

**OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
ORAZ
RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY Z BADANIA
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GRUPY KAPITAŁOWEJ**

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

| | |
|--|----------|
| OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA | 3 |
| RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD DNIA 1 STYCZNIA 2013 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU | 5 |
| I. INFORMACJE PODSTAWOWE | 5 |
| II. ANALIZA SYTUACJI FINANSOWEJ I MAJĄTKOWEJ | 9 |
| III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE | 13 |

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

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

1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku Grupy kapitałowej JR INVEST S.A. (Grupa kapitałowa), dla której JR INVEST S.A. (Jednostka dominująca, Spółka) z siedzibą w Krakowie (kod pocztowy 30-552) przy ulicy Wielickiej 25 jest jednostką dominującą, na które składa się:
 - a. wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
 - b. skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **55 559 722,79 zł**,
 - c. skonsolidowany 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 **2 287 742,53 zł**,
 - d. zestawienie zmian w skonsolidowanym 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 **2 176 908,53 zł**,
 - e. skonsolidowany 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 **197 280,11 zł**,
 - f. dodatkowe informacje i objaśnienia,
(załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe).
2. Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy kapitałowej odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki dominującej. Ponadto Zarząd i Rada Nadzorcza Jednostki dominującej zobowiązani są do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy kapitałowej, o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia oraz czy dokumentacja konsolidacyjna będąca podstawą jego przygotowania jest prowadzona we wszystkich istotnych aspektach w sposób prawidłowy.
4. Badanie załączonego skonsolidowanego 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Grupę kapitałową 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

6. Naszym zdaniem załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a. przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny wyniku finansowego Grupy kapitałowej za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej Grupy kapitałowej na dzień 31 grudnia 2013 roku,
- b. zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości Grupy kapitałowej oraz przepisami wydanego na podstawie powołanej wyżej Ustawy o rachunkowości rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. nr 169, poz. 1327),
- c. jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę kapitałową.

7. Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem z działalności Grupy kapitałowej za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku. Uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne oraz że sprawozdanie z działalności Grupy kapitałowej jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 i 3 oraz art. 55 ust. 2 Ustawy o rachunkowości.

Grzegorz Skatecki

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 SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD DNIA 1 STYCZNIA 2013 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU

I. INFORMACJE PODSTAWOWE

1. INFORMACJE IDENTYFIKUJĄCE JEDNOSTKĘ

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

Siedziba Jednostki dominującej 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.

Jednostka dominująca posiada numer NIP 6792781972 oraz symbol REGON 356763788.

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

Podstawowym przedmiotem działalności Jednostki dominującej jest:

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

Przedmiot działalności spółek zależnych jest związany z działalnością Spółki dominującej.

Kapitał zakładowy Jednostki dominującej 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: Kuznica Centrum sp. z o.o. | 6,42% | 378 747 | 1,00 | 378,8 |
| Renata Ciszewska | 27,67% | 833 000 | 1,00 | 833,0 |
| Paweł Szymula | 5,75% | 339 000 | 1,00 | 339,0 |
| Paweł Szymula 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 |
| Razem | 100,00% | 3 900 000 | - | 3 900,0 |

440001 sp. z o.o.

ul. Księcia 13/A
00-534 Poznań

NIP: 7911517002
REGON: 1400211905

t. +48 61 616 27 81
f. +48 61 665 10 39

KRS 0000393811
Kapitał zakładowy 100 000 PLN

w. www.waudycie.pl
e. biuro@waudycie.pl

Sąd Rejonowy w Poznaniu
VIII Wydział Gospodarczy KRS

Zgodnie ze statutem Spółki organami Jednostki dominującej są Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd.

W skład Zarządu Jednostki dominującej na dzień wydania opinii wchodził:

| Wyszczególnienie | Funkcja |
|-------------------|----------------|
| January Ciszewski | Prezes Zarządu |

W okresie badanym oraz w okresie do dnia wydania opinii nie wystąpili w składzie Zarządu Jednostki dominującej.

