



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 S.A.**  
**ul. Wrocławska 53**  
**30-011 Kraków**

**Opinia i raport**  
**niezależnego biegłego rewidenta**  
**z badania sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku**

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN., NIP 108-000-42-12 Biura regionalne BDO: Katowice 40-004, al. Korfantego 2, tel: +48 32 359 50 00, katowice@bdo.pl; Kraków 30-415, ul. Wadowicka 8a, tel: +48 12 378 69 00, krakow@bdo.pl; Poznań 61-028, ul. Warszawska 43, tel: +48 61 650 30 80, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

BDO Sp. z o.o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO złożonej z niezależnych spółek członkowskich.

**OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
dla Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej  
KCI S.A.**

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego KCI S.A. z siedzibą w Krakowie, ul. Wrocławska 53, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **45.151 tys. zł**;
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku wykazujący zysk netto w wysokości **9.824 tys. zł**;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku wykazujące dochód całkowity w wysokości **9.824 tys. zł**;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2011 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **9.823 tys. zł**;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2011 roku wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **341 tys. zł**;
- oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

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

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości, Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej, zwanymi dalej „MSR” oraz w ustawie z 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2009 roku, nr 152, poz. 1223, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.



Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy - 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:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej KCI S.A. na dzień 31 grudnia 2011 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2011 roku,
- 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,
- 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 2009 r. nr 33 poz. 259, z późniejszymi zmianami), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Warszawa, 20 kwietnia 2012 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.:**

**dr Katarzyna Iwuć**  
Biegły Rewident  
nr ewid. 11771

**dr André Helin**  
Prezes Zarządu  
Biegły Rewident nr ewid. 90004



Telefon: +48 22 543 16 00  
Telefax: +48 22 543 16 01  
E-mail: office@bdo.pl  
Internet: www.bdo.pl

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

**Raport**  
**z badania sprawozdania finansowego**  
**KCI S.A.**  
  
**za rok obrotowy**  
**od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku**

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN., NIP 108-000-42-12. Biura regionalne BDO: Katowice 40-004, al. Korfantego 2, tel: +48 32 359 50 00, katowice@bdo.pl; Kraków 30-415, ul. Wadowicka 8a, tel: +48 12 378 69 00, krakow@bdo.pl; Poznań 61-028, ul. Warszawska 43, tel: +48 61 650 30 80, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

BDO Sp. z o.o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO złożonej z niezależnych spółek członkowskich

## SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	2
II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI	8
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	13

## 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

Zgodnie z wpisem do rejestru oraz statutem Spółki przedmiotem działalności Spółki jest:

- działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z),
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z),
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z),
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z),
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z),
- leasing finansowy (PKD 64.91.Z),
- pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92.Z),
- pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (PKD 64.99.Z),
- działalność rachunkowo-księgowa (PKD 69.20.Z),
- działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych (PKD 70.10.Z),
- stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja (PKD 70.21.Z),
- pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z),
- pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 74.90.Z),
- dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim (PKD 77.40.Z),
- działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura (PKD 82.11.Z),
- pozostałą działalność wspomagającą prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 82.99.Z),
- reklama (PKD 73.1),

- działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów (PKD 82.30.Z),
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z),
- sprzedaż hurtowa pozostałych maszyn i urządzeń (PKD 46.69.Z),
- sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzejnego (PKD 46.74.Z),
- magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów (PKD 52.10.B),
- hotele i podobne obiekty zakwaterowania (PKD 55.10.Z).

W okresie podlegającym badaniu Spółka prowadziła działalność głównie w zakresie: realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, zarządzania nieruchomościami wykonywanego na zlecenie, działalności firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych, działalności holdingów finansowych.

#### 1.4 Podstawa działalności

KCI S.A. 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 2011 roku wynosił 18.197 tys. zł i dzielił się na 36.393.000 akcji o wartości nominalnej 0,50 zł każda.

W dniu 22 kwietnia 2011 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy działając na podstawie art. 455 § 1 i 2 Kodeksu spółek handlowych oraz art. 28.3 pkt 1 Statutu Spółki podjęło uchwałę w sprawie obniżenia wartości kapitału zakładowego KCI S.A. o kwotę 108.087 tys. zł

z kwoty 126.284 tys. zł do kwoty 18.197 tys. zł poprzez zmniejszenie wartości nominalnej jednej akcji z kwoty 3,47 zł do kwoty 0,50 zł. Obniżenia kapitału zakładowego dokonano w celu częściowego pokrycia strat z lat ubiegłych.

