



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

**GRUPA KAPITAŁOWA INPRO S.A.
w której jednostką dominującą jest
INPRO S.A.
ul. Opata Jacka Rybińskiego 8
80-320 Gdańsk**

**Opinia i raport
niezależnego biegłego rewidenta
z badania skonsolidowanego 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest INPRO S.A. z siedzibą w Gdańsku, przy ul. Opata Jacka Rybińskiego 8, na które składa się:

- informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości,
- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 roku, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **261 672 202,50 zł**;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku wykazujące zysk w wysokości **17 258 762,10 zł**;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę **20 206 525,49 zł**;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku wykazujące wzrost stanu środków pieniężnych netto o kwotę **18 420 602,81 zł**;
- oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

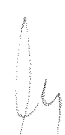
Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy grupy kapitałowej.

Badanie skonsolidowanego 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 skonsolidowanego 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 jednostkę dominującą oraz jednostki zależne zasad (polityki) rachunkowości i sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy - podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej 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,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

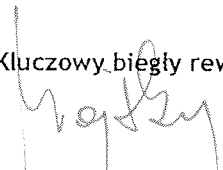
Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy jest kompletne w rozumieniu art. 49 ustawy o rachunkowości oraz uwzględnia przepisy Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Poznań, 29 kwietnia 2011 roku

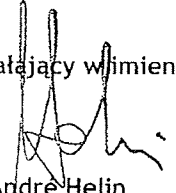
BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa

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

GRUPA KAPITAŁOWA INPRO S.A.
w której jednostką dominującą jest
INPRO S.A.
ul. Opata Jacka Rybińskiego 8
80-320 Gdańsk

Raport
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
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	15

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące Jednostkę Dominującą

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

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.

2. Skład Grupy Kapitałowej na dzień bilansowy i zmiany w bieżącym okresie

2.1. Podmiot dominujący

INPRO S.A.

Okres objęty sprawozdaniem finansowym	- 1 stycznia 2010 - 31 grudnia 2010 roku
Suma bilansowa	- 242 365 739,11 zł
Wynik finansowy	- 16 728 492,04 zł
Wzrost kapitału własnego	- 12 237 702,04 zł
Wzrost stanu środków pieniężnych	- 10 417 871,19 zł
Przychody ze sprzedaży	- 103 385 095,84 zł
Podmiot uprawniony do badania	- BDO Sp. z o.o., ul. Postępu 12, Warszawa
Rodzaj opinii z badania	- bez zastrzeżeń

2.2. Podmioty zależne

W skład Grupy Kapitałowej INPRO S.A. na dzień 31 grudnia 2010 roku wchodziły następujące jednostki zależne (bezpośrednio i pośrednio):

Nazwa jednostki	Dzień bilansowy	Podmiot uprawniony do badania	Rodzaj opinii
RUGBY Prefabrykaty Sp. z o.o.	31.12.2010	BDO Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	31.12.2010	BDO Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń
Przedsiębiorstwo Budowlane DOMESTA Sp. z o.o.	31.12.2010	BDO Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	31.12.2010	brak obowiązku badania	brak obowiązku badania

Wszystkie jednostki konsolidowane miały ten sam dzień bilansowy co Jednostka dominująca.

Zmiany w składzie Grupy w 2010 roku:

W dniu 12 sierpnia 2010 roku INPRO S.A. zawarła z Piotrem Stefaniakiem, Zbigniewem Lewińskim oraz Krzysztofem Maraszkiem (dotychczasowymi udziałowcami spółki Przedsiębiorstwo Budowlane „DOMESTA” Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku) trzy umowy zakupu wraz z ustanowieniem użytkowania 51 % udziałów Spółki Przedsiębiorstwo Budowlane „DOMESTA” Sp. z o.o. dających 51% ogólnej liczby głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Umowy te zostały zawarte pod warunkiem rozwiązującym dokonania przez właściwy dla Kupującego, tj. INPRO S.A. Sąd Rejestrowy, do dnia 31 marca 2011 roku, rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji publicznej. Cena zakupu udziałów P.B. „DOMESTA” Sp. z o.o., wynosiła 13 311 000,00 złotych za 51% udziałów tej spółce.

Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego w Sądzie Rejonowym nastąpiła w dniu 8 lutego 2011 roku.

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.

2.3. Podmioty wyłączone z konsolidacji

Hotel Mikołajki Sp. z o.o. została wyłączona z konsolidacji, ze względu na fakt, iż spółka została założona w roku 2008 i według stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku pozostawała wciąż w organizacji.