W skład Rady Nadzorczej Jednostki dominującej na dzień wydania opinii wchodził:

| Wyszczególnienie | Funkcja |
|--------------------|--------------------------------|
| Renata Ciszewska | Przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| Edward Kóska | Członek Rady Nadzorczej |
| Janusz Zięcina | Członek Rady Nadzorczej |
| Paweł Szymuła | 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. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku w skład Grupy kapitałowej JR INVEST S.A. wchodziły następujące spółki zależne (bezpośrednio):

| Nazwa spółki | Metoda konsolidacji | Rodzaj opinii o sprawozdaniu finansowym | Nazwa podmiotu, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego | Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe |
|--|---------------------|---|--|--|
| JR INVEST S.A. | - | bez zastrzeżeń | 4AUDYT sp. z o.o. | 31 grudnia 2013 r. |
| Przedsiębiorstwo Przemysłowo-Handlowe INTER-PRODRYN sp. z o.o. | pełna | bez zastrzeżeń | 4AUDYT sp. z o.o. | 31 grudnia 2013 r. |
| KPM INVEST sp. z o.o. | pełna | bez zastrzeżeń | 4AUDYT sp. z o.o. | 31 grudnia 2013 r. |
| Centrum Market Zielona Góra sp. z o.o. | pełna | bez zastrzeżeń | 4AUDYT sp. z o.o. | 31 grudnia 2013 r. |

W porównaniu z rokiem ubiegłym nie było zmian w zakresie spółek objętych konsolidacją.

3. INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA POPRZEDNI ROK OBROTOWY

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy kapitałowej za rok obrotowy, który zakończył się dnia 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 bez zastrzeżeń.



think global · think tgs

budujemy zaufanie

w audycie

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Jednostki dominującej w dniu 25 czerwca 2013 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2012 roku zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 4 lipca 2013 roku.

4. DANE IDENTYFIKUJĄCE PODMIOT UPRAWNIONY ORAZ KLUCZOWEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Kluczowym biegłym rewidentem przeprowadzającym badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy kapitałowej w imieniu 4AUDYT sp. z o.o. był biegły rewident Grzegorz Skąlecki (numer ewidencyjny 12430).

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

5. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI I TERMIN BADANIA

Badanie skonsolidowanego 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 skonsolidowane 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 Grupy kapitałowej oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy kapitałowej.

W badaniu poszczególnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego i dokumentacji konsolidacyjnej posłużyliśmy się testami i próbami właściwymi dla rewizji finansowej. Na podstawie wyników tych testów i prób wnioskowaliśmy o poprawności badanych pozycji.

Przedmiotem naszego badania nie były kwestie niemające wpływu na zbadane przez nas skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

6. DOSTĘPNOŚĆ INFORMACJI ORAZ OTRZYMANE OŚWIADCZENIA

Zarząd Jednostki dominującej złożył w dniu wydania niniejszej opinii i raportu z badania oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz o braku zdarzeń, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na dane

4AUDYT sp. z o.o.
ul. Kościelna 12/4
60-538 Poznań

t. +48 61 816 27 00
f. +48 61 835 10 39

www.4audyt.pl
biuro@4audyt.pl

NIP: 781 101 79 52
REGON: 140621903

NRS 0000204556
Kapitał zakładowy 100 000 PLN

Sąd Rejonowy w Poznaniu
VII Wydział Gospodarczy KRS

An International Network of
Professional Accounting Firms

7/15

wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za badany rok obrotowy, a nie zostałyby w tym sprawozdaniu ujawnione, w szczególności takie, które zaistniały po dacie bilansu.

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

Zarząd Jednostki dominującej potwierdził swoją odpowiedzialność za zatwierdzone skonsolidowane 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

7. 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy kapitałowej 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. SKONSOLIDOWANY BILANS (UPROSZCZONY)

| AKTYWA | 31.12.2013 (tys. zł) | 31.12.2012 (tys. zł) | Dynamika (%) | 31.12.2013 (struktura %) | 31.12.2012 (struktura %) |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Aktywa trwałe | 54 717,3 | 53 526,4 | 2,2% | 98,5% | 98,6% |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 346,8 | 109,8 | 215,7% | 0,6% | 0,2% |
| Inwestycje długoterminowe | 54 288,8 | 53 411,2 | 1,6% | 97,8% | 98,4% |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 81,7 | 5,4 | 1408,1% | 0,1% | - |
| Aktywa obrotowe | 842,4 | 765,6 | 10,0% | 1,5% | 1,4% |
| Zapasy | 32,9 | 6,0 | 448,7% | 0,1% | - |
| Należności krótkoterminowe | 200,1 | 337,8 | -40,8% | 0,4% | 0,6% |
| Inwestycje krótkoterminowe | 512,5 | 418,9 | 22,3% | 0,8% | 0,8% |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 96,9 | 2,9 | 3205,8% | 0,2% | - |
| Aktywa razem | 55 559,7 | 54 292,0 | 2,3% | 100,0% | 100,0% |

