



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

**GRUPA KAPITAŁOWA**  
**w której jednostką dominującą jest**  
**Jupiter 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**

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.

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Jupiter SA

Przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Jupiter (dalej „Grupa” lub „Grupa Kapitałowa”) z siedzibą w Krakowie przy ulicy Wrocławskiej 53, na które składa się:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 roku, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 377.199 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujący zysk netto w wysokości 2.363 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące całkowite dochody w wysokości 1.295 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 489 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 837 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 Jupiter SA (dalej „Spółka” lub „Jednostka Dominująca”).

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 dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2013 roku nr 330), 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.

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.





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 wyrywkowy - 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 na dzień 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.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na fakt, iż w 2013 roku Grupa Kapitałowa dokonała nabycia udziałów w dwóch jednostkach stowarzyszonych, których łączna wartość w cenie nabycia osiągnęła na dzień bilansowy 93.858 tys. zł, wycenianych metodą praw własności. Jak ujawniono w nocie 44.2 i 44.3 dodatkowych informacji i objaśnień, Grupa Kapitałowa dokonała wstępnego wyliczenia wartości firmy przypisanej do nabytych udziałów w łącznej kwocie 56.680 tys. zł, co stanowi 15,0% wartości skonsolidowanych aktywów na dzień 31 grudnia 2013 roku. Ostateczne rozliczenie połączenia powinno zostać dokonane w ciągu jednego roku od dnia przejęcia.

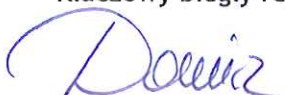
Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz uwzględnia przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków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

Katowice, 30 kwietnia 2014

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  
Kluczowy Biegły Rewident  
nr ewid. 12115

Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:



dr André Helin  
Prezes Zarządu  
Biegły Rewident  
nr ewid. 90004



Telefon: +48 22 543 16 00  
Telefax: +48 22 543 16 01  
E-mail: [office@bdo.pl](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  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
Grupy Kapitałowej Jupiter  
w której, jednostką dominującą jest spółka  
Jupiter 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 GRUPY KAPITAŁOWEJ	7
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	11

## I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

### 1. Dane identyfikujące jednostkę dominującą

#### 1.1. Nazwa i forma prawna

Do 19 lipca 2013 roku spółka działała pod firmą Jupiter NFI Spółka Akcyjna.

W dniu 19 lipca 2013 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie zarejestrował zmiany Statutu wprowadzone uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 maja 2013 roku, w wyniku których od dnia 19 lipca 2013 roku Spółka działa pod nową firmą w brzmieniu: Jupiter Spółka Akcyjna lub Jupiter SA.

#### 1.2. Siedziba Spółki

ul. Wrocławska 53, 30-011 Kraków.

#### 1.3. Przedmiot działalności

Zgodnie ze statutem Spółki przedmiotem działalności Spółki jest:

- a) nabywanie papierów wartościowych emitowanych przez Skarb Państwa,
- b) nabywanie bądź obejmowanie udziałów lub akcji podmiotów zarejestrowanych i działających w Polsce,
- c) nabywanie innych papierów wartościowych emitowanych przez podmioty, o których mowa w pkt. b,
- d) wykonywanie praw z akcji, udziałów i innych papierów wartościowych,
- e) rozporządzanie nabytymi akcjami, udziałami i innymi papierami wartościowymi,
- f) udzielanie pożyczek spółkom i innym podmiotom zarejestrowanym i działającym w Polsce,
- g) zaciąganie pożyczek i kredytów dla celów Funduszu

W badanym roku przedmiotem działalności Spółki było przede wszystkim nabywanie i zbywanie papierów wartościowych oraz udzielanie pożyczek. W wyniku połączenia ze spółką zależną KCI Krowodrza Sp. z o.o. zarejestrowanym w dniu 29 sierpnia 2013 roku, spółka rozszerzyła przedmiot działalności również o wynajem nieruchomości, które to zmiany do dnia wydania opinii nie zostały uwzględnione w statucie.

