



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

GRUPA KAPITAŁOWA
GRUPA KAPITAŁOWA KCI
w której jednostką dominującą jest spółka
KCI SA
30-011 Kraków, ul. Wrocławska 53

Opinia i raport
niezależnego biegłego rewidenta
z badania skonsolidowanego 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
Grupy Kapitałowej KCI
w której jednostką dominującą jest spółka KCI SA

Przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej KCI, z siedzibą w Krakowie przy ul. Wrocławskiej 53, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na 31 grudnia 2012 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **33.575 tys. zł**;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku wykazujący stratę netto w wysokości **12.472 tys. zł**;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 wykazujące dochód całkowity w wysokości **(12.472) tys. zł**;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **12.649 tys. zł**;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **470 tys. zł**;
- oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

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

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane 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 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 wrywkowy - 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 wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej KCI na 31 grudnia 2012 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 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,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdzamy, że do dnia zakończenia badania jednostka dominująca 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”.

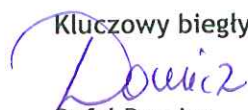
Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz uwzględnia przepisy Rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków 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 skonsolidowanego 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
skonsolidowanego sprawozdania finansowego
GRUPY KAPITAŁOWEJ KCI
w której jednostką dominującą jest spółka
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 GRUPY KAPITAŁOWEJ	7
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	12



I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące jednostkę dominującą

1.1. Nazwa i forma prawna

Spółka działa pod firmą KCI Spółka Akcyjna.

1.2. Siedziba Spółki

30-011 Kraków, ul. Wrocławska 53.

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 Jednostki Dominującej

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 Jednostki Dominującej 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 jednostki dominującej

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 jednostki dominującej

Na 31 grudnia 2012 roku i do daty popisania sprawozdania finansowego Radę Nadzorczą jednostki dominującej 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.

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

2.1. Podmiot dominujący

KCI SA

Okres objęty sprawozdaniem finansowym	- 1 stycznia - 31 grudnia 2012
Suma bilansowa	- 32.905 tys. zł
Wynik finansowy	- (12.317) tys. zł
Zmniejszenie kapitału własnego	- 12.551 tys. zł
Zmniejszenie stanu środków pieniężnych	- 415 tys. zł
Przychody ze sprzedaży	- 3.507 tys. zł
Podmiot uprawniony do badania	- BDO Sp. z o.o., ul. Postępu 12, Warszawa
Rodzaj opinii z badania	- bez zastrzeżeń, z objaśnieniem dotyczącym nie złożenia sprawozdania finansowego za 2011 rok do publikacji w „Monitorze Polskim B”

2.2. Podmioty podporządkowane

W skład Grupy Kapitałowej KCI na dzień 31 grudnia 2012 roku wchodziły następujące jednostki:

Nazwa jednostki	Udział jednostki dominującej	Metoda konsolidacji	Dzień bilansowy / sprawozdanie za okres	Podmiot uprawniony do badania	Rodzaj opinii
Ponar Real Estate Sp. z o.o.	100%	Konsolidacja pełna	31.12.2012 / 1.01-31.12.2012	BDO Sp. z o.o.	Przegląd pakietu sprawozdawczego
KCI Centrum Zabłocie Sp. z o.o.	20%	Konsolidacja metodą praw własności	31.12.2012 / 1.01-31.12.2012	BDO Sp. z o.o.	Przegląd pakietu sprawozdawczego

Wszystkie jednostki konsolidowane sporządzały sprawozdanie finansowe na ten sam dzień bilansowy co jednostka dominująca.

2.3. Podmioty wyłączone z konsolidacji

Ze względu na nieistotne wielkości, nie zniekształcające informacji o wynikach finansowych Grupy Kapitałowej KCI, nie objęto konsolidacją spółki zależnej Hydromeca S.A. z siedzibą w Brukseli (Belgia).