Dane finansowe tej jednostki są nieistotne w stosunku do całości skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

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

- informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości,
- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 roku, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **261 672 202,50 zł**;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku wykazujące zysk w wysokości **17 258 762,10 zł**;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę **20 206 525,49 zł**;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku wykazujące wzrost stanu środków pieniężnych netto o kwotę **18 420 602,81 zł**;

– dodatkowe informacje i objaśnienia;

oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy w 2010 roku.

4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej 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).

Zarząd jednostki dominującej w czasie badania udostępnił biegłemu rewidentowi żądane dane i udzielił informacji i wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania oraz poinformował o braku istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia.

Biegły rewident nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania.

5. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą bilansu otwarcia było skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku, które zostało zbadane przez Audytorium Biegłych Rewidentów Grabowski, Trzemżańska Sp. P. i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku zostało zatwierdzone uchwałą nr 6 Walnego Zgromadzenia z dnia 22 czerwca 2010 roku.

Skonsolidowane 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 2011 roku.

II. ANALIZA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

1. Podstawowe wartości ze sprawozdania z sytuacji finansowej

(w zł)

AKTYWA	31.12.2010	% sumy bilansowej	31.12.2009	% sumy bilansowej	31.12.2008	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe	32 039 059	12,2	26 062 120	11,2	28 162 563	9,8
Rzeczowe aktywa trwałe	26 249 796	10,0	24 465 396	10,5	26 578 902	9,3
Wartości firmy	5 623 643	2,1		0,0		0,0
Pozostałe wartości niematerialne	87 929	0,0	10 408	0,0	58 903	0,0
Pozostałe aktywa finansowe	52 010	0,0	1 569 961	0,7	1 488 969	0,5
Pozostałe aktywa	25 680	0,0	16 354	0,0	35 790	0,0
Aktywa obrotowe	229 633 144	87,8	207 308 305	88,8	259 171 468	90,2
Zapasy	197 861 690	75,6	194 642 834	83,4	244 245 247	85,0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 192 000	2,0	6 143 789	2,6	8 116 593	2,8
Pozostałe aktywa finansowe	1 637 168	0,6		0,0		0,0
Bieżące aktywa podatkowe		0,0		0,0	53 358	0,0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 942 285	9,5	6 521 682	2,8	6 756 270	2,4
SUMA AKTYWÓW	261 672 203	100,0	233 370 425	100,0	287 334 031	100,0

PASYWA	31.12.2010	% sumy bilansowej	31.12.2009	% sumy bilansowej	31.12.2008	% sumy bilansowej
Kapitał własny	105 877 465	40,5	85 670 940	36,7	57 416 404	20,0
<i>w tym udziały niekontrolujące</i>	<i>8 134 155</i>	<i>3,1</i>		<i>0,0</i>		<i>0,0</i>
Zobowiązania długoterminowe	46 405 417	17,7	37 145 913	15,9	46 456 267	16,2
Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	15 627 738	6,0	18 317 666	7,8	26 746 364	9,3
Pozostałe zobowiązania finansowe	25 478 012	9,7	9 098 800	3,9	10 852 668	3,8
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych	251 036	0,1	231 208	0,1	173 276	0,1
Rezerwa na podatek odroczony	1 937 115	0,7	3 945 162	1,7	2 768 583	1,0
Zobowiązania handlowe i pozostałe	3 111 517	1,2	5 553 077	2,4	5 915 377	2,1
Zobowiązania krótkoterminowe	109 389 320	41,8	110 553 572	47,4	183 461 360	63,8
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	85 595 789	32,7	75 115 396	32,2	135 120 417	47,0
Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	19 832 442	7,6	31 842 034	13,6	45 006 661	15,7
Pozostałe zobowiązania finansowe	2 562 857	1,0	1 831 250	0,8	1 581 361	0,6
Bieżące zobowiązania podatkowe	217 203	0,1	1 031 337	0,4	1 472 631	0,5
Rezerwy krótkoterminowe	1 174 767	0,4	724 164	0,3	267 769	0,1
Pozostałe zobowiązania	6 262	0,0	9 391	0,0	12 520	0,0
SUMA PASYWÓW	261 672 203	100,0	233 370 425	100,0	287 334 031	100,0

2. Podstawowe wielkości ze sprawozdania z całkowitych dochodów

(w zł)

