

GRUPA KAPITAŁOWA
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 2013 roku

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA dla Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej KCI SA

Przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest KCI SA, 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 2013 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 29.510 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujący stratę netto w wysokości 3.535 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 wykazujące dochód całkowity w wysokości (3.535) tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 3.535 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 588 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 2013 roku, nr 330, 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 2013 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 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,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

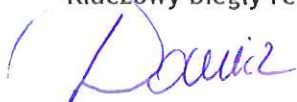
Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz uwzględnia przepisy Rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim (Dz.U. z dnia 28 stycznia 2014 roku, poz. 133 z późniejszymi zmianami), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego 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

**Raport z badania
skonsolidowanego sprawozdania finansowego
GRUPY KAPITAŁOWEJ,
w której jednostką dominującą jest KCI SA
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku**

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 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 działalność rachunkowo - księgową.

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 2013 roku 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	31.12.2013			31.12.2012		
	Liczba akcji (w szt.)	Liczba głosów	Udział w kapitale	Liczba akcji (w szt.)	Liczba głosów	Udział 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	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 Jednostki Dominującej na 31 grudnia 2013 roku w kwocie 27.642 tys. zł i wykazujący zmniejszenie o 3.652 tys. zł w porównaniu z 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 skonsolidowanym 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 jednostki dominującej

- Agata Kalińska - Prezes Zarządu

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 jednostki dominującej

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 19,20,21 powołało w skład Rady Nadzorczej Panią Dorotę Hajdarowicz, Pana Jarosława Knapa oraz Pana Piotra Łyska.

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 2013 |
| Suma bilansowa | - 28.869 tys. zł |
| Wynik finansowy | - (3.652) tys. zł |
| Zmniejszenie kapitału własnego | - 3.652 tys. zł |
| Zwiększenie stanu środków pieniężnych | - 682 tys. zł |
| Przychody ze sprzedaży | - 3.407 tys. zł |
| Podmiot uprawniony do badania | - BDO Sp. z o.o., ul. Postępu 12, Warszawa |
| Rodzaj opinii z badania | - bez zastrzeżeń |

2.2. Podmioty podporządkowane

W skład Grupy Kapitałowej KCI, objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za 2013 rok 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%	pełna	30.09.2013 / 1.01-30.09.2013	BDO Sp. z o.o.	Przegląd pakietu sprawozdawczego
KCI Development Sp. z o.o. Centrum Zabłocie S.K.A.	20%	metoda praw własności	31.12.2013 / 1.01-31.12.2013	BDO Sp. z o.o.	Przegląd pakietu sprawozdawczego

W dniu 17 października 2013 roku postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nastąpiło przekształcenie spółki stowarzyszonej KCI - Centrum Zabłocie Sp. z o.o. w spółkę Gremi Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Centrum Zabłocie - Spółka Komandytowo-Akcyjna (obecnie KCI Development Sp. z o.o. Centrum Zabłocie S.K.A.). Po przekształceniu kapitał zakładowy spółki nie uległ zmianie i wynosi 19.896.450 zł, z tym, że dzieli się na akcje o wartości nominalnej 1,00 zł. Na każdy udział spółki przed przekształceniem, po przekształceniu przypada 50 akcji. KCI SA posiadająca poprzednio 79.586 udziałów obecnie posiada 3.979.300 akcji spółki KCI Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Centrum Zabłocie - S.K.A., co nadal stanowi 20% w kapitale zakładowym i liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Ze względu na nieistotne wielkości, nie zniekształcające informacji o wynikach finansowych Grupy Kapitałowej, nie objęto konsolidacją spółki zależnej Hydromeca SA z siedzibą w Brukseli. W dniu 5 grudnia 2013 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki Hydromeca SA, na którym powzięte zostały między innymi uchwały w sprawie likwidacji i rozwiązania spółki Hydromeca SA. Powyższe uchwały zostały podjęte w ramach jednego aktu, przy zastosowaniu uproszczonego trybu likwidacji, przewidzianego przepisami belgijskiego prawa. W związku z powyższym, z dniem 5 grudnia 2013 roku spółka Hydromeca SA przestała istnieć.

W wyniku powyższych zmian na dzień 31 grudnia 2013 roku KCI SA nie tworzy już grupy kapitałowej.

Spółka na 31 grudnia 2013 roku nie posiada akcji ani udziałów w jednostkach zależnych, natomiast nadal posiada akcje w jednostce stowarzyszonej KCI Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Centrum Zabłocie - Spółka Komandytowo - Akcyjna (dawniej Gremi Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Centrum Zabłocie - Spółka Komandytowo - Akcyjna), które podlegają wycenie metodą praw własności.