2.4. Połączenie z jednostkami zależnymi

W dniu 31 stycznia 2012 roku Spółka otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 24 stycznia 2012 roku na mocy którego w dniu 25 stycznia 2012 roku ww. Sąd dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców połączenia Spółki 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.

Wskutek dokonanego połączenia z Ponar Holding Sp. z o.o. jednostka dominująca stała się jedynym udziałowcem Ponar Real Estate Sp. z o.o.

3. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej KCI sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku, obejmujące:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na 31 grudnia 2012 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 33.575 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku wykazujący stratę netto w wysokości 12.472 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 wykazujące dochód całkowity w wysokości (12.472) tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 12.649 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 470 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

oraz sprawozdanie Zarządu jednostki dominującej z działalności Grupy Kapitałowej KCI za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku.

4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej KCI za 2012 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 podmiotu dominującego 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 11 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).

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 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.

5. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą bilansu otwarcia było skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku, które zostało zbadane przez BDO Sp. z o.o. i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku zostało zatwierdzone Uchwałą nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 czerwca 2012 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2011 rok złożono w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Jak opisano w objaśnieniu do opinii z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, jednostka dominująca 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 GRUPY KAPITAŁOWEJ

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej i skonsolidowanego rachunku zysków i strat w porównaniu do analogicznych wielkości za poprzednie lata.

1. Podstawowe wartości ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	(w tys. zł)					
	31.12.2012	% sumy bilansowej	31.12.2011	% sumy bilansowej	31.12.2010	% sumy bilansowej
AKTYWA						
Aktywa trwałe	19 967	59,5	25 195	54,5	15 396	33,8
Rzeczowe aktywa trwałe	92	0,3	168	0,4	162	0,3
Wartości niematerialne	0	0,0	0	0,0	9	0,0
Wartość firmy	0	0,0	0	0,0	503	1,1
Akcje i udziały	18 485	55,0	13 644	29,5	13 421	29,5
Należności długoterminowe	0	0,0	10 936	23,6	0	0,0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	1 229	3,7	0	0,00	0	0,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	161	0,5	447	1,0	1 301	2,9
Aktywa obrotowe	13 608	40,5	21 008	45,5	30 086	66,2
Zapasy	1 079	3,2	2 351	5,1	15 855	34,9
Należności z tytułu dostaw i usług	1 589	4,7	84	0,2	586	1,3
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0,0	12	0,0	12	0,0
Pozostałe należności	5 804	17,3	8 272	17,9	429	0,9
Pozostałe aktywa finansowe	4 833	14,4	9 518	20,6	11 303	24,9
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	294	0,9	764	1,7	1 890	4,2
Rozliczenia międzyokresowe	9	0,0	7	0,0	11	0,0
SUMA AKTYWÓW	33 575	100,0	46 203	100,0	45 482	100,0

	(w tys. zł)					
	31.12.2012	% sumy bilansowej	31.12.2011	% sumy bilansowej	31.12.2010	% sumy bilansowej
PASYWA						
Kapitał własny	31 177	92,9	43 826	94,8	33 569	73,8
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	31 177	92,9	43 826	94,8	33 569	73,8
Kapitał podstawowy	18 197	54,2	18 197	39,3	126 284	277,6
Akcje własne	(234)	(0,7)	0	-	0	-
Pozostałe kapitały	69 489	207,0	69 489	150,3	69 489	152,8
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	(43 803)	(130,5)	(54 117)	(117,1)	(152 603)	(335,5)
Zysk (strata) netto roku obrotowego przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	(12 472)	(37,1)	10 257	22,3	(9 601)	(21,1)
Zysk (strata) netto roku obrotowego przypadający udziałom niekontrolującym	0	-	0	-	0	-
Udziały niekontrolujące	0	-	0	-	0	-
Zobowiązania długoterminowe	1 401	4,1	495	1,1	1 211	2,6
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	161	0,4	447	1,0	1 148	2,5
Inne zobowiązania finansowe	0	-	48	0,1	63	0,1
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 240	3,7	0	-	0	-
Zobowiązania krótkoterminowe	997	3,0	1 882	4,1	10 702	23,6
Kredyty i pożyczki	0	-	0	-	5 188	11,4
Inne zobowiązania finansowe	0	-	16	-	674	1,5
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	393	1,2	91	0,2	1 574	3,5
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	19	0,1	0	-	0	-
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe	490	1,5	1 373	3,0	571	1,3
Przychody przyszłych okresów	95	0,2	402	0,9	2 695	5,9
SUMA PASYWÓW	33 575	100,0	46 203	100,0	45 482	100,0

