

# **JR INVEST S.A.**

**30-552 Kraków  
ul. Wielicka 25**

**Sprawozdanie finansowe  
za rok obrotowy  
od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku**

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

---

**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy  
od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 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 z późniejszymi zmianami Zarząd 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 2012 roku wykazujący po stronie aktywów i pasywów kwotę 25 037 340,97 złotych.

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku (wariant porównawczy) wykazujący zysk netto w kwocie 1 290 180,53 złotych.

Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku wykazujące wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 6 285 494,03 złotych.

Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę 41 774,63 złotych.

Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie Zarządu z działalności stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania finansowego.

Prezes Zarządu

  
January Ciszewski

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

Osoba odpowiedzialna  
za prowadzenie ksiąg rachunkowych  
Bogusław Cora

  
**CONSILIUM** Bogusław Cora  
30-614 Kraków, ul. Cechowa 63  
tel. 12 636-06-09, fax 12 654-01-20  
NIP 677-030-35-75 Regon 350096026

Kraków, dnia 7 maja 2013 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.  
Postanowienie o wpisie zmiany zostało zarejestrowane w dniu 18 sierpnia 2011 r. w Sądzie rejestrowym dla Krakowa –Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
- 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 2012 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

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

---

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 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. Dodatkowo 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:

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

---

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

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

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

---

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.

### I. 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 pochody 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.

### m. Wynik finansowy

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

---

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.

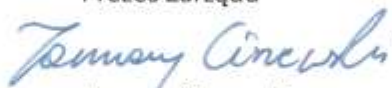
**Przychodem ze sprzedaży towarów i materiałów** jest kwota należna z tego tytułu od odbiorcy, pomniejszona o należny podatek od towarów i usług. Momentem sprzedaży jest przekazanie towarów odbiorcy lub odebranie przez niego usługi. **Wartość sprzedanych towarów i materiałów** jest to wartość sprzedanych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

Prezes Zarządu



January Ciszewski

**JR INVEST S.A.**

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

Osoba odpowiedzialna  
za prowadzenie ksiąg rachunkowych  
Bogusław Cora



„CONSILIJUM” Bogusław Cora  
30-614 Kraków, ul. Cechowa 63  
tel. 12 636 06 89, fax 12 654-01-20  
NIP 677 000 35 75 REGON 142201100

Kraków, dnia 7 maja 2013 roku



Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2012 - JR INVEST S.A.

**BILANS**

Wyszczególnienie	Nota	31.12.2012	31.12.2011
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>24 527 416,90</b>	<b>19 308 845,75</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>2 400,00</b>	<b>704 427,75</b>
1. Środki trwałe	2, 5		704 427,75
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3		90 000,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej			607 007,22
c) urządzenia techniczne i maszyny			
d) środki transportu			4 272,94
e) inne środki trwałe			3 147,59
2. Środki trwałe w budowie	6	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>24 522 546,90</b>	<b>18 512 921,00</b>
1. Nieruchomości		9 467 987,00	9 467 987,00
2. Wartości niematerialne i prawne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe		15 054 559,90	9 044 934,00
a) w jednostkach powiązanych	0	15 054 559,90	9 044 934,00
- udziały lub akcje		15 054 559,90	9 044 934,00
- 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>2 470,00</b>	<b>91 497,00</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	2 470,00	91 497,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0		
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>9</b>	<b>509 924,07</b>	<b>108 771,31</b>
<b>I. Zapasy</b>			
1. Materiały			
2. Półprodukty i produkty w toku			
3. Produkty gotowe			
4. Towary			
5. Zaliczki na dostawy			
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>8</b>	<b>107 537,32</b>	<b>58 897,97</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		107 537,32	58 897,97
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		43 206,04	52 992,48
- do 12 miesięcy		43 206,04	52 992,48
- powyżej 12 miesięcy			
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych		63 202,33	4 930,00
c) inne		1 128,95	975,49
d) dochodzone na drodze sądowej			
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>401 811,04</b>	<b>49 466,54</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		401 811,04	49 466,54
a) w jednostkach powiązanych	0	206 887,68	
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki		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		91 241,17	49 466,54
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		91 241,17	49 466,54
- inne środki pieniężne			
- inne aktywa pieniężne			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>10</b>	<b>575,71</b>	<b>406,80</b>
<b>AKTYWA OGÓLEM</b>		<b>25 037 340,97</b>	<b>19 417 617,06</b>

