

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

**JR INVEST S.A.**

**ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2012 ROKU**

Poznań, dnia 7 maja 2013 roku



think global · think tcs

**SPIS TREŚCI**

**STRONA**

**OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA .....3**

**RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK  
OBROTOWY OD DNIA 1 STYCZNIA 2012 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU.....5**

I. INFORMACJE PODSTAWOWE .....5

II. ANALIZA SYTUACJI FINANSOWEJ I MAJĄTKOWEJ .....9

III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE .....15

## 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) z siedzibą w Krakowie, przy ulicy Wielicka 25 za rok obrotowy, który zakończył się dnia 12 grudnia 2012 roku, na które składa się:
  - a. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
  - b. bilans sporządzony na dzień 12 grudnia 2012 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **25 037 340,97 zł**,
  - c. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 12 grudnia 2012 roku, który wykazuje zysk netto w wysokości **1 290 180,53 zł**,
  - d. zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 12 grudnia 2012 roku, które wykazuje zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę **6 285 494,03 zł**,
  - e. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 12 grudnia 2012 roku, który wykazuje zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **41 774,63 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 zobowiązani są do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w Ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, 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 wyrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

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

6. Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:
- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny wyniku finansowego Spółki za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku,
  - zostało sporządzone zgodnie z określonymi w Ustawie o rachunkowości oraz przyjętymi przez Spółkę zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
  - jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi sporządzenie sprawozdań finansowych oraz postanowieniami statutu Spółki.
7. Nie zgłaszając zastrzeżeń, co do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę, że do dnia zakończenia badania, sprawozdanie za rok poprzedzający nie zostało złożone do ogłoszenia w Monitorze Polskim B.
8. Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu na temat działalności Spółki za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 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.

Michał Czerniak



Wiceprezes Zarządu  
Kluczowy biegły rewident  
Numer ewidencyjny 10170

Marcin Hauffa



Wiceprezes Zarządu  
Biegły rewident  
Numer ewidencyjny 11266

**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 7 maja 2013 roku

## RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD DNIA 1 STYCZNIA 2012 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU

### I. INFORMACJE PODSTAWOWE

#### 1. INFORMACJE IDENTYFIKUJĄCE JEDNOSTKĘ

JR Invest S.A. (Spółka, Jednostka) została zawiązana w dniu 18 lipca 2011 w Krakowie na czas nieokreślony.

Siedziba Spółki mieści się w Krakowie, przy ulicy Wielicka 25.

Prawnym poprzednikiem Spółki była JR Invest Sp. z o.o.

Dnia 19 sierpnia 2011 roku Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Krajowego Rejestru Gospodarczego pod numerem KRS 0000393811.

Spółka posiada numer NIP 679-278-1972 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 2012 roku wynosił 3 900,0 tys. zł i dzielił się na 2 000 000,00 zł akcji uprzywilejowanych oraz 1 900 000,00 zwykłych o wartości nominalnej 1,00 złotych każda. Uprzywilejowane akcje dają prawo do dwóch głosów na Walnym Zgromadzeniu.

W dniu 6 kwietnia 2012 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zdecydowało o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 750,4 tys. zł. Podwyższenie kapitału zostało w całości pokryte wkładem pieniężnym. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Krakowie dnia 28 czerwca 2012 roku.

Zgodnie z notą XI dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2012 roku struktura akcjonariusz Spółki przedstawiała się następująco:

Akcjonariusz	% posiadanych głosów	Ilość posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (w zł)	Wartość posiadanych akcji (w tys. zł)
January Ciszewski	40,68 %	1 200 000	1,00	1 200,0
January Ciszewski pośrednio przez „Kuźnica Centrum sp. z o.o.”	6,23 %	367 821	1,00	367,8
Renata Ciszewska	27,68 %	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	15,23%	898 540	1,00	898,5
<b>Razem</b>	<b>100,0%</b>	<b>3 900 000</b>	<b>-</b>	<b>3 900,0</b>

Jednostkami powiązanimi ze Spółką są podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej, której jednostką dominującą jest JR Invest S.A.