#### 1.4. Podstawa działalności

Jupiter SA działa na podstawie:

- Statutu Spółki sporządzonego w formie aktu notarialnego z dnia 15 grudnia 1994 roku (Rep. A - 5176/94) wraz z późniejszymi zmianami,
- Kodeksu spółek handlowych.

#### 1.5. Rejestracja w Sądzie Gospodarczym

W dniu 13 lipca 2001 roku Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy - XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000026567.



#### 1.6. Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

NIP 525-13-47-554

REGON 011124742

#### 1.7. Kapitał podstawowy i własny Spółki

Kapitał podstawowy na 31 grudnia 2013 roku wynosił 9.915 tys. zł i dzielił się na 99.148.652 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

W badanym okresie oraz do dnia wydania opinii wysokość kapitału podstawowego nie uległa zmianie.

Na 31 grudnia 2013 roku akcjonariat Spółki, zgodnie z informacją Zarządu, przedstawiał się następująco:

Nazwa akcjonariusza	Ilość głosów	Udział głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy
KCI Park Technologiczny Krowodrza SA	48.270.652	48,69%
Gremi Sp. z o.o.	17.130.058	17,28%
Forum XIII Delta Sp. z o.o. Forum XIII Gamma S.K.A.	7.958.755	8,03%
Pozostali akcjonariusze	25.789.187	26,00%

Na kapitał własny Spółki na 31 grudnia 2013 roku składały się ponadto:

- pozostałe kapitały 76.058 tys. zł
- zyski zatrzymane z lat ubiegłych 130.920 tys. zł
- strata netto roku bieżącego (378) tys. zł

Łącznie kapitał własny na 31 grudnia 2013 roku wynosił 216.515 tys. zł.

#### 1.8. Zarząd Spółki

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień wydania opinii członkami Zarządu byli:

- Grzegorz Marek Hajdarowicz - Prezes Zarządu
- Agata Joanna Kalińska - Wiceprezes Zarządu

W badanym okresie i do dnia wydania opinii wystąpiły poniższe zmiany w Zarządzie Spółki:

- 24 maja 2013 roku Rada Nadzorcza uchwałą numer 06/2013 odwołała Pana Artura Rawskiego z funkcji Prezesa Zarządu oraz ze składu Zarządu w związku ze złożeniem rezygnacji z pełnionej funkcji;
- 24 maja 2013 roku Rada Nadzorcza uchwałą numer 07/2013 powołała z dniem 25 maja 2013 roku Pana Grzegorza Hajdarowicza na stanowisko Prezesa Zarządu oraz zmieniła stanowisko Członka Zarządu Pani Agaty Kalińskiej na stanowisko Wiceprezes Zarządu.

#### 1.9. Rada Nadzorcza

Na 1 stycznia 2013 roku członkami Rady Nadzorczej byli:

- Dorota Anna Hajdarowicz
- Jan Tadeusz Pamuła
- Piotr Mariusz Łysek
- Andrzej Maria Zdebski
- Zofia Hajdarowicz

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Jupiter SA 29 maja 2013 roku uchwałami nr 16,17 oraz 18 zdecydowało odwołać ze składu Rady Nadzorczej Panią Zofię Hajdarowicz, Pana Jana Pamułę i Pana Andrzeja Zdebskiego. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło decyzję uchwałami nr 19,20 i 21 o powołaniu do Rady Nadzorczej Pana Kazimierza Hajdarowicza, Pana Jarosława Knapa i Pana Bogusława Kośmidera.

