



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
Polska

KCI SA
30-011 Kraków, ul. Wrocławska 53

Opinia i raport
niezależnego biegłego rewidenta
z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 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 30-415, ul. Wadowicka 8a, tel: +48 12 378 69 00, 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 KCI SA

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego KCI SA z siedzibą w Krakowie, przy ulicy Wrocławskiej 53, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **32.905 tys. zł**;
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku wykazujący stratę netto w wysokości **12.317 tys. zł**;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku wykazujące dochód całkowity w wysokości **(12.317) tys. zł**;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2012 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **12.551 tys. zł**;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2012 roku wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **415 tys. zł**;
- oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

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

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości, Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej, zwanych dalej „MSR” oraz w ustawie z 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 wyrównowy - 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 opinii.



Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej KCI SA na dzień 31 grudnia 2012 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2012 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.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego stwierdzamy, że do dnia zakończenia badania jednostka nie dopełniła, wynikającego z art. 70 ustawy o rachunkowości, obowiązku złożenia sprawozdania finansowego za rok 2011 do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski B”.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ustawy o rachunkowości oraz uwzględnia przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z 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, z późniejszymi zmianami), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Katowice, 22 kwietnia 2013 roku

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

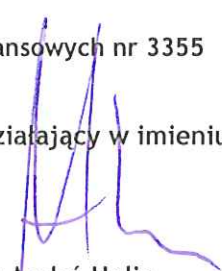
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie:



Rafał Domicz
Biegły Rewident
nr ewid. 12115

Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:



dr André Helin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident
nr ewid. 90004



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
Polska

Raport
z badania sprawozdania finansowego
KCI SA
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 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 30-415, ul. Wadowicka 8a, tel: +48 12 378 69 00, 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.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	2
II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI	6
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	11



I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące spółkę

1.1 Nazwa i forma prawna

Spółka działa pod firmą KCI Spółka Akcyjna.

1.2 Siedziba Spółki

ul. Wrocławska 53, 30-011 Kraków.

1.3 Przedmiot działalności

Przedmiot działalności Spółki określony w paragrafie 4 statutu i ujawniony w rejestrze przedsiębiorców obejmuje 23 rodzaje działalności przedsiębiorstwa. W badanym okresie Spółka prowadziła działalność głównie w zakresie zarządzania nieruchomościami, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

1.4 Podstawa działalności

KCI SA działa na podstawie:

- statutu spółki, sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 31 sierpnia 1992 roku (Rep. A nr 9840/92), wraz z późniejszymi zmianami oraz
- Kodeksu spółek handlowych - Ustawa z dnia 15 września 2000 roku (Dz.U. z 2000 roku nr 94 poz. 1037 z późniejszymi zmianami).

1.5 Rejestracja w Sądzie Gospodarczym

14 maja 2002 roku Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000112631.

1.6 Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

NIP 551-000-77-42

REGON 071011304

1.7 Kapitał podstawowy i własny Spółki

Kapitał zakładowy na dzień 31 grudnia 2012 i na dzień podpisania sprawozdania finansowego wynosił 18.197 tys. zł i dzielił się na 36.393.000 akcji o wartości nominalnej 0,50 zł każda.

Zgodnie z informacją uzyskaną od Zarządu Spółki struktura własnościowa kapitału zakładowego kształtowała się następująco:

Podmiot	31.12.2012			31.12.2011		
	Liczba akcji (w szt.)	Liczba głosów	Udział w kapitale	Liczba akcji (w szt.)	Liczba głosów	Udział w kapitale
Jupiter NFI S.A.	9 684 678	9 684 678	26,6%	9 684 678	9 684 678	26,6%
Warinvest Sp. z o.o.	3 597 330	3 597 330	9,9%	-	-	-
KCI Łobzów Sp. z o.o.	1 458 658	1 458 658	4,0%	-	-	-
KCI SA	449 262	449 262	1,2%			
Pozostali	21 203 072	21 203 072	58,3%	26 708 322	26 708 322	73,4%
Razem	36 393 000	36 393 000	100,0%	36 393 000	36 393 000	100,0%

