

**OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
ORAZ  
RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY Z BADANIA  
JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
SPÓŁKI**

**JR INVEST S.A.**

**ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2013 ROKU**

Poznań, dnia 30 kwietnia 2014 roku



think global · think tgs

## SPIS TREŚCI

## STRONA

<b>OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA .....</b>	<b>3</b>
<b>RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD DNIA 1 STYCZNIA 2013 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU.....</b>	<b>5</b>
I. INFORMACJE PODSTAWOWE.....	5
II. ANALIZA SYTUACJI FINANSOWEJ I MAJĄTKOWEJ.....	8
III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE .....	12



## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

### Dla Zgromadzenia Akcjonariuszy, Rady Nadzorczej oraz Zarządu JR INVEST S.A.

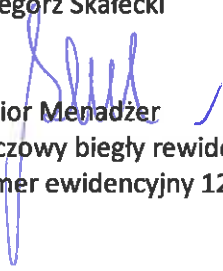
1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego jednostkowego sprawozdania finansowego JR INVEST S.A. (Spółki, Jednostki) z siedzibą w Krakowie (kod pocztowy 30-552) przy ulicy Wielickiej 25 za rok obrotowy, który zakończył się dnia 31 grudnia 2013 roku, na które składa się:
  - a. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
  - b. bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **25 137 516,43 zł**,
  - c. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku, który wykazuje zysk netto w wysokości **195 835,71 zł**,
  - d. zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku, które wykazuje zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę **195 835,71 zł**,
  - e. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku, który wykazuje zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **17 668,92 zł**,
  - f. dodatkowe informacje i objaśnienia,  
(załączone sprawozdanie finansowe).
2. Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki. Ponadto Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki zobowiązani są do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w Ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2013 roku, poz. 330, z późn. zm.), zwanej dalej Ustawą o rachunkowości.
3. Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego załączonego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.
4. Badanie załączonego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do obowiązujących postanowień:
  - a. rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości,
  - b. krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.
5. Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie

obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii o sprawozdaniu finansowym.


6. Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:
  - a. przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny wyniku finansowego Spółki za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku,
  - b. zostało sporządzone zgodnie z określonymi w Ustawie o rachunkowości oraz przyjętymi przez Spółkę zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
  - c. jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi sporządzenie sprawozdań finansowych oraz postanowieniami statutu Spółki.
7. Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu Jednostki na temat działalności Spółki za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku. Uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego sprawozdania finansowego są z nim zgodne oraz że sprawozdanie z działalności jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości.

Grzegorz Skalecki



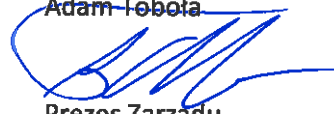
Senior Menadżer  
Kluczowy biegły rewident  
Numer ewidencyjny 12430

Paweł Przybysz



Wiceprezes Zarządu  
Biegły rewident  
Numer ewidencyjny 11011

Adam Toboła



Prezes Zarządu  
Biegły rewident  
Numer ewidencyjny 12269

**4AUDYT sp. z o.o.**  
60-538 Poznań, ul. Kościelna 18/4  
Podmiot uprawniony do badania  
sprawozdań finansowych wpisany  
na listę podmiotów uprawnionych  
prowadzoną przez KRBR,  
pod numerem ewidencyjnym 3363

Poznań, dnia 30 kwietnia 2014 roku

## RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD DNIA 1 STYCZNIA 2013 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU

### I. INFORMACJE PODSTAWOWE

#### 1. INFORMACJE IDENTYFIKUJĄCE JEDNOSTKĘ

JR INVEST S.A. (Spółka, Jednostka) została zawiązana w dniu 18 lipca 2011 roku w Krakowie na czas nieokreślony. Prawnym poprzednikiem Spółki była JR INVEST sp. z o.o.

Siedziba Spółki mieści się w Krakowie (kod pocztowy 30-552) przy ulicy Wielickiej 25.

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.

Spółka posiada numer NIP 6792781972 oraz symbol REGON 356763788.

