



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 2013 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 60-650, ul. Piątkowska 165, tel: +48 61 622 57 00, 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 2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 28.869 tys. zł;
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujący stratę netto w wysokości 3.652 tys. zł;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące dochód całkowity w wysokości (3.652) tys. zł;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2013 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 3.652 tys. zł;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2013 roku wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 682 tys. zł;
- oraz dodatkowe noty objaśniające.

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, zwanymi dalej „MSR” oraz w ustawie z 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2013 roku, poz. 330, 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 wrywkowy - 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 2013 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2013 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 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 dnia 28 stycznia 2014 roku, poz. nr 133, z późniejszymi zmianami), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Katowice, 29 kwietnia 2014 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 w rejestrze 90004



Telefon: +48 22 543 16 00  
Telefax: +48 22 543 16 01  
E-mail: [office@bdo.pl](mailto:office@bdo.pl)  
Internet: [www.bdo.pl](http://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 2013 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](mailto:katowice@bdo.pl); Kraków 30-415, ul. Wadowicka 8a, tel: +48 12 378 69 00, [krakow@bdo.pl](mailto:krakow@bdo.pl); Poznań 60-650, ul. Piątkowska 165, tel: +48 61 622 57 00, [poznan@bdo.pl](mailto:poznan@bdo.pl); Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel: +48 71 734 28 00, [wroclaw@bdo.pl](mailto: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 artykule 7 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, pozostałych form udzielania kredytów, z wyłączeniem czynności zastrzeżonych dla instytucji finansowych oraz działalności rachunkowo-księgowej.

#### 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 2013 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               | 31.12.2013               |               |                      | 31.12.2012               |               |                      |
|-----------------------|--------------------------|---------------|----------------------|--------------------------|---------------|----------------------|
|                       | Liczba akcji<br>(w szt.) | Liczba głosów | Udział<br>w kapitale | Liczba akcji<br>(w szt.) | Liczba głosów | Udział<br>w kapitale |
| Jupiter SA            | 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%                 | 3 597 330                | 3 597 330     | 9,9%                 |
| KCI Łobzów Sp. z o.o. | 1 458 658                | 1 458 658     | 4,0%                 | 1 458 658                | 1 458 658     | 4,0%                 |
| KCI SA (akcje własne) | 449 262                  | 449 262       | 1,2%                 | 449 262                  | 449 262       | 1,2%                 |
| Pozostali             | 21 203 072               | 21 203 072    | 58,3%                | 21 203 072               | 21 203 072    | 58,3%                |
| Razem                 | 36 393 000               | 36 393 000    | 100,0%               | 36 393 000               | 36 393 000    | 100,0%               |

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 30 stycznia 2014 roku dokonano wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego zmiany statutu KCI SA, uchwalonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie KCI SA w dniu 16 grudnia 2013 roku. Zmiany w statucie dotyczyły artykułu 9 ust. 1 statutu w związku ze zmianą wartości nominalnej akcji KCI SA z dotychczasowej wysokości 0,5 zł na 0,05 zł za jedną akcję.

W wyniku rejestracji nie uległa zmianie wartość kapitału zakładowego, natomiast zmianie uległa liczba akcji. Wartość kapitału zakładowego po zmianie wynosi 18.196.500 zł i dzieli się on na 363.930.000 akcji o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Łączna liczba głosów wynikających ze wszystkich akcji KCI SA wynosi 363.930.000.

Do dnia wydania opinii z badania sprawozdania finansowego za 2013 rok nie wystąpiły inne niż opisane wyżej zmiany w kapitale zakładowym.

Na kapitał własny Spółki na 31 grudnia 2013 roku w kwocie 27.001 tys. zł i wykazujący zmniejszenie o 3.652 tys. zł w porównaniu z wartością na 31 grudnia 2012 roku składały się ponadto:

- akcje własne (234) tys. zł
- pozostałe kapitały 69.489 tys. zł
- zyski/straty zatrzymane z lat ubiegłych (56.799) tys. zł
- strata netto roku bieżącego (3.652) tys. zł

Na akcjach własnych, objętych w wyniku połączenia z jednostką zależną Ponar Corporate Center Sp. z o.o. w 2012 roku, na dzień bilansowy istniała blokada wynikająca z ustanowienia zabezpieczenia obligacji serii G, wyemitowanych przez Jupiter SA, opisana szerzej w dodatkowej notce objaśniającej nr 4.1 w sprawozdaniu finansowym. Dnia 14 kwietnia 2014 roku Jupiter SA dokonała wykupu wszystkich obligacji serii G a spółka w dniu 17 kwietnia 2014 roku otrzymała informację o wyrażeniu zgody na zwolnienie ustanowionej blokady.