Obniżenie kapitału zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28 września 2011 roku.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku akcjonariat Spółki, zgodnie z informacją Zarządu przedstawiał się następująco:

Akcjonariusze	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w głosach
JUPITER NFI S.A.	9 684 678	9 684 678	26,61%
Leszek Szwedo	3 630 131	3 630 131	9,98%
Pozostali	23 078 191	23 078 191	63,41%
<b>Razem:</b>	<b>36 393 000</b>	<b>36 393 000</b>	<b>100,00%</b>

Na kapitał własny Spółki na 31 grudnia 2011 roku składały się ponadto:

- pozostałe kapitały 69.489 tys. zł
- zyski zatrzymane z lat ubiegłych (54.306) tys. zł
- zysk netto roku bieżącego 9.824 tys. zł

Łącznie kapitał własny na 31 grudnia 2011 roku wynosił 43.204 tys. zł.

### 1.8 Zarząd Spółki

Na 31 grudnia 2011 roku w skład Zarządu wchodziły następujące osoby:

- Jadwiga Wiśniowska - Prezes Zarządu
- Jan Godłowski - Wiceprezes Zarządu

W dniu 28 października 2011 roku Pan Kazimierz Mochol złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu.

W dniu 28 października 2011 roku Rada Nadzorcza Spółki w drodze uchwały nr VII/50/2011 odwołała Pana Wojciecha Suchowskiego z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu.

W dniu 28 października 2011 roku Rada Nadzorcza Spółki w drodze uchwały nr VII/51/2011 powołała Panią Jadwigę Wiśniowską na stanowisko Prezesa Zarządu

W dniu 28 października 2011 roku Rada Nadzorcza Spółki w drodze uchwały nr VII/52/2011 powołała Pana Jana Godłowskiego na stanowisko Wiceprezesa Zarządu.

Powyższe zmiany zostały zgłoszone i zarejestrowane we właściwym rejestrze sądowym.

Do dnia zakończenia badania nie wystąpiły zmiany w Zarządzie Spółki.



### 1.9 Rada Nadzorcza Spółki

Na 31 grudnia 2011 roku w skład Rady Nadzorczej wchodziły następujące osoby:

Grzegorz Hajdarowicz	-	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Artur Rawski	-	Członek Rady Nadzorczej
Bogusław Kośmider	-	Członek Rady Nadzorczej
Bogusław Szwedo	-	Członek Rady Nadzorczej
Kazimierz Hajdarowicz	-	Członek Rady Nadzorczej

W dniu 28 czerwca 2011 roku Pan Leszek Szwedo - pełniący funkcję Członka Rady Nadzorczej złożył rezygnację z pełnionej funkcji.

W dniu 28 czerwca 2011 roku w drodze uchwały nr 25 Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało do Rady Nadzorczej Pana Bogusława Szwedo.

Powyższa zmiana została zgłoszona i zarejestrowana we właściwym rejestrze sądowym.

W dniu 5 grudnia 2011 roku w drodze uchwały nr 6 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odwołało Pana Dariusza Leśniaka z funkcji członka Rady Nadzorczej Emitenta powołując uchwałą nr 7 do Rady Nadzorczej Pana Artura Rawskiego.

Powyższa zmiana nie została zarejestrowana we właściwym rejestrze sądowym.

Do dnia zakończenia badania nie wystąpiły inne zmiany w Radzie Nadzorczej Spółki.

### 1.10 Informacja o jednostkach powiązanych

Spółka jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Za jednostki powiązane ze Spółką uznaje się podmioty tworzące Grupę Kapitałową KCI, opisane we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

Do jednostek powiązanych zalicza się także znaczącego inwestora - Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A. oraz spółki należące do grupy znaczącego inwestora.

W dniu 31 stycznia 2012 roku Spółka otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 24 stycznia 2012 roku, na mocy którego w dniu 25 stycznia 2012 roku w/w 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 S.A. (Spółka Przejmująca).

## 2. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku obejmujące:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 45.151 tys. zł;

- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku wykazujący zysk netto w wysokości **9.824** tys. zł;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku wykazujące dochód całkowity w wysokości **9.824** tys. zł;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2011 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **9.823** tys. zł;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2011 roku wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **341** tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

a także sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w 2011 roku.

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

Badanie sprawozdania finansowego KCI S.A. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku zostało przeprowadzone przez BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Postępu 12, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3355.