Na kapitał własny Spółki na 31 grudnia 2012 roku w kwocie 30.653 tys. zł i wykazujący zmniejszenie o 12.551 tys. zł w porównaniu z 31 grudnia 2011 roku, składały się ponadto:

- akcje własne (234) tys. zł
- pozostałe kapitały 69.489 tys. zł
- zyski zatrzymane z lat ubiegłych (44.482) tys. zł
- strata netto roku bieżącego (12.317) tys. zł

Na akcjach własnych, objętych w wyniku połączenia z jednostką zależną Ponar Corporate Center Sp. z o.o., ustanowiona jest blokada wynikająca z ustanowienia zabezpieczenia obligacji serii G, wyemitowanych przez Jupiter NFI SA.

1.8 Zarząd Spółki

Na 31 grudnia 2012 roku i do daty podpisania sprawozdania finansowego Zarząd Spółki stanowili:

- Jadwiga Wiśniowska - Prezes Zarządu
- Dariusz Leśniak - Wiceprezes Zarządu

Do dnia 6 lipca 2012 roku w skład Zarządu wchodził Jan Godłowski odwołany z mocy uchwały nr VIII/4/2012 Rady Nadzorczej Spółki.

Na podstawie uchwały nr VIII/5/2012 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 6 lipca 2012 roku w skład Zarządu został powołany Pan Dariusz Leśniak.

1.9 Rada Nadzorcza Spółki

Na 31 grudnia 2012 roku i do daty popisanie sprawozdania finansowego Radę Nadzorczą Spółki stanowili powołani na VIII kadencję przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 29 czerwca 2012 roku:

- Artur Rawski - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Grzegorz Hajdarowicz - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Bogusław Kośmider - Członek Rady Nadzorczej
- Marek Borkowski - Członek Rady Nadzorczej
- Kazimierz Hajdarowicz - Członek Rady Nadzorczej

Z dniem 29 czerwca 2012 roku wygał w Radzie Nadzorczej mandat członkowski Bogusława Szwego, który piastował swą funkcję w okresie poprzedniej kadencji.

1.10 Informacja o jednostkach powiązanych

Spółka jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Za jednostki powiązane ze Spółką uznaje się podmioty tworzące Grupę Kapitałową KCI, opisane we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego, jak również Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny SA, spółki należące do grupy znaczącego inwestora oraz inne jednostki powiązane ze spółką osobowo.

W dniu 25 stycznia 2012 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców połączenia KCI SA ze spółkami Ponar Holding Sp. z o.o. oraz Ponar Corporate Center Sp. z o.o. Połączenie spółek zostało przeprowadzone na podstawie art. 492 § 1 pkt. 1 Kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku spółki Ponar Holding Sp. z o.o. oraz spółki Ponar Corporate Center Sp. z o.o. (Spółki Przejmowane) na spółkę KCI SA (Spółka Przejmująca). Połączenie przeprowadzono zgodnie z art. 515 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych tj. bez podwyższenia kapitału zakładowego spółki przejmującej.

2. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku obejmujące:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 32.905 tys. zł;
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku wykazujący stratę netto w wysokości 12.317 tys. zł;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku wykazujące dochód całkowity w wysokości (12.317) tys. zł;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2012 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 12.551 tys. zł;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2012 roku wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 415 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

a także sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w 2012 roku.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie sprawozdania finansowego KCI SA za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku 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 VII/63/2012 z dnia 30 maja 2012 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie z dnia 25 czerwca 2012 roku, przez kluczowego biegłego rewidenta Rafała Domicz (nr ewidencyjny 12115). Badanie przeprowadzono w siedzibie Spółki od dnia 2 kwietnia 2013 roku, do daty wydania opinii. Było ono poprzedzone przeglądem sprawozdania finansowego za I półrocze 2012 roku oraz badaniem wstępnym.

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, innych niż wykazane w sprawozdaniu finansowym.

Nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania oraz 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 za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku, które było badane przez BDO Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku zostało zatwierdzone Uchwałą nr 5 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 czerwca 2012 roku.

Uchwałą nr 7 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 czerwca 2012 roku postanowiono przeznaczyć zysk netto za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku w kwocie 9.824 tys. zł na pokrycie strat z lat ubiegłych.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2011 roku złożono w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Jak opisano w objaśnieniu do opinii z badania sprawozdania finansowego, Spółka nie dopełniła, wynikającego z art. 70 ustawy o rachunkowości, obowiązku złożenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku do ogłoszenia w „Monitorze Polskim B”.



II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości ze sprawozdania z sytuacji finansowej, rachunku zysków i strat w porównaniu z analogicznymi wielkościami za lata ubiegłe.

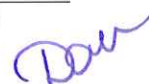
1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

	(w tys. zł)					
	31.12.2012	% sumy bilansowej	31.12.2011	% sumy bilansowej	31.12.2010	% sumy bilansowej
AKTYWA						
Aktywa trwałe	20 610	62,6	24 538	54,4	14 242	38,0
Rzeczowe aktywa trwałe	92	0,3	168	0,4	162	0,5
Wartości niematerialne	0	-	0	-	0	-
Akcje i udziały	19 128	58,1	12 987	28,8	12 987	34,6
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	1 229	3,7	0	-	0	-
Należności długoterminowe	0	-	10 936	24,2	0	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	161	0,5	447	1,0	1 093	2,9
Aktywa obrotowe	12 295	37,4	20 613	45,6	23 275	62,0
Zapasy	0	-	0	-	0	-
Należności z tytułu dostaw i usług	1 556	4,7	58	-	551	1,5
Pozostałe należności	5 802	17,7	8 263	18,4	423	1,1
Pozostałe aktywa finansowe	4 731	14,4	11 670	25,8	21 334	56,9
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	200	0,6	615	1,4	956	2,5
Rozliczenia międzyokresowe i inne	6	-	7	-	11	-
SUMA AKTYWÓW	32 905	100,0	45 151	100,0	37 517	100,0

	(w tys. zł)					
	<u>31.12.2012</u>	% sumy bilansowej	<u>31.12.2011</u>	% sumy bilansowej	<u>31.12.2010</u>	% sumy bilansowej
PASYWA						
Kapitał własny	30 653	93,2	43 204	95,7	33 381	89,0
Kapitał podstawowy	18 197	55,3	18 197	40,3	126 284	336,6
Akcje własne	(234)	(0,7)	-	-	-	-
Pozostałe kapitały	69 489	211,2	69 489	153,9	69 489	185,3
Zyski zatrzymane z lat ubiegłych	(44 482)	(135,2)	(54 306)	(120,3)	(153 427)	(409,0)
Zysk (strata) netto roku obrotowego	(12 317)	(37,4)	9 824	21,8	(8 965)	(23,9)
Zobowiązania długoterminowe	1 401	4,3	495	1,1	1 156	3,1
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	161	0,5	447	1,0	1 093	2,9
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0	-	0	-	0	-
- w tym: długoterminowe	0	-	0	-	0	-
Inne zobowiązania finansowe	0	-	48	0,1	63	0,2
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 240	3,8	0	-	0	-
Zobowiązania krótkoterminowe	851	2,5	1 452	3,2	2 980	7,9
Kredyty i pożyczki	0	-	0	-	543	1,4
Inne zobowiązania finansowe	0	-	16	-	674	1,8
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	368	1,0	71	0,2	1 379	3,7
Pozostałe zobowiązania	483	1,5	1 365	3,0	384	1,0
Przychody przyszłych okresów	0	-	0	-	0	-
SUMA PASYWÓW	<u><u>32 905</u></u>	<u>100,0</u>	<u><u>45 151</u></u>	<u>100,0</u>	<u><u>37 517</u></u>	<u>100,0</u>