Spółka działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz w oparciu o statut Spółki.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

Kapitał zakładowy Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosił 3 900,0 tys. zł i dzielił się na 2 000 000 akcji uprzywilejowanych oraz 1 900 000 akcji zwykłych o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Uprzywilejowane akcje dają prawo do dwóch głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku struktura akcjonariuszy Spółki przedstawiała się następująco:

Akcjonariusz	% posiadanych głosów	Ilość posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (w zł)	Wartość posiadanych akcji (w tys. zł)
January Ciszewski	40,85%	1 210 072	1,00	1 210,1
January Ciszewski pośrednio przez: Kućnica Centrum sp. z o.o.	6,42%	378 747	1,00	378,8
Renata Ciszewska	27,67%	833 000	1,00	833,0
Paweł Szymuła	5,75%	339 000	1,00	339,0
Paweł Szymuła pośrednio przez: Forbau sp. z o.o.	0,51%	30 000	1,00	30,0
Bogusław Cora	3,93%	231 639	1,00	231,6
Pozostali akcjonariusze	14,87%	877 542	1,00	877,5
<b>Razem</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 900 000</b>	-	<b>3 900,0</b>

Jednostkami powiązаныmi ze Spółką są podmioty wchodzące w skład Grupy kapitałowej, której jednostką dominującą jest JR INVEST S.A.:

Nazwa jednostki	Rodzaj powiązania
JR INVEST S.A.	jednostka dominująca
Przedsiębiorstwo Przemysłowo-Handlowe INTER-PRODRYN sp. z o.o.	jednostka zależna
KPM INVEST sp. z o.o.	jednostka zależna
Centrum Market Zielona Góra sp. z o.o.	jednostka zależna

Zgodnie ze statutem organami Spółki są Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd.

W skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii wchodził:

Wyszczególnienie	Funkcja
January Ciszewski	Prezes Zarządu

W okresie badanym oraz w okresie do dnia wydania opinii nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień wydania opinii wchodzili:

Wyszczególnienie	Funkcja
Renata Ciszewska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Edward Kóska	Członek Rady Nadzorczej
Janusz Zięcina	Członek Rady Nadzorczej
Paweł Szymula	Członek Rady Nadzorczej
Przemysław Lewicki	Członek Rady Nadzorczej

W okresie badanym oraz w okresie do dnia wydania opinii wystąpiły następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- w dniu 25 czerwca 2013 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o powołaniu Pana Przemysława Lewickiego do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej.

## 2. INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA POPRZEDNI ROK OBROTOWY

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy, który zakończył się w dniu 31 grudnia 2012 roku zostało zbadane przez biegłego rewidenta Michała Czerniaka (numer ewidencyjny 10170), działającego w imieniu 4AUDYT sp. z o.o., podmiotu uprawnionego do badania (numer ewidencyjny 3363) i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń z następującą uwagą objaśniającą: „do dnia zakończenia badania, sprawozdanie za rok poprzedzający nie zostało złożone do ogłoszenia w Monitorze Polskim B”.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2012 rok zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w dniu 25 czerwca 2013 roku, które postanowiło, że wypracowany w ubiegłym roku obrotowym zysk netto w kwocie 1 290,2 tys. zł zostanie w całości przeznaczony na kapitał zapasowy Jednostki.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 4 lipca 2013 roku.

### 3. DANE IDENTYFIKUJĄCE PODMIOT UPRAWNIONY ORAZ KLUCZOWEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Kluczowym biegłym rewidentem przeprowadzającym badanie w imieniu 4AUDYT sp. z o.o. był biegły rewident Grzegorz Skątecki (numer ewidencyjny 12430).

Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 16 stycznia 2014 roku zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 14 stycznia 2014 roku odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

### 4. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI I TERMIN BADANIA

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości oraz krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Celem naszego badania było wyrażenie pisemnej opinii wraz z raportem, czy sprawozdanie finansowe za rok obrotowy, który zakończył się dnia 31 grudnia 2013 roku we wszystkich istotnych aspektach jest prawidłowe, to znaczy zgodne z zastosowanymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki.

W badaniu poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych posłużyliśmy się testami i próbami właściwymi dla rewizji finansowej. Na podstawie wyników tych testów i prób wnioskowaliśmy o poprawności badanych pozycji. Badanie ograniczone do wybranych prób zastosowaliśmy również w odniesieniu do rozrachunków i obciążeń z tytułu podatków, w związku z czym mogą wystąpić różnice pomiędzy naszymi ustaleniami, a wynikami ewentualnych kontroli uprawnionych organów skarbowych.

Nie stanowiło przedmiotu naszego badania ustalenie i wyjaśnienie zdarzeń, które mogłyby – gdyby wystąpiły – stanowić podstawę do wszczęcia postępowania karnego przez powołane do tego organy. Przedmiotem badania nie były również inne kwestie, które mogły wystąpić poza systemem rachunkowości Spółki, lecz niemające wpływu na zbadane przez nas sprawozdanie finansowe.

Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone poza siedzibą Spółki w okresie od dnia 31 marca 2014 roku do dnia wydania niniejszej opinii z raportem z badania, z przerwami.

### 5. DOSTĘPNOŚĆ INFORMACJI ORAZ OTRZYMANE OŚWIADCZENIA

Zarząd Spółki złożył w dniu wydania niniejszej opinii i raportu z badania oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości jednostkowego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz o braku zdarzeń, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na dane wykazane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za badany rok obrotowy, a nie zostałyby w tym sprawozdaniu ujawnione, w szczególności takie, które zaistniały po dacie bilansu.

Ponadto Zarząd Jednostki oświadczył o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych oraz wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych w sprawozdaniu finansowym.

Zarząd Spółki potwierdził swoją odpowiedzialność za zatwierdzone sprawozdanie finansowe, a także oświadczył, że udostępnił nam w czasie badania kompletne księgi rachunkowe, dane finansowe, informacje i inne wymagane dokumenty oraz przekazał nam wyjaśnienia niezbędne do wydania opinii o zbadanym sprawozdaniu finansowym.

Uważamy, że otrzymane dowody dostarczyły wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o sprawozdaniu finansowym.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Sposób przeprowadzonego badania, jego zakres oraz zastosowane metody wykazane są w sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie 4AUDYT sp. z o.o.

## 6. DEKLARACJA NIEZALEŻNOŚCI

4AUDYT sp. z o.o., profesjonalna, globalna sieć partnerów, do której należy podmiot uprawniony do badania, kluczowy biegły rewident kierujący badaniem oraz inne osoby uczestniczące w badaniu spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o zbadanym sprawozdaniu finansowym Spółki określone w art. 56 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649, z późn. zm.).



## II. ANALIZA SYTUACJI FINANSOWEJ I MAJĄTKOWEJ

### 1. BILANS (UPROSZCZONY)

AKTYWA	31.12.2013 (tys. zł)	31.12.2012 (tys. zł)	Dynamika (%)	31.12.2013 (struktura %)	31.12.2012 (struktura %)
<b>Aktywa trwale</b>	<b>24 647,6</b>	<b>24 527,4</b>	<b>0,5%</b>	<b>98,1%</b>	<b>98,0%</b>
Rzeczowe aktywa trwale	2,5	2,4	4,2%	-	-
Inwestycje długoterminowe	24 589,7	24 522,5	0,3%	97,8%	97,9%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	55,4	2,5	2141,3%	0,2%	-
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>489,9</b>	<b>509,9</b>	<b>-3,9%</b>	<b>1,9%</b>	<b>2,0%</b>
Zapasy	4,1	0,0	-	-	-
Należności krótkoterminowe	13,5	107,5	-87,4%	0,1%	0,4%
Inwestycje krótkoterminowe	380,5	401,8	-5,3%	1,5%	1,6%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	91,8	0,6	15849,6%	0,4%	-
<b>Aktywa razem</b>	<b>25 137,5</b>	<b>25 037,3</b>	<b>0,4%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

PASYWA	31.12.2013 (tys. zł)	31.12.2012 (tys. zł)	Dynamika (%)	31.12.2013 (struktura %)	31.12.2012 (struktura %)
<b>Kapitał własny</b>	<b>21 797,5</b>	<b>21 601,7</b>	<b>0,9%</b>	<b>86,7%</b>	<b>86,3%</b>
Kapitał podstawowy	3 900,0	3 900,0	-	15,5%	15,6%
Kapitał zapasowy	17 648,4	16 358,2	7,9%	70,2%	65,3%
Zysk/(Strata) z lat ubiegłych	53,3	53,3	-	0,2%	0,2%
Zysk/(Strata) netto	195,8	1 290,2	-84,8%	0,8%	5,2%
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>3 340,0</b>	<b>3 435,6</b>	<b>-2,8%</b>	<b>13,3%</b>	<b>13,7%</b>
Rezerwy na zobowiązania	786,0	706,3	11,3%	3,1%	2,8%
Zobowiązania długoterminowe	2 326,0	2 502,1	-7,0%	9,3%	10,0%
Zobowiązania krótkoterminowe	226,7	227,2	-0,2%	0,9%	0,9%
Rozliczenia międzyokresowe	1,3	0,0	-	-	-
<b>Pasywa razem</b>	<b>25 137,5</b>	<b>25 037,3</b>	<b>0,4%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