Wyszczególnienie	1.01.2010 - 31.12.2010	% przych. ze sprzedaży	1.01.2009 - 31.12.2009	% przych. ze sprzedaży	1.01.2008 - 31.12.2008	% przych. ze sprzedaży
Przychody ze sprzedaży	124 915 750	100,0	162 255 886	100,0	150 868 859	100,0
Koszt własny sprzedaży	(90 536 145)	(72,5)	(115 176 475)	(71,0)	(104 137 552)	(69,0)
Wynik brutto ze sprzedaży	34 379 605	27,5	47 079 411	29,0	46 731 306	31,0
Koszty sprzedaży	(3 122 739)	(2,5)	(3 208 212)	(2,0)	(2 660 436)	(1,8)
Koszty ogólnego zarządu	(7 911 008)	(6,3)	(7 894 672)	(4,9)	(7 696 606)	(5,1)
Wynik ze sprzedaży	23 345 858	18,7	35 976 527	22,2	36 374 265	24,1
Wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych	486 228	0,4	831 268	0,5	1 806 577	1,2
Wynik na działalności finansowej	(1 976 890)	(1,6)	(1 017 491)	(0,6)	(1 056 042)	(0,7)
Wynik finansowy brutto	21 855 196	17,5	35 790 304	22,1	37 124 800	24,6
Podatek dochodowy	(4 596 434)	(3,7)	(7 258 098)	(4,5)	(7 973 916)	(5,3)
Wynik finansowy netto z działalności kontynuowanej	17 258 762	13,8	28 532 207	17,6	29 150 884	19,3
Wynik finansowy netto z działalności zaniechanej		-		-	(433 955)	(0,3)
Wynik na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych		-		-	3 166 464	2,1
Wynik finansowy netto, w tym:	17 258 762	13,8	28 532 207	17,6	31 883 393	21,1
<i>akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>16 510 499</i>	<i>13,2</i>	<i>28 532 207</i>	<i>17,6</i>	<i>31 883 393</i>	<i>21,1</i>
<i>udziałom niekontrolującym</i>	<i>748 263</i>	<i>0,6</i>		-		-
Całkowity dochód za rok obrotowy, w tym:	17 258 762	13,8	28 532 207	17,6	31 883 393	21,1
<i>akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>16 510 499</i>	<i>13,2</i>	<i>28 532 207</i>	<i>17,6</i>	<i>31 883 393</i>	<i>21,1</i>
<i>udziałom niekontrolującym</i>	<i>748 263</i>	<i>0,6</i>		-		-

2. Podstawowe wskaźniki finansowe

	2010	2009	2008
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik płynności I			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,1	1,9	1,4
Wskaźnik płynności II			
$\frac{\text{aktywa obrotowe - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,3	0,1	0,1
Wskaźniki aktywności			
Szybkość spłat należności w dniach			
$\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług*}}{\text{× 365 dni}}$			
$\frac{\text{przychody ze sprzedaży}}{\text{× 365 dni}}$	7	6	4
Szybkość obrotu zapasów			
$\frac{\text{średni stan zapasów* × 365 dni}}{\text{koszt własny sprzedaży}}$	791	695	428
Wskaźniki rentowności			
Rentowność netto sprzedaży			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	13,8%	17,6%	21,1%
Rentowność sprzedaży brutto			
$\frac{\text{wynik ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	18,7%	22,2%	24,1%
Rentowność majątku			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	6,6%	12,2%	11,1%
Rentowność kapitału własnego			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	16,3%	33,3%	55,5%

Wskaźniki zadłużenia

Szybkość spłaty zobowiązań w dniach

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

<u>koszt własny sprzedaży</u>	51	44	27
-------------------------------	----	----	----

Wskaźnik zadłużenia

$$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{suma pasywów}}$$

<u>suma pasywów</u>	59,5%	63,3%	80,0%
---------------------	-------	-------	-------

Efektywność akcji

Wartość księgowa na jedną akcję w złotych

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

<u>liczba akcji</u>	2,6	2,1	1,9
---------------------	-----	-----	-----

Wynik finansowy netto na jedną akcję w złotych

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

<u>liczba akcji</u>	0,4	0,7	1,1
---------------------	-----	-----	-----

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



4. Komentarz

W badanym okresie Grupa Kapitałowa INPRO S.A. osiągnęła zysk netto w wysokości 17 258 762,10 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 23 345 857,98 zł, który w porównaniu do poprzedniego okresu był niższy o 12 630 669,27 zł,
- zysk na pozostałej działalności operacyjnej w wysokości 486 228,11 zł, który w porównaniu z zyskiem osiągniętym w okresie od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku, uległ zmniejszeniu o 345 039,79 zł,
- stratę na działalności finansowej w wysokości 1 976 889,71 zł,
- podatek dochodowy od osób prawnych 4 596 434,28 zł.

Podstawowym źródłem przychodów wygenerowanych przez Grupę Kapitałową INPRO S.A. w badanym roku była działalność związana z budową i sprzedażą nieruchomości mieszkalnych oraz użytkowych. W badanym okresie Grupa osiągnęła 124 915 749,70 zł przychodów ze sprzedaży oraz poniosła koszty związane z ich uzyskaniem równe 90 536 144,58 zł. Ogólna wielkość przychodów ze sprzedaży zmniejszyła się o 23,0% porównując z rokiem poprzednim.