Na 31 grudnia 2013 roku oraz do dnia wydania opinii Rada Nadzorcza funkcjonowała w niżej wymienionym składzie:

- Dorota Anna Hajdarowicz
- Piotr Mariusz Łysek
- Bogusław Kośmider
- Jarosław Knap
- Kazimierz Hajdarowicz

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

### 2.1 Podmiot dominujący

#### Jupiter SA

Okres objęty sprawozdaniem finansowym	- 1 stycznia - 31 grudnia 2013
Suma bilansowa	- 322.450 tys. zł
Wynik finansowy	- (378) tys. zł
Zmniejszenie kapitału własnego	- 2.225 tys. zł
Zwiększenie stanu środków pieniężnych	- 101 tys. zł
Przychody i zyski	- 12.589 tys. zł
Podmiot uprawniony do badania	- BDO Sp. z o.o., ul. Postępu 12, Warszawa
Rodzaj opinii z badania	- z objaśnieniem

### 2.2 Skład Grupy kapitałowej, podmioty zależne i stowarzyszone

W skład Grupy Kapitałowej Jupiter na dzień 31 grudnia 2013 roku wchodziły następujące jednostki zależne, konsolidowane metodą pełną:

Nazwa jednostki	Sposób powiązania	Dzień bilansowy	Podmiot uprawniony do badania	Rodzaj przeprowadzonych prac oraz opinii
Gremi Development Sp. z o.o. - Centrum Zabłocie - S.K.A.	Spółka zależna	31.12.2013	BDO Sp. z o.o.	Przegląd dla celów konsolidacji
Gremi Development Sp. z o.o. - Rybitwy - S.K.A.	Spółka zależna	31.12.2013	BDO Sp. z o.o.	Przegląd dla celów konsolidacji
Gremi Media S.A.	Spółka zależna	31.12.2013	BDO Sp. z o.o.	Badanie sprawozdania finansowego, opinia bez zastrzeżeń



Ponadto Jednostka Dominująca posiadała na dzień bilansowy udziały w następujących jednostkach stowarzyszonych: Gremi Communication Sp. z o.o., Presspublica Sp. z o.o. (obecnie Gremi Media Sp. z o.o.), KCI Development Sp. z o.o. Wrocławska Sp. komandytowa oraz KCI SA.

Na mocy postanowienia z dnia 29 sierpnia 2013 roku Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy KRS wpisał do rejestru przedsiębiorców KRS połączenie spółki Jupiter SA (spółka przejmująca) ze spółkami KCI Krowodrza Sp. z o.o. oraz Forum XIII Alfa Sp. z o.o. (spółki przejmowane). Połączenie spółek nastąpiło na podstawie art. 492 § 1 pkt. 1 kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie na Jupiter SA całego majątku spółek przejmowanych. Spółki przejmowane wchodziły na dzień 1 stycznia 2013 roku w skład Grupy Kapitałowej. Połączenie Forum XIII Alfa Sp. z o.o. i KCI Krowodrza Sp. z o.o. z Jupiter SA przeprowadzono bez podwyższenia kapitału zakładowego spółki przejmującej na podstawie art. 515 § 1 kodeksu spółek handlowych.

W dniu 28 maja 2013 roku Zarząd Jupiter S.A. podjął uchwałę w sprawie przyjęcia planu połączenia KCI SA (spółka przejmująca) ze spółką Jupiter SA (Spółka Przejmowana). Zgodnie z uchwałą, połączenie nastąpi zgodnie z art. 492 § 1 ust. 1 kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego spółki przejmującej w drodze emisji akcji, które spółka przejmująca przyzna wszystkim akcjonariuszom Spółki Przejmowanej. Do dnia wydania niniejszej opinii nie nastąpiło zarejestrowanie połączenia obydwu podmiotów.

Sprawozdanie finansowe KCI SA za 2013 rok podlegało badaniu przez BDO Sp. z o.o. i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

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

Ponadto jednostkami powiązanymi z Grupą Kapitałową były spółki wchodzące do grup kapitałowych wymienionych powyższej podmiotów. Jednostką dominującą najwyższego szczebla wobec Grupy Kapitałowej jest Gremi Sp. z o.o., dlatego też jednostkami powiązanymi wobec Grupy Kapitałowej są wszystkie podmioty wchodzące w skład Grupy Gremi. Jako jednostki powiązane spółka uznaje również inne podmioty wyszczególnione w dodatkowych informacjach i objaśnieniach w sprawozdaniu finansowym.

