

# Raport okresowy



z siedzibą w Krakowie

---

## Jednostkowy raport roczny z działalności za 2013 rok

Autoryzowany Doradca



ABISTEMA Kancelaria Doradcza Sp. z o.o.

Raport sporządzony został przez spółkę JR INVEST S.A. z siedzibą przy ul. Wielickiej 25, 30-552 Kraków (dalej również: Spółka, JR INVEST, Emitent), zgodnie z wymogami określonymi w załączniku nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu (według stanu prawnego na dzień 1 czerwca 2013 r.) „Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect”. Rolę Autoryzowanego Doradcy dla JR INVEST S.A. pełni ABISTEMA Kancelaria Doradcza Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, przy ul. Rącznej 66B, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000437337.

**Data publikacji raportu: 6 maja 2014 roku**

## SPIS TREŚCI.

<b>I. Pismo Zarządu.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Podstawowe informacje o Spółce i akcjonariat.....</b>	<b>5</b>
<b>II. Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje z rocznego     sprawozdania finansowego, w tym przeliczone na euro .....</b>	<b>8</b>
<b>III. Roczne sprawozdanie finansowe, zbadane przez podmiot uprawniony     do badania sprawozdań finansowych zgodnie z obowiązującymi przepisami     i normami zawodowymi .....</b>	<b>9</b>
<b>IV. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w okresie     od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.....</b>	<b>29</b>
<b>V. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności i kompletności sprawozdania     finansowego.....</b>	<b>37</b>
<b>VI. Oświadczenie Zarządu w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do badania     rocznego sprawozdania finansowego .....</b>	<b>37</b>
<b>VII. Opinia oraz Raport biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego     za rok obrotowy 2013 .....</b>	<b>38</b>
<b>VIII. Sprawozdanie ze stosowania zasad ładu korporacyjnego „Dobre Praktyki     Spółek Notowanych na NewConnect .....</b>	<b>38</b>

## **I. Pismo Zarządu.**

### **List Prezesa Zarządu JR INVEST S.A. Pana Januarego Ciszewskiego do Akcjonariuszy i Inwestorów.**

#### **Szanowni Akcjonariusze i Inwestorzy,**

Rok 2013 przyniósł JR INVEST S.A. jak i całej Grupie Kapitałowej dobre wyniki. Zrealizowany poziom zysku netto to efekt podjętych przez Zarząd decyzji inwestycyjnych w trakcie całego roku, a także w poprzednich okresach. Wszystkie działania inwestycyjne realizowane przez Emitenta oraz Grupę Kapitałową wpłynęły na wzrost wartości Spółki. Działania Zarządu JR INVEST S.A. w roku 2013 koncentrowały się na poszukiwaniu i rozpoznawaniu możliwości inwestowania w nieruchomości komercyjne w Polsce jako sposobu na uzyskanie atrakcyjnej stopy zwrotu z inwestycji przy równoczesnej ochronie kapitału. W minionym roku zostały podpisane listy intencyjne odnośnie ustalenia warunków nabycia przez JR INVEST S.A. kompleksu biurowo-handlowo-usługowego klasy A, położonego w centrum Katowic, o łącznej powierzchni użytkowej budynków 20,6 tys. m<sup>2</sup>, za łączną cenę nabycia w wysokości 93,5 mln PLN brutto. W związku z powyższym listem intencyjnym we wrześniu 2013 roku Zarząd JR INVEST S.A. podpisał z jednym z banków komercyjnych z siedzibą w Warszawie Wstępne Główne Warunki Kredytu w wysokości do 50 mln PLN na zakup powyższej nieruchomości. W październiku 2013 roku Zarząd JR INVEST S.A. podpisał kolejny list intencyjny odnośnie ustalenia warunków nabycia przez JR INVEST S.A. prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynku administracyjnego położonego w Gliwicach, o powierzchni użytkowej 2.390 m<sup>2</sup>, za łączną cenę nabycia w wysokości ok. 4,9 mln PLN netto. W grudniu 2013 roku Spółka podpisała list intencyjny ze spółką wchodzącą w skład Grupy Kapitałowej GANT Development S.A., którego przedmiotem było ustalenie warunków nabycia przez JR INVEST S.A. prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynku biurowo-usługowego, położonego we Wrocławiu, o powierzchni użytkowej ponad 4,2 tys. m<sup>2</sup>, za łączną cenę nabycia w wysokości kilkunastu milionów złotych netto.

W okresie roku 2013 roku Zarząd Emitenta podjął intensywne działania restrukturyzacyjne i zarządcze mające na celu zwiększenie przychodów w spółkach wchodzących w skład Grupy JR INVEST S.A. Zarząd negocjował umowy z najemcami, których obecność w obiektach należących do Emitenta i spółek z Grupy w znaczący sposób wpłynie na ich atrakcyjność i wyróżnienie wśród konkurencji.

Tak jak w roku 2013 również rok 2014 skupia wszystkie procesy zarządcze wokół zwiększenia źródeł przychodów Spółki jak również dywersyfikacje najemców w posiadanych przez Emitenta lokalach oraz zwiększenia ich liczby. Z początkiem br. Zarząd JR INVEST S.A. podpisał z podmiotem działającym w branży nieruchomości komercyjnych list intencyjny,

przedmiotem którego było ustalenie warunków nabycia przez JR INVEST S.A. prawa własności siedmiu nieruchomości na Śląsku.

W związku z tym w dniu 22 stycznia 2014 roku została zawiązana przez JR INVEST S.A. spółka zależna Ganador Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, która jest spółką celową, mającą umożliwić realizację przedmiotowej transakcji. Prócz działań inwestycyjnych Zarząd Spółki na bieżąco realizuje procesy mające na celu optymalizację kosztów oraz zwiększenie zysków.

JR INVEST S.A. w dalszym ciągu będzie kontynuować przyjętą strategię działania, poszukując nieustannie nowych projektów inwestycyjnych, pozwalających na osiągnięcie korzystnej stopy zwrotu.

Serdecznie zachęcam do analizy zaprezentowanych w raporcie wyników finansowych osiągniętych w roku 2013.

Wszystkim Akcjonariuszom i Inwestorom w imieniu Zarządu pragnę podziękować za zaufanie, jakim obdarzyli nas Państwo dokonując zakupu akcji JR INVEST. Ze swojej strony pragnę zapewnić, iż dokładamy wszelkich starań, aby wartość Spółki JR INVEST z każdym dniem była wyższa, a sytuacja finansowa stabilna i pozwalająca na dalszy dynamiczny jej rozwój.

Prezes Zarządu

January Ciszewski

## 1. Podstawowe informacje o Spółce.

<b>Firma Emitenta:</b>	<b>JR INVEST S.A.</b>	
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska	
<b>Siedziba i adres:</b>	Kraków 30-552, ul. Wielicka 25	
<b>Telefon:</b>	+48 12 654 05 19	
<b>Faks:</b>	+48 12 654 05 19	
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	<a href="mailto:biuro@jrinvest.pl">biuro@jrinvest.pl</a>	
<b>Adres strony internetowej:</b>	<a href="http://www.jrinvest.pl">www.jrinvest.pl</a>	
<b>KRS:</b>	0000393811	
<b>Organ prowadzący rejestr:</b>	Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego	
<b>REGON:</b>	356763788	
<b>NIP:</b>	6792781972	
<b>Ilość akcji</b>	Kapitał zakładowy (podstawowy) JR INVEST S.A. na dzień 6 maja 2014 roku wynosi 3 900 000 PLN i dzieli się na: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 000 000 akcji serii A o wartości nominalnej 1,00 PLN każda,</li> <li>• 1 149 633 akcji serii B o wartości nominalnej 1,00 PLN każda,</li> <li>• 607 367 akcji serii C o wartości nominalnej 1,00 PLN każda,</li> <li>• 143 000 akcji serii D o wartości nominalnej 1,00 PLN każda.</li> </ul>	
<b>Zarząd</b>	<b>Stanowisko</b>	
<b>January Ciszewski</b>	Prezes Zarządu	
<b>Rada Nadzorcza</b>	<b>Stanowisko</b>	
<b>Renata Ciszewska</b>	Przewodnicząca Rady Nadzorczej	
<b>Edward Kóska</b>	Członek Rady Nadzorczej	
<b>Janusz Zięcina</b>	Członek Rady Nadzorczej	
<b>Paweł Szymula</b>	Członek Rady Nadzorczej	
<b>Przemysław Lewicki</b>	Członek Rady Nadzorczej	
<b>Pracownicy</b>	<b>JR INVEST S.A.</b>	<b>Grupa JR INVEST</b>
Umysłowi	2	6
Fizyczni	0	2
<b>Razem</b>	<b>2</b>	<b>8</b>

**Akcjonariat**

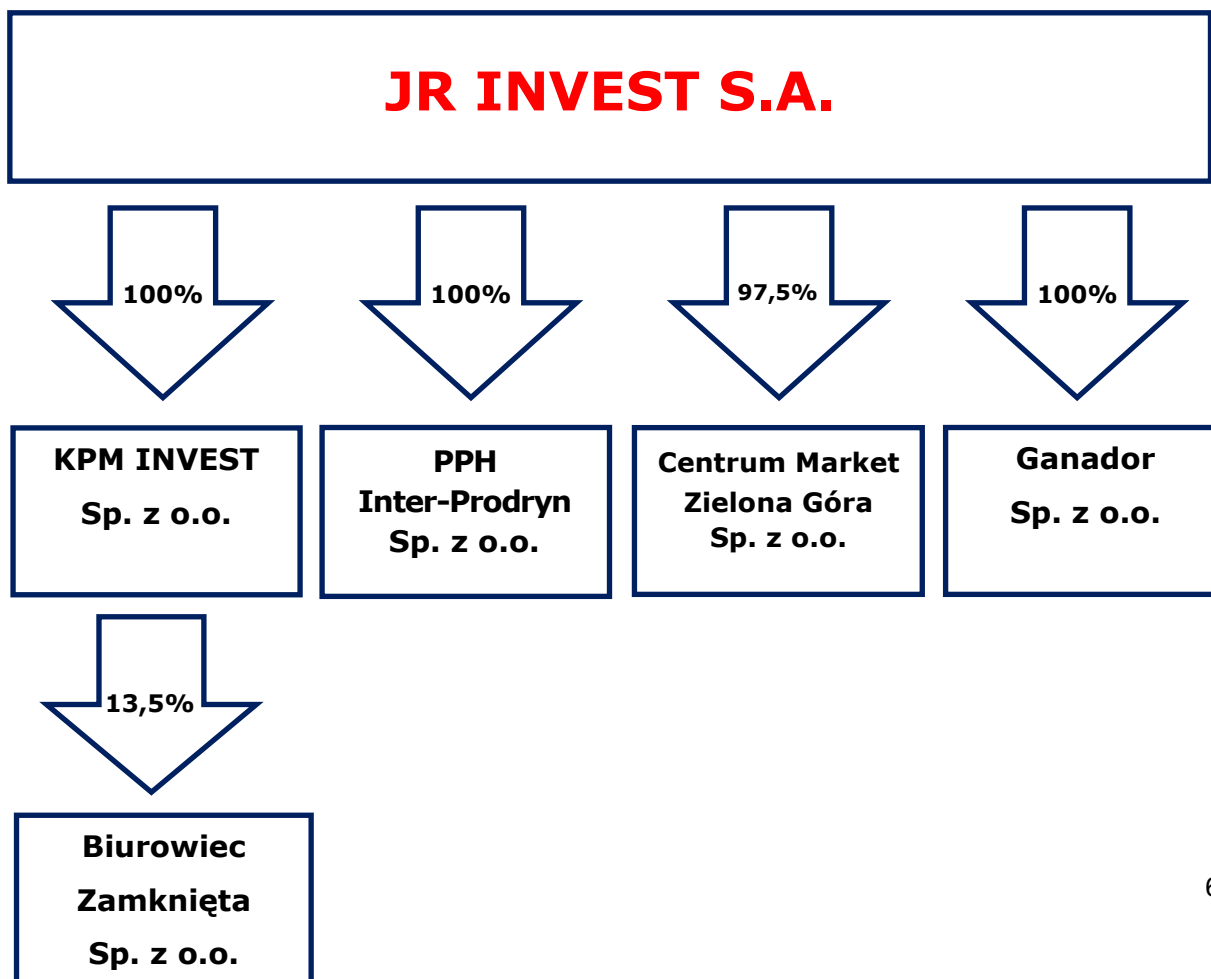
Akcjonariusz	Liczba akcji	% udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział głosów na WZA
January Ciszewski *	1 588 819	40,74	2 788 819	47,27
Renata Ciszewska	833 000	21,36	1 633 000	27,68
Paweł Szymula **	369 000	9,46	369 000	6,25
Pozostali	1 109 181	28,44	1 109 181	18,80
<b>Razem</b>	<b>3 900 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>5 900 000</b>	<b>100,00%</b>

\* bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółkę Kuźnica Centrum Sp. z o.o.