Grupa Kapitałowa JR Invest S.A. obejmuje następujące podmioty:

Nazwa jednostki	Rodzaj powiązania
JR Invest S.A.	jednostka dominująca
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 Zgromadzenie Akcjonariuszy, 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 skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień wydania opinii wchodzi:

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

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

- Z dniem 4 kwietnia 2012 roku Pan Przemysław Lewicki złożył rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej. W związku z rezygnacją Pana Przemysława Lewickiego, z dniem 5 kwietnia 2012 roku na funkcję członka Rady Nadzorczej został powołany Pan Janusz Zięcina.
- Z dniem 25 czerwca 2012 roku Pan Bogusław Cora złożył rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej. W związku z rezygnacją Pana Bogusława Cory, z dniem 26 czerwca 2012 roku na funkcję członka Rady Nadzorczej został powołany Pan Paweł Szymula.
- Z dniem 7 lutego 2012 roku Pan Robert Bandalewicz złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej (zmiana nie została ujęta w KRS).

## 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.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w dniu 27 czerwca 2012 roku, które postanowiło, że wypracowany w ubiegłym roku obrotowym zysk netto w kwocie 2 601 033,51 zł został w całości przeznaczony na kapitał zapasowy.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 13 lipca 2012 roku.



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

Kluczowym biegłym rewidentem przeprowadzającym badanie w imieniu 4AUDYT sp. z o.o. był biegły rewident Michał Czerniak nr ewidencyjny 10170.

Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 31 stycznia 2013 roku zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 30 stycznia 2013 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 31 grudnia 2012 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 w siedzibie Spółki w dniach od 25 marca 2013 roku do dnia wydania niniejszego raportu z przerwami.

### 5. DOSTĘPNOŚĆ INFORMACJI ORAZ OTRZYMANE OŚWIADCZENIA

Zarząd Spółki złożył w dniu wydania niniejszego raportu 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 Spółki 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., sieć, 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 późniejszymi zmianami).

## II. ANALIZA SYTUACJI FINANSOWEJ I MAJĄTKOWEJ

### 1. BILANS UPROSZCZONY

	31.12.2012 (tys. zł)	31.12.2011 (tys. zł)	Dynamika (%)	31.12.2012 (struktura %)	31.12.2011 (struktura %)
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>24 527,4</b>	<b>19 308,8</b>	<b>27,0%</b>	<b>98,0%</b>	<b>99,4%</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	2,4	704,4	-99,7%	0,0%	3,6%
Inwestycje długoterminowe	24 522,5	18 512,9	32,5%	97,9%	95,3%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2,5	91,5	-97,3%	0,0%	0,5%
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>509,9</b>	<b>108,8</b>	<b>368,8%</b>	<b>2,0%</b>	<b>0,6%</b>
Należności krótkoterminowe	107,5	58,9	82,6%	0,4%	0,3%
Inwestycje krótkoterminowe	401,8	49,5	712,3%	1,6%	0,3%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,6	0,4	41,5%	0,0%	0,0%
<b>Aktywa razem</b>	<b>25 037,3</b>	<b>19 417,6</b>	<b>28,9%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

	31.12.2012 (tys. zł)	31.12.2011 (tys. zł)	Dynamika (%)	31.12.2012 (struktura %)	31.12.2011 (struktura %)
<b>Kapitał własny</b>	<b>21 601,7</b>	<b>15 316,2</b>	<b>41,0%</b>	<b>86,3%</b>	<b>78,9%</b>
Kapitał podstawowy	3 900,0	3 149,6	23,8%	15,6%	16,2%
Kapitał zapasowy	16 358,2	9 565,6	71,0%	65,3%	49,3%
Zysk (strata) z lat ubiegłych	53,3	0,0	-	0,2%	-
Zysk (strata) netto	1 290,2	2 601,0	-50,4%	5,2%	13,4%
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>3 435,6</b>	<b>4 101,4</b>	<b>-16,2%</b>	<b>13,7%</b>	<b>21,1%</b>
Rezerwy na zobowiązania	706,3	701,3	0,7%	2,8%	3,6%
Zobowiązania długoterminowe	2 502,1	2 680,8	-6,7%	10,0%	13,8%
Zobowiązania krótkoterminowe	227,2	719,2	-68,4%	0,9%	3,7%
<b>Pasywa razem</b>	<b>25 037,3</b>	<b>19 417,6</b>	<b>28,9%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## 2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT UPROSZCZONY