2. Rachunek zysków i strat

	(w tys. zł)					
	1.01.2012 - 31.12.2012	% przych. ze sprzedaży	1.01.2011 - 31.12.2011	% przych. ze sprzedaży	1.01.2010 - 31.12.2010	% przych. ze sprzedaży
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	3 507	100,0	130	100,0	0	-
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	365	10,4	-	-	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 142	89,6	130	100,0	0	-
Koszty ogólnego zarządu	3 521	100,4	1 838	1 413,8	1 054	-
Zysk (strata) ze sprzedaży	(379)	(10,8)	(1 708)	(1 313,8)	(1 054)	-
Pozostałe przychody operacyjne	332	9,5	1 041	800,8	378	-
Pozostałe koszty operacyjne	13 651	389,3	822	632,3	3 738	-
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(13 698)	(390,6)	(1 489)	(1 145,4)	(4 414)	-
Przychody finansowe	1 865	53,2	16 358	12 583,1	24 361	-
Koszty finansowe	466	13,3	5 045	3 880,8	26 642	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(12 299)	(350,7)	9 824	7 556,9	(6 695)	-
Podatek dochodowy	18	0,5	0	-	0	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(12 317)	(351,2)	9 824	7 556,9	(6 695)	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	-	0	-	(2 270)	-
Zysk (strata) netto	(12 317)	(351,2)	9 824	7 556,9	(8 965)	-



3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	2012	2011	2010
<u>Wskaźniki płynności</u>			
Wskaźnik płynności I			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	14,4	14,2	7,8
<u>Wskaźniki aktywności</u>			
Szybkość spłaty należności w dniach			
$\frac{\text{średni stan należności handlowych*)} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	84	855	-
<u>Wskaźniki rentowności</u>			
Rentowność sprzedaży netto			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	(351,2)	7 556,9%	-
Rentowność majątku			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	(37,4%)	21,8%	(23,9%)
Rentowność kapitału własnego			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	(40,2%)	22,7%	(26,9%)
<u>Wskaźniki zadłużenia</u>			
Wskaźnik zadłużenia			
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{suma pasywów}}$	6,8%	4,3%	11,0%
<u>Efektywność akcji</u>			
Wartość księgowa na jedną akcję			
$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{liczba akcji}}$	0,85	1,20	0,93
Wynik finansowy na jedną akcję			
$\frac{\text{wynik finansowy netto za ostatnie 12 miesięcy**)}}{\text{średnioważona liczba akcji}}$	(0,34)	0,27	(0,25)

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

**) Wynik finansowy netto za 2010 rok obejmuje również działalność zaniechaną.

4. Komentarz

Suma bilansowa Spółki w badanym roku obrotowym uległa zmniejszeniu o 27,1%, tj. o 12 264 tys. zł. Główną przyczyną tego spadku było odpisanie w pełnej wysokości wierzytelności przysługującej Spółce z dokonanej w roku poprzednim transakcji zbycia akcji. Utworzony odpis aktualizujący w kwocie 12.244 tys. zł wpłynął w najistotniejszym stopniu na tegoroczną stratę netto i związane z nią zmniejszenie się salda kapitałów własnych.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej wykazuje niższe o 3.928 tys. zł aktywa trwałe oraz niższe o 8.318 tys. zł aktywa obrotowe niż na koniec poprzedniego okresu. Wzrost udziału aktywów trwałych w ogólnej wartości aktywów z 54,4% do 62,6% wynika zasadniczo z reklasyfikacji posiadanego portfela akcji dokonanej w powiązaniu z możliwością jego zbycia, jak również z ustalonymi umownie okresami spłaty pożyczek przypadającymi na przyszłe lata obrotowe.

Wykazane w rachunku zysków i strat przychody z działalności kontynuowanej ustalone zostały w kwocie 3.507 tys. zł wobec 130 tys. zł w roku poprzednim i stanowią w przeważającej mierze efekt rozwinięcia działalności w obszarach obsługi projektów deweloperskich oraz zarządzania nieruchomościami, na które przypada prawie 54% przychodów ze sprzedaży. Obroty z pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, stanowiące wyłączone źródło przychodów w roku ubiegłym, zamknęły się kwotą 802,5 tys. zł stanowiąc 23% w strukturze obrotów. Przychody ze sprzedaży uzupełniają przychody z refaktur usług oraz przychody z najmu powierzchni reklamowych na które przypada łącznie 23% przychodów ze sprzedaży.