\*\* bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółkę Forbau Sp. z o.o.

**Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta na ostatni dzień okresu objętego raportem rocznym.**

JR INVEST S.A. tworzy Grupę Kapitałową, której schemat przedstawiony jest poniżej. Wszystkie wymienione poniżej spółki podlegają konsolidacji pełnej.



Na dzień 6 maja 2014 roku Emitent posiada większościowe udziały w czterech spółkach:

- 100% udziałów w spółce KPM INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie o kapitale zakładowym w wysokości 1 250 000 PLN. KPM INVEST Sp. z o.o. jest to spółka celowa posiadająca nieruchomość w Krakowie przy ul. Wielickiej 25, będącą budynkiem biurowo-handlowym klasy B o powierzchni 1 984 m<sup>2</sup>.
  - która posiada 13,5% udziałów w spółce Biurowiec Zamknięta Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie o kapitale zakładowym 3 439 000 PLN. Biurowiec Zamknięta Sp. z o.o. jest to spółka celowa powołana w celu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie w Krakowie przy ul. Zamkniętej 10 budynku biurowego klasy A o powierzchni 2 950 m<sup>2</sup>.
- 100% udziałów w spółce PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach o kapitale zakładowym w wysokości 450 000 PLN. PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o. jest to spółka celowa posiadająca nieruchomość w Katowicach przy ul. Moniuszki 7, będącą budynkiem biurowym klasy B+ o powierzchni 2 885 m<sup>2</sup>.
- 97,5% udziałów w spółce Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Zielonej Górze o kapitale zakładowym w wysokości 10 778,6 tys. PLN. Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. jest to spółka celowa posiadająca nieruchomość w Zielonej Górze przy ul. Pod Topolami 4, będącą galerią handlową o powierzchni użytkowej 6 822 m<sup>2</sup> oraz powierzchni handlowej 3 900 m<sup>2</sup>.
- 100% udziałów w spółce Ganador Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie o kapitale zakładowym w wysokości 5 000 PLN. Ganador Sp. z o.o. jest to spółka celowa powołana w celu nabycia siedmiu nieruchomości na Śląsku: nieruchomości handlowo-usługowych położonych w Bytomiu, Jaworznie, dwie w Rudzie Śląskiej, Sosnowcu, Zabkovicach Śląskich, o łącznej powierzchni użytkowej budynków ponad 2,6 tys. m<sup>2</sup> oraz nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Zabrze, o powierzchni działki 721 m<sup>2</sup>.

**II. Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje z rocznego sprawozdania finansowego, w tym przeliczone na euro.**

Lp.		w zł		w EURO	
		01.01.2012 31.12.2012	01.01.2013 31.12.2013	01.01.2012 31.12.2012	01.01.2013 31.12.2013
1.	Przychody ze sprzedaży ogółem	648 993,51	616 120,30	158 748,00	148 563,00
2.	Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 708 292,72	321 270,98	417 859,40	77 467,00
3.	Zysk (strata) brutto	1 558 209,53	222 192,71	381 148,00	53 577,00
4.	Zysk (strata) netto	1 290 180,53	195 835,71	315 586,50	47 221,20
5.	Przepływy pieniężne netto, razem	41 774,63	17 668,92	10 218,30	4 260,40
6.	Aktywa trwałe	24 527 416,90	24 647 585,90	5 999 564,00	5 943 187,20
7.	Aktywa obrotowe	509 924,07	489 930,53	124 730,70	118 135,30
8.	Aktywa razem	25 037 340,97	25 137 516,43	6 124 294,50	6 061 322,40
9.	Należności krótkoterminowe	107 537,32	13 497,61	26 304,30	3 254,60
10.	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
11.	Inwestycje krótkoterminowe	401 811,04	380 559,41	98 286,00	91 763,00
12.	Zobowiązania krótkoterminowe	227 172,10	226 687,17	55 567,80	54 660,30
13.	Zobowiązania długoterminowe	2 502 125,79	2 325 952,47	612 036,00	560 849,00
14.	Kapitał własny	21 601 717,08	21 797 552,79	5 283 918,90	5 255 968,00
15.	Kapitał zakładowy	3 900 000,00	3 900 000,00	953 965,00	940 394,00

Powyższe dane finansowe zostały przeliczone na EUR według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31.12.2012 i 31.12.2013 roku i wynoszącego:

<b>Tabela NBP</b>	<b>Kurs PLN / EUR na dzień 31.12.2012 r.</b>
Tabela nr 252/A/NBP/2012 z dnia 2012-12-31	4,0882
<b>Tabela NBP</b>	<b>Kurs PLN / EUR na dzień 31.12.2013 r.</b>
Tabela nr 251/A/NBP/2013 z dnia 2013-12-31	4,1472

<b>Średni kurs Euro w 2012 r.</b>
4,1736
<b>Średni kurs Euro w 2013 r.</b>
4,1975



III. Roczne sprawozdanie finansowe, zbadane przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

# JR INVEST S.A.

**30-552 Kraków  
ul. Wielicka 25**

**Sprawozdanie finansowe  
za rok obrotowy  
od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku**

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

---

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy  
od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku

Dla Akcjonariuszy JR INVEST S.A., 30-552 Kraków, ul. Wielicka 25.

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późn. zm.) Zarząd Spółki jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego dającego prawidłowy i rzetelny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na koniec roku obrotowego oraz wyniku finansowego za ten okres.

Elementy sprawozdania finansowego zostały przedstawione w niniejszym dokumencie w następującej kolejności:

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Bilans na dzień 31 grudnia 2013 roku wykazujący po stronie aktywów i pasywów kwotę 25 137 516,43 złotych.

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku (wariant porównawczy) wykazujący zysk netto w kwocie 195 835,71 złotych.

Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 195 835,71 złotych.

Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę 17 668,92 złotych.

Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie Zarządu z działalności stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania finansowego.

**JR INVEST S.A.**  
30-552 Kraków, ul. Wielicka 25  
NIP 679-27-81-972, REGON 356763788  
KRS 0000393811

Prezes Zarządu

*January Ciszewski*  
January Ciszewski

Osoba odpowiedzialna  
za prowadzenie ksiąg rachunkowych  
Bogusław Cora

*Bogusław Cora*  
30-614 Kraków, ul. Cechowa 63  
tel. 12 636-06-09, fax 12 654-01-20  
NIP 477-000-35-75 Regon 353904026

Kraków, dnia 30 kwietnia 2014 roku

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

---

### 1. Informacje o Spółce

- a. JR INVEST S.A. powstała w wyniku zawarcia umowy Spółki z o.o. sporządzonej w dniu 27 października 2003 roku r., w formie aktu notarialnego (Rep. A Nr 6961/2003) sporządzonego przed notariuszem Elżbietą Dudkowską-Wawrzycką w Kancelarii Notarialnej Notariusz Elżbiety Dudkowskiej-Wawrzyckiej. Zgodnie z umową Spółka została zawiązana na czas nieokreślony.
- b. W dniu 19 grudnia 2003 r. dokonano pierwszego wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców spółki JR INVEST S.A., jeszcze przed przekształceniem w Spółkę Akcyjną, pod numerem KRS 0000184099.
- c. W dniu 18 lipca 2011 r. aktem notarialnym Rep. A Nr 6182/2011 sporządzonym przed Notariuszem Tomaszem Kotem w Kancelarii w Krakowie przy ul. Topolowej 11 spółka przekształciła się w spółkę akcyjną o firmie: JR INVEST S.A.  
W dniu 19 sierpnia 2011 roku Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000393811.
- d. Siedziba Spółki mieści się w Krakowie 30-552, przy ul. Wielicka 25.
- e. Spółka posiada numer NIP: 6792781972 oraz symbol REGON: 356763788.
- f. Przedmiotem działalności Spółki jest przede wszystkim:
  - 60.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
  - 68.10.Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

### 2. Zasady przyjęte przy sporządzeniu sprawozdania finansowego

- a. Niniejsze sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku i zostało sporządzone przy założeniu, że Spółka będzie kontynuować działalność gospodarczą w dającej się przewidzieć przyszłości oraz że nie zamierza ani nie jest zmuszona zaniechać działalności lub istotnie zmniejszyć jej zakresu. Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.
- b. Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w wariantcie porównawczym.  
Rachunek przepływów pieniężnych jest sporządzony metodą pośrednią. Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych.  
Spółka sporządza zestawienie zmian w kapitale własnym.
- c. Walutą sprawozdawczą jest złoty polski .
- d. Wynik finansowy Spółki za dany okres obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami kosztami zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.
- e. W skład JR INVEST S.A. nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.



## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

---

### 3. Zastosowane zasady i metody rachunkowości

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z Ustawą o Rachunkowości z 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami, zwaną dalej Ustawą.

Poszczególne składniki aktywów i pasywów wycenia się stosując rzeczywiście poniesione na ich nabycie ceny, z zachowaniem zasady ostrożności.

#### a. Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe

Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe oraz środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o dotychczasowe umorzenie.

Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej.

Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej nieprzekraczającej 3 500,00 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.

Na składniki aktywów, co do których istnieje podejrzenie, że w dającej się przewidzieć przyszłości nie będą przynosić korzyści ekonomicznych dokonuje się odpisu z tytułu trwałej utraty wartości.

Spółka stosuje dla podstawowych grup majątku następujące roczne stawki amortyzacyjne:

Dla wartości niematerialnych i prawnych:

- |   |      |
|---|------|
| • koszty zakończonych prac rozwojowych          | 20 % |
| • autorskie prawa majątkowe lub zrównane z nimi | 20 % |
| • wartość firmy                                 | 20 % |
| • inne wartości niematerialne i prawne          | 20 % |

Dla środków trwałych:

- |                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| • Budynki i budowle               | 2,5 % |
| • Urządzenia techniczne i maszyny | 10 %  |
| • Środki transportu               | 20 %  |
| • Pozostałe środki trwałe         | 20 %  |

#### b. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości będące własnością Spółki i przeznaczone pod wynajem są prezentowane i wyceniane jak nieruchomości inwestycyjne. Dla wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęto model ceny rynkowej bądź inaczej określoną wartość godziwą. Spółka wycenia nieruchomości inwestycyjne na koniec każdego roku obrotowego. Skutki przeszacowania inwestycji w nieruchomości odnosi się na pozostałe przychody lub koszty operacyjne.

