentowność majątku		
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	6,9%	13,3%
Rentowność kapitału własnego		
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	16,5%	33,6%

Wskaźniki zadłużenia

Szybkość spłaty zobowiązań w dniach

$$\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług}^*}{\times 365 \text{ dni}}$$

koszt własny sprzedaży	57	45
------------------------	----	----

Wskaźnik zadłużenia

$$\frac{\text{zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe}}{\text{suma pasywów}}$$

suma pasywów	58,3%	60,4%
--------------	-------	-------

Efektywność akcji

Wartość księgowa na jedną akcję w złotych

$$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{liczba akcji}}$$

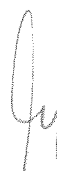
liczba akcji	2,5	2,2
--------------	-----	-----

Wynik finansowy netto na jedną akcję w złotych

$$\frac{\text{wynik finansowy}}{\text{liczba akcji}}$$

liczba akcji	0,4	0,7
--------------	-----	-----

**) średni stan należności, zapasów i zobowiązań jest wyliczony jako średnia arytmetyczna wartości pozycji z bilansu otwarcia oraz bilansu zamknięcia*



4. Komentarz

W badanym okresie INPRO S.A. osiągnęła zysk netto w wysokości 16 728 492,04 zł.

Zysk netto za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku ukształtowały następujące wyniki:

- zysk ze sprzedaży w kwocie 21 313 706,54 zł, który w porównaniu do poprzedniego okresu był niższy o 14 028 932,68 zł,
- zysk na pozostałej działalności operacyjnej w wysokości 488 993,26 zł, który w porównaniu z zyskiem osiągniętym w okresie od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku, uległ zmniejszeniu o 609 440,53 zł,
- stratę na działalności finansowej w wysokości 961 408,46 zł,
- podatek dochodowy od osób prawnych 4 112 799,30 zł.

Podstawowym źródłem przychodów INPRO S.A. w badanym roku była działalność związana z budową i sprzedażą nieruchomości mieszkalnych oraz użytkowych. W badanym okresie Spółka osiągnęła 103 385 095,84 zł przychodów ze sprzedaży. Ogólna wielkość przychodów ze sprzedaży zmniejszyła się o 30,4% porównując z rokiem poprzednim.

Suma bilansowa Spółki w badanym okresie uległa zwiększeniu o 7,9%. Na dzień 31 grudnia 2010 roku istotną część aktywów stanowiły aktywa obrotowe, które wynosiły 85,4% sumy bilansowej. Największy udział w majątku obrotowym Spółki w badanym roku stanowiły zapasy, których udział w aktywach obrotowych na dzień bilansowy stanowił 89,4%.

Z analizy struktury pasywów wynika, że działalność gospodarcza Spółki w badanym okresie finansowana była przede wszystkim kapitałem obcym. Kapitał obcy stanowił 58,3% ogólnej sumy pasywów. Udział kapitału obcego w strukturze finansowania w porównaniu do poprzedniego okresu spadł o 2,1 punktu procentowego.

Wskaźniki płynności

Płynność finansową w badanym okresie charakteryzowały tendencje wzrostowe. Poziom wskaźnika płynności I stopnia był w 2010 roku w przedziale wartości uznawanych w literaturze analizy finansowej za wzorcowe dla tego wskaźnika. Wzorcowy poziom analizowanego wskaźnika zawiera się w przedziale:

- wskaźnik I: od 1,5 do 2,0,

Wskaźnik płynności II stopnia uległ nieznacznej poprawie i wynosił odpowiednio: 0,2 na 31 grudnia 2010 roku i 0,1 na 31 grudnia 2009 roku.

Wzrost wartości wskaźników osiągniętych przez Spółkę są konsekwencją spadku zobowiązań krótkoterminowych.

Wskaźniki aktywności

W badanym okresie wartość wskaźnika rotacji należności wyniosła 3 dni i kształtował się na identycznym poziomie co w roku poprzednim. W zakresie wskaźnika rotacji zapasów w porównaniu z poprzednim rokiem obrotowym nastąpił wzrost o 172 dni i wynosił na dzień 31 grudnia 2010 roku 942 dni. Długi okres utrzymywania zapasów wynika z charakteru podstawowej działalności Spółki jaką jest branża deweloperska.

Wskaźniki rentowności

W badanym roku obrotowym, Spółka odnotowała spadek wskaźników rentowności. Wynik finansowy netto wypracowany w analizowanym okresie spadł o 13 166 639,63 zł (o 44,0%) w porównaniu do roku poprzedniego. W okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku wskaźnik rentowności sprzedaży netto spadł o 3,9 punkty procentowe i wyniósł 16,2%, natomiast wskaźnik rentowności sprzedaży brutto spadł o 3,2 punkty procentowe i wyniósł 20,6%. Wskaźnik rentowności majątku w poddanym analizie roku obrotowym kształtował się na poziomie 6,9%, podczas gdy rok wcześniej wyniósł 13,3%. Rentowność kapitału własnego według stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku wyniosła 16,5%, natomiast w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2009 roku 33,6%.