### 2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (UPROSZCZONY)

	01.01.2013 31.12.2013 (tys. zł)	01.01.2012 31.12.2012 (tys. zł)	Dynamika (%)	01.01.2013 31.12.2013 (struktura %)	01.01.2012 31.12.2012 (struktura %)
Przychody netto ze sprzedaży	616,1	649,0	-5,1%	100,0%	100,0%
Koszty działalności operacyjnej	359,3	421,1	-14,7%	58,3%	64,9%
<b>Zysk/(Strata) ze sprzedaży</b>	<b>256,8</b>	<b>227,9</b>	<b>12,6%</b>	<b>41,7%</b>	<b>35,1%</b>
Pozostałe przychody operacyjne	67,2	1 483,6	-95,5%	10,9%	228,6%
Pozostałe koszty operacyjne	2,7	3,2	-16,5%	0,4%	0,5%
<b>Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>321,3</b>	<b>1 708,3</b>	<b>-81,2%</b>	<b>52,1%</b>	<b>263,2%</b>
Przychody finansowe	17,2	25,9	-33,5%	2,8%	4,0%
Koszty finansowe	116,3	176,0	-33,9%	18,9%	27,1%
<b>Zysk/(Strata) brutto</b>	<b>222,2</b>	<b>1 558,2</b>	<b>-85,7%</b>	<b>36,1%</b>	<b>240,1%</b>
Podatek dochodowy	26,4	268,0	-90,2%	4,3%	41,3%
<b>Zysk/(Strata) netto</b>	<b>195,8</b>	<b>1 290,2</b>	<b>-84,8%</b>	<b>31,8%</b>	<b>198,8%</b>

### 3. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE

#### Rentowność

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	2013	2012	2011
Zyskowność sprzedaży	$\frac{\text{zysk ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	max	41,7%	35,1%	28,1%
Rentowność sprzedaży brutto	$\frac{\text{zysk brutto}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	max	36,1%	240,1%	455,0%
Rentowność sprzedaży netto	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	max	31,8%	198,8%	368,6%
Rentowność kapitału własnego	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{kapitał własny bez wyniku finansowego bieżącego roku}}$	max	0,9%	6,4%	20,5%
Rentowność aktywów	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{aktywa ogółem}}$	max	0,8%	5,2%	13,4%

#### Sprawność wykorzystania zasobów

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	2013	2012	2011
Wskaźnik rotacji należności w dniach	$(\text{należności z tytułu dostaw i usług} / \text{przychody ze sprzedaży}) * 360$	min	6	24	28
Wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	$(\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług} / \text{koszty własne sprzedaży}) * 360$	min	27	13	57

#### Finansowanie działalności

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	2013	2012	2011
Współczynnik zadłużenia	$\frac{\text{kapitał obcy}}{\text{kapitały ogółem}}$	0,3 - 0,5	0,1	0,1	0,2
Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{zobowiązania wraz z rezerwami}}$	>1	6,5	6,3	3,7
Stożek pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwałe}}$	>1	0,9	0,9	0,8
Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{pasywa ogółem}}$	max	0,9	0,9	0,8

## Płynność finansowa

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	2013	2012	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%

## Komentarz

W badanym okresie obserwujemy spadek większości wskaźników rentowności w stosunku do poprzednich lat, co wynika z obniżenia pozostałych przychodów operacyjnych. W 2011 roku wysoka wartość pozostałych przychodów operacyjnych wynikała z wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, w 2012 roku ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, natomiast w badanym okresie nie występują istotne pozostałe przychody operacyjne, co ma swoje odzwierciedlenie w spadku wskaźników rentowności.

W badanym okresie nastąpiło skrócenie okresu spływu należności o 18 dni w stosunku do roku poprzedniego.

Spółka cechuje się dobrą kondycją płynnościową, gdyż wskaźniki to obrazujące ukształtowały się w granicach uznawanych za optymalne.

## 4. ZASADNOŚĆ ZAŁOŻENIA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

We wprowadzeniu do zbadanego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy, który zakończył się w dniu 31 grudnia 2013 roku Zarząd Jednostki poinformował, że wspomniane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności Spółki przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia bilansowego roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Jednostkę.

W wyniku przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego JR INVEST S.A. za rok obrotowy, który zakończył się w dniu 31 grudnia 2013 roku, w tym analizy sytuacji finansowej, nie stwierdziliśmy zagrożenia kontynuacji działalności w roku następnym po badanym, na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

### III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

#### 1. SYSTEM RACHUNKOWOŚCI

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości, obejmującą w szczególności określenie roku obrotowego i wchodzących w jego skład okresów sprawozdawczych, metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego, sposób prowadzenia ksiąg rachunkowych, system ochrony danych i ich zbiorów.