#### c. Pozostałe inwestycje o charakterze trwałym

Nabyte lub powstałe aktywa finansowe oraz inne inwestycje ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia lub powstania według ceny nabycia.

Na dzień bilansowy udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczane do aktywów trwałych są wycenione według wartości godziwej.

Skutki przeszacowania inwestycji powodujące wzrost ich wartości do poziomu wartości godziwej zwiększają kapitał z aktualizacji wyceny. Obniżenie wartości inwestycji uprzednio przeszacowanej do wysokości kwoty, o którą podwyższono z tego tytułu kapitał z aktualizacji wyceny, jeżeli kwota różnicy z przeszacowania nie była do dnia wyceny rozliczona, zmniejsza ten kapitał. W pozostałych przypadkach obniżenia wartości inwestycji zalicza się do kosztów finansowych. Wzrost wartości danej

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

---

inwestycji bezpośrednio wiążący się z uprzednim obniżeniem jej wartości, zaliczonym do kosztów finansowych, ujmuje się do wysokości tych kosztów jako przychody finansowe.

Na dzień bilansowy udziały w jednostkach podporządkowanych zaliczone do aktywów trwałych są wycenione według ceny nabycia pomniejszone o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

### d. Inwestycje krótkoterminowe

Nabyte udziały, akcje oraz inne aktywa krótkoterminowe ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia lub powstania według ceny nabycia. Na dzień bilansowy aktywa zaliczone do inwestycji krótkoterminowych są wycenione według ceny nabycia lub ceny rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa.

Różnica między wyższą ceną nabycia a niższą ceną rynkową obciąża koszty finansowe. Skutki wzrostu cen odnosi się na przychody finansowe jedynie w przypadku, gdy uprzednio obniżki cen odpisywano w koszty do wysokości poprzednio odpisanych w koszty różnic.

### e. Zapasy

Nabyte lub wytworzone w ciągu roku obrotowego rzeczowe składniki zapasów ujmowane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia. Wartość rozchodu zapasów jest ustalana przy zastosowaniu metody pierwsze weszło-pierwsze wyszło. Zapasy na dzień bilansowy wycenione są w cenie nabycia lub wytworzenia nie wyższych od ceny sprzedaży netto danego składnika. Zapasy, które utraciły swoją wartość handlową i użytkową obejmuje się odpisem aktualizującym. Odpisy aktualizujące wartość składników zapasów zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych. W odniesieniu do zapasów Jednostka prowadzi ilościowo-wartościową.

### f. Należności i zobowiązania

Należności i zobowiązania (w tym z tytułu kredytów i pożyczek) w walucie polskiej wykazywane są według wartości podlegającej zapłacie. Należności i zobowiązania w walutach obcych w momencie powstania ujmowane są według średniego kursu ustalonego przez Prezesa NBP dla danej waluty obcej, z dnia poprzedzającego ten dzień. Dodatnie lub ujemne różnice kursowe powstające w dniu płatności, wynikające z różnicy pomiędzy kursem waluty na ten dzień, a kursem waluty w dniu powstania należności lub zobowiązania, odnoszone są odpowiednio na przychody lub koszty operacji finansowych.

Nierozliczone na dzień bilansowy należności i zobowiązania w walucie obcej wycenia się według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Prezesa NBP na ten dzień.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

### g. Środki pieniężne

Krajowe środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia - o ile odrębne przepisy dotyczące środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej i innych krajów Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz środków niepodlegających zwrotowi, pochodzących ze źródeł zagranicznych nie stanowią inaczej - odpowiednio po kursie:

- faktycznie zastosowanym w tym dniu, wynikającym z charakteru operacji - w przypadku sprzedaży lub kupna walut oraz zapłaty należności lub zobowiązań,



## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

---

- średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień - w przypadku zapłaty należności lub zobowiązań, jeżeli nie jest zasadne zastosowanie kursu faktycznie zastosowanego w przypadku sprzedaży lub kupna walut oraz zapłaty należności lub zobowiązań, a także w przypadku pozostałych operacji.

Na dzień bilansowy środki pieniężne wyrażone w walucie obcej wycenia się według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Prezesa NBP na ten dzień.

Ustalone na koniec roku obrotowego różnice kursowe wpływają na wynik finansowy będąc odnoszone odpowiednio na przychody lub koszty operacji finansowych.

### **h. Kapitały**

Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie lub statucie i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz niewniesione wkłady kapitałowe ujmuje się, jako należne wpłaty na poczet kapitału.

Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji, a pozostałą część zalicza się do kosztów finansowych.

Kapitał zapasowy tworzony jest z odpisów z czystego zysku rocznego Spółki. Ponadto do kapitału zapasowego zaliczono również nadwyżkę powstałą w wyniku sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej, po potrąceniu kosztów emisji.

### **i. Rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz rezerwy na zobowiązania**

W przypadku ponoszenia wydatków dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych.

Rezerwy tworzy się na zobowiązania w przypadku, gdy kwota lub termin zapłaty są niepewne, ich powstanie jest pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa oraz wynikają one z przeszłych zdarzeń i ich wiarygodny szacunek jest możliwy.

Spółka tworzy rezerwy na koszty w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających ze świadczeń wykonanych na rzecz Spółki przez kontrahentów oraz z obowiązku wykonania związanych z bieżącą działalnością przyszłych świadczeń, których kwotę można oszacować, choć data powstania nie jest jeszcze znana. Do rozliczeń międzyokresowych biernych zalicza się przede wszystkim: wartość wykonanych niezafakturowanych usług oraz dostaw, wartości usług, które zostaną wykonane w przyszłości a dotyczą bieżącego okresu obrotowego oraz rezerwy na niewykorzystane urlopy pracownicze.

Rezerwy są tworzone w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych lub strat nadzwyczajnych, w zależności od okoliczności, z których strata wynika.

### **j. Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

W przypadku Spółki rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują w szczególności równowartość otrzymanych przychodów z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w przyszłych okresach sprawozdawczych, otrzymane nieodpłatnie wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe w części niepokrytej odpisami amortyzacyjnymi oraz ujemną wartość firmy.

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

---

### k. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, jednostka tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia ustalonej przy zachowaniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

### l. Instrumenty finansowe

W przypadku nabycia aktywa finansowe wycenia się w cenie poniesionych wydatków (wartość nominalna wraz z kosztami transakcji poniesionymi bezpośrednio w związku z nabyciem aktywów finansowych).

Na dzień bilansowy aktywa przeznaczone do obrotu oraz dostępne do sprzedaży wyceniane są w wartości godziwej, zaś aktywa utrzymywane do terminu wymagalności oraz pożyczki udzielone przez Spółkę, w wysokości skorygowanej ceny nabycia.

Zobowiązania finansowe ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty. Na dzień bilansowy zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się według wartości godziwej. Inne zobowiązania finansowe na dzień bilansowy są wykazywane według skorygowanej ceny nabycia.

Zyski i straty z przeszacowania na dzień bilansowy aktywów finansowych oraz zobowiązań finansowych zakwalifikowanych do kategorii przeznaczonych do obrotu (w tym instrumentów pochodnych) oraz aktywów finansowych zakwalifikowanych do kategorii dostępnych do sprzedaży i wycenianych w wartości godziwej (z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych) odnoszone są odpowiednio do przychodów i kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

W przypadku aktywów i zobowiązań finansowych wycenionych w wysokości skorygowanej ceny nabycia (z wyjątkiem pozycji zabezpieczanych i zabezpieczających) odpis z tytułu dyskonta lub premii oraz pozostałe różnice ustalone na dzień wyłączenia ich z ksiąg rachunkowych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych z tytułu odsetek okresu sprawozdawczego.

Wbudowany instrument pochodny wycenia się na dzień ujęcia w księgach oraz na dzień bilansowy według wartości godziwej. Różnica między wartością godziwą ustaloną na dzień bilansowy, a wartością godziwą na dzień ujęcia w księgach odnoszona jest na wynik z operacji finansowych.

Instrumenty pochodne stanowiące instrument zabezpieczający, będące zabezpieczeniem wartości godziwej wycenia się w wartości godziwej, a zmianę odnosi się na wynik z operacji finansowych.

Instrumenty pochodne stanowiące instrument zabezpieczający, będący zabezpieczeniem przepływów pieniężnych wycenia się w wartości godziwej, a zmianę odnosi na kapitał z aktualizacji wyceny w części stanowiącej efektywne zabezpieczenie oraz na wynik z operacji finansowych w części niestanowiącej efektywnego zabezpieczenia.



WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

---

m. Wynik finansowy

Na wynik finansowy składa się: wynik na sprzedaży, wynik na pozostałej działalności operacyjnej, wynik na działalności finansowej, wynik na operacjach nadzwyczajnych oraz obowiązkowe obciążenie wyniku. Spółka stosuje wariant porównawczy rachunku zysków i strat.

**Przychodem ze sprzedaży produktów**, tj. wyrobów gotowych i usług jest kwota należna z tego tytułu od odbiorcy, pomniejszona o należny podatek od towarów i usług. Momentem sprzedaży jest przekazanie towarów odbiorcy lub odebranie przez niego usługi. W przypadku Spółki do przychodów ze sprzedaży produktów i usług zalicza się przede wszystkim: najem powierzchni lokali.

**Przychodem ze sprzedaży towarów i materiałów** jest kwota należna z tego tytułu od odbiorcy, pomniejszona o należny podatek od towarów i usług. Momentem sprzedaży jest przekazanie towarów odbiorcy lub odebranie przez niego usługi. **Wartość sprzedanych towarów i materiałów** jest to wartość sprzedanych towarów i materiałów w cenie nabycia współmierna do przychodów ze sprzedaży z tego tytułu.

**Pozostałe przychody i koszty operacyjne** są to koszty i przychody niezwiązane bezpośrednio z normalną działalnością, wpływające na wynik finansowy.

**Przychody finansowe** są to należne przychody z operacji finansowych, natomiast **koszty finansowe** są to poniesione koszty operacji finansowych. Odsetki, prowizje oraz różnice kursowe dotyczące środków trwałych w budowie wpływają na wartość nabycia tych składników majątku. Różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań i kredytów inwestycyjnych po oddaniu środka trwałego do użytkowania wpływają na wynik operacji finansowych.

**Wynik zdarzeń nadzwyczajnych** stanowi różnicę między zrealizowanymi zyskami nadzwyczajnymi a poniesionymi stratami nadzwyczajnymi wynikającymi ze zdarzeń losowych.