| PASYWA | 31.12.2013 (tys. zł) | 31.12.2012 (tys. zł) | Dynamika (%) | 31.12.2013 (struktura %) | 31.12.2012 (struktura %) |
|---|-------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Kapitał własny | 23 723,8 | 21 546,9 | 10,1% | 42,7% | 39,7% |
| Kapitał podstawowy | 3 900,0 | 3 900,0 | - | 7,0% | 7,2% |
| Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna) | -684,6 | -547,1 | 25,1% | -1,2% | -1,0% |
| Kapitał zapasowy | 15 795,6 | 12 838,9 | 23,0% | 28,5% | 23,7% |
| Kapitał z aktualizacji wyceny | 2 453,8 | 2 453,8 | 0,0% | 4,4% | 4,5% |
| Zysk/(Strata) z lat ubiegłych | -28,7 | -197,0 | -85,4% | -0,1% | -0,4% |
| Zysk/(Strata) netto | 2 287,7 | 3 098,3 | -26,2% | 4,1% | 5,7% |
| Kapitał mniejszości | 365,2 | 351,2 | 4,0% | 0,7% | 0,6% |
| Ujemna wartość firmy | 13 255,4 | 13 633,9 | -2,8% | 23,8% | 25,1% |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 18 215,3 | 18 760,0 | -2,9% | 32,8% | 34,6% |
| Rezerwy na zobowiązania | 5 431,8 | 4 772,9 | 13,8% | 9,8% | 8,8% |
| Zobowiązania długoterminowe | 10 988,6 | 12 039,7 | -8,7% | 19,8% | 22,2% |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 1 786,6 | 1 946,5 | -8,2% | 3,2% | 3,6% |
| Rozliczenia międzyokresowe | 8,3 | 0,9 | 848,5% | - | - |
| Pasywa razem | 55 559,7 | 54 292,0 | 2,3% | 100,0% | 100,0% |

2. SKONSOLIDOWANY 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 | 4 446,9 | 4 182,7 | 6,3% | 100,0% | 100,0% |
| Koszty działalności operacyjnej | 2 482,9 | 2 793,3 | -11,1% | 55,8% | 66,8% |
| Zysk/(Strata) ze sprzedaży | 1 964,0 | 1 389,4 | 41,3% | 44,2% | 33,2% |
| Pozostałe przychody operacyjne | 1 101,4 | 1 871,2 | -41,1% | 24,8% | 44,7% |
| Pozostałe koszty operacyjne | 183,1 | 200,3 | -8,6% | 4,1% | 4,8% |
| Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej | 2 882,3 | 3 060,3 | -5,8% | 64,8% | 73,2% |
| Przychody finansowe | 41,5 | 819,1 | -94,9% | 0,9% | 19,6% |
| Koszty finansowe | 335,3 | 371,3 | -9,7% | 7,5% | 8,9% |
| Zysk/(Strata) z działalności gospodarczej | 2 588,5 | 3 508,1 | -26,2% | 58,2% | 83,9% |
| Odpisy ujemnej wartości firmy | 351,9 | 307,0 | 14,6% | 7,9% | 7,3% |
| Zysk/(Strata) brutto | 2 940,4 | 3 815,1 | -22,9% | 66,1% | 91,2% |
| Podatek dochodowy | 638,6 | 693,9 | -8,0% | 14,4% | 16,6% |
| Zyski/(Straty) mniejszości | -14,1 | -22,9 | -38,5% | -0,3% | -0,5% |
| Zysk/(Strata) netto | 2 287,7 | 3 098,3 | -26,2% | 51,4% | 74,1% |

3. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE
Rentowność

| Nazwa wskaźnika | Formuła obliczeniowa | Wartość pożądana | 2013 | 2012 | 2011 |
|------------------------------|--|---------------------|-------|-------|--------|
| Zyskowność sprzedaży | zysk ze sprzedaży/ przychody ze sprzedaży | max | 44,2% | 33,2% | 31,1% |
| Rentowność sprzedaży brutto | zysk brutto/ przychody netto ze sprzedaży | max | 66,1% | 91,2% | 0,0% |
| Rentowność sprzedaży netto | zysk netto/ przychody netto ze sprzedaży | max | 51,4% | 74,1% | -38,9% |
| Rentowność kapitału własnego | zysk netto/ kapitał własny bez wyniku finansowego bieżącego roku | max | 10,7% | 16,8% | -5,0% |
| Rentowność aktywów | zysk netto/ aktywa ogółem | max | 4,1% | 5,7% | -2,1% |

Sprawność wykorzystania zasobów

| Nazwa wskaźnika | Formuła obliczeniowa | Wartość pożądana | 2013 | 2012 | 2011 |
|--------------------------------------|---|------------------|------|------|------|
| Wskaźnik rotacji należności w dniach | (należności z tytułu dostaw i usług/ przychody ze sprzedaży)*360 | min | 15 | 17 | 33 |
| Wskaźnik rotacji zapasów w dniach | (zapasy/ koszty działalności operacyjnej)*360 | min | 5 | 1 | - |
| Wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach | (zobowiązania z tytułu dostaw i usług/ koszty własne sprzedaży)*360 | min | 23 | 23 | 37 |