Po dniu bilansowym, w dniu 8 kwietnia 2014 roku, nastąpiło zarejestrowanie zmiany nazwy spółki Gremi Development Sp. z o.o. - Centrum Zabłocie - S.K.A. na KCI Development Sp. z o.o. - Centrum Zabłocie - S.K.A. w związku ze zmianą komplementariusza Spółki.

### 3. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Jupiter sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku, obejmujące:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 roku, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 377.199 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujący zysk netto w wysokości 2.363 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące całkowite dochody w wysokości 1.295 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 489 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 837 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia,

oraz sprawozdanie Zarządu Jednostki Dominującej z działalności Grupy Kapitałowej Jupiter 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 Jupiter 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 jednostki dominującej na podstawie uchwały 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 od dnia 2 kwietnia 2013 roku do daty wydania opinii. Było ono poprzedzone przeglądem skonsolidowanego 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, 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 badania z zastrzeżeniem.

„Do daty wydania opinii nie uzyskaliśmy wystarczających dowodów potwierdzających możliwość odzyskania wierzytelności o wartości 4.617 tys. zł wynikających ze sprzedaży akcji własnych dokonanej w 2011 roku przez Jednostkę Dominującą i wykazanych jako „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności”, w związku z czym nie jesteśmy w stanie potwierdzić prawidłowości wyceny wyszczególnionej pozycji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.”

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.

## II. ANALIZA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości ze sprawozdania z sytuacji finansowej, rachunku zysków i strat oraz podstawowe wskaźniki finansowe, w porównaniu do analogicznych wielkości za lata ubiegłe. Dane oraz wskaźniki finansowe za rok 2011 zostały przekształcone ze względu na retrospektywne ujęcie skutków ostatecznego rozliczenia połączenia z Forum XIII Alfa Sp. z o.o., dokonanego w 2012 roku.

### 1. Podstawowe wartości ze sprawozdania z sytuacji finansowej

	2. (w tys. zł)					
	31.12.2013	% sumy bilansowej	31.12.2012	% sumy bilansowej	31.12.2011	% sumy bilansowej
<b>AKTYWA</b>						
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 700	0,5	863	0,2	2 634	0,6
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	1 413	0,4	2 308	0,6	1 916	0,4
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	315	0,1	10 028	2,4	6 030	1,4
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	90 560	24,0	177 850	43,4	162 924	38,2
Nieruchomości inwestycyjne	160 951	42,6	198 075	48,5	229 371	53,8
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	112 706	29,9	10 539	2,6	13 858	3,2
Wartości niematerialne	7 168	1,9	7 564	1,8	7 564	1,8
Rzeczowe aktywa trwałe	8	0,0	75	0,0	1 851	0,4
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 378	0,6	423	0,1	378	0,1
Grupa aktywów zakwalifikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	0	0,0	1 630	0,4	93	0,0
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>377 199</b>	<b>100,0</b>	<b>409 353</b>	<b>100,0</b>	<b>426 619</b>	<b>100,0</b>
<b>PASYWA</b>						
<b>Zobowiązania</b>	<b>93 625</b>	<b>24,8</b>	<b>126 268</b>	<b>30,8</b>	<b>108 628</b>	<b>25,5</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	26 497	7,0	20 121	4,9	20 852	4,9
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	44 250	11,7	72 926	17,8	49 982	11,7
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	500	0,1	500	0,1	500	0,1
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 109	5,9	32 721	8,0	37 294	8,7
Rezerwy na pozostałe zobowiązania	269	0,1	0	0,0	0	0,0
<b>Kapitał własny</b>	<b>283 574</b>	<b>75,2</b>	<b>283 085</b>	<b>69,2</b>	<b>317 991</b>	<b>74,5</b>
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Funduszu, w tym:	264 601	70,2	263 039	64,3	303 234	71,0
Kapitał podstawowy	9 915	2,6	9 915	2,4	9 915	2,3
Akcje własne	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Pozostałe kapitały	67 021	17,8	67 145	16,4	64 176	15,0
Zyski zatrzymane / Straty nie pokryte z lat ubiegłych	184 229	48,9	226 269	55,3	203 657	47,7
Zysk / Strata netto bieżącego okresu	3 436	0,9	(40 290)	(9,8)	25 486	6,0
Udziały niekontrolujące	18 973	5,0	20 046	4,9	14 757	3,5
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>377 199</b>	<b>100,0</b>	<b>409 353</b>	<b>100,0</b>	<b>426 619</b>	<b>100,0</b>