Wskaźniki zadłużenia

Wskaźnik rotacji zobowiązań wyniósł na 31 grudnia 2010 roku 57 dni i uległ wydłużeniu w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2009 roku o 12 dni. Wskaźnik zadłużania uległ w roku kończącym się 31 grudnia 2010 zmniejszeniu w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2009 roku o 2,1 punkty procentowe i wyniósł 58,3%. W analizowanym okresie majątek trwały w całości finansowany był kapitałem własnym. Wskazuje to na mocne podstawy kapitałowe Spółki i jest symptomem niezależności finansowej. Sytuację finansową Spółki można zatem uznać za poprawną.

Efektywność akcji

W badanym roku obrotowy wartość księgowa na jedną akcję uległa zwiększeniu o 0,30 zł i wyniosła 2,50 zł, natomiast wynik finansowy netto na jedną akcję uległ zmniejszeniu i wyniósł w 2010 roku 0,40 zł.

Osiągnięte wyniki jak i ogólna sytuacja finansowa INPRO S.A. nie wskazują na zagrożenie kontynuacji działalności w roku następnym po badanym.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości, określoną w art. 10 ustawy o rachunkowości. Zastosowane zasady rachunku kosztów, wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego są zgodne z przepisami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości (Dz. U. z 2009 roku, nr 152, poz. 1223, z późniejszymi zmianami) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Zgodnie z uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 21 września 2010 roku księgi rachunkowe od dnia 1 stycznia 2010 roku prowadzone są według zasad określonych przez Międzynarodowe Standardy Rachunkowości oraz Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej.

Księgi rachunkowe są prowadzone w siedzibie Spółki. Ewidencja księgowa jest prowadzona komputerowo przy użyciu oprogramowania Forte Finance i Księgowość.

Dostęp do danych i systemu ich przetwarzania mają wyłącznie osoby upoważnione.

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych Spółki na 1 stycznia 2010 roku było sprawozdanie finansowe sporządzone na 31 grudnia 2009 roku.

Zapisy w księgach rachunkowych odzwierciedlają stan rzeczywisty operacji gospodarczych. Dane są wprowadzane kompletnie i poprawnie na podstawie zakwalifikowanych do zaksięgowania dowodów księgowych. Zapewniono ciągłość zapisów oraz bezbłądność działania stosowanych procedur.

Chronologia zdarzeń gospodarczych w Spółce jest przestrzegana. Spółka dokonuje miesięcznych zamknięć ksiąg, sporządzając zestawienie obrotów i sald kont syntetycznych oraz dziennik umożliwiający uzgodnienie jego obrotów z obrotami zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej.

Dowody będące podstawą zapisów księgowych zawierają niezbędne dane wymagane ustawą o rachunkowości.

Inwentaryzację aktywów i pasywów, przeprowadzoną w zakresie, terminach i z częstotliwością przewidzianą w ustawie o rachunkowości można uznać za poprawną, a stwierdzone różnice rozliczono w księgach rachunkowych badanego roku.

Badanie systemu kontroli wewnętrznej było przeprowadzone w takim zakresie, w jakim wiąże się ona ze sprawozdaniem finansowym. Nie miało ono na celu ujawnienia wszystkich ewentualnych nieprawidłowości tego systemu.

2. Informacje dodatkowe

Informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje zostały sporządzone w sposób kompletny i poprawny, z uwzględnieniem wymogów wynikających z MSR, a w zakresie nie uregulowanym w tych standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości.

3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Dane wykazane w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym zostały prawidłowo powiązane ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz księgami rachunkowymi i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach Spółki.

4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych zostało sporządzone przez Spółkę z uwzględnieniem MSR 7, metodą pośrednią i wykazuje prawidłowe powiązanie odpowiednio ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej, sprawozdaniem z całkowitych dochodów oraz zapisami w księgach rachunkowych.

5. Sprawozdanie z działalności Spółki

Zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku (Dz.U. z 2009 nr 33 poz. 259 z późniejszymi zmianami) w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim, Zarząd sporządził sprawozdanie z działalności Spółki.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

6. Oświadczenie kierownictwa jednostki

Kierownictwo Spółki złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o wszystkich istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym.

Poznań, 29 kwietnia 2011 roku

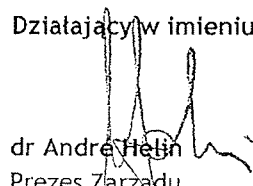
BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie:


Agata Wojtkowiak
Biegły Rewident
nr ewid 10784

Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:


dr Andrzej Helin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident nr ewid 90004