Finansowanie działalności

| Nazwa wskaźnika | Formuła obliczeniowa | Wartość pożądana | 2013 | 2012 | 2011 |
|---|---|------------------|------|------|------|
| Współczynnik zadłużenia | kapitał obcy/ kapitały ogółem | 0,3 - 0,5 | 0,6 | 0,6 | 0,4 |
| Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym | kapitał własny/ zobowiązania wraz z rezerwami | >1 | 0,7 | 0,7 | 1,0 |
| Stopień pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym | kapitał własny/ aktywa trwałe | >1 | 0,4 | 0,4 | 0,4 |
| Trwałość struktury finansowania | kapitał własny/ pasywa ogółem | max | 0,4 | 0,4 | 0,4 |

Płynność finansowa

| Nazwa wskaźnika | Formuła obliczeniowa | Wartość pożądana | 2013 | 2012 | 2011 |
|---|--|------------------|-------|--------|--------|
| Wskaźnik płynności szybkiej | (inwestycje krótkoterminowe + należności krótkoterminowe)/ zobowiązania krótkoterminowe | 0,8 - 1,2 | 0,4 | 0,4 | 0,3 |
| Wskaźnik płynności bieżącej | (aktywa obrotowe - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe)/ zobowiązania krótkoterminowe | 1,5 - 2,0 | 0,4 | 0,4 | 0,3 |
| Pokrycie zobowiązań należnościami | należności handlowe/ zobowiązania handlowe | >1 | 1,3 | 1,6 | 2,7 |
| Kapitał obrotowy netto (w tys. zł) | aktywa obrotowe – zobowiązania bieżące | - | -944 | -1 181 | -1 039 |
| Udział kapitału pracującego w całości aktywów | kapitał obrotowy/ aktywa ogółem | max | -1,7% | -2,2% | -3,0% |

Komentarz

W badanym okresie obserwujemy spadek większości wskaźników rentowności w stosunku do poprzedniego roku obrotowego, co wynika z obniżenia wartości pozostałych przychodów operacyjnych, które w 2012 roku pochodziły przede wszystkim ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, natomiast w badanym okresie nie występują istotne pozostałe przychody operacyjne.

W badanym okresie nastąpiło skrócenie okresu spływu należności o 2 dni w stosunku do roku poprzedniego.

W roku 2013 Grupa kapitałowa finansowała swoją działalność przede wszystkim przy pomocy kapitału obcego, co znalazło swoje potwierdzenie w analizie współczynnika zadłużenia, który ukształtował się na poziomie 0,6.

4. ZASADNOŚĆ ZAŁOŻENIA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

We wprowadzeniu do zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy kapitałowej za rok obrotowy, który zakończył się w dniu 31 grudnia 2013 roku Zarząd Jednostki dominującej poinformował, że wspomniane skonsolidowane sprawozdania finansowe oraz sprawozdania spółek zależnych będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez te spółki przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia bilansowego roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Jednostkę dominującą oraz spółki zależne.

W wyniku przeprowadzonego badania skonsolidowanego 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 przez spółki Grupy kapitałowej w roku następnym po badanym, na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności

III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

1. DOKUMENTACJA KONSOLIDACYJNA

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Jednostki dominującej nie dokonał istotnych odstępstw od zasad konsolidacji określonych w Ustawie o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych, w tym w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. nr 169, poz. 1327).

Zasady konsolidacji mają na celu prezentację w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego Grupy kapitałowej w taki sposób, jakby jednostki wchodzące w jej skład stanowiły jedno przedsiębiorstwo.

Jednostki zależne objęto konsolidacją stosując metodę pełną obejmującą:

- a. sumowanie sprawozdań finansowych Jednostki dominującej oraz wszystkich jednostek zależnych polegające na dodaniu odpowiednich pozycji bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych,
- b. dokonanie wyłączeń konsolidacyjnych, w tym wyłączenie kapitałów własnych jednostek zależnych na dzień objęcia kontroli nad tymi jednostkami, ustalenie wartości firmy oraz ujemnej wartości firmy z konsolidacji, wyłączenie z odpowiednich pozycji bilansowych rozrachunków występujących pomiędzy jednostkami Grupy kapitałowej na dzień bilansowy, wyłączenie z odpowiednich pozycji rachunku zysków i strat obrotów pomiędzy jednostkami Grupy kapitałowej w okresie sprawozdawczym, wyłączenie z wyniku finansowego niezrealizowanych marż zawartych w składnikach aktywów jednostek Grupy kapitałowej.

2. ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ METODY PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH

We wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku Zarząd Jednostki dominującej przedstawił zasady (politykę) rachunkowości oraz metody prezentacji danych finansowych Grupy kapitałowej. W okresie, za który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie było zmian zasad (polityki) rachunkowości oraz metod prezentacji danych finansowych Grupy kapitałowej.

3. DZIEŃ BILANSOWY

Sprawozdania finansowe wszystkich spółek wchodzących w skład Grupy kapitałowej, będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 roku i obejmują dane finansowe za okres sprawozdawczy od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku.

4. WYŁĄCZENIA Z OBOWIĄZKU OBJĘCIA SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nie dotyczy.



think global · think tgs

budujemy zaufanie

w audycie

5. RODZAJ I WPŁYW ZMIAN WYWOŁANYCH ZMIANAMI ZAKRESU JEDNOSTEK OBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ

W okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku w porównaniu do roku poprzedniego nie wystąpiły zmiany w składzie Grupy kapitałowej.

W roku 2013 jednostka zależna KPM INVEST sp. z o.o. nabyła akcje Jednostki dominującej o łącznej wartości 137,5 tys. zł.

6. WYŁĄCZENIA KONSOLIDACYJNE

Dokonane wyłączenia wzajemnych rozrachunków oraz obrotów wewnętrznych jednostek objętych konsolidacją są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazano wyłącznie przychody i koszty, które zostały osiągnięte (poniesione) w wyniku transakcji z jednostkami zewnętrznymi.

Dokonane wyłączenia kapitałowe związane z posiadanymi udziałami w jednostkach zależnych są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

7. WARTOŚĆ FIRMY ORAZ UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY

Na wykazaną na dzień 31 grudnia 2013 roku ujemną wartość firmy w wysokości 13 255,4 tys. zł, składały się ujemne wartości firm powstałe z nabycia w 2010 roku spółki KPM INVEST sp. z o.o., w 2011 roku spółki Przedsiębiorstwo Przemysłowo-Handlowe INTER-PRODRYN sp. z o.o. oraz w 2012 roku spółki Centrum Market Zielona Góra sp. z o.o.

8. KAPITAŁ WŁASNY ORAZ KAPITAŁ MNIJSZOŚCI

Wykazany stan kapitału własnego oraz stan kapitału przypadający akcjonariuszom mniejszościowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną i odpowiednimi dokumentami prawnymi.

9. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

Informacje na temat zobowiązań pozabilansowych zostały zaprezentowane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

10. SPRZEDAŻ UDZIAŁÓW W SPÓŁCE PODPORZĄDKOWANEJ

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku Grupa kapitałowa nie zbyła żadnych udziałów w spółkach podporządkowanych.

11. ODSTĘPSTWA OD ZASAD KONSOLIDACJI I STOSOWANIA METODY PRAW WŁASNOŚCI OKREŚLONYCH W USTAWIE O RACHUNKOWOŚCI I PRZEPISACH WYDANYCH NA JEJ PODSTAWIE

Nie zidentyfikowaliśmy odstępstw od zasad konsolidacji, a także podmiotów, które powinny zostać objęte konsolidacją metodą praw własności, a które nie zostałyby nią objęte w ramach skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy kapitałowej, którego dotyczy niniejsza opinia i raport.

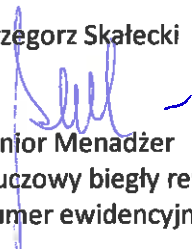
12. KOMPLETNOŚĆ I POPRAWNOŚĆ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dodatkowe informacje i objaśnienia w sposób kompletny opisują pozycje sprawozdawcze oraz jasno prezentują pozostałe informacje wymagane przez Ustawę o rachunkowości oraz rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych.

Zarząd Jednostki dominującej zapewnił porównywalność danych finansowych zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za wszystkie prezentowane lata obrotowe.


Zarząd Jednostki dominującej sporządził i załączył do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Grupy kapitałowej w roku obrotowym, który zakończył się w dniu 31 grudnia 2013 roku. Sprawozdanie z działalności Grupy kapitałowej 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Grzegorz Skąlecki



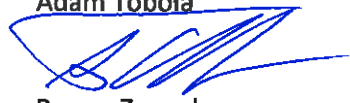
Senior Menadżer
Kluczowy biegły rewident
Numer ewidencyjny 12430

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 15 stron.

Poznań, dnia 30 kwietnia 2014 roku