## 2. Podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat

	(w tys. zł)					
	2013	% przychodów i zysków	2012	% przychodów i zysków	2011	% przychodów i zysków
<b>Działalność kontynuowana</b>						
<b>Przychody i zyski</b>	<b>31 171</b>	<b>100,0</b>	<b>31 612</b>	<b>100,0</b>	<b>65 579</b>	<b>100,0</b>
Przychody i zyski z inwestycji	16 154	51,9	16 402	51,9	43 818	66,8
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	11 767	37,8	13 630	43,1	13 621	20,8
Pozostałe przychody i zyski operacyjne	2 640	8,3	1 580	5,0	7 380	11,3
Dodatnie różnice kursowe	610	2,0	0	-	760	1,1
<b>Koszty i straty</b>	<b>(40 196)</b>	<b>(129,0)</b>	<b>(68 159)</b>	<b>(215,5)</b>	<b>(38 352)</b>	<b>(58,5)</b>
Koszty i straty z inwestycji	(13 568)	(43,6)	(32 576)	(103,0)	(2 375)	(3,6)
Koszty operacyjne	(18 461)	(59,3)	(32 100)	(101,5)	(28 161)	(42,9)
Pozostałe koszty i straty operacyjne	(6 095)	(19,6)	(449)	(1,4)	(1 558)	(2,4)
Ujemne różnice kursowe	(350)	(1,1)	(565)	(1,8)	0	-
Pozostałe koszty finansowe	(246)	(0,7)	(179)	(0,6)	(165)	(0,2)
Rezerwy i utrata wartości	(1 476)	(4,7)	(2 290)	(7,2)	(6 093)	(9,4)
<b>Zysk / Strata z działalności operacyjnej</b>	<b>(9 025)</b>	<b>(29,0)</b>	<b>(36 547)</b>	<b>(115,5)</b>	<b>27 227</b>	<b>41,5</b>
Pozostałe przychody finansowe	0	0,0	491	1,6	0	0,0
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych	(3 257)	(10,1)	(3 319)	(10,5)	2 863	4,4
<b>Zysk / Strata przed opodatkowaniem</b>	<b>(12 282)</b>	<b>(39,1)</b>	<b>(39 375)</b>	<b>(124,5)</b>	<b>30 090</b>	<b>45,9</b>
Podatek dochodowy	14 645	46,9	(4 539)	(14,4)	1 639	2,5
<b>Zysk / Strata netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>2 363</b>	<b>7,8</b>	<b>(34 837)</b>	<b>(110,2)</b>	<b>28 451</b>	<b>43,4</b>
<b>Działalność zaniechana</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
<b>Zysk / Strata netto, przypadający na:</b>	<b>2 363</b>	<b>7,8</b>	<b>(34 837)</b>	<b>(110,2)</b>	<b>28 451</b>	<b>43,4</b>
Akcjonariuszy podmiotu dominującego	3 436	11,2	(40 290)	(127,4)	25 486	38,9
Akcjonariuszy mniejszościowych	(1 073)	(3,4)	5 453	17,4	2 965	4,5