Kłobucki, 7 maja 2013  
Kłobucki, 7 maja 2013

„CONSILIUM”  
30-614 Kraków  
Bogusław Cora  
ul. Cechowa 63  
NIP 672-27-81-97, fax 12 654-01-20  
REGON 15006026

.....  
podpis Członka Zarządu  
.....  
podpis Członka Zarządu

.....  
podpis Członka Zarządu  
**Prezes Zarządu**  
*Janusz Ciszewski*  
.....  
podpis Członka Zarządu

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

Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2012 - JR INVEST S.A.

**BILANS**

Wyszczególnienie	Nota	31.12.2012	31.12.2011
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>		<b>21 601 717,08</b>	<b>15 316 223,05</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	11	3 900 000,00	3 149 633,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy			
III. Udziały (akcje) własne			
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	12	16 358 204,55	9 565 556,54
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0		
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	12		
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		53 332,00	
VIII. Zysk (strata) netto	13	1 290 180,53	2 601 033,51
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego			
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>3 435 623,89</b>	<b>4 101 394,01</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	14	706 326,00	701 326,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	693 326,00	693 326,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne			
- długoterminowa			
- krótkoterminowa			
3. Pozostałe rezerwy		13 000,00	8 000,00
- długoterminowe			
- krótkoterminowe		13 000,00	8 000,00
II. Zobowiązania długoterminowe	15	2 502 125,79	2 680 849,11
1. Wobec jednostek powiązanych			
2. Wobec pozostałych jednostek		2 502 125,79	2 680 849,11
a) kredyty i pożyczki		2 502 125,79	2 680 849,11
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c) inne zobowiązania finansowe			
d) inne			
III. Zobowiązania krótkoterminowe		227 172,10	719 218,90
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		227 172,10	719 218,90
a) kredyty i pożyczki		192 134,18	652 284,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c) inne zobowiązania finansowe			
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		10 154,29	30 910,33
- do 12 miesięcy		10 154,29	30 910,33
- powyżej 12 miesięcy			
e) zaliczki otrzymane na dostawy			
f) zobowiązania wekslowe			
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń		21 685,20	26 483,71
h) z tytułu wynagrodzeń			
i) inne		3 198,43	9 540,86
3. Fundusze specjalne			
IV. Rozliczenia międzyokresowe	19		
1. Ujemna wartość firmy			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			
- długoterminowe			
- krótkoterminowe			
<b>PASYWA OGÓLEM</b>		<b>25 037 340,97</b>	<b>19 417 617,06</b>

Koksz, I. moje 3/13

„CONSILIA” Bogusław Cichy  
30-614 Kraków, ul. Cechowa 6,  
tel. 12 636-16-09, fax 12 654-01-21  
NIP 472 911 35 76

.....  
Janusz Cichy Zarząd

.....  
Prezes Zarządu  
Janusz Cichy  
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 31.12.2012 - JR INVEST S.A.