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 2013 roku, obejmujące:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na 31 grudnia 2013 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 29.510 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujący stratę netto w wysokości 3.535 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 wykazujące dochód całkowity w wysokości (3.535) tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 3.535 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 588 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

oraz sprawozdanie Zarządu jednostki dominującej z działalności Grupy Kapitałowej KCI za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku.

4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej KCI za 2013 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 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 Jednostki Dominującej 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).

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 2012 roku, które zostało zbadane przez BDO Sp. z o.o. i uzyskało opinię z objaśnieniem następującej treści:

„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”.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku zostało zatwierdzone Uchwałą nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 maja 2013 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2012 rok złożono w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 12 czerwca 2013 roku.

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)					
	31.12.2013	% sumy bilansowej	31.12.2012	% sumy bilansowej	31.12.2011	% sumy bilansowej
AKTYWA						
Aktywa trwałe	18 335	62,1	19 967	59,5	25 195	54,5
Rzeczowe aktywa trwałe	11	0,0	92	0,3	168	0,4
Wartości niematerialne	15	0,1	0	0,0	0	0,0
Wartość firmy	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Akcje i udziały	17 897	60,6	18 485	55,0	13 644	29,5
Należności długoterminowe	0	0,0	0	0,0	10 936	23,6
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	309	1,0	1 229	3,7	0	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	103	0,4	161	0,5	447	1,0
Aktywa obrotowe	11 175	37,9	13 608	40,5	21 008	45,5
Zapasy	610	2,1	1 079	3,2	2 351	5,1
Należności z tytułu dostaw i usług	856	2,9	1 589	4,7	84	0,2
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0,0	0	0,0	12	0,0
Pozostałe należności	5 316	18,0	5 804	17,3	8 272	17,9
Pozostałe aktywa finansowe	3 509	11,9	4 833	14,4	9 518	20,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	882	3,0	294	0,9	764	1,7
Rozliczenia międzyokresowe	2	0,0	9	0,0	7	0,0
SUMA AKTYWÓW	29 510	100,0	33 575	100,0	46 203	100,0

	(w tys. zł)					
	31.12.2013	% sumy bilansowej	31.12.2012	% sumy bilansowej	31.12.2011	% sumy bilansowej
PASYWA						
Kapitał własny	27 642	93,7	31 177	92,9	43 826	94,8
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	27 642	93,7	31 177	92,9	43 826	94,8
Kapitał podstawowy	18 197	61,7	18 197	54,2	18 197	39,3
Akcje własne	(234)	(0,8)	(234)	(0,7)	0	-
Pozostałe kapitały	69 489	235,5	69 489	207,0	69 489	150,3
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	(56 275)	(190,7)	(43 803)	(130,5)	(54 117)	(117,1)
Zysk (strata) netto roku obrotowego przypadający akcjonariuszom spółki dominującej	(3 535)	(12,0)	(12 472)	(37,1)	10 257	22,3
Zysk (strata) netto roku obrotowego przypadający udziałom niekontrolującym	0	-	0	-	0	-
Udziały niekontrolujące	0	-	0	-	0	-
 Zobowiązania długoterminowe	 1 308	 4,4	 1 401	 4,1	 495	 1,1
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	103	0,3	161	0,4	447	1,0
Inne zobowiązania finansowe	0	-	0	-	48	0,1
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 205	4,1	1 240	3,7	0	-
 Zobowiązania krótkoterminowe	 560	 1,9	 997	 3,0	 1 882	 4,1
Kredyty i pożyczki	0	-	0	-	0	-
Inne zobowiązania finansowe	0	-	0	-	16	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	253	0,9	393	1,2	91	0,2
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	-	19	0,1	0	-
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe	252	0,8	490	1,5	1 373	3,0
Przychody przyszłych okresów	55	0,2	95	0,2	402	0,9
 SUMA PASYWÓW	 29 510	 100,0	 33 575	 100,0	 46 203	 100,0