2. Podstawowe wartości ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat

	(w tys. zł)					
	1.01.2012 - 31.12.2012	% przychodów ze sprzedaży	1.01.2011 - 31.12.2011	% przychodów ze sprzedaży	1.01.2010 - 31.12.2010	% przychodów ze sprzedaży
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	5 036	100,0	15 331	100,0	41 156	100,0
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 855	36,8	13 831	90,2	34 355	83,5
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 181	36,2	1 500	9,8	6 801	16,5
Koszty sprzedaży	42	0,8	528	3,4	327	0,8
Koszty ogólnego zarządu	3 679	73,1	1 949	12,7	1 679	4,1
Zysk (strata) ze sprzedaży	(540)	(10,7)	(977)	(6,4)	4 795	11,7
Pozostałe przychody operacyjne	430	8,5	1 264	8,2	385	0,9
Pozostałe koszty operacyjne	13 667	271,4	832	5,4	4 050	9,8
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(13 777)	(273,6)	(545)	(3,6)	1 130	2,7
Przychody finansowe	1 854	36,8	15 218	99,3	22 693	55,1
Koszty finansowe	219	9,6	4 486	29,3	28 832	70,1
Udział w zyskach i stratach jednostek rozliczanych metodą praw własności	(312)	(6,2)	223	1,5	435	1,1
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(12 454)	(247,3)	10 410	67,9	(4 574)	(11,1)
Podatek dochodowy	18	0,4	153	1,0	736	1,8
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(12 472)	(247,7)	10 257	66,9	(5 310)	(12,9)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0,0	0	0,0	(4 291)	(10,4)
Zysk (strata) netto	(12 472)	(247,7)	10 257	66,9	(9 601)	(23,3)
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(12 472)	(247,7)	10 257	66,9	(9 601)	(23,3)

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	2012	2011	2010
<u>Wskaźniki płynności</u>			
Wskaźnik płynności I			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	13,6	11,2	2,8
<u>Wskaźniki aktywności</u>			
Szybkość spłaty należności w dniach			
$\frac{\text{średni stan należności *) z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży produktów}}$	61	8	72
<u>Wskaźniki rentowności</u>			
Rentowność sprzedaży netto			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów}}$	(247,7%)	66,9%	(23,3%)
Rentowność sprzedaży brutto			
$\frac{\text{wynik ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów}}$	(10,7%)	(6,4%)	11,7%
Rentowność majątku			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	(37,1%)	22,2%	(21,1%)
Rentowność kapitału			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	(40,0%)	23,4%	(28,6%)
Wskaźnik zadłużenia			
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{suma pasywów}}$	7,1%	5,2%	26,2%
<u>Efektywność akcji</u>			
Wartość księgowa na jedną akcję w zł			
$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{liczba akcji}}$	0,9	1,2	0,9
Wynik finansowy netto na jedną akcję w zł			
$\frac{\text{wynik finansowy netto**)}}{\text{liczba akcji}}$	(0,3)	0,3	(0,3)

*) Średni stan należności jest wyliczony jako średnia arytmetyczna wartość pozycji z bilansu otwarcia oraz bilansu zamknięcia.