	1.01.2012 – 31.12.2012 (tys. zł)	1.01.2011 – 31.12.2011 (tys. zł)	Dynamika (%)	1.01.2012 – 31.12.2012 (struktura %)	1.01.2011 – 31.12.2011 (struktura %)
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	649,0	705,7	-8,0%	100,0%	100,0%
Koszty działalności operacyjnej	421,1	507,3	-17,0%	64,9%	71,9%
<b>Zysk/(Strata) ze sprzedaży</b>	<b>227,9</b>	<b>198,5</b>	<b>14,8%</b>	<b>35,1%</b>	<b>28,1%</b>
Pozostałe przychody operacyjne	1 483,6	3 649,1	-59,3%	228,6%	517,1%
Pozostałe koszty operacyjne	3,2	0,1	6298,5%	0,5%	0,0%
<b>Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>1 708,3</b>	<b>3 847,5</b>	<b>-55,6%</b>	<b>263,2%</b>	<b>545,2%</b>
Przychody finansowe	25,9	9,2	181,8%	4,0%	1,3%
Koszty finansowe	176,0	645,5	-72,7%	27,1%	91,5%
<b>Zysk/(Strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>1 558,2</b>	<b>3 211,2</b>	<b>-51,5%</b>	<b>240,1%</b>	<b>455,0%</b>
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	-	-	-	-	-
<b>Zysk/(Strata) brutto</b>	<b>1 558,2</b>	<b>3 211,2</b>	<b>-51,5%</b>	<b>240,1%</b>	<b>455,0%</b>
Podatek dochodowy	268,0	610,2	-56,1%	41,3%	86,5%
<b>Zysk/(Strata) netto</b>	<b>1 290,2</b>	<b>2 601,0</b>	<b>-50,4%</b>	<b>198,8%</b>	<b>368,6%</b>

### 3. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE

#### Rentowność

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Zyskowność sprzedaży	zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	max	35,1%	28,1%	32,7%
Rentowność sprzedaży brutto	zysk brutto/przychody netto ze sprzedaży	max	240,1%	455,0%	101,0%
Rentowność sprzedaży netto	zysk netto/przychody netto ze sprzedaży	max	198,8%	368,6%	77,0%
Rentowność kapitału własnego	zysk netto/kapitał własny bez wyniku finansowego bieżącego roku	max	6,4%	20,5%	11,5%
Rentowność aktywów	zysk netto/aktywa ogółem	max	5,2%	13,4%	5,8%

#### Sprawność wykorzystania zasobów

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Wskaźnik rotacji majątku	przychody netto ze sprzedaży/aktywa ogółem	max	0,0	0,0	0,1
Wskaźnik obrotu rzeczowych aktywów trwałych	przychody netto ze sprzedaży/aktywa trwałe	max	0,0	0,0	0,1
Wskaźnik rotacji należności w dniach	(należności z tytułu dostaw i usług/przychody ze sprzedaży)*360	min	24,0	28,0	127,0
Wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	(zobowiązania z tytułu dostaw i usług/koszty własne sprzedaży)*360	min	13,0	57,0	12,0

## Finansowanie działalności

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Współczynnik zadłużenia	kapitał obcy/kapitały ogółem	0,3 - 0,5	0,1	0,2	0,4
Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym	kapitał własny/zobowiązania wraz z rezerwami	>1	6,3	3,7	1,3
Stopień pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	kapitał własny/aktywa trwałe	>1	0,9	0,8	0,7
Trwałość struktury finansowania	kapitał własny/pasywa ogółem	max	0,9	0,8	0,6