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wyszczególnienie	Nota	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
<b>A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, w tym:</b>	<b>20</b>	<b>648 993,51</b>	<b>705 745,63</b>
- od jednostek powiązanych			
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		648 993,51	705 745,63
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>421 067,69</b>	<b>507 284,21</b>
I. Amortyzacja		80 899,81	283 022,64
II. Zużycie materiałów i energii		47 072,82	40 252,30
III. Usługi obce		204 525,87	124 348,83
IV. Podatki i opłaty, w tym:		29 592,04	32 107,43
- podatek akcyzowy			
V. Wynagrodzenia		40 334,57	23 154,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		8 850,79	4 399,01
VII. Pozostałe koszty rodzajowe		9 791,79	
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów			
<b>C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>		<b>227 925,82</b>	<b>198 461,42</b>
<b>D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>0</b>	<b>1 483 609,66</b>	<b>3 649 084,70</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		1 456 407,43	
II. Dotacje			
III. Inne przychody operacyjne		27 202,23	3 649 084,70
<b>E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>0</b>	<b>3 242,76</b>	<b>50,68</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
III. Inne koszty operacyjne		3 242,76	50,68
<b>F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)</b>		<b>1 708 292,72</b>	<b>3 847 495,44</b>
<b>G. PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>0</b>	<b>25 902,80</b>	<b>9 193,13</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
- od jednostek powiązanych			
II. Odsetki, w tym:		25 902,45	9 193,13
- od jednostek powiązanych			
III. Zysk ze zbycia inwestycji			
IV. Aktualizacja wartości inwestycji			
V. Inne		0,35	
<b>H. KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>0</b>	<b>175 985,99</b>	<b>645 464,06</b>
I. Odsetki, w tym:		175 985,99	645 464,06
- dla jednostek powiązanych			458 090,00
II. Strata ze zbycia inwestycji			
III. Aktualizacja wartości inwestycji			
IV. Inne			
<b>I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F+G-H)</b>		<b>1 558 209,53</b>	<b>3 211 224,51</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>1 558 209,53</b>	<b>3 211 224,51</b>
<b>L. PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>24</b>	<b>268 029,00</b>	<b>610 191,00</b>
<b>M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU</b>			
<b>N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)</b>		<b>1 290 180,53</b>	<b>2 601 033,51</b>

Kraków, 7 maja 2013

„CONSILIJUM”  
30-611 Kraków  
ul. Cechowa 6  
tel. 12 638-06-09, fax 12 654-01-20  
NIP 677-012-75, REGON 141550

podpis Członka Zarządu

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 31.12.2012 - JR INVEST S.A.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0)	15 316 223,05	5 251 847,04
- korekty błędów lat poprzednich	53 932,00	
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości		
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0), po korektach	15 369 555,05	5 251 847,04
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	3 149 633,00	2 000 000,00
1.1. Zmiany kapitału podstawowego	750 367,00	1 149 633,00
a) zwiększenie (z tytułu)	750 367,00	1 149 633,00
- wydanie udziałów (emisji akcji)	750 367,00	1 149 633,00
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- umorzenia udziałów (akcji)		
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	3 900 000,00	3 149 633,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu		
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		
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu		
3.1. Zmiany udziałów (akcji) własnych		
a) zwiększenie		
b) zmniejszenie		
3.2. Udziały (akcje) własne na koniec okresu		
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	9 565 556,54	2 708 789,49
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	6 792 648,01	6 856 767,05
a) zwiększenie (z tytułu)	6 792 648,01	6 856 767,05
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	4 191 614,50	6 313 709,50
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	2 601 033,51	543 057,55
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- pokrycie straty		
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	16 358 204,55	9 565 556,54
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		
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		
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
a) zwiększenia (z tytułu)		
b) zmniejszenia (z tytułu)		
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	2 601 033,51	
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	2 601 033,51	
- korekty błędów lat poprzednich	53 932,00	543 057,55
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości		
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	2 654 365,51	543 057,55
7.3. Zmiany zysku z lat ubiegłych	-2 601 033,51	-543 057,55
a) zwiększenie (z tytułu)		
- podziału zysku z lat ubiegłych		
b) zmniejszenie (z tytułu)	2 601 033,51	543 057,55
- podziału zysku z lat ubiegłych na kapitał zapasowy	2 601 033,51	543 057,55
7.4. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	53 932,00	
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)		
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
7.8. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
7.9. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	53 932,00	
8. Wynik netto	1 290 180,53	2 601 033,51
a) zysk netto	1 290 180,53	2 601 033,51
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (B2)	21 601 717,08	15 316 223,05
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	21 601 717,08	15 316 223,05

.....  
jeden z członków Zarządu

Przewodniczący Zarządu

*Janusz Ciszewski*  
Janusz Ciszewski

JR INVEST S.A.