Wyboru biegłego rewidenta dokonała Rada Nadzorcza badanej Spółki na podstawie uchwały nr VII/45/2011 z dnia 2 sierpnia 2011 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie z dnia 5 sierpnia 2011 roku, przez kluczowego biegłego rewidenta dr Katarzynę Iwuć (nr ewidencyjny 11771). Badanie przeprowadzono w siedzibie Spółki od dnia 2 kwietnia 2012 roku, z przerwami, do daty wydania opinii. Było one poprzedzone przeglądem sprawozdania finansowego za I półrocze 2011 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.

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 2010 roku, które było badane przez BDO Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku zostało zatwierdzone Uchwałą nr 5 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28 czerwca 2011 roku.

Uchwałą nr 7 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28 czerwca 2011 roku postanowiono pokryć stratę netto za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku w kwocie 8.965 tys. zł z kapitałów zapasowych Spółki, z których mogą być pokrywane straty bilansowe lub z przyszłych zysków.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 roku złożono w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 7 lipca 2011 roku oraz opublikowano w Monitorze Polskim „B” nr 63 dnia 5 stycznia 2012 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)

	(w tys. zł)					
	31.12.2011	% sumy bilansowej	31.12.2010	% sumy bilansowej	31.12.2009	% sumy bilansowej
<b>AKTYWA</b>						
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>24 538</b>	<b>54,4</b>	<b>14 242</b>	<b>38,0</b>	<b>48 849</b>	<b>49,8</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	168	0,4	162	0,5	32 759	33,4
Wartości niematerialne	0	0,0	0	0,0	9 767	10,0
Akcje i udziały	12 987	28,8	12 987	34,6	10	0,0
Należności długoterminowe	10 936	24,2	0	0,0	2 797	2,8
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	447	1,0	1 093	2,9	3 516	3,6
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>20 613</b>	<b>45,6</b>	<b>23 275</b>	<b>62,0</b>	<b>49 143</b>	<b>50,2</b>
Zapasy	0	0,0	0	0,0	12 784	13,1
Należności z tytułu dostaw i usług	58	0,0	551	1,5	3 852	3,9
Pozostałe należności	8 263	18,4	423	1,1	176	0,2
Pozostałe aktywa finansowe	11 670	25,8	21 334	56,9	31 541	32,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	615	1,4	956	2,5	575	0,6
Rozliczenia międzyokresowe i inne	7	0,0	11	0,0	215	0,2
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>45 151</b>	<b>100,0</b>	<b>37 517</b>	<b>100,0</b>	<b>97 992</b>	<b>100,0</b>

Raport z badania sprawozdania finansowego KCI S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku

	<u>31.12.2011</u>	% sumy bilansowej	<u>31.12.2010</u>	% sumy bilansowej	<u>31.12.2009</u>	% sumy bilansowej
<b>PASYWA</b>						
<b>Kapitał własny</b>	<b>43 204</b>	<b>95,7</b>	<b>33 381</b>	<b>89,0</b>	<b>42 346</b>	<b>43,2</b>
Kapitał podstawowy	18 197	40,3	126 284	336,6	126 284	128,9
Pozostałe kapitały	69 489	153,9	69 489	185,3	73 844	75,3
Zyski zatrzymane z lat ubiegłych	(54 306)	(120,3)	(153 427)	(409,0)	(131 520)	(134,2)
Zysk (strata) netto roku obrotowego	9 824	21,8	(8 965)	(23,9)	(26 262)	(26,8)
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>495</b>	<b>1,1</b>	<b>1 156</b>	<b>3,1</b>	<b>21 535</b>	<b>22,1</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	447	1,0	1 093	2,9	3 516	3,6
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0	0,0	0	0,0	323	0,3
- w tym: długoterminowe	0	0,0	0	0,0	169	0,2
Inne zobowiązania finansowe	48	0,1	63	0,2	9 939	10,1
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	0	0,0	0	0,0	7 757	7,9
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>1 452</b>	<b>3,2</b>	<b>2 980</b>	<b>7,9</b>	<b>34 111</b>	<b>34,7</b>
Kredyty i pożyczki	0	0,0	543	1,4	15 318	15,6
Inne zobowiązania finansowe	16	0,0	674	1,8	7 982	8,1
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	71	0,2	1 379	3,7	4 719	4,8
Pozostałe zobowiązania	1 365	3,0	384	1,0	6 087	6,2
Przychody przyszłych okresów	0	0,0	0	0,0	5	0,0
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<u><u>45 151</u></u>	<u>100,0</u>	<u><u>37 517</u></u>	<u>100,0</u>	<u><u>97 992</u></u>	<u>100,0</u>