*now*

### 3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	2013	2012	2011
Rentowność kapitału własnego			
<u>wynik finansowy netto</u> kapitał własny	0,8%	(12,3%)	8,9%
Zysk na akcję (podstawowy)			
<u>podstawowy zysk</u> średnia ważona liczba akcji*	0,02	(0,35)	0,42
Zysk na akcję (rozwodniony)**			
<u>rozwodniony zysk</u> średnia ważona liczba akcji*	0,02	(0,35)	0,42
Wskaźnik płynności I			
<u>aktywa obrotowe ***</u> zobowiązania krótkoterminowe bez rezerw	1,3	2,3	3,4
Stopa zadłużenia			
<u>zobowiązania</u> suma aktywów	24,8%	30,8%	25,5%
Wartość aktywów netto na akcję			
<u>aktywa netto</u> liczba akcji****	2,86	2,86	3,21
Cena akcji jednostki dominującej na GPW w Warszawie (w zł)	0,54	0,66	0,75
Cena akcji / zysk na akcję			
<u>cena akcji</u> zysk na akcję	18	(1,9)	1,8
Liczba akcji na koniec roku obrotowego (bez akcji własnych)	99 148 652	99 148 652	99 148 652
Liczba akcji na koniec roku obrotowego w tys. szt. (bez akcji własnych)	99 149	99 149	99 149
Akcje i udziały w spółkach notowanych	315	721	2 481
Notowane dłużne papiery wartościowe	0	0	0

średnia ważona liczba akcji zwykłych w trakcie roku obrotowego z wyłączeniem akcji zwykłych nabytych przez Fundusz wykazywanych jako akcje własne

\*\* rozwodniony zysk na akcję wylicza się korygując średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w taki sposób, jak gdyby nastąpiła zamiana na akcje wszystkich powodujących rozwodnienie potencjalnych akcji zwykłych.

W roku obrotowym 2013 nie wystąpiły zdarzenia wpływające na rozwodnienie zysku na akcję. Rozwodniony zysk na akcję jest równy podstawowemu zyskowi na akcję

\*\*\* aktywa obrotowe obejmują środki pieniężne i ich ekwiwalenty, należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zapasy, akcje i udziały w spółkach notowanych, notowane dłużne papiery wartościowe, aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności, a także aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechaną.

\*\*\*\* liczba akcji zwykłych na koniec roku obrotowego z wyłączeniem akcji zwykłych nabytych przez Fundusz i wykazywanych jako akcje własne



## 4. Komentarz

W roku 2013 nastąpiło zmniejszenie sumy bilansowej Grupy Kapitałowej o 7,9% do kwoty 377.199 tys. zł. W strukturze aktywów dominującą pozycją były nieruchomości inwestycyjne o wartości 160.951 tys. zł oraz inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności w kwocie 112.706 tys. zł, które stanowiły odpowiednio 42,6% i 29,9% sumy bilansowej.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych uległa zmniejszeniu o 37.124 tys. zł, co związane było ze zbyciem części nieruchomości przez jednostkę zależną w 2013 roku. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności wzrosły o 102.167 tys. głównie z powodu nabycia udziałów w Presspublica Sp. z o.o. (obecnie Gremi Media Sp. z o.o.) oraz Gremi Communication Sp. z o.o. poprzez rozliczenie wierzytelności. Ponadto na aktywa Grupy Kapitałowej składają się należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Wartość tej pozycji na koniec roku wyniosła 90.560 tys. zł i spadła o 87.290 tys. zł. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży uległy zmniejszeniu z 10.028 tys. zł do 315 tys. zł.

W pasywach Grupy Kapitałowej główną pozycję stanowią kapitały własne, których udział w sumie bilansowej uległ zwiększeniu z 69,2% na koniec 2012 roku do 75,2% na koniec badanego okresu. Na zmianę ten największy wpływ miało przede wszystkim obniżenie poziomu finansowania kapitałem obcym.