## Płynność finansowa

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Wskaźnik płynności szybkiej	(inwestycje krótkoterminowe + należności krótkoterminowe)/ zobowiązania krótkoterminowe	0,8 - 1,2	2,2	0,2	3,3
Wskaźnik płynności bieżącej	(aktywa obrotowe - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe)/ zobowiązania krótkoterminowe	1,5 - 2,0	2,2	0,2	3,3
Pokrycie zobowiązań należnościami	należności handlowe/ zobowiązania handlowe	>1	4,3	1,7	47,9
Kapitał obrotowy netto (w tys. zł.)	aktywa obrotowe – zobowiązania bieżące	-	283	-610	1 110
Udział kapitału pracującego w całości aktywów	kapitał obrotowy/aktywa ogółem	max	1,1%	-3,1%	11,8%

## Komentarz

Największy wpływ na wartość poszczególnych wskaźników zyskowności w 2012 roku, podobnie jak w latach poprzednich miała pozostała działalność operacyjna, na której Jednostka osiągnęła zysk w wysokości 1 708,3 tys. zł.

Na pozostałe przychody operacyjne w ostatnim roku obrotowym złożyły się przede wszystkim przychody z tytułu zysku ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 1 456,4 tys. zł.

W stosunku do roku poprzedniego uległa poprawie zarówno rotacja należności w dniach o 4, jak również rotacja zobowiązań o 44 dni, co korzystnie wpływa na płynność finansową Spółki.

W roku 2012 uległ zwiększeniu udział kapitału własnego w ogólnej sumie źródeł finansowania Spółki.

#### 4. ZASADNOŚĆ ZAŁOŻENIA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

We wprowadzeniu do zbadanego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy, który zakończył się 31 grudnia 2012 roku Zarząd 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 Spółkę.

W wyniku przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego JR Invest S.A. za rok obrotowy, który zakończył się 31 grudnia 2012 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 od 1 stycznia 2011 roku Uchwałą Zarządu z dnia 1 stycznia 2011 roku.

Księgi rachunkowe Spółki są prowadzone przy wykorzystaniu systemu komputerowego „CDN Klasyka” przez biuro rachunkowe „Consilium” Bogusław Cora z siedzibą w Krakowie, przy ulicy Cechowa 63.

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 I RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Struktura aktywów i pasywów bilansu Spółki jest przedstawiona w zbadanym przez nas sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 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 na wartość pozycji inwestycji długoterminowych składały się:

- nieruchomości inwestycyjne w kwocie 9 468,0 tys. zł,
- udziały w jednostkach zależnych w kwocie 15 054,6 tys. zł,

Łącznie wartość inwestycji długoterminowych kształtowała się na poziomie 24 522,5 tys. zł. Dana pozycja stanowiła w ogólnej sumie bilansowej 97,9%. W porównaniu z rokiem poprzednim wartość wzrosła o 6 009,6 tys. zł głównie w wyniku nabycia przez Spółkę 97,5 % udziałów w Centrum Market Zielona Góra sp. z o.o.

Na wartość pozycji nieruchomości inwestycyjne składały się wycenione w wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2012 roku nieruchomości, 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 załączonym do sprawozdania finansowego sprawozdaniem z działalności Spółki w roku obrotowym, który zakończył się 31 grudnia 2012 roku. Sprawozdanie z działalności zawiera informacje wymagane przez art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości. Dokonałmy 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 31 grudnia 2012 roku są z nim zgodne.

Zarząd 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 pisemne oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż Spółka przestrzegała obowiązujących ją przepisów prawa.

Michał Czerniak



Wiceprezes Zarządu  
Kluczowy biegły rewident  
Numer ewidencyjny 10170



Marcin Hauffa

Wiceprezes Zarządu  
Biegły rewident  
Numer ewidencyjny 11266

**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 17 stron.

Poznań, dnia 7 maja 2013 roku