2. Podstawowe wartości ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat

	(w tys. zł)					
	1.01.2013 - 31.12.2013	% przychodów ze sprzedaży	1.01.2012 - 31.12.2012	% przychodów ze sprzedaży	1.01.2011 - 31.12.2011	% przychodów ze sprzedaży
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 323	100,0	5 036	100,0	15 331	100,0
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	(1 126)	(26,1)	(1 855)	(36,8)	(13 831)	(90,2)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 197	73,9	3 181	36,2	1 500	9,8
Koszty sprzedaży	(9)	(0,2)	(42)	(0,8)	(528)	(3,4)
Koszty ogólnego zarządu	(5 132)	(118,7)	(3 679)	(73,1)	(1 949)	(12,7)
Zysk (strata) ze sprzedaży	(1 944)	(45,0)	(540)	(10,7)	(977)	(6,4)
Pozostałe przychody operacyjne	748	17,3	430	8,5	1 264	8,2
Pozostałe koszty operacyjne	(778)	(18,0)	(13 667)	(271,4)	(832)	(5,4)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(1 974)	(45,7)	(13 777)	(273,6)	(545)	(3,6)
Przychody finansowe	619	14,3	1 854	36,8	15 218	99,3
Koszty finansowe	(2 475)	(57,2)	(219)	(9,6)	(4 486)	(29,3)
Udział w zyskach i stratach jednostek rozliczanych metodą praw własności	295	6,8	(312)	(6,2)	223	1,5
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(3 535)	(81,8)	(12 454)	(247,3)	10 410	67,9
Podatek dochodowy	0	-	18	0,4	153	1,0
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(3 535)	(81,8)	(12 472)	(247,7)	10 257	66,9
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	-	0	0,0	0	0,0
Zysk (strata) netto	(3 535)	(81,8)	(12 472)	(247,7)	10 257	66,9
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(3 535)	(81,8)	(12 472)	(247,7)	10 257	66,9

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	2013	2012	2011
<u>Wskaźniki płynności</u>			
Wskaźnik płynności I			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	20,0	13,6	11,2
<u>Wskaźniki aktywności</u>			
Szybkość spłaty należności w dniach			
$\frac{\text{średni stan należności *) z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży produktów}}$	103	61	8
<u>Wskaźniki rentowności</u>			
Rentowność sprzedaży netto			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów}}$	(81,8%)	(247,7%)	66,9%
Rentowność sprzedaży brutto			
$\frac{\text{wynik ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów}}$	(45,0%)	(10,7%)	(6,4%)
Rentowność majątku			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	(12,2%)	(37,1%)	22,2%
Rentowność kapitału			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	(12,8%)	(40,0%)	23,4%
Wskaźnik zadłużenia			
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{suma pasywów}}$	6,3%	7,1%	5,2%
<u>Efektywność akcji</u>			
Wartość księgowa na jedną akcję w zł			
$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{liczba akcji}}$	0,8	0,9	1,2
Wynik finansowy netto na jedną akcję w zł			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{liczba akcji}}$	(0,1)	(0,3)	0,3

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

4. Komentarz

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej w badanym roku obrotowym uległa zmniejszeniu o 12,1%, tj. o 4.065 tys. zł.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej wykazuje niższe o 1.632 tys. zł aktywa trwałe oraz niższe o 2.433 tys. zł aktywa obrotowe niż na koniec poprzedniego okresu.

Spadek wartości aktywów trwałych wynika w dużej mierze ze zmniejszenia wartości pożyczek długoterminowych, 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 a także dokonanie wpłaty na poczet podwyższenia kapitału zakładowego w Gremi Communication Sp. z o.o. w kwocie 1.125 tys. zł

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

Wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat przychody z działalności kontynuowanej ustalone zostały w kwocie 4.323 tys. zł wobec 5.036 tys. zł w roku poprzednim i stanowią w przeważającej mierze przychody z pośrednictwa i zarządzania nieruchomościami. Przychody ze sprzedaży uzupełniają przychody z prowadzenia ksiąg rachunkowych oraz pozostałe usługi.

Koszty ogólnego zarządu wyniosły 5.132 tys. zł, powodując powstanie straty na sprzedaży w kwocie (1.944) tys. zł. Ujemne saldo działalności finansowej spowodowane dokonaniem odpisu aktualizującego wartość akcji FAM wpłynęło na pogłębienie straty, która ostatecznie wyniosła (3.535) tys. zł.

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 0,8 zł i uległa zmniejszeniu o 0,1 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 6,3%.

Uwzględniając oceny potwierdzające odzyskiwalność pożyczek od podmiotów, którym je udzielono, 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 Grupę Kapitałową 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 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 Grupy Kapitałowej.

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

8. Oświadczenie Zarządu

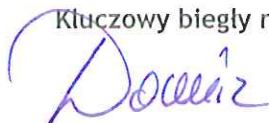
Zarząd jednostki dominującej złożył pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o nie wystąpieniu istotnych zdarzeń po dniu bilansowym, innych niż wykazane w sprawozdaniu finansowym.

Katowice, 29 kwietnia 2014 roku

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

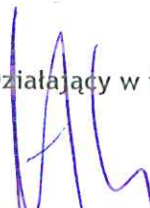
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

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