**JR INVEST S.A.**  
30-552 Kraków, ul. Wielicka 25  
NIP 679-27-81-972, REGON 356763788  
KRS 0000393811

Prezes Zarządu

*January Ciszewski*  
January Ciszewski

Osoba odpowiedzialna  
za prowadzenie ksiąg rachunkowych  
Bogusław Cora

*Bogusław Cora*  
"CONSIL IUM" Bogusław Cora  
30-614 Kraków, ul. Cechowa 63  
NIP 679-27-81-972, REGON 356763788  
KRS 0000393811

Kraków, dnia 30 kwietnia 2014 roku



Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2013 - JR INVEST S.A.  
BILANS

Wyszczególnienie	Nota	31.12.2013	31.12.2012
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>24 647 585,90</b>	<b>24 527 416,90</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>1</b>		
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			
2. Wartość firmy			
3. Inne wartości niematerialne i prawne			
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>		<b>2 500,00</b>	<b>2 400,00</b>
1. Środki trwałe	2, 5		
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3		
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej			
c) urządzenia techniczne i maszyny			
d) środki transportu			
e) inne środki trwałe			
2. Środki trwałe w budowie	6	2 500,00	2 400,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0		
<b>III. Należności długoterminowe</b>			
1. Od jednostek powiązanych			
2. Od pozostałych jednostek			
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>7</b>	<b>24 589 724,90</b>	<b>24 522 546,90</b>
1. Nieruchomości		9 535 165,00	9 467 987,00
2. Wartości niematerialne i prawne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe		15 054 559,90	15 054 559,90
a) w jednostkach powiązanych	0	15 054 559,90	15 054 559,90
- udziały lub akcje		15 054 559,90	15 054 559,90
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
b) w pozostałych jednostkach	0		
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
4. Inne inwestycje długoterminowe			
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>55 361,00</b>	<b>2 470,00</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	55 361,00	2 470,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0		
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>489 930,53</b>	<b>509 924,07</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>9</b>	<b>4 050,00</b>	
1. Materiały			
2. Półprodukty i produkty w toku			
3. Produkty gotowe			
4. Towary			
5. Zaliczki na dostawy		4 050,00	
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>8</b>	<b>13 497,61</b>	<b>107 537,32</b>
1. Należności od jednostek powiązanych			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			
- do 12 miesięcy			
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
2. Należności od pozostałych jednostek		13 497,61	107 537,32
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		9 093,31	43 206,04
- do 12 miesięcy		9 093,31	43 206,04
- powyżej 12 miesięcy			
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych		4 314,11	63 202,33
c) inne		90,19	1 128,95
d) dochodzone na drodze sądowej			
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>380 559,41</b>	<b>401 811,04</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		380 559,41	401 811,04
a) w jednostkach powiązanych	0	271 649,32	206 887,68
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki		271 649,32	206 887,68
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
b) w pozostałych jednostkach	0		103 682,19
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			103 682,19
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		108 910,09	91 241,17
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		88 910,09	91 241,17
- inne środki pieniężne		20 000,00	
- inne aktywa pieniężne			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>10</b>	<b>91 823,51</b>	<b>575,71</b>
<b>AKTYWA OGÓŁEM</b>		<b>25 137 516,43</b>	<b>25 037 340,97</b>

Kraków, 30 kwietnia 2014 r.  
miejscowość i data

Janusz Ciszewski  
Prezes Zarządu  
tel. 12 636 00 00-09  
30-614 Kraków, ul. Wielicka 25  
012-10-490-21  
"CONSIL IIM" sp. z o.o. NIP 142-010-989-03

Prezes Zarządu  
Janusz Ciszewski  
Janusz Ciszewski

**JR INVEST S.A.**  
30-552 Kraków, ul. Wielicka 25  
NIP 679-27-81-972, REGON 356763788  
KRS 0000393811

Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2013 - JR INVEST S.A.  
BILANS

Wyszczególnienie	Nota	31.12.2013	31.12.2012
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>		<b>21 797 552,79</b>	<b>21 601 717,08</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	11	3 900 000,00	3 900 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy			
III. Udziały (akcje) własne			
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	12	17 648 385,08	16 358 204,55
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0		
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	12		
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		53 332,00	53 332,00
VIII. Zysk (strata) netto	13	195 835,71	1 290 180,53
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego			
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>3 339 963,64</b>	<b>3 435 623,89</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	14	786 074,00	706 326,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	772 574,00	693 326,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne			
- długoterminowa			
- krótkoterminowa			
3. Pozostałe rezerwy		13 500,00	13 000,00
- długoterminowe			
- krótkoterminowe		13 500,00	13 000,00
II. Zobowiązania długoterminowe	15	2 325 952,47	2 502 125,79
1. Wobec jednostek powiązanych			
2. Wobec pozostałych jednostek		2 325 952,47	2 502 125,79
a) kredyty i pożyczki		2 323 402,47	2 502 125,79
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c) inne zobowiązania finansowe			
d) inne		2 550,00	
III. Zobowiązania krótkoterminowe		226 687,17	227 172,10
1. Wobec jednostek powiązanych			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			
- do 12 miesięcy			
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
2. Wobec pozostałych jednostek		226 687,17	227 172,10
a) kredyty i pożyczki		187 329,95	192 134,18
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c) inne zobowiązania finansowe			
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		19 205,64	10 154,29
- do 12 miesięcy		19 205,64	10 154,29
- powyżej 12 miesięcy			
e) zaliczki otrzymane na dostawy			
f) zobowiązania wekslowe			
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń		19 929,44	21 685,20
h) z tytułu wynagrodzeń			
i) inne		222,14	3 198,43
3. Fundusze specjalne			
IV. Rozliczenia międzyokresowe	19	1 250,00	
1. Ujemna wartość firmy			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		1 250,00	
- długoterminowe			
- krótkoterminowe		1 250,00	
<b>PASYWA OGÓLEM</b>		<b>25 137 516,43</b>	<b>25 037 340,97</b>

Kraków, 30 kwietnia 2014 r.  
miejscowość i data

*[Podpis]*  
Bogusław Cora  
30-614 Kraków, ul. Gęchowa 63  
tel. 12 636-06-09, fax 12 634-01-20  
12 636-06-75

Prezes Zarządu  
*[Podpis]*  
Janusz Ciszewski  
JR INVEST S.A.  
30-552 Kraków, ul. Wielicka 25  
NIP 679-27-81-972, REGON 356763788  
KRS 0000393811

Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2013 - JR INVEST S.A.  
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wyszczególnienie	Nota	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
<b>A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, w tym:</b>	<b>20</b>	<b>616 120,30</b>	<b>648 993,51</b>
- od jednostek powiązanych			
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		616 120,30	648 993,51
II. Zmiana stanu produktów			
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki			
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów			
<b>B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>21</b>	<b>359 363,76</b>	<b>421 067,69</b>
I. Amortyzacja		3 576,42	80 898,81
II. Zużycie materiałów i energii		46 036,74	47 072,82
III. Usługi obce		186 362,58	204 525,87
IV. Podatki i opłaty, w tym:		23 195,36	29 592,04
- podatek akcyzowy			
V. Wynagrodzenia		78 784,00	40 334,57
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		14 978,76	8 850,79
VII. Pozostałe koszty rodzajowe		6 429,90	9 791,79
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów			
<b>C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>		<b>256 756,54</b>	<b>227 925,82</b>
<b>D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>0</b>	<b>67 220,64</b>	<b>1 483 609,66</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			1 456 407,43
II. Dotacje			
III. Inne przychody operacyjne		67 220,64	27 202,23
<b>E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>0</b>	<b>2 706,20</b>	<b>3 242,76</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		2 701,90	
III. Inne koszty operacyjne		4,30	3 242,76
<b>F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)</b>		<b>321 270,98</b>	<b>1 708 292,72</b>
<b>G. PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>0</b>	<b>17 228,23</b>	<b>25 902,80</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
- od jednostek powiązanych			
II. Odsetki, w tym:		17 227,71	25 902,45
- od jednostek powiązanych		14 761,64	
III. Zysk ze zbycia inwestycji			
IV. Aktualizacja wartości inwestycji			
V. Inne		0,52	0,35
<b>H. KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>0</b>	<b>116 306,50</b>	<b>175 985,99</b>
I. Odsetki, w tym:		116 306,50	175 985,99
- dla jednostek powiązanych			
II. Strata ze zbycia inwestycji			
III. Aktualizacja wartości inwestycji			
IV. Inne			
<b>I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F+G-H)</b>		<b>222 192,71</b>	<b>1 558 209,53</b>
<b>J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I.-J.II.)</b>	<b>23</b>		
I. Zyski nadzwyczajne			
II. Straty nadzwyczajne			
<b>K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+J)</b>		<b>222 192,71</b>	<b>1 558 209,53</b>
L. PODATEK DOCHODOWY	24	26 357,00	268 029,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU			
<b>N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)</b>		<b>195 835,71</b>	<b>1 290 180,53</b>

Kraków, 30 kwietnia 2014 r.  
miejscowość i data

„CONSILIUM” Bogusław Cora  
30-614 Kraków, ul. Ciepłowna 63  
tel. 12 636-06-09, fax 12 654-07-20  
NIP 771 330-85 75 REGON 142000000

Prezes Zarządu

*Przemysław Ciszewski*  
Przemysław Ciszewski

JR INVEST S.A.

30-552 Kraków, ul. Wielicka 25  
NIP 679-27-81-972, REGON 356763788  
KRS 0000393811



Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2013 - JR INVEST S.A.  
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0)</b>	<b>21 601 717,08</b>	<b>15 316 223,05</b>
- korekty błędów lat poprzednich		53 332,00
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości		
<b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0), po korektach</b>	<b>21 601 717,08</b>	<b>15 369 555,05</b>
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>3 900 000,00</b>	<b>3 149 633,00</b>
1.1. Zmiany kapitału podstawowego		750 367,00
a) zwiększenie (z tytułu)		750 367,00
wydanie nowych akcji		750 367,00
b) zmniejszenie (z tytułu)		
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	3 900 000,00	3 900 000,00
<b>2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu</b>		
2.1. Zmiany należnych wpłat na kapitał podstawowy		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu		
<b>3. Udziały (akcje) własne na początek okresu</b>		
3.1. Zmiany udziałów (akcji) własnych		
a) zwiększenie		
b) zmniejszenie		
3.2. Udziały (akcje) własne na koniec okresu		
<b>4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>16 358 204,55</b>	<b>9 565 556,54</b>
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	1 290 180,53	6 792 648,01
a) zwiększenie (z tytułu)	1 290 180,53	6 792 648,01
emisja akcji powyżej wartości nominalnej		4 191 614,50
z podziału zysku z 2012 roku	1 290 180,53	2 601 033,51
b) zmniejszenie (z tytułu)		
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	17 648 385,08	16 358 204,55
<b>5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>		
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
<b>6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>		
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	1 343 512,53	2 601 033,51
<b>7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>1 343 512,53</b>	<b>2 601 033,51</b>
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 343 512,53	2 601 033,51
- korekty błędów lat poprzednich		53 332,00
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości		
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 343 512,53	2 654 365,51
7.3. Zmiany zysku z lat ubiegłych	-1 290 180,53	-2 601 033,51
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)	1 290 180,53	2 601 033,51
podział zysku z 2012 roku	1 290 180,53	2 601 033,51
7.4. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	53 332,00	53 332,00
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
- korekty błędów lat poprzednich		
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości		
7.6. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
7.7. Zmiany straty z lat ubiegłych		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
podział zysku z lat ubiegłych na kapitał zapasowy		
podział zysku z lat ubiegłych na kapitał zapasowy		
7.8. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
7.9. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	53 332,00	53 332,00
<b>8. Wynik netto</b>	<b>195 835,71</b>	<b>1 290 180,53</b>
a) zysk netto	195 835,71	1 290 180,53
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (B2)</b>	<b>21 797 552,79</b>	<b>21 601 717,08</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>21 797 552,79</b>	<b>21 601 715,08</b>