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

„CONSILIUM”  
30-514 Kraków, ul. Cechowa 63  
tel. 12 638-06-09, fax 12 654-01-20  
NIP 679-200-35-75. Biuro z siedzibą w Krakowie

## RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
<b>A. PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
I. Zysk (strata) netto	1 290 180,53	2 601 033,51
II. Korekty razem	-706 103,96	-2 174 500,64
1. Amortyzacja	80 899,81	283 022,64
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	608 173,54	636 452,93
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 456 407,43	
5. Zmiana stanu rezerw	5 000,00	701 326,00
6. Zmiana stanu zapasów		
7. Zmiana stanu należności	-48 639,35	187 990,15
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-31 896,98	-232 679,39
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	88 858,09	-93 712,30
10. Inne korekty	47 908,36	-3 656 900,67
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	584 076,57	426 532,87
<b>B. PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
I. Wpływy	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:		
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach		
- zbycie aktywów finansowych		
- dywidendy i udziały w zyskach		
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
- odsetki		
- inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne		
II. Wydatki	5 311 025,90	8 047 234,02
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		12 300,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	5 308 625,90	8 034 934,02
a) w jednostkach powiązanych	5 008 625,90	8 034 934,02
b) w pozostałych jednostkach	300 000,00	
- nabycie aktywów finansowych		
- udzielone pożyczki krótkoterminowe	300 000,00	
4. Inne wydatki inwestycyjne	2 400,00	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-3 222 825,90	-8 047 234,02
<b>C. PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
I. Wpływy	3 940 981,50	6 492 432,82
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	3 940 981,50	6 313 709,50
2. Kredyty i pożyczki		178 723,32
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe		
II. Wydatki	1 260 457,54	162 888,72
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	652 284,00	
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki	608 173,54	162 888,72
9. Inne wydatki finansowe		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	2 680 523,96	6 329 544,10
<b>D. PRZEPIYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III +/- B.III +/- C.III)</b>	<b>41 774,63</b>	<b>-1 291 157,05</b>
<b>E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM</b>	<b>41 774,63</b>	<b>-1 291 157,05</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POZĄTEK OKRESU</b>	<b>49 466,54</b>	<b>1 340 623,59</b>
<b>G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F +/- D), W TYM</b>	<b>91 241,17</b>	<b>49 466,54</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

Kwalifikacja 2013

„CONSILIUM” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
 30-614 Kraków, ul. Cechowa 63  
 tel. 12 626-06-09, fax 12 654-01-20  
 NIP 677-000-35-75

podpis Członka Zarządu

podpis Członka Zarządu

Prezes Zarządu  
*Jolanta Ciszewska*  
 Jolanta Ciszewska

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

**Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2012 - JR INVEST S.A.**

**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

**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
<b>1.</b>	<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>90 000,00</b>	<b>1 214 014,00</b>	<b>25 740,97</b>	<b>7 121,50</b>	<b>9 932,79</b>	<b>1 346 809,26</b>
a)	Zwiększenia, w tym:			8 264,65			8 264,65
	– nabycie			8 264,65			8 264,65
	– przemieszczenie wewnętrzne						
	– inne						
	Zmniejszenia, w tym:	90 000,00	1 214 014,00		7 121,50	3 934,43	1 315 069,93
	– likwidacja						
	– aktualizacja wartości						
	– sprzedaż	90 000,00	1 214 014,00		7 121,50	3 934,43	1 315 069,93
	– przemieszczenie wewnętrzne						
	– inne						
<b>2.</b>	<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>			<b>34 005,62</b>		<b>5 998,36</b>	<b>40 003,98</b>
<b>3.</b>	<b>Umorzenie na początek okresu</b>		<b>607 006,78</b>	<b>25 740,97</b>	<b>2 848,56</b>	<b>6 785,20</b>	<b>642 381,51</b>
	Zwiększenia		70 817,48	8 264,65	1 424,28	393,42	80 899,83
	Zmniejszenia, w tym:		677 824,26		4 272,84	1 180,26	683 277,36
	– likwidacja						
	– sprzedaż		677 824,26		4 272,84	1 180,26	683 277,36
	– przemieszczenie wewnętrzne						
	– inne						
<b>4.</b>	<b>Umorzenie na koniec okresu</b>			<b>34 005,62</b>		<b>5 998,36</b>	<b>40 003,98</b>
<b>5.</b>	<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>90 000,00</b>	<b>607 007,22</b>		<b>4 272,94</b>	<b>3 147,59</b>	<b>704 427,75</b>
<b>6.</b>	<b>Wartość netto na koniec okresu</b>						

**Nota nr 3**

Wartość gruntów użytkowanych wieczystie

Nie dotyczy.