### 1.8 Zarząd Spółki

Na 31 grudnia 2013 roku i do daty wydania opinii z badania sprawozdania finansowego funkcję Prezesa Zarządu Spółki stanowią Agata Kalińska.

29 maja 2013 roku wygaśła kadencja Zarządu w składzie: Jadwiga Wiśniowska - Prezes Zarządu oraz Dariusz Leśniak - Wiceprezes Zarządu.

Rada Nadzorcza Spółki na posiedzeniu w dniu 24 maja 2013 roku powołała Zarząd w osobie Pani Agaty Kalińskiej na trzyletnią kadencję, która rozpoczęła się 29 maja 2013 roku.

Powyższa zmiana została ogłoszona i zarejestrowana we właściwym rejestrze sądowym.



### 1.9 Rada Nadzorcza Spółki

Na 31 grudnia 2013 roku i do daty popisanego sprawozdania finansowego Radę Nadzorczą Spółki stanowili:

- |                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| - Dorota Hajdarowicz    | - Przewodniczący Rady Nadzorczej     |
| - Jarosław Knap         | - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| - Bogusław Kośmider     | - Członek Rady Nadzorczej            |
| - Piotr Łysek           | - Członek Rady Nadzorczej            |
| - Kazimierz Hajdarowicz | - Członek Rady Nadzorczej            |

Zwyczajne Walne Zgromadzenie uchwałami nr 17 i 18 z 29 maja 2013 roku odwołało ze składu Rady Nadzorczej Pana Grzegorza Hajdarowicza i Pana Marka Borkowskiego. Ponadto tego samego dnia rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej złożył Pan Artur Rawski - dotychczasowy Przewodniczący Rady Nadzorczej.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie z tego samego dnia na mocy uchwał nr 19, 20 oraz 21 powołało w skład Rady Nadzorczej Panią Dorotę Hajdarowicz, Pana Jarosława Knapa oraz Pana Piotra Łyska.

### 1.10 Informacja o jednostkach powiązanych

Na dzień bilansowy Spółka nie jest jednostką dominującą.

Jednostka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2013 rok, ponieważ do dnia 16 października 2013 roku posiadała udziały spółki zależnej Ponar Real Estate Sp. z o.o. i do tego dnia tworzyła Grupę Kapitałową.

Za jednostki powiązane ze Spółką uznaje się Jupiter SA, spółki należące do grupy znaczącego inwestora oraz inne jednostki powiązane ze spółką osobowo.

## 2. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku obejmujące:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 28.869 tys. zł;
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujący stratę netto w wysokości 3.652 tys. zł;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące dochód całkowity w wysokości (3.652) tys. zł;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2013 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 3.652 tys. zł;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2013 roku wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 682 tys. zł;
- dodatkowe noty objaśniające;

a także sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w 2013 roku.



### 3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie sprawozdania finansowego KCI SA za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 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 1/VI/2013 z dnia 28 czerwca 2013 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie z dnia 4 lipca 2013 roku, przez kluczowego biegłego rewidenta Rafała Domicz (nr ewidencyjny 12115). Badanie przeprowadzono w siedzibie Spółki od dnia 1 kwietnia 2014 roku, do daty wydania opinii. Było ono poprzedzone przeglądem sprawozdania finansowego za I półrocze 2013 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 2012 roku, które było badane przez BDO Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania z objaśnieniem następującej treści:

„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 finansowe Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku zostało zatwierdzone Uchwałą nr 3 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 maja 2013 roku.

Uchwałą nr 5 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 maja 2013 roku postanowiono pokryć stratę netto za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku w kwocie 12.317 tys. zł z zysków lat przyszłych.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku złożono w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 12 czerwca 2013 roku.