Kraków, 30 kwietnia 2014 r.  
m.koprowski@data

„CONSILIJUM” Bogusław  
30-614 Kraków, ul. Bechowa 6  
tel. 71 731 80 09 fax 71 731 80 20  
www.consilijum.pl

Prezes Zarządu  
*Janudry Ciszewski*  
podpis Prezesa Zarządu  
Janudry Ciszewski  
JR INVEST S.A.  
30-552 Kraków, ul. Wielicka 25  
NIP 679-27-81-972, REGON 356763788  
KRS 0000393811

Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2013 - JR INVEST S.A.  
RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
<b>A. PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
I. Zysk (strata) netto	195 835,71	1 290 180,53
II. Korekty razem	119 291,19	-706 103,96
1. Amortyzacja	3 576,42	80 899,81
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	99 078,79	608 173,54
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-67 178,00	-1 456 407,43
5. Zmiana stanu rezerw	79 748,00	5 000,00
6. Zmiana stanu zapasów	-4 050,00	
7. Zmiana stanu należności	94 039,71	-48 639,35
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	4 319,30	-31 896,98
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	87 888,80	88 858,09
10. Inne korekty	-2 354,23	47 908,36
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	315 126,90	584 076,57
<b>B. PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
I. Wpływy	106 136,43	2 088 200,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		2 088 200,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Z aktywów finansowych, w tym:	6 136,43	
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach	6 136,43	
- zbycie aktywów finansowych		
- dywidendy i udziały w zyskach		
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
- odsetki	6 136,43	
- inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne	100 000,00	
II. Wydatki	108 576,42	5 311 025,90
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	3 576,42	
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Na aktywa finansowe, w tym:		5 308 625,90
a) w jednostkach powiązanych		5 008 625,90
b) w pozostałych jednostkach		300 000,00
- nabycie aktywów finansowych		
- udzielone pożyczki długoterminowe		300 000,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	105 000,00	2 400,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-2 439,99	-3 222 825,90
<b>C. PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
I. Wpływy		3 940 981,50
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		3 940 981,50
2. Kredyty i pożyczki		
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe		
II. Wydatki	235 017,99	1 260 457,54
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek	178 723,32	652 284,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki	116 294,67	608 173,54
9. Inne wydatki finansowe		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-235 017,99	2 680 523,96
<b>D. PRZEPLYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III +/- B.III +/- C.III)</b>	<b>17 668,92</b>	<b>41 774,63</b>
<b>E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM</b>	<b>17 668,92</b>	<b>41 774,63</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>91 241,17</b>	<b>49 466,54</b>
<b>G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F +/- D), W TYM</b>	<b>108 910,09</b>	<b>91 241,17</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

Kraków, 30 kwietnia 2014 r.  
miejscowość i data

„CONSULTUM” Bogusław Córka  
30-614 Kraków, ul. Ciepłowa 63  
tel. 12 636-06-09 fax 12 664-01-20  
NIP 677 079 46 75 Dział 23723/01

Przewodniczący Zarządu  
*Janusz Ciszewski*  
podpis Prezesa Zarządu  
Janusz Ciszewski

**JR INVEST S.A.**  
30-552 Kraków, ul. Wielicka 25  
NIP 679-27-81-972, REGON 356763788  
KRS 0000393811

**Nota nr 1**

Zakres zmian wartości niematerialnych i prawnych

Nie dotyczy.

**Nota nr 2**

Zakres zmian wartości środków trwałych

Lp.	Wyszczególnienie	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
1.	Wartość brutto na początek okresu			34 005,62		5 998,36	40 003,98
a)	Zwiększenia, w tym:			3 576,42			3 576,42
	- nabycie			3 576,42			3 576,42
	- przemieszczenie wewnętrzne						
	- inne						
	Zmniejszenia, w tym:						
	- likwidacja						
	- aktualizacja wartości						
	- sprzedaż						
	- przemieszczenie wewnętrzne						
	- inne						
2.	Wartość brutto na koniec okresu			37 582,04		5 998,36	43 580,40
3.	Umorzenie na początek okresu			34 005,62		5 998,36	40 003,98
	Zwiększenia			3 576,42			3 576,42
	Zmniejszenia, w tym:						
	- likwidacja						
	- sprzedaż						
	- przemieszczenie wewnętrzne						
	- inne						
4.	Umorzenie na koniec okresu			37 582,04		5 998,36	43 580,40
5.	Wartość netto na początek okresu						
6.	Wartość netto na koniec okresu						

**Nota nr 3**

Wartość gruntów użytkowanych wleczycie

Nie dotyczy.

**Nota nr 4**

Wartość niemortyzowanych lub niemiarzonych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu

Nie dotyczy

**Nota nr 5**

Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe

Nie dotyczy

**Nota nr 6**

Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz skapitałowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania

Lp.	Wyszczególnienie	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
1.	Wartość na początek okresu	2 400,00		2 400,00
	Zwiększenia, w tym:	100,00		100,00
	- nabycie	100,00		100,00
	- przemieszczenie wewnętrzne			
	- inne			
	Zmniejszenia, w tym:			
	- likwidacja			
	- aktualizacja wartości			
	- sprzedaż			
	- przemieszczenie wewnętrzne			
	- inne			
2.	Wartość na koniec okresu	2 500,00		2 500,00



Nota nr 7

Zakres zmian inwestycji długoterminowych

Lp.	Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne	Długotermin. aktywa fin. JP	Długotermin. aktywa fin. JnP	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu	9 467 987,00		15 054 559,90			24 522 546,90
a)	Zwiększenia, w tym:	67 178,00					67 178,00
	- nabycie						
	- aport						
	- aktualizacja wartości	67 178,00					67 178,00
	- inne						
b)	Zmniejszenia, w tym:						
	- sprzedaż						
	- aport						
	- aktualizacja wartości						
	- inne						
	Przemieszczenia						
2.	Wartość na koniec okresu	9 535 165,00		15 054 559,90			24 589 724,90

Nota nr 8

Odpisy aktualizujące należności

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec okresu
1.	Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych				
a.	należności długoterminowe				
b.	należności z tytułu dostaw i usług				
c.	należności pozostałe				
d.	należności dochodzone na drodze sądowej				
2.	Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek		2 701,90		2 701,90
a.	należności długoterminowe				
b.	należności z tytułu dostaw i usług		2 701,90		2 701,90
c.	należności pozostałe				
d.	należności dochodzone na drodze sądowej				
3.	Razem		2 701,90		2 701,90

Nota nr 9

Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących zapasy

Nie dotyczy

Nota nr 10

Rozliczenia międzyokresowe (aktywa)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec okresu
1.	Długoterminowe	2 470,00	55 361,00	2 470,00	55 361,00
-	aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 470,00	55 361,00	2 470,00	55 361,00
2.	Krótkoterminowe	575,71	91 823,51	575,71	91 823,51
-	ubezpieczenia, opłaty roczne	575,71	1 140,51	575,71	1 140,51
-	koszty związane z nabyciem do rozliczenia w 2014r.		90 683,00		90 683,00
3.	Razem	3 045,71	147 184,51	3 045,71	147 184,51

Nota nr 11

Dane o strukturze kapitału podstawowego

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość posiadanych akcji / udziałów	Wartość nominalna	Kapitał podstawowy na koniec okresu	Udział w kapitale podstawowym na koniec okresu
1.	January Ciszewski	1210072	1,00	1 210 072,00	31,0%
2.	January Ciszewski przez "Kuchnia Centrum" Sp., z o.o.	378747	1,00	378 747,00	9,7%
3.	Renata Ciszewska	833000	1,00	833 000,00	21,4%
4.	Paweł Szymula	339000	1,00	339 000,00	8,7%
5.	Paweł Szymula przez "Frobau" Sp. z o.o.	30000	1,00	30 000,00	0,8%
6.	Bogusław Cora	231639	1,00	231 639,00	5,9%
7.	Pozostali akcjonariusze	877542	1,00	877 542,00	22,5%
	Razem	3900000	-	3 900 000,00	100,0%

Nota nr 12

Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych

Spółka sporządza zestawienie zmian w kapitale własnym

Nota nr 13

Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Zarząd proponuje przeznaczyć zysk uzyskany w 2013 roku na kapitał zapasowy.

**Nota nr 14**  
 Zakres zmian stanu rezerw

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Wartość na koniec okresu
1.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	693 326,00	79 248,00			772 574,00
2.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne					
a)	długoterminowe					
b)	krótkoterminowe					
3.	Pozostałe rezerwy	13 000,00	13 500,00	13 000,00		13 500,00
a)	długoterminowe					
b)	krótkoterminowe	13 000,00	13 500,00	13 000,00		13 500,00
-	rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	13 000,00	13 500,00	13 000,00		13 500,00
4.	Rezerwy na zobowiązania ogółem	706 326,00	92 748,00	13 000,00		786 074,00

**Nota nr 15**  
 Struktura czasowa zobowiązań długoterminowych

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na koniec okresu	Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat	Wymagalne powyżej 3 lat do 5	Wymagalne powyżej 5 lat
1.	Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	2 325 952,47	359 996,64	357 446,64	1 608 509,19
-	kredyty bankowe	2 323 402,47	357 446,64	357 446,64	1 608 509,19
-	pożyczki				
-	z tytułu dłużnych papierów wartościowych				
-	inne zobowiązania finansowe				
-	inne	2 550,00	2 550,00		
2.	Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek				
-	kredyty bankowe				
-	pożyczki				
-	z tytułu dłużnych papierów wartościowych				
-	inne zobowiązania finansowe				
-	inne				
3.	Zobowiązania długoterminowe ogółem	2 325 952,47	359 996,64	357 446,64	1 608 509,19

**Nota nr 16**  
 Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

Nie dotyczy

**Nota nr 17**  
 Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju)

Kredyt zabezpieczony hipoteką zwykłą na nieruchomości w Bielsku-Białej :

a/ na kwotę 3 500 000 złotych oraz

b/ hipoteką kaucyjną do kwoty 1 750 000,00 złotych

**Nota nr 18**  
 Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także weksłowe; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące gwarancji i poręczeń wobec jednostek powiązanych

JR INVEST S.A. odnotował następujące zobowiązanie warunkowe:

Zastaw skarbowy na udziałach Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. Do kwoty 2 227 474,00 zł z odsetkami z tytułu roszczenia skierowanego do Pana Stefana Bielawskiego z powodu zaległości podatkowych zabezpieczone na udziałach spółki Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. . Zastaw ten został wpisany po zastawie dokonany na tych udziałach przez Bank z tytułu udzielonego kredytu długoterminowego spółce Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o.

**Nota nr 19**  
 Rozliczenia międzyokresowe (pasywa)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec okresu
1.	Ujemna wartość firmy				
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		1 250,00		1 250,00
a)	długoterminowe				
b)	krótkoterminowe		1 250,00		1 250,00
-	wpłacone zaliczki		1 250,00		1 250,00
3.	Razem		1 250,00		1 250,00



Nota nr 20

Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Lp.	Wyszczególnienie	Rok bieżący		Rok poprzedni	
		kraj	zagranica	kraj	zagranica
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów				
2.	Przychody netto ze sprzedaży usług	616 120,30		648 993,51	
-	przychody z tytułu najmu	616 120,30		648 993,51	
3.	Przychody ze sprzedaży towarów				
4.	Przychody ze sprzedaży materiałów				
5.	Przychody netto ze sprzedaży razem	616 120,30		648 993,51	

Nota nr 21

Koszty rodzajowe oraz koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby

Nie dotyczy.