**Nota nr 4**

Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych 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 skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania

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

Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2012 - JR INVEST S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

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		9 044 934,00			18 512 921,00
a)	Zwiększenia, w tym:			6 009 625,90			6 009 625,90
	- nabycie			5 956 293,90			5 956 293,90
	- aport						
	- aktualizacja wartości						
	- inne			53 332,00			53 332,00
b)	Zmniejszenia, w tym:						
	- sprzedaż						
	- aport						
	- aktualizacja wartości						
	- inne						
	Przemieszczenia						
2.	Wartość na koniec okresu	9 467 987,00		15 054 559,90			24 522 546,90

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	252 499,94			252 499,94
a.	należności długoterminowe				
b.	należności z tytułu dostaw i usług				
c.	należności pozostałe	252 499,94			252 499,94
d.	należności dochodzone na drodze sądowej				
3.	Razem	252 499,94			252 499,94

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.	Krótkoterminowe	406,80	3 841,54	3 672,63	575,71
-	ubezpieczenia i opłata roczna za domeny	406,80	3 841,54	3 672,63	
-					
3.	Razem	406,80	3 841,54	3 672,63	575,71

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	1200000	1,00	1 200 000,00	30,8%
2.	January Ciszewski przez "Kuźnica Centrum" Sp. z o.o.	367821	1,00	367 821,00	9,4%
3.	Renata Ciszewska	833000	1,00	833 000,00	21,4%
4.	Paweł Szymuła	339000	1,00	339 000,00	8,7%
5.	Paweł Szymuła przez "Forbau" 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	898540	1,00	898 540,00	23,0%
	Razem	3900000	-	3 900 000,00	100,0%

## Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2012 - JR INVEST S.A.

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

#### 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 rekomenduje przeznaczyć zysk uzyskany w 2012 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				693 326,00
2.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne					
a)	długoterminowe					
b)	krótkoterminowe					
3.	Pozostałe rezerwy	8 000,00	13 000,00	8 000,00		13 000,00
a)	długoterminowe					
b)	krótkoterminowe	8 000,00	13 000,00	8 000,00		13 000,00
-		8 000,00	13 000,00	8 000,00		13 000,00
4.	Rezerwy na zobowiązania ogółem	701 326,00	13 000,00	8 000,00		706 326,00

#### 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				
-	kredyty bankowe				
-	pożyczki				
-	z tytułu dłużnych papierów wartościowych				
-	inne zobowiązania finansowe				
-	inne				
2.	Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	2 502 125,79	536 169,96	357 446,64	1 608 509,19
-	kredyty bankowe	2 502 125,79	536 169,96	357 446,64	1 608 509,19
-	pożyczki				
-	z tytułu dłużnych papierów wartościowych				
-	inne zobowiązania finansowe				
-	inne				
3.	Zobowiązania długoterminowe ogółem	2 502 125,79	536 169,96	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 jest hipoteką zwykłą na nieruchomości w Bielsku-Białej:

a/ na kwotę 3 500 000,00 złotych oraz

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



## Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2012 - JR INVEST S.A.

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

#### Nota nr 18

Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe; 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 dokonanym na tych udziałach przez Bank z tytułu udzielonego kredytu długoterminowego spółce Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o.

JR INVEST S.A. podpisała umowę "porozumienie w sprawie uznania roszczenia" z tytułu powyższego zastawu z Panem Stefanem Bielawskim, zabezpieczając na poczet tego roszczenia akcje

JR INVEST S.A. będące własnością Pana Stefana Bielawskiego, akcje serii D od nr 5 501 do nr 143 000. Akcje te wycenione są na kwotę 983 686,00 złotych.