## 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)       |                   |                   |                   |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                 | 31.12.2013        | % sumy bilansowej | 31.12.2012        | % sumy bilansowej | 31.12.2011        | % sumy bilansowej |
| <b>AKTYWA</b>                                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Aktywa trwałe                                   | 17 694            | 61,3              | 20 610            | 62,6              | 24 538            | 54,4              |
| Rzeczowe aktywa trwałe                          | 11                | 0                 | 92                | 0,3               | 168               | 0,4               |
| Wartości niematerialne                          | 15                | 0                 | 0                 | -                 | 0                 | -                 |
| Akcje i udziały w tym:                          | 17 256            | 59,8              | 19 128            | 58,1              | 12 987            | 28,8              |
| - wyceniane metodą praw własności               |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe       | 309               | 1,1               | 1 229             | 3,7               | 0                 | -                 |
| Należności długoterminowe                       | 0                 | -                 | 0                 | -                 | 10 936            | 24,2              |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 103               | 0,4               | 161               | 0,5               | 447               | 1,0               |
| <br>Aktywa obrotowe                             | <br>11 175        | <br>38,7          | <br>12 295        | <br>37,4          | <br>20 613        | <br>45,6          |
| Zapasy                                          | 610               | 2,1               | 0                 | -                 | 0                 | -                 |
| Należności z tytułu dostaw i usług              | 856               | 3,0               | 1 556             | 4,7               | 58                | -                 |
| Pozostałe należności                            | 5 316             | 18,4              | 5 802             | 17,7              | 8 263             | 18,4              |
| Pozostałe aktywa finansowe                      | 3 509             | 12,2              | 4 731             | 14,4              | 11 670            | 25,8              |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty              | 882               | 3,0               | 200               | 0,6               | 615               | 1,4               |
| Rozliczenia międzyokresowe i inne               | 2                 | -                 | 6                 | -                 | 7                 | -                 |
| <br><b>SUMA AKTYWÓW</b>                         | <br><u>28 869</u> | <br>100,0         | <br><u>32 905</u> | <br>100,0         | <br><u>45 151</u> | <br>100,0         |

|                                                     | (w tys. zł)       |                      |                   |                      |                   |                      |
|-----------------------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
|                                                     | 31.12.2013        | % sumy<br>bilansowej | 31.12.2012        | % sumy<br>bilansowej | 31.12.2011        | % sumy<br>bilansowej |
| <b>PASYWA</b>                                       |                   |                      |                   |                      |                   |                      |
| Kapitał własny                                      | 27 001            | 93,5                 | 30 653            | 93,2                 | 43 204            | 95,7                 |
| Kapitał podstawowy                                  | 18 197            | 63,0                 | 18 197            | 55,3                 | 18 197            | 40,3                 |
| Akcje własne                                        | (234)             | (0,8)                | (234)             | (0,7)                | -                 | -                    |
| Pozostałe kapitały                                  | 69 489            | 240,7                | 69 489            | 211,2                | 69 489            | 153,9                |
| Zyski/straty zatrzymane z lat<br>ubiegłych          | (56 799)          | (196,7)              | (44 482)          | (135,2)              | (54 306)          | (120,3)              |
| Zysk (strata) netto roku obrotowego                 | (3 652)           | (12,7)               | (12 317)          | (37,4)               | 9 824             | 21,8                 |
| <br>Zobowiązania długoterminowe                     | <br>1 308         | <br>4,5              | <br>1 401         | <br>4,3              | <br>495           | <br>1,1              |
| Rezerwa z tytułu odroczonego<br>podatku dochodowego | 103               | 0,3                  | 161               | 0,5                  | 447               | 1,0                  |
| Inne zobowiązania finansowe                         | 0                 | -                    | 0                 | -                    | 48                | 0,1                  |
| Pozostałe zobowiązania<br>długoterminowe            | 1 205             | 4,2                  | 1 240             | 3,8                  | 0                 | -                    |
| <br>Zobowiązania krótkoterminowe                    | <br>560           | <br>2,0              | <br>851           | <br>2,5              | <br>1 452         | <br>3,2              |
| Kredyty i pożyczki                                  | 0                 | -                    | 0                 | -                    | 0                 | -                    |
| Inne zobowiązania finansowe                         | 0                 | -                    | 0                 | -                    | 16                | -                    |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług                | 253               | 0,9                  | 368               | 1,0                  | 71                | 0,2                  |
| Pozostałe zobowiązania                              | 252               | 0,9                  | 483               | 1,5                  | 1 365             | 3,0                  |
| Rozliczenia międzyokresowe                          | 55                | 0,2                  | 0                 | -                    | 0                 | -                    |
| <br><b>SUMA PASYWÓW</b>                             | <br><b>28 869</b> | <br><b>100,0</b>     | <br><b>32 905</b> | <br><b>100,0</b>     | <br><b>45 151</b> | <br><b>100,0</b>     |