Nota nr 22

Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

Nie dotyczy

Nota nr 23

Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe, podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych

Nie dotyczy

Nota nr 24

Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto

Lp.	Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok poprzedni
1.	Zysk brutto	157 716,61	1 558 209,53
2.	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu, w tym:	10 786,40	26 021,70
-	rezerwa na audyt		5 000,00
-	odsetki naliczone a nie zapłacone	8 697,63	13 624,86
-	reprezentacja	1 413,77	4 156,84
-	pozostałe	675,00	3 240,00
3.	Zwiększenia kosztów podatkowych	171 396,74	631 546,56
-	odsetki zapłacone	13 410,86	473 560,68
-	amortyzacja nieruchomości podatkowa	157 985,88	157 985,88
4.	Przychody nie będące przychodami podatkowymi	14 761,64	10 569,87
-	wycena nieruchomości		
-	odsetki od udzielonych pożyczek naliczone nie wpłacone	14 761,64	10 569,87
5.	Zwiększenia przychodów podatkowych	3 682,19	
-	odsetki naliczone w ub, roku otrzymane w bieżącym	3 682,19	
6.	Dochód /strata	-13 973,18	942 114,80
7.	Odliczenia od dochodu		
8.	Podstawa opodatkowania	-13 973,00	942 114,80
9.	Podatek według stawki 19%		179 002,00
10.	Odliczenia od podatku		
11.	Podatek należny		179 002,00
12.	Zmiana stanu aktywów z tytułu podatku odroczonego	-52 891,00	89 027,00
13.	Zmiana stanu rezerwy z tytułu podatku odroczonego	79 248,00	
14.	Razem obciążenie wyniku brutto	26 357,00	268 029,00

**Nota nr 25**

Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska

Nie dotyczy

**Nota nr 26**

Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny

Nie dotyczy

**Nota nr 27**

Przeciętne zatrudnienie

Lp.	Wyszczególnienie /wg grup zawodowych	Rok bieżący	Rok poprzedni
1.	Zarząd	1	1
2.	Administarcja	1	1
	<b>Razem</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

**Nota nr 28**

Wynagrodzenie dla osób wchodzących w skład organów zarządzających oraz nadzorujących

Lp.	Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok poprzedni
1.	Wynagrodzenia za rok obrotowy obciążające koszty/zysk	41 004,00	12 000,00
-	członkowie organów Zarządzających	34 104,00	9 000,00
-	członkowie organów Nadzorujących	6 900,00	3 000,00
2.	<b>Razem</b>	<b>41 004,00</b>	<b>12 000,00</b>

**Nota nr 29**

Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez Jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

Nie dotyczy

**Nota nr 30**

Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

Na dzień bilansowy środki pieniężne w kwocie 51,4 tys. zł ulokowane są na rachunkach bankowych, natomiast w kasie firmy 37,5 tys. zł.

W innych środkach pieniężnych znajduje się 20 tys. zł, które Spółka JR INVEST S.A. przełała na swój rachunek maklerski w celu skupu własnych akcji, lecz przez to że były niskie obroty Zarząd nie rozpoczął skupu zgodnie z regulaminem skupu własnych akcji. Dlatego też pieniądze zostały zwrócone na początku 2014 roku.

**Nota nr 31**

Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi wraz z informacjami określającymi charakter tych transakcji

Nie dotyczy

**Nota nr 32**

Informacja o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych

Nie dotyczy

**Nota nr 33**

Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.

Wynagrodzenie Biegłego rewidenta wynosiło :

za badanie sprawozdania finansowego zakończonego dnia 31 grudnia 2012 roku wyniosło 13 000 złotych,

za badanie sprawozdania finansowego zakończonego dnia 31 grudnia 2013 roku wyniesie 13 500 złotych.

**Nota nr 34**

Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty

Nie dotyczy

**Nota nr 35**

Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym

Nie dotyczy

**Nota nr 36**

Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy

Nie dotyczy

**Nota nr 37**

Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji w tym:

- a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,
- b) procentowym udziale,
- c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,
- e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
- f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,
- g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia

Nie dotyczy

**Nota nr 38**

Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi

Spółka zanotowała w bieżącym roku podatkowym następujące transakcje z jednostkami powiązаныmi :

- a/ udzielono pożyczkę w kwocie 50 000,- złotych spółce CMZG Sp. z o.o.
- b/ JR INVEST S.A. zakupiła od Spółki KPM INVEST sp. z o.o. w roku 2013 usługę najmu lokalu na kwotę netto w wysokości 11 000,00 zł.

**Nota nr 39**

Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20 % udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie udziałów i stopniu udziału w zarządzaniu oraz o zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy

JR INVEST S.A. posiada udziały w następujących podmiotach gospodarczych :

- 1) KPM INVEST sp. z o.o., 100% udziałów w kapitale spółki, zysk spółki za ostatni rok obrotowy wyniósł 694 395,74 zł,
- 2) PPH Inter-Prodryn sp. z o.o., 100% udziałów w kapitale spółki, zysk za ostatni rok obrotowy wyniósł 267 146,18 zł,
- 3) Centrum Market Zielona Góra sp. z o.o., 97,49 % w kapitale spółki, zysk za ostatni rok obrotowy wyniósł 3 345 676,489 zł.

**Nota nr 40**

Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:

- a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępnie od konsolidacji,
- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,
- c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:
  - wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych,
  - wynik finansowy netto oraz wartość kapitału własnego, z podziałem na grupy,
  - wartość aktywów trwałych,
  - przeciętne roczne zatrudnienie

Nie dotyczy.

**Nota nr 41**

Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna

Nie dotyczy .

**Nota nr 42**

Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, należącej jednocześnie do grupy kapitałowej

Nie dotyczy.



Nota nr 43

Informacje o przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:

1) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:

- a) nazwę (firmę) i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,
- b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
- c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemnej wartości firmy i opis zasad jej amortyzacji,

2) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:

- a) nazwy (firmy) i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,
- b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
- c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia

Nie dotyczy

Nota nr 44

Informacje o przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności

Nie dotyczy.

Nota nr 45

Informacje o przypadku gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki

Nie dotyczy.

*"CONSILIUM" Bogusław Gorc  
30-614 Kraków, ul. Cechowa 63  
tel. 12-636-06-09, fax 12-654-01-20  
NIP 677-000-35-75 Regon 145900000*

*Kraków, 30 kwietnia 2014*

Prezes Zarządu  
*January Ciszewski*  
January Ciszewski

**JR INVEST S.A.**  
30-552 Kraków, ul. Wietlicka 25  
NIP 679-27-81-972, REGON 356763788  
KRS 0000393811

IV. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki JR INVEST S.A. w okresie od 01.01.2013 r. do 31.12.2013r.

# JR INVEST S.A.

**30-552 Kraków  
ul. Wielicka 25**

*Sprawozdanie Zarządu z działalności*  
**za rok obrotowy**  
**od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

## 2. Sprawozdanie z działalności jednostki w roku obrotowym

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (z późn. zm.) Zarząd Spółki jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania z działalności jednostki w roku obrotowym obejmującego istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej, w tym ocenę uzyskiwanych efektów oraz wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń.

Sprawozdanie z działalności jednostki obejmuje następujące części:

Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

2. Wskaźniki finansowe i niefinansowe istotne dla oceny sytuacji jednostki
3. Przewidywany rozwój jednostki
4. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju
5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa
6. Udziały/akcje własne
7. Oddziały (zakłady) jednostki
8. Instrumenty finansowe
9. Wpływ działalności przedsiębiorstwa na środowisko naturalne
10. Przeciętne zatrudnienie
11. Dodatkowe wyjaśnienia do kwot wykazanych w sprawozdaniu finansowym

Prezes Zarządu



January Ciszewski

**JR INVEST S.A.**  
30-552 Kraków, ul. Wielicka 25  
NIP 679-27-81-972, REGON 356763788  
KRS 0000393811 

Kraków, dnia 30 kwietnia 2014 roku

## **1. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego**

Działania Zarządu JR INVEST S.A. koncentrowały się na poszukiwaniu i rozpoznawaniu możliwości inwestowania w nieruchomości komercyjne w Polsce jako sposobu na uzyskanie atrakcyjnej stopy zwrotu z inwestycji przy równoczesnej ochronie kapitału.

W dniu 30 września 2013 roku Zarząd JR INVEST S.A. podpisał list Intencyjny z MAKSIMUM Sp. z o.o. HOLDING S.K.A. odnośnie ustalenia warunków nabycia przez JR INVEST S.A. kompleksu biurowo-handlowo-usługowego klasy A-, położonego w centrum Katowic, o łącznej powierzchni użytkowej budynków 20,6 tys. m<sup>2</sup>, za łączną cenę nabycia w wysokości 93,5 mln PLN brutto.

W związku z powyższym listem intencyjnym dnia 30 września 2013 roku Zarząd JR INVEST S.A. podpisał z jednym z banków komercyjnych z siedzibą w Warszawie Wstępne Główne Warunki Kredytu w wysokości do 50 mln PLN na zakup nieruchomości opisanej powyżej.

W dniu 31 października 2013 roku Zarząd JR INVEST S.A. podpisał list Intencyjny z podmiotem działającym w branży nieruchomości komercyjnych z siedzibą w Gliwicach odnośnie ustalenia warunków nabycia przez JR INVEST S.A. prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynku administracyjnego położonego w Gliwicach, o powierzchni użytkowej 2.390 m<sup>2</sup>, za łączną cenę nabycia w wysokości ok. 4,9 mln PLN netto powiększone o stawkę podatku VAT.

W dniu 30 listopada 2013 r. wygasła umowa z Autoryzowanym Doradcą, spółką PROFESCAPITAL Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, w zakresie bieżącego doradztwa dotyczącego funkcjonowania Spółki na rynku NewConnect. Następnie w dniu 12 grudnia 2013 roku Spółka podpisała umowę o pełnienie funkcji Autoryzowanego Doradcy NewConnect z ABISTEMA Kancelaria Doradcza sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Umowa została zawarta na czas nieokreślony i weszła w życie z dniem jej zawarcia.

W dniu 05 grudnia 2013 roku Zarząd JR INVEST S.A. podpisał list Intencyjny ze spółką wchodzącą w skład Grupy Kapitałowej GANT Development S.A., którego przedmiotem jest ustalenie warunków nabycia przez JR INVEST S.A. prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynku biurowo-usługowego, położonego we Wrocławiu, o powierzchni użytkowej ponad 4,2 tys. m<sup>2</sup>, za łączną cenę nabycia w wysokości kilkunastu milionów złotych netto.

Ponadto w dniu 18 grudnia 2013 roku Uchwałą nr 1 Zarząd JR INVEST S.A. uchwalił Regulamin skupu akcji własnych Spółki, uprzednio zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółki Uchwałą nr 2 z dnia 18 grudnia 2013 roku. Przyjęcie Regulaminu jest wykonaniem Uchwały nr 5/11/2013 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 25 listopada 2013 roku dotyczącej udzielenia Zarządowi Spółki upoważnienia do nabycia akcji własnych Spółki.