JR INVEST S.A. złożyła do Sądu Rejonowego w Poznaniu Wydział VII Gospodarczy- Rejestru Zastawów wniosek o wpis zastawu rejestrowego na akcjach Pana Stefana Bielawskiego.

#### Nota nr 19

##### Rozliczenia międzyokresowe (pasywa)

Nie dotyczy.

#### 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	648 993,51		705 745,63	
-	przychody z tytułu najmu	648 993,51		705 745,63	
3.	Przychody ze sprzedaży towarów				
4.	Przychody ze sprzedaży materiałów				
5.	Przychody netto ze sprzedaży razem	648 993,51		705 745,63	

#### 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.

**Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2012 - JR INVEST S.A.**

**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

Nota nr 24

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

Lp.	Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok poprzedni
1.	Zysk brutto	1 558 209,53	3 211 224,51
2.	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu, w tym:	26 021,70	482 249,21
-	rezerwa na audyt	5 000,00	8 000,00
-	odsetki naliczone nie zapłacone	13 624,86	473 564,21
-	reprezentacja	4 156,84	
-	pozostałe	3 240,00	685,00
3.	Zwiększenia kosztów podatkowych	631 546,56	382,00
-	ZUS z ubiegłego roku		382,00
-	odsetki zapłacone	473 560,68	
-	amortyzacja nieruchomości	157 985,88	
4.	Przychody nie będące przychodami podatkowymi	10 569,87	3 649 083,52
-	wycena nieruchomości		3 649 083,52
-	odsetki od udzielonych pożyczek	10 569,87	
5.	Zwiększenia przychodów podatkowych		
6.	Dochód /strata	942 114,80	44 008,20
7.	Odliczenia od dochodu		
-			
-			
-			
-			
8.	Podstawa opodatkowania	942 115,00	44 008,20
9.	Podatek według stawki 19%	179 002,00	8 362,00
10.	Odliczenia od podatku		
11.	Podatek należny	179 002,00	8 362,00
12.	Zmiana stanu aktywów z tytułu podatku odroczonego	89 027,00	-91 497,00
13.	Zmiana stanu rezerwy z tytułu podatku odroczonego		693 326,00
14.	Razem obciążenie wyniku brutto	268 029,00	610 191,00

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.	Administracja	1	1
	Razem	2	2

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	12 000,00	13 860,00
-	członkowie organów Zarządzających	9 000,00	13 860,00
-	członkowie organów Nadzorujących	3 000,00	
2.	Razem	12 000,00	13 860,00

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.

## Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2012 - JR INVEST S.A.

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

Nota nr 30

Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych .

Nota nr 31

Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi 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 audytora za badanie sprawozdania finansowego roku zakończonoego 31 grudnia 2012 r. wyniosło 13 000,00 złotych, natomiast za badanie sprawozdania finansowego roku zakończonego 31 grudnia 2011 r. wyniosła 8 000,00 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

W sprawozdaniu finansowym za rok kończący się 31 grudnia 2012r., ujawniono "błąd podstawowy" dotyczący wyceny pozycji w "długoterminowych aktywach finansowych", pozycji udziały i akcje .

Kwota korekty wyniosła 53 332,00 złotych i dotyczyła powiększenia wartości pozycji " udziały i akcje" .

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 powiązanymi

Spółka zanotowała w ciągu roku następujące transakcje z jednostkami powiązanymi :

- 1/ spółce CMZG Sp. z o.o. udzielono pożyczki w kwocie 200 000,00 złotych
- 2/ dokonano konwersji pożyczki udzielonej Inter-Prodryn Sp. z o.o na jej kapitał w kwocie 150 000,00 złotych

## Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2012 - JR INVEST S.A.

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

#### 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 odstąpienie 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.

Prezes Zarządu  
*January Ciszewski*  
January Ciszewski

JR INVEST S.A.

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

*Kudrów, 7 mgja 2013*

*„CONSIILIA” Bogusław Gor.*  
30-614 Kraków, ul. Cechowa 63  
tel. 12 656-06 09, fax 12 654-01-20  
NIP 679 021 15 75, REGON 35000002