## 2. Rachunek zysków i strat

|                                                             | (w tys. zł)               |                              |                           |                              |                           |                              |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
|                                                             | 1.01.2013 -<br>31.12.2013 | %<br>przych. ze<br>sprzedaży | 1.01.2012 -<br>31.12.2012 | %<br>przych. ze<br>sprzedaży | 1.01.2011 -<br>31.12.2011 | %<br>przych. ze<br>sprzedaży |
| Przychody ze sprzedaży produktów,<br>towarów i materiałów   | 3 407                     | 100,0                        | 3 507                     | 100,0                        | 130                       | 100,0                        |
| Koszt sprzedanych produktów, towarów<br>i materiałów        | 0                         | -                            | (365)                     | (10,4)                       | 0                         | -                            |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>                    | <b>3 407</b>              | <b>100,0</b>                 | <b>3 142</b>              | <b>89,6</b>                  | <b>130</b>                | <b>100,0</b>                 |
| Koszty ogólnego zarządu                                     | (5 075)                   | (149,0)                      | (3 521)                   | (100,4)                      | (1 838)                   | (1 413,8)                    |
| <b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>                           | <b>(1 668)</b>            | <b>(49,0)</b>                | <b>(379)</b>              | <b>(10,8)</b>                | <b>(1 708)</b>            | <b>(1 313,8)</b>             |
| Pozostałe przychody operacyjne                              | 721                       | 21,2                         | 332                       | 9,5                          | 1 041                     | 800,8                        |
| Pozostałe koszty operacyjne                                 | (745)                     | (21,9)                       | (13 651)                  | (389,3)                      | (822)                     | (632,3)                      |
| <b>Zysk (strata) na działalności<br/>operacyjnej</b>        | <b>(1 692)</b>            | <b>(49,7)</b>                | <b>(13 698)</b>           | <b>(390,6)</b>               | <b>(1 489)</b>            | <b>(1 145,4)</b>             |
| Przychody finansowe                                         | 580                       | 17,0                         | 1 865                     | 53,2                         | 16 358                    | 12 583,1                     |
| Koszty finansowe                                            | (2 540)                   | (74,6)                       | (466)                     | (13,3)                       | (5 045)                   | (3 880,8)                    |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                   | <b>(3 652)</b>            | <b>(107,3)</b>               | <b>(12 299)</b>           | <b>(350,7)</b>               | <b>9 824</b>              | <b>7 556,9</b>               |
| Podatek dochodowy                                           | 0                         | -                            | (18)                      | (0,5)                        | 0                         | -                            |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności<br/>kontynuowanej</b> | <b>(3 652)</b>            | <b>(107,3)</b>               | <b>(12 317)</b>           | <b>(351,2)</b>               | <b>9 824</b>              | <b>7 556,9</b>               |
| Zysk (strata) netto z działalności<br>zaniechanej           | 0                         | -                            | 0                         | -                            | 0                         | -                            |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                  | <b>(3 652)</b>            | <b>(107,3)</b>               | <b>(12 317)</b>           | <b>(351,2)</b>               | <b>9 824</b>              | <b>7 556,9</b>               |

### 3. Podstawowe wskaźniki finansowe

|                                                                                                           | 2013     | 2012     | 2011     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|
| <u>Wskaźniki płynności</u>                                                                                |          |          |          |
| Wskaźnik płynności I                                                                                      |          |          |          |
| $\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$                               | 20,0     | 14,4     | 14,2     |
| <u>Wskaźniki aktywności</u>                                                                               |          |          |          |
| Szybkość spłaty należności w dniach                                                                       |          |          |          |
| $\frac{\text{średni stan należności handlowych*)} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$ | 129      | 84       | 855      |
| <u>Wskaźniki rentowności</u>                                                                              |          |          |          |
| Rentowność sprzedaży netto                                                                                |          |          |          |
| $\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$                                      | (107,3%) | (351,2%) | 7 556,9% |
| Rentowność majątku                                                                                        |          |          |          |
| $\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$                                                | (12,7%)  | (37,4%)  | 21,8%    |
| Rentowność kapitału własnego                                                                              |          |          |          |
| $\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$                                              | (13,5%)  | (40,2%)  | 22,7%    |
| <u>Wskaźniki zadłużenia</u>                                                                               |          |          |          |
| Wskaźnik zadłużenia                                                                                       |          |          |          |
| $\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{suma pasywów}}$                               | 6,5%     | 6,8%     | 4,3%     |
| <u>Efektywność akcji</u>                                                                                  |          |          |          |
| Wartość księgowa na jedną akcję                                                                           |          |          |          |
| $\frac{\text{kapitał własny}}{\text{liczba akcji}}$                                                       | 0,74     | 0,85     | 1,20     |
| Wynik finansowy na jedną akcję                                                                            |          |          |          |
| $\frac{\text{wynik finansowy netto za ostatnie 12 miesięcy}}{\text{średnioważona liczba akcji}}$          | (0,10)   | (0,34)   | 0,27     |