Natomiast w dniu 14 stycznia 2014 roku Zarząd JR INVEST S.A. podpisał z podmiotem działającym w branży nieruchomości komercyjnych z siedzibą w Warszawie list intencyjny, przedmiotem którego jest ustalenie warunków nabycia przez JR INVEST S.A. od Sprzedającego prawa własności siedmiu nieruchomości na Śląsku. W związku z tym w dniu 22 stycznia 2014 roku została

zawiązana przez JR INVEST S.A. spółka zależna Ganador Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 zł, który dzieli się na 100 udziałów o wartości 50,00 zł każdy, w której JR INVEST S.A. posiada 100% udziałów. Nowo założona Ganador Sp. z o.o. jest spółką celową, mającą umożliwić realizację przedmiotowej transakcji. W dniu 5 marca 2014 roku JR INVEST S.A. podpisała umowę przedwstępną, przedmiotem której jest zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej, na podstawie której Sprzedający sprzedaje JR INVEST S.A. lub wskazanej przez niego Spółce zależnej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich prawa własności lub użytkowania wieczystego wyżej wymienionych siedmiu nieruchomości na Śląsku. Przedmiotem wskazanej transakcji mają być nieruchomości handlowo-usługowe położone w Bytomiu, Jaworznie, dwie w Rudzie Śląskiej, Sosnowcu o łącznej powierzchni użytkowej budynków ponad 2,6 tys. m<sup>2</sup> oraz nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Zabrze, o powierzchni działki 721 m<sup>2</sup>., za łączną kwotę 2.200.000 zł. Umowa przyrzeczona ma zostać zawarta najpóźniej do dnia 30.06.2014 r.

## 2. Wskaźniki finansowe i niefinansowe istotne dla oceny sytuacji jednostki.

Podstawowe wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Spółki w 2013, 2012 oraz 2011 roku.

Rentowność jest rezultatem decyzji gospodarczych podejmowanych przez Spółkę. Jej podstawowym zadaniem jest określenie zdolności podmiotu do generowania zysków postrzeganych przez pryzmat zasobów – tak kapitałowych jak i majątkowych, zaangażowanych w ten proces. Analiza rentowności wynika z potrzeby optymalizacji działalności przedsiębiorstwa i szukania najlepszych sposobów angażowania posiadanych przez nie środków.

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Zyskowność sprzedaży	zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	max	41,7%	35,1%	28,1%
Rentowność sprzedaży brutto	zysk brutto/przychody netto ze sprzedaży	max	36,1%	240,1%	455,0%
Rentowność sprzedaży netto	zysk netto/przychody netto ze sprzedaży	max	31,8%	198,8%	368,6%
Rentowność kapitału własnego	zysk netto/kapitał własny bez wyniku finansowego bieżącego roku	max	0,9%	6,4%	20,5%
Rentowność aktywów	zysk netto/aktywa ogółem	max	0,8%	5,2%	13,4%



Płynność finansowa wyraża zdolność przedsiębiorstwa do terminowego regulowania zobowiązań. Zdolność ta opiera się na zasobach posiadanej przez jednostkę gotówki oraz na pozostałych zasobach materialnych, które jednostka zamienia w określonym czasie na gotówkę (cykl aktywów obrotowych).

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Wskaźnik płynności szybkiej	(inwestycje krótkoterminowe + należności krótkoterminowe)/ zobowiązania krótkoterminowe	0,8 - 1,2	1,7	2,2	0,2
Wskaźnik płynności bieżącej	(aktywa obrotowe - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe)/ zobowiązania krótkoterminowe	1,5 - 2,0	1,8	2,2	0,2
Pokrycie zobowiązań należnościami	należności handlowe/ zobowiązania handlowe	>1	0,5	4,3	1,7
Kapitał obrotowy netto (w tys. zł.)	aktywa obrotowe – zobowiązania bieżące	-	263	283	-610
Udział kapitału pracującego w całości aktywów	kapitał obrotowy/aktywa ogółem	max	1,0%	1,1%	-3,1%

Wskaźniki sprawności wykorzystania zasobów oceniają zdolność przedsiębiorstwa do optymalnego zarządzania posiadanymi aktywami oraz wskazują, czy wielkość danego aktywa jest adekwatna do rozmiarów prowadzonej przez przedsiębiorstwo działalności. Wskaźniki sprawności określają długość cyklu rotacji jakiemu podlegają zapasy, należności i aktywa ogółem oraz wskazują okres, po jakim przedsiębiorstwo przeciętnie spłaca swoje zobowiązania.

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Wskaźnik rotacji majątku	przychody netto ze sprzedaży/ aktywa ogółem	max	0,0	0,0	0,0
Wskaźnik obrotu rzeczowych aktywów trwałych	przychody netto ze sprzedaży/ aktywa trwałe	max	0,0	0,0	0,0
Wskaźnik rotacji należności w dniach	(należności z tytułu dostaw i usług/przychody ze sprzedaży)*360	min	6	24	28

Wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	(zobowiązania z tytułu dostaw i usług/koszty własne sprzedaży)*360	min	27	13	57
--------------------------------------	--	-----	----	----	----

Wskaźniki finansowania prezentują strukturę źródeł finansowania działalności gospodarczej prowadzonej przez przedsiębiorstwo. Wskazują na udział poszczególnych składowych kapitałów własnych i obcych w finansowaniu aktywów. Ich optymalne wartości pozwalają na utrzymanie przez przedsiębiorstwo długoterminowej płynności finansowej.

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Współczynnik zadłużenia	kapitał obcy/kapitały ogółem	0,3 - 0,5	0,1	0,1	0,2
Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym	kapitał własny/zobowiązania wraz z rezerwami	>1	6,5	6,3	3,7
Stopień pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	kapitał własny/aktywa trwałe	>1	0,9	0,9	0,8
Trwałość struktury finansowania	kapitał własny/pasywa ogółem	max	0,9	0,9	0,8

### 3. Przewidywany rozwój jednostki

Spółka poszukuje do nabycia następnych atrakcyjnych nieruchomości o krótkim okresie zwrotu zaangażowanego kapitału, rokujących pozytywnie na przyszłość co do ich wartości rynkowej oraz uzyskiwanego rocznego przychodu. Spółka bardzo ostrożnie wybiera i selekcjonuje nieruchomości, które miałyby być przedmiotem kolejnych przejęć.

Przewidywany rozwój Spółki związany będzie z następnymi emisjami akcji oraz zakupem nieruchomości, a także coraz lepszym wykorzystywaniem posiadanej powierzchni do wynajęcia.

### 4. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2013 roku Spółka nie prowadziła bezpośrednio badań w dziedzinie powstania nowych produktów oraz technologii.

### 5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Spółka ma stabilną sytuację finansową i przewiduje jej systematyczną poprawę zmniejszając corocznie zadłużenie, które aktualnie obsługiwane jest z bieżących przychodów i nie stwarza zagrożenia dla normalnego funkcjonowania Spółki.

Zarząd przewiduje, że Spółka będzie w następnych latach akumulować kapitał z przewidywanego zysku na rozwój firmy i że sytuacja finansowa Spółki będzie z każdym rokiem stawała się coraz lepsza, oraz że sytuacja finansowa Spółki w następnych latach będzie również stabilna i zapewniająca bezpieczeństwo zarówno Spółce jak i jej akcjonariuszom.

## **6. Udziały/akcje własne**

Spółka w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku nie nabywała oraz nie zbywała akcji własnych.

## **7. Oddziały (zakłady) jednostki**

Spółka nie posiada oddziałów (zakładów).

## **8. Instrumenty finansowe**

W roku od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku Spółka nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń oraz nie wykorzystywała instrumentów finansowych w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie jest ona narażona.

## **9. Wpływ działalności przedsiębiorstwa na środowisko naturalne**

Nie dotyczy.


**10. Przeciętne zatrudnienie**

Lp.	Wyszczególnienie / wg grup zawodowych	Rok bieżący	Rok poprzedni
1.	Zarząd	1	1
2.	Administracja	1	1
	<b>Razem</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

**11. Dodatkowe wyjaśnienia do kwot wykazanych w sprawozdaniu finansowym**

Nie dotyczy.

Prezes Zarządu



January Ciszewski

**JR INVEST S.A.**  
30-552 Kraków, ul. Wielicka 25  
NIP 679-27-81-972, REGON 356763788  
KRS 0000393811 

## **V. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności i kompletności sprawozdania finansowego.**

**Kraków, 06.05.2014**

### **OŚWIADCZENIA ZARZĄDU O PRAWIDŁOWOŚCI DANYCH**

Zarząd JR INVEST S.A. oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy, roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta lub standardami uznawanymi w skali międzynarodowej, oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta i Grupy Firm JR Invest S.A. oraz jego wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji JR INVEST S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Prezes Zarządu JR INVEST S.A.  
January Ciszewski

## **VI. Oświadczenie Zarządu w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do badania rocznego sprawozdania finansowego.**

**Kraków, 06.05.2014**

### **OŚWIADCZENIA ZARZĄDU O WYBORZE BIEGŁYCH REWIDENTÓW**

Zarząd JR INVEST S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Zarząd JR INVEST S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Prezes Zarządu JR INVEST S.A.  
January Ciszewski

## **VII. Opinia oraz Raport biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2013.**

Opinia oraz Raport biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2013 stanowią osobny załącznik do niniejszego raportu rocznego.

## **VIII. Sprawozdanie ze stosowania zasad ładu korporacyjnego „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect.**

W JR Invest S.A. stosuje się zasady Dobrych Praktyk Spółek notowanych na rynku NewConnect w odniesieniu do punktów dotyczących konieczności prowadzenia przejrzystej strony internetowej i efektywnej polityki informacyjnej, by zapewnić inwestorom szybki i szeroki dostęp do informacji, który niezbędny jest do oceny sytuacji i perspektyw Spółki oraz sposobu jej funkcjonowania. W ocenie Zarządu Spółki, informacje zawarte na stronie internetowej JR Invest S.A. dają pełen obraz o sytuacji Spółki zarówno w kwestii jej finansów jak i środowiska w jakim funkcjonuje. Spółka stosuje katalog działań w zakresie pkt. 1-8 Dobrych Praktyk Spółek notowanych na rynku NewConnect. W odniesieniu do punktu 9 zbioru JR Invest S.A. prezentuje wskazane w punkcie 9.1 informacje w raporcie rocznym za 2013 rok, natomiast punkt 9.2 nie ma zastosowania. Punkt 10 dotyczący obecności władz spółki oraz organów nadzorujących podczas WZA jest zawsze realizowany. Punkt 11 był i jest realizowany przez Spółkę. O datach takich spotkań spółka informuje za pośrednictwem własnej strony internetowej, Punkt 12 będzie stosowany jeżeli zajdzie zdarzenie w Spółce zgodnie z regulacjami. JR Invest S.A. stosuje pkt. 13 zbioru zgodnie z regulacjami GPW odnośnie informacji związanych z WZA. Spółka stosuje pkt. 14 i 15 zbioru Dobrych Praktyk Spółek notowanych na rynku NewConnect.

Zbiór dobrych praktyk spółek notowanych na rynku NewConnect w punkcie 16 nakłada obowiązek publikowania raportów miesięcznych w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca. JR INVEST S.A. nie publikuje raportów miesięcznych. Podaje jedynie informacje dotyczące przychodów realizowanych przez Spółkę w danym miesiącu.