Rozwinięcie nowych rodzajów działalności spowodowało wzrost kosztów, w tym zwłaszcza wynagrodzeń były wyższe od uzyskanych przychodów ze sprzedaży, powodując powstanie straty na sprzedaży w kwocie 379 tys. zł. Skutki kosztowe związane z odpisaniem wierzytelności oraz wycen niektórych aktywów znacząco przewyższyły przychody uzyskane z wycen posiadanych akcji oraz odsetek z udzielonych pożyczek i znajdują one odzwierciedlenie w ujemnym wyniku na pozostałej działalności operacyjnej w kwocie 13.319 tys. zł oraz dodatnim wyniku z działalności finansowej w kwocie 1.399 tys. zł.

Głęboka strata netto jaką Spółka zamknęła badany rok obrotowy spowodowała, że wszystkie wskaźniki rentowności są ujemne, a wartość księgowa na jedną akcję ukształtowała się na poziomie 0,85 zł i uległa zmniejszeniu o 0,35 zł. Nie uległ istotnym zmianom poziom wskaźnika płynności I, który kształtuje się na poziomie 14,4. Głównym źródłem finansowania działalności jest kapitał własny co powoduje, że wskaźnik zadłużenia jest nieznaczny i kształtuje się na poziomie 6,8%.

Uwzględniając oceny potwierdzające odzyskiwalność pożyczek od podmiotów, którym je udzielono, a także wstrzymanie przez Spółkę działalności w obszarze obsługi projektów deweloperskich, co opisano we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego, w trakcie badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy niczego, co wskazywałoby na to, że w wyniku zaprzestania lub istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności, Spółka nie będzie jej w stanie kontynuować, co najmniej w następnym okresie sprawozdawczym

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 Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, zwanymi dalej „MSR”, oraz z przepisami ustawy o rachunkowości.

Księgi rachunkowe są prowadzone w Krakowie przy ul. Wrocławskiej 53 przez Biuro Rachunkowe K&F Accounting Sp. z o.o. na podstawie umowy z dnia 16 czerwca 2011 roku, której ważność wygasa z dniem 30 kwietnia 2013 roku. Z mocy odrębnej umowy zawartej w dniu 18 stycznia 2012 roku, księgi pomocnicze wynagrodzeń i związane z nimi rozliczenia prowadzi firma GREMI Grzegorz Hajdarowicz z siedzibą w Krakowie. Dokumentacja rachunkowa przechowywana jest w siedzibie Spółki.

Ewidencja księgowa jest prowadzona komputerowo przy użyciu programu finansowo-księgowego ENOVA, firmy Soneta Sp. z o.o.

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

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych Spółki na 1 stycznia 2012 roku było sprawozdanie finansowe sporządzone na 31 grudnia 2011 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 bezbłędność 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 i objaśnienia

Informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje zostały sporządzone w sposób kompletny i poprawny, z uwzględnieniem wymogów wynikających z MSSF, 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, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w księgach rachunkowych.

5. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki

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 Spółki.

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

6. Oświadczenie Zarządu

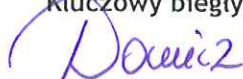
Zarząd Spółki złożył pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o nie wystąpieniu istotnych zdarzeń po dniu bilansowym, nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

Katowice, 22 kwietnia 2013 roku

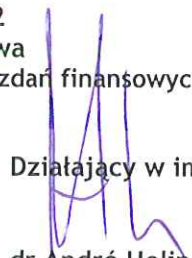
BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie: Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:



Rafał Domicz
Biegły Rewident
nr ewid. 12115



dr André Helin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident
nr ewid. 90004