Zobowiązania stanowią 24,8% sumy bilansowej w stosunku do 30,8% na koniec poprzedniego roku. Największą pozycją zobowiązań pozostawały zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych (obligacji) przez Jednostkę Dominującą w kwocie 44.250 tys. zł. Zobowiązania te uległy zmniejszeniu o 28.676 tys. zł wskutek wykupu wcześniej wyemitowanych obligacji oraz emisji obligacji nowej serii. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego uległy zmniejszeniu o 10.612 tys. zł w związku ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnej przez Gremi Development Sp. z o.o. - Rybitwy - S.K.A.

Przychody i zyski z inwestycji Grupy Kapitałowej wyniosły 31.171 tys. zł i uległy zmniejszeniu o 248 tys. zł, tj. o 1,5%, co nie odbiega istotnie od poziomu przychodów i zysków z 2012 roku. Koszty i straty wyniosły 40.196 tys. zł i spadły o 27.963 tys. zł, tj. o 41,0% w stosunku do poprzedniego okresu. Na spadek ten największy wpływ miały koszty i straty z inwestycji, które wyniosły 32.576 tys. zł w 2012 roku w porównaniu z 13.568. zł w 2013 roku, na co największy wpływ miało ujęcie skutków dokonanych wycen nieruchomości w poprzednim roku. Koszty operacyjne spadły z 32.100 tys. zł w poprzednim okresie do 18.461 tys. zł w roku 2013, co związane było m.in. z poniesieniem niższych kosztów finansowania zewnętrznego.

Grupa Kapitałowa poniosła stratę z działalności operacyjnej w kwocie 9.025 tys. zł, pogłębiając stratą wynikającą z wyceny jednostek stowarzyszonych metodą praw własności o 3.177 tys. zł. Wskutek dodatniego wpływu podatku dochodowego na zysk netto Grupy Kapitałowej wynikającego z rozwiązanej rezerwy na odroczony podatek dochodowy, Grupa Kapitałowa wykazała zysk netto w wysokości 2.363 tys. zł, w tym zysk przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej 3.436 tys. zł i strata netto przypadająca na udziały niekontrolujące 1.073 tys. zł.

Dodatni wynik finansowy netto Grupy kapitałowej za 2013 rok spowodował, iż wskaźnik rentowności kapitału własnego, wskaźnik zysku na akcję oraz wskaźnik cena akcji do zysku na akcję przyjęły dodatnie wartości.

W badanym okresie nastąpił spadek wskaźnika płynności I do poziomu 1,3 z poziomu 2,3 w roku poprzednim co wynikało z szybszego tempa spadku aktywów obrotowych w porównaniu do tempa spadku zobowiązań krótkoterminowych. Zmniejszeniu uległa stopa zadłużenia i wyniosła na koniec badanego okresu 24,8% sumy bilansowej, w roku poprzednim zadłużenie stanowiło 30,8% sumy bilansowej.

Wartość aktywów netto przypadająca na jedną akcję nie uległa zmianie w stosunku do poprzedniego okresu i wyniosła 2,86 zł na 1 akcję.

Kurs notowań jednej akcji Jednostki Dominującej na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie wyniósł 0,54 zł na koniec 2013 roku podczas gdy na koniec 2012 roku równy był 0,66 zł.

W trakcie badania 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, z uwzględnieniem planowanego połączenia Jupiter SA z KCI SA.



### **III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU**

#### **1. Zasady rachunkowości**

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

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.

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. 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.

#### **3. 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.

#### **4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony przez Spółkę z uwzględnieniem przepisów 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 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. nr 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.

## 6. Oświadczenie kierownictwa jednostki

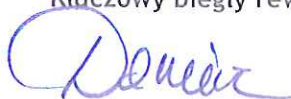
Kierownictwo jednostki dominującej złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o nie wystąpieniu istotnych zdarzeń po dniu bilansowym, innych niż wykazane w sprawozdaniu finansowym.

Katowice, 30 kwietnia 2014

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  
Kluczowy Biegły Rewident  
nr ewid. 12115

Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:



dr André Helin  
Prezes Zarządu  
Biegły Rewident  
nr ewid. 90004