Suma bilansowa Spółki w badanym okresie uległa zwiększeniu o 12,1%. Na dzień 31 grudnia 2010 roku istotną część aktywów stanowiły aktywa obrotowe, które wynosiły 87,8% sumy bilansowej. Największy udział w majątku obrotowym Spółki w badanym roku stanowiły zapasy, których udział w aktywach obrotowych na dzień bilansowy stanowił 86,2%.

Z analizy struktury pasywów wynika, że działalność gospodarcza Spółki w badanym okresie finansowana była przede wszystkim kapitałem obcym. Kapitał obcy stanowił 59,5% ogólnej sumy pasywów. Udział kapitału obcego w strukturze finansowania w porównaniu do poprzedniego okresu spadł o 3,8 punkty procentowe.

Wskaźniki płynności

Płynność finansową w badanym okresie charakteryzowały tendencje wzrostowe. Wartość wskaźnika płynności I stopnia kształtują się nieznacznie na poziomie wyższym od postulowanego. 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: 0,3 na 31 grudnia 2010 roku i 0,1 na 31 grudnia 2009 roku.

Wskaźniki aktywności

W badanym okresie wartość wskaźnika rotacji należności wyniósł 7 dni i uległ wydłużeniu o 1 dzień w porównaniu do okresu poprzedniego. W zakresie wskaźnika rotacji zapasów w porównaniu z poprzednim rokiem obrotowym nastąpił wzrost o 96 dni i wynosił na dzień 31 grudnia 2010 roku 791 dni. Długi okres utrzymywania zapasów wynika z charakteru podstawowej działalności Grupy jaką jest branża deweloperska.

Wskaźniki rentowności

W badanym roku obrotowym, Spółka odnotowała spadek wskaźników rentowności. Wynik finansowy netto wypracowany w analizowanym okresie spadł o 11 273 444,44 zł (o 39,5%) w porównaniu do roku poprzedniego. W okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku wskaźnik rentowności sprzedaży netto spadł o 3,8 punkty procentowe i wyniósł 13,8%, natomiast wskaźnik rentowności sprzedaży brutto spadł o 3,5 punkty procentowe i wyniósł 18,7%. Wskaźnik rentowności majątku w poddanym analizie roku obrotowym kształtował się na poziomie 6,6%, podczas gdy rok wcześniej wyniósł 12,2%. Rentowność kapitału własnego według stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku wyniosła 16,3%, natomiast w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2009 roku 33,3%.

Wskaźniki zadłużenia

Wskaźnik rotacji zobowiązań wyniósł na 31 grudnia 2010 roku 51 dni i uległ wydłużeniu w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2009 roku o 7 dni. Wskaźnik zadłużania uległ w roku kończącym się 31 grudnia 2010 zmniejszeniu w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2009 roku o 3,8 punkty procentowe i wyniósł 59,5%. W analizowanym okresie majątek trwały w całości finansowany był kapitałem własnym. Wskazuje to na mocne podstawy kapitałowe Grupy Kapitałowej INPRO S.A. i jest symptomem niezależności finansowej. Sytuację finansową Grupy można zatem uznać za poprawną.

Efektywność akcji

W badanym roku obrotowy wartość księgowa na jedną akcję uległa zwiększeniu o 0,50 zł i wynosiła 2,60 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 Grupy Kapitałowej INPRO S.A. nie wskazują na zagrożenie kontynuacji działalności w roku następnym po badanym.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Zasady rachunkowości

Podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem Grupy Kapitałowej INPRO S.A. stosują jednolite zasady rachunkowości i metody wyceny poszczególnych pozycji aktywów i pasywów.

2. Zasady sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej INPRO S.A. 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.

3. 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 nieuregulowanym w tych standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości.

4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Dane wykazane w skonsolidowanym 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.

5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Skonsolidowane 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.

6. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku (Dz.U. z 2009 roku 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 Grupy Kapitałowej.

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

8. Oświadczenie kierownictwa jednostki

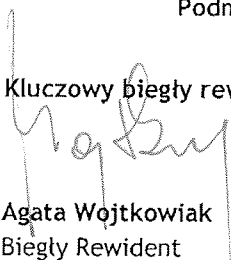
Kierownictwo Spółki dominującej złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o nie wystąpieniu istotnych zdarzeń po dniu bilansowym.

Poznań, 29 kwietnia 2011 roku

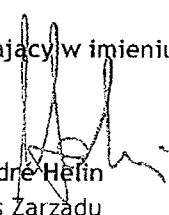
BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa

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 Andre Helin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident nr ewid. 90004