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

## 4. Komentarz

Suma bilansowa Spółki w badanym roku obrotowym uległa zmniejszeniu o 12,3%, tj. o 4.036 tys. zł.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej wykazuje niższe o 2.916 tys. zł aktywa trwałe oraz niższe o 1.120 tys. zł aktywa obrotowe niż na koniec poprzedniego okresu. Spadek udziału aktywów trwałych w ogólnej wartości aktywów z 62,6% do 61,3% wynika zasadniczo z zbycia udziałów w Ponar Real Estate Sp. z o.o. oraz objęcia dodatkowym odpisem aktualizującym z tytułu trwałej utraty wartości do wartości rynkowej na dzień bilansowy akcji FAM Grupa Kapitałowa SA stanowiących aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, co zaskutkowało odnotowaniem kosztu finansowego w kwocie (1.998) tys. zł.

Spadek wartości aktywów obrotowych wynika głównie z częściowych spłat pożyczek oraz obniżenia wartości należności z tytułu dostaw i usług.

Wykazane w rachunku zysków i strat przychody z działalności kontynuowanej ustalone zostały w kwocie 3.407 tys. zł wobec 3.507 tys. zł w roku poprzednim i stanowią w przeważającej mierze przychody z pośrednictwa i zarządzania nieruchomościami (73,7% przychodów ze sprzedaży). Przychody ze sprzedaży uzupełniają przychody z prowadzenia ksiąg rachunkowych oraz pozostałe usługi, na które przypada łącznie 26,3% przychodów ze sprzedaży.

Koszty ogólnego zarządu wyniosły 5.075 tys. zł, powodując powstanie straty ze sprzedaży w kwocie (1.668) tys. zł. Ujemne saldo działalności finansowej spowodowane dokonaniem odpisu aktualizującego wartość akcji FAM GK SA wpłynęło na pogłębienie straty, która ostatecznie wyniosła (3.652) tys. zł.

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 0,74 zł i uległa zmniejszeniu o 0,11 zł. Istotnej zmianie uległ poziom wskaźnika płynności I, który kształtuje się na poziomie 20,0. Wyższa wartość wskaźnika wynika głównie ze zmniejszenia wartości zobowiązań krótkoterminowych.

Głównym źródłem finansowania działalności jest kapitał własny co powoduje, że wskaźnik zadłużenia jest nieznaczny i kształtuje się na poziomie 6,5%.

Uwzględniając oceny potwierdzające odzyskiwalność pożyczek od podmiotów, którym je udzielono, 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.

Do dnia 30 września 2013 roku księgi rachunkowe były prowadzone przez Biuro Rachunkowe K&F Accounting Sp. z o.o. w Krakowie, przy ul. Wrocławskiej 53, na podstawie umowy z dnia 16 czerwca 2011 roku. Na mocy odrębnej umowy zawartej w dniu 18 stycznia 2012 roku, księgi pomocnicze wynagrodzeń i związane z nimi rozliczenia były prowadzone przez firmę GREMI Grzegorz Hajdarowicz z siedzibą w Krakowie.

Do 30 września 2013 roku ewidencja księgowa była prowadzona komputerowo przy użyciu programu finansowo-księgowego ENOVA, firmy Soneta Sp. z o.o.

Od 1 października 2013 roku księgi rachunkowe są prowadzone w siedzibie Spółki. Ewidencja księgowa jest prowadzona komputerowo przy użyciu oprogramowania CDN Optima, firmy Comarch SA.

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

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych Spółki na 1 stycznia 2013 roku było sprawozdanie finansowe sporządzone na 31 grudnia 2012 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. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego, 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 dnia 28 stycznia 2014 roku, poz. 133 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

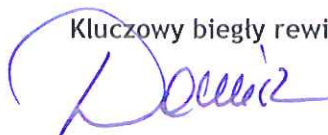
Zarząd Spółki złożył pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o nie wystąpieniu istotnych zdarzeń po dniu bilansowym, nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

Katowice, 29 kwietnia 2014 roku

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

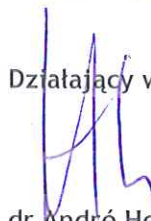
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

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 w rejestrze 90004