Lp.	Dobra praktyka	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU DOBREJ PRAKTYKI TAK / NIE / NIE DOTYCZY	KOMENTARZ
1	Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz szeroki i interaktywny dostęp do informacji. Spółka, korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, powinna zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, wykorzystując w tym celu również nowoczesne metody komunikacji internetowej, umożliwić transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej.	TAK z wyłączeniem transmisji obrad Walnego Zgromadzenia przez Internet, rejestracji video przebiegu obrad oraz upublicznianiem takiej video rejestracji	Wszystkie istotne informacje dotyczące zwołania i przebiegu Walnego Zgromadzenia Emitent publikuje w formie raportów bieżących oraz umieszcza na swojej stronie internetowej – zatem akcjonariusze nie biorący udziału osobiście w walnym zgromadzeniu oraz inni zainteresowani inwestorzy mają możliwość zapoznania się ze sprawami poruszonymi na walnym zgromadzeniu. Koszty związane z infrastrukturą techniczną umożliwiającą transmisję obrad walnego zgromadzenia przez Internet emitent uznaje za niewspółmierne do ewentualnych korzyści z tego wynikających.
2	Spółka powinna zapewnić efektywny dostęp do informacji niezbędnych do oceny sytuacji i perspektyw spółki oraz sposobu jej funkcjonowania.	TAK	
3	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:	TAK	
3.1	podstawowe informacje o spółce i jej działalności (strona startowa)	TAK	

<b>3.2</b>	opis działalności emitenta ze wskazaniem rodzaju działalności, z której emitent uzyskuje najwięcej przychodów,	TAK	
<b>3.3</b>	opis rynku, na którym działa emitent, wraz z określeniem pozycji emitenta na tym rynku,	TAK	
<b>3.4</b>	Życiorysy zawodowe członków organów spółki,	TAK	
<b>3.5</b>	powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki,	TAK	
<b>3.6</b>	dokumenty korporacyjne spółki,	TAK	
<b>3.7</b>	zarys planów strategicznych spółki,	TAK	zawarte każdorazowo w raporcie rocznym Emitenta
<b>3.8</b>	opublikowane prognozy wyników finansowych na bieżący rok obrotowy, wraz z założeniami do tych prognoz oraz korektami do tych prognoz (w przypadku gdy emitent publikuje prognozy),	NIE	
<b>3.9</b>	strukturę akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem głównych akcjonariuszy oraz akcji znajdujących się w wolnym obrocie,	TAK	
<b>3.10</b>	dane oraz kontakt do osoby, która jest odpowiedzialna w spółce za relacje inwestorskie oraz kontakty z mediami,	TAK	
<b>3.11</b>	( skreślony ), -----		
<b>3.12</b>	opublikowane raporty bieżące i okresowe,	TAK	Raporty bieżące oraz okresowe zamieszczane są na stronie internetowej Spółki



<b>3.13</b> kalendarz zaplanowanych dat publikacji finansowych raportów okresowych, dat walnych zgromadzeń, a także spotkań z inwestorami i analitykami oraz konferencji prasowych,	TAK	Raporty bieżące oraz okresowe zamieszczane są na stronie internetowej Spółki
<b>3.14</b> informacje na temat zdarzeń korporacyjnych, takich jak wypłata dywidendy, oraz innych zdarzeń skutkujących nabyciem lub ograniczeniem praw po stronie akcjonariusza, z uwzględnieniem terminów oraz zasad przeprowadzania tych operacji. Informacje te powinny być zamieszczane w terminie umożliwiającym podjęcie przez inwestorów decyzji inwestycyjnych,	TAK	
<b>3.15</b> ( skreślony ), -----		
<b>3.16</b> pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania,	TAK	Jeżeli zaistnieje takie zdarzenie Spółka zobowiązuje się do przestrzegania.
<b>3.17</b> informację na temat powodów odwołania walnego zgromadzenia, zmiany terminu lub porządku obrad wraz z uzasadnieniem,	TAK	Jeżeli zaistnieje takie zdarzenie Spółka zobowiązuje się do przestrzegania.
<b>3.18</b> informację o przerwie w obradach walnego zgromadzenia i powodach zarządzenia przerwy,	TAK	Jeżeli zaistnieje takie zdarzenie Spółka zobowiązuje się do przestrzegania.
<b>3.19</b> informacje na temat podmiotu, z którym spółka podpisała umowę o świadczenie usług Autoryzowanego Doradcy ze	TAK	

	wskazaniem nazwy, adresu strony internetowej, numerów telefonicznych oraz adresu poczty elektronicznej Doradcy, w przypadku ponownego zawarcia przez spółkę umowy o świadczenie usług Autoryzowanego Doradcy	
<b>3.20</b>	Informację na temat podmiotu, który pełni funkcję animatora akcji emitenta,	TAK
<b>3.21</b>	dokument informacyjny (prospekt emisyjny) spółki, opublikowany w ciągu ostatnich 12 miesięcy,	TAK
<b>3.22</b>	( skreślony ). -----	
	Informacje zawarte na stronie internetowej powinny być zamieszczane w sposób umożliwiający łatwy dostęp do tych informacji. Emitent powinien dokonywać aktualizacji informacji umieszczanych na stronie internetowej. W przypadku pojawienia się nowych, istotnych informacji lub wystąpienia istotnej zmiany informacji umieszczanych na stronie internetowej, aktualizacja powinna zostać przeprowadzona niezwłocznie.	TAK
<b>4</b>	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową, według wyboru emitenta, w języku polskim lub angielskim. Raporty bieżące i okresowe powinny być zamieszczane na stronie internetowej co najmniej w tym samym języku, w którym następuje ich publikacja zgodnie z przepisami obowiązującymi	TAK

emitenta.			
5	Spółka powinna prowadzić politykę informacyjną ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb inwestorów indywidualnych. W tym celu spółka, poza swoją stroną korporacyjną powinna wykorzystywać indywidualną dla danej spółki sekcję relacji inwestorskich znajdującą na stronie <a href="http://www.GPWInfoStrefa.pl">www.GPWInfoStrefa.pl</a> .	TAK	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową zawierającą moduł relacji inwestorskich stworzony zgodnie z rekomendacjami GPW. Strona ta jest na bieżąco aktualizowana, a wszelkie informacje i raporty zawierające treści istotne z punktu widzenia inwestorów indywidualnych oraz innych akcjonariuszy są na niej zamieszczane niezwłocznie i z zachowaniem należytej staranności. W opinii zarządu spółki informacje przekazywane za pośrednictwem strony internetowej w sposób wystarczający i kompletny zapewniają inwestorom możliwość dokonywania bieżącej oceny rozwoju spółki oraz sposobu jej funkcjonowania.
6	Emitent powinien utrzymywać bieżące kontakty z przedstawicielami Autoryzowanego Doradcy, celem umożliwienia mu prawidłowego wykonywania swoich obowiązków wobec emitenta. Spółka powinna wyznaczyć osobę odpowiedzialną za kontakty z Autoryzowanym Doradcą	TAK	
7	W przypadku, gdy w spółce nastąpi zdarzenie, które w ocenie emitenta ma istotne znaczenie dla wykonywania przez	TAK	

	Autoryzowanego Doradcę swoich obowiązków, emitent niezwłocznie powiadamia o tym fakcie Autoryzowanego Doradcę.		
<b>8</b>	Emitent powinien zapewnić Autoryzowanemu Doradcy dostęp do wszelkich dokumentów i informacji niezbędnych do wykonywania obowiązków Autoryzowanego Doradcy.	TAK	
<b>9</b>	Emitent przekazuje w raporcie rocznym:		
<b>9.1</b>	informację na temat łącznej wysokości wynagrodzeń wszystkich członków zarządu i rady nadzorczej,	NIE	Emitent nie widzi potrzeby publikacji. Jeżeli zaistnieje taka konieczność Spółka zobowiązuje się do przestrzegania
<b>9.2</b>	informację na temat wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy otrzymywanego od emitenta z tytułu świadczenia wobec emitenta usług w każdym zakresie.	NIE	
<b>10</b>	Członkowie zarządu i rady nadzorczej powinni uczestniczyć w obradach walnego zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia.	TAK	
<b>11</b>	Przynajmniej 2 razy w roku emitent, przy współpracy Autoryzowanego Doradcy, powinien organizować publicznie dostępne spotkanie z inwestorami, analitykami i mediami.	NIE	Jeżeli zaistnieje taka konieczność spotkania z inwestorami oraz kontakty z mediami będą wykonywane na bieżąco
<b>12</b>	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie emisji akcji z prawem poboru powinna precyzować cenę	TAK	Jeżeli zaistnieje taka konieczność Spółka zobowiązuje się do

	emisyjną albo mechanizm jej ustalenia lub zobowiązać organ do tego upoważniony do ustalenia jej przed dniem ustalenia prawa poboru, w terminie umożliwiającym podjęcie decyzji inwestycyjnej.		przestrzegania
<b>13</b>	Uchwały walnego zgromadzenia powinny zapewniać zachowanie niezbędnego odstępu czasowego pomiędzy decyzjami powodującymi określone zdarzenia korporacyjne a datami, w których ustalane są prawa akcjonariuszy wynikające z tych zdarzeń korporacyjnych.	TAK	
<b>13a</b>	W przypadku otrzymania przez zarząd emitenta od akcjonariusza posiadającego co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce, informacji o zwołaniu przez niego nadzwyczajnego walnego zgromadzenia w trybie określonym w art. 399 § 3 Kodeksu spółek handlowych, zarząd emitenta niezwłocznie dokonuje czynności, do których jest zobowiązany w związku z organizacją i przeprowadzeniem walnego zgromadzenia. Zasada ta ma zastosowanie również w przypadku upoważnienia przez sąd rejestrowy akcjonariuszy do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia na podstawie art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych.	TAK	
<b>14</b>	Dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy powinny być tak	TAK	Jeżeli zaistnieje taka konieczność Spółka zobowiązuje się do

	ustalone, aby czas przypadający pomiędzy nimi był możliwie najkrótszy, a w każdym przypadku nie dłuższy niż 15 dni roboczych. Ustalenie dłuższego okresu pomiędzy tymi terminami wymaga szczegółowego uzasadnienia.		przestrzegania.
<b>15</b>	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie wypłaty dywidendy warunkowej może zawierać tylko takie warunki, których ewentualne ziszczenie nastąpi przed dniem ustalenia prawa do dywidendy.	TAK	Jeżeli zaistnieje taka konieczność Spółka zobowiązuje się do przestrzegania.
<b>16</b>	Emitent publikuje raporty miesięczne, w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca. Raport miesięczny powinien zawierać co najmniej: -informacje na temat wystąpienia tendencji i zdarzeń w otoczeniu rynkowym emitenta, które w ocenie emitenta mogą mieć w przyszłości istotne skutki dla kondycji finansowej oraz wyników finansowych emitenta, -zestawienie wszystkich informacji opublikowanych przez emitenta w trybie raportu bieżącego w okresie objętym raportem, - informacje na temat realizacji celów emisji, jeżeli taka realizacja, choćby w części, miała miejsce w okresie objętym raportem, - kalendarz inwestora, obejmujący wydarzenia mające mieć miejsce w nadchodzącym miesiącu, które dotyczą emitenta i są istotne z punktu widzenia interesów inwestorów, w	TAK .	Emitent publikuje raport o przychodach zrealizowanych w danym miesiącu. Wszystkie istotne informacje dotyczące kondycji finansowej Spółki są przekazywane w ramach raportów kwartalnych oraz bieżących.

<p><b>16a</b> W przypadku naruszenia przez emitenta obowiązku informacyjnego określonego w Załączniku Nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu („Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect”) emitent powinien niezwłocznie opublikować, w trybie właściwym dla przekazywania raportów bieżących na rynku NewConnect, informację wyjaśniającą zaistniałą sytuację.</p>	<p>TAK</p>
<p><b>17</b> ( skreślony ). -----</p>	

Źródło: załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 293/2010 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 31.03.2010r  
„Dobre Praktyki Spółek notowanych na NewConnect”