## 2. Rachunek zysków i strat (w tys. zł)

	1.01.2011 - 31.12.2011	% przych. ze sprzedaży	1.01.2010 - 31.12.2010	% przych. ze sprzedaży	1.01.2009 - 31.12.2009	% przych. ze sprzedaży
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	130	100,0	0	-	0	-
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>130</b>	<b>100,0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
Koszty ogólnego zarządu	1 838	1 413,8	1 054	-	588	-
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>(1 708)</b>	<b>(1 313,8)</b>	<b>(1 054)</b>	<b>-</b>	<b>(588)</b>	<b>-</b>
Pozostałe przychody operacyjne	1 041	800,8	378	-	196	-
Pozostałe koszty operacyjne	822	632,3	3 738	-	408	-
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>(1 489)</b>	<b>(1 145,4)</b>	<b>(4 414)</b>	<b>-</b>	<b>(800)</b>	<b>-</b>
Przychody finansowe	16 358	12 583,1	24 361	-	2 040	-
Koszty finansowe	5 045	3 880,8	26 642	-	17 931	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>9 824</b>	<b>7 556,9</b>	<b>(6 695)</b>	<b>-</b>	<b>(16 691)</b>	<b>-</b>
Podatek dochodowy	0	0,0	0	-	0	-
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>9 824</b>	<b>7 556,9</b>	<b>(6 695)</b>	<b>-</b>	<b>(16 691)</b>	<b>-</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0,0	(2 270)	-	(9 571)	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>9 824</b>	<b>7 556,9</b>	<b>(8 965)</b>	<b>-</b>	<b>(26 262)</b>	<b>-</b>

### 3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	2011	2010	2009
<u>Wskaźniki płynności</u>			
<u>Wskaźnik płynności I</u>			
aktywa obrotowe ogółem	14,2	7,8	1,4
zobowiązania krótkoterminowe			
<u>Wskaźniki aktywności</u>			
<u>Szybkość spłaty należności w dniach</u>			
średni stan należności handlowych*) x 365 dni	855	-	-
przychody ze sprzedaży			
<u>Wskaźniki rentowności</u>			
<u>Rentowność sprzedaży netto</u>			
wynik finansowy netto	7 556,9%	-	-
przychody ze sprzedaży			
<u>Rentowność majątku</u>			
wynik finansowy netto	21,8%	(23,9%)	(26,8%)
suma aktywów			
<u>Rentowność kapitału własnego</u>			
wynik finansowy netto	22,7%	(26,9%)	(62,0%)
kapitał własny			
<u>Wskaźniki zadłużenia</u>			
<u>Wskaźnik zadłużenia</u>			
zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4,3%	11,0%	56,8%
suma pasywów			
<u>Efektywność akcji</u>			
<u>Wartość księgowa na jedną akcję</u>			
kapitał własny	1,20	0,93	1,18
liczba akcji**)			
<u>Wynik finansowy na jedną akcję</u>			
wynik finansowy netto za ostatnie 12 miesięcy***)	0,27	(0,25)	(0,73)
średnioważona liczba akcji**)			

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

\*\*) Z uwagi na fakt, że spółka Ponar Corporate Center Sp. z o.o., w której KCI S.A. posiada 100% udziałów, posiada 449.262 akcji KCI S.A. przy wyliczeniu wartości wskaźników efektywności akcji skorygowano liczbę akcji o akcje posiadane przez Ponar Corporate Center Sp. z o.o. Tym samym średnioważona liczba akcji i liczba akcji na dzień bilansowy została określona na poziomie 35 943.738 akcji

\*\*\*) Wynik finansowy netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej.

## 4. Komentarz

Suma bilansowa Spółki wzrosła o 20,3% w porównaniu do roku ubiegłego. Główną przyczyną tej zmiany był wypracowany w badanym okresie zysk netto, na który największy wpływ miał osiągnięty dodatni wynik na transakcji zbycia akcji Georgia Hydraulic Cylinder Inc.

Transakcja ta spowodowała również znaczące zmiany w strukturze aktywów poprzez wzrost wartości należności długoterminowych oraz spadek wartości pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych. Na 31 grudnia 2010 roku aktywa trwałe stanowiły 38,0% sumy bilansowej, natomiast w 2011 roku ich udział uległ zwiększeniu do 54,4% sumy bilansowej. Udział aktywów obrotowych w sumie bilansowej zmniejszył się z poziomu 62,0% w roku poprzednim do 45,6% w okresie badanym.