Dokumentacja polityki rachunkowości została opracowana zgodnie z Ustawą o rachunkowości i przyjęta do stosowania uchwałą Zarządu Spółki.

Księgi rachunkowe są prowadzone poza siedzibą Spółki przy wykorzystaniu systemu Comarch ERP Optima.

W trakcie naszego badania nie stwierdziliśmy istotnych nieprawidłowości ksiąg rachunkowych, które mogłyby mieć znaczący wpływ na zbadane sprawozdanie finansowe, a które nie zostałyby usunięte, w tym dotyczących:

- a. zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości, w tym prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych,
- b. rzetelności ksiąg rachunkowych, bezbłędności ksiąg rachunkowych oraz powiązania zapisów w ramach ksiąg rachunkowych,
- c. udokumentowania operacji gospodarczych,
- d. powiązania zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym,
- e. spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tego systemu rachunkowości.

#### 2. INFORMACJE O WYBRANYCH ISTOTNYCH POZYCJACH BILANSU ORAZ RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Struktura aktywów i pasywów bilansu Spółki jest przedstawiona w zbadanym przez nas sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2013 roku.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację aktywów i pasywów w zakresie oraz w terminach i z częstotliwością wymaganą przez Ustawę o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne rozliczono w księgach rachunkowych okresu objętego jednostkowym sprawozdaniem finansowym.

Przychody i związane z nimi koszty zostały ujęte w księgach rachunkowych z uwzględnieniem zasady memoriału i współmierności.

#### INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2013 roku na wartość tej pozycji składały się:

- nieruchomości inwestycyjne o wartości 9 535,2 tys. zł,
- udziały w jednostkach zależnych o wartości 15 054,6 tys. zł.

W stosunku do poprzedniego roku obrotowego pozycja ta wzrosła o wartość 67,2 tys. zł, co wynikało z aktualizacji wyceny nieruchomości do wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2013 roku na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez licencjonowanego rzeczoznawcę.

### 3. KOMPLETNOŚĆ I POPRAWNOŚĆ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka potwierdziła zasadność zastosowania zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu sprawozdania finansowego. Zasady wyceny aktywów i pasywów, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego zostały prawidłowo i kompletnie opisane we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

Dodatkowe informacje i objaśnienia w sposób kompletny opisują pozycje sprawozdawcze oraz jasno prezentują pozostałe informacje wymagane przez Ustawę o rachunkowości.

Zapoznaliśmy się ze sporządzonym przez Zarząd Spółki załączonym do sprawozdania finansowego sprawozdaniem z działalności Jednostki w roku obrotowym, który zakończył się dnia 31 grudnia 2013 roku. Sprawozdanie z działalności zawiera informacje wymagane przez art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości. Dokonaliśmy sprawdzenia tego sprawozdania w zakresie ujawnionych w nim tych informacji, dla których bezpośrednim źródłem jest zbadane sprawozdanie finansowe. Informacje zawarte w tym sprawozdaniu z działalności pochodzące ze zbadanego przez nas sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku są z nim zgodne.

Zarząd Spółki zapewnił porównywalność danych finansowych zaprezentowanych w sprawozdaniu finansowym za wszystkie prezentowane lata obrotowe.

### 4. INFORMACJE I USTALENIA KOŃCOWE

4AUDYT sp. z o.o. oraz biegły rewident otrzymali od Zarządu Spółki pisemne oświadczenie, w którym Zarząd Jednostki stwierdził, iż Spółka przestrzegała obowiązujących ją przepisów prawa.

Grzegorz Skaflecki

Senior Menadżer  
Kluczowy biegły rewident  
Numer ewidencyjny 12430

Paweł Przybysz

Wiceprezes Zarządu  
Biegły rewident  
Numer ewidencyjny 11011

Adam Toboła

Prezes Zarządu  
Biegły rewident  
Numer ewidencyjny 12269

**4AUDYT sp. z o.o.**

**60-538 Poznań, ul. Kościelna 18/4**  
Podmiot uprawniony do badania  
sprawozdań finansowych wpisany  
na listę podmiotów uprawnionych  
prowadzoną przez KRBR,  
pod numerem ewidencyjnym 3363

Niniejszy dokument zawiera 13 stron.

Poznań, dnia 30 kwietnia 2014 roku