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

4. Komentarz

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej w badanym roku obrotowym uległa zmniejszeniu o 27,3%, tj. o 12.628 tys. zł. Główną przyczyną tego spadku było odpisanie w pełnej wysokości wierzytelności przysługującej jednostce dominującej z tytułu 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.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej wykazuje niższe o 5.288 tys. zł aktywa trwałe oraz niższe o 7.400 tys. zł aktywa obrotowe niż na koniec poprzedniego okresu. Wzrost udziału aktywów trwałych w ogólnej wartości aktywów z 54,5% do 59,5% 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. Ponadto zauważalny jest spadek poziomu zapasów z 2.351 tys. zł w poprzednim okresie do 1.079 tys. zł na koniec badanego roku obrotowego, wynikający ze sprzedaży części posiadanych aktywów przez jednostkę zależną.

Wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat przychody z działalności kontynuowanej ustalone zostały w kwocie 5.036 tys. zł wobec 15.331 tys. zł w roku poprzednim. Znaczący spadek przychodów związany jest z wykazaniem przychodów ze sprzedaży, w tym głównie mieszkań, przez jednostkę zależną w kwocie 15.201 tys. zł w poprzednim roku obrotowym przy 1.529 tys. zł w roku badanym. Jednostka dominująca dokonała w roku 2012 rozwinięcia działalności w obszarach obsługi projektów deweloperskich oraz zarządzania nieruchomościami. Ponadto na wykazywane obroty grupy kapitałowej w 2012 roku złożyły się przychody z pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, przychody z tytułu refakturowania usług i najmu powierzchni reklamowych a także ze sprzedaży mieszkań.

Koszty działalności operacyjnej wyniosły 5.576 tys. zł, przyczyniając się do poniesienia straty ze sprzedaży w kwocie 540 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 13.237 tys. zł oraz dodatnim wyniku z działalności finansowej w kwocie 1.635 tys. zł. Na wynik finansowy grupy kapitałowej wpłynęła ponadto wycena udziałów w jednostce stowarzyszonej, obciążająca koszty okresu w kwocie 312 tys. zł.

Głęboka strata netto jaką Grupa kapitałowa zamknęła badany rok obrotowy spowodowała, że wszystkie wskaźniki rentowności są ujemne, a wartość księgowa na jedną akcję ukształtowała się na poziomie 0,9 zł i uległa zmniejszeniu o 0,3 zł. Wskaźnik płynności I wzrósł z 11,2 do 13,6, kształtując się powyżej wartości uznanych za optymalne. Głównym źródłem finansowania działalności jest kapitał własny co powoduje, że wskaźnik zadłużenia jest nieznaczny i kształtuje się na poziomie 7,1%.

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

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Zasady rachunkowości

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

Metody wyceny aktywów i pasywów bilansu oraz ustalania wyniku finansowego w badanym okresie i w okresie porównywalnym stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.

2. Zasady sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej KCI 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,

Dla potrzeb sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sprawozdania finansowe jednostek zależnych i stowarzyszonych zostały przekształcone zgodnie z zasadami wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej stosowanymi przez jednostkę dominującą.

3. Informacje dodatkowe

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.

4. Informacje o wybranych, istotnych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej i sprawozdania z całkowitych dochodów

Najważniejsze pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej i sprawozdania z całkowitych dochodów zostały opisane w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz w Sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej.

5. 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 Grupy Kapitałowej.

6. 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, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w księgach rachunkowych.

7. 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 są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

8. Oświadczenie Zarządu

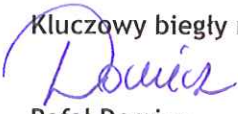
Zarząd jednostki dominującej złożył pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o nie wystąpieniu istotnych zdarzeń po dniu bilansowym, innym niż wykazane w sprawozdaniu finansowym.

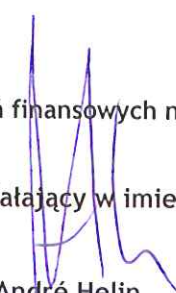
Katowice, 22 kwietnia 2013 roku

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