W porównaniu do roku 2010 struktura finansowania Spółki także uległa zmianie - w badanym okresie Spółka finansowała swoją działalność kapitałem własnym, stanowiącym 95,7% sumy pasywów oraz kapitałem obcym stanowiącym 4,3% sumy bilansowej. W poprzednim roku udział kapitału własnego i obcego w sumie pasywów wynosił odpowiednio 89,0% i 11,0%.

W pozycji kapitału własnego istotnie zmieniła się wartość kapitału podstawowego, który został obniżony w drodze zmniejszenia wartości nominalnej jednej akcji z kwoty 3,47 zł do kwoty 0,50 zł. W konsekwencji zmianie uległ również zatrzymane zyski z lat poprzednich.

W związku ze sprzedażą w 2010 roku zorganizowanej części przedsiębiorstwa oraz sprzedażą akcji w spółce Ponar-Silesia S.A. Spółka zaniechała prowadzenie działalności w zakresie hydrauliki siłowej oraz zmieniła profil działalności skupiając się na rynku nieruchomości. Znalazło to odzwierciedlenie w wysokości przychodów ze sprzedaży wykazywanych przez Spółkę z działalności kontynuowanej. W bieżącym okresie KCI S.A. osiągnęło przychody ze sprzedaży w wysokości 130 tys. zł jednocześnie ponosząc koszty ogólnego zarządu w wysokości 1.838 tys. zł. W efekcie Spółka odnotowała stratę ze sprzedaży w wysokości 1.708 tys. zł.

Wynik na sprzedaży skorygowany został o dodatnie saldo pozostałej działalności operacyjnej w wysokości 219 tys. zł oraz dodatnie saldo osiągnięte na działalności finansowej w wysokości 11.313 tys. zł. W rezultacie Spółka osiągnęła zysk netto na poziomie 9.824 tys. zł.

Wartość wskaźnika płynności I wzrosła z poziomu 7,8 na 31 grudnia 2010 roku do poziomu 14,2 na 31 grudnia 2011 roku.

Osiągnięty zysk wpłynął na poprawę wartości wskaźników rentowności majątku i rentowności kapitału własnego, które ukształtowały się odpowiednio na poziomie 21,8% oraz 22,7%.

Wartość księgowa na jedną akcję wzrosła o 0,27 zł i ukształtowała się na poziomie 1,20 zł.

Zysk netto na jedną akcję osiągnął wartość 0,27 zł w 2011 roku, w porównaniu do straty na jedną akcję w wysokości 0,25 zł w 2010 roku.

W badanym okresie oraz w okresie poprzednim Spółka w swoich działaniach koncentrowała się na zmianie profilu działalności oraz dostosowaniu struktur organizacyjnych do realizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych skupiających się na rynku nieruchomości. Prowadzone działania restrukturyzacyjne zmierzające do ustabilizowania sytuacji finansowej Spółki pozwalają na przyjęcie założenia, że Spółka będzie kontynuowała działalność w okresie co najmniej następnych dwunastu miesięcy.



### III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

#### 1. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości, określoną w art. 10 ustawy o rachunkowości. Zastosowane zasady rachunku kosztów, wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego są zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, zwanymi dalej „MSR”, oraz z przepisami ustawy o rachunkowości.

Księgi rachunkowe są prowadzone w Krakowie przy ul. Wrocławskiej 53 przez biuro rachunkowe K&F Accounting Sp. z o.o. na podstawie umowy z dnia 16 czerwca 2011 roku. Księgi rachunkowe przechowywane są w siedzibie Spółki.

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

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

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych Spółki na 1 stycznia 2011 roku było sprawozdanie finansowe sporządzone na 31 grudnia 2010 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. Informacje dodatkowe i objaśnienia

Informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje zostały sporządzone w sposób kompletny i poprawny, z uwzględnieniem wymogów wynikających z MSSF, a w zakresie nie uregulowanym w tych standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości.

### 3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Dane wykazane w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym zostały prawidłowo powiązane ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz księgami rachunkowymi i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach Spółki.

### 4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych zostało sporządzone przez Spółkę z uwzględnieniem MSR 7, metodą pośrednią i wykazuje prawidłowe powiązanie odpowiednio ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w księgach rachunkowych.

### 5. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki

Zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku (Dz.U. z 2009 roku nr 33, poz. 259 z późniejszymi zmianami) w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim, Zarząd sporządził sprawozdanie z działalności Spółki.

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

### 6. Oświadczenie kierownictwa jednostki

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

Warszawa, 20 kwietnia 2012 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.:

dr Katarzyna Iwuć  
Biegły Rewident  
nr ewid. 11771



dr André Helin  
Prezes Zarządu  
Biegły Rewident nr ewid. 90004

