

PROAUDYT

PROFESJONALIŚCI
W AUDYCIE

JR INVEST S.A.

**OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
ORAZ RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY
Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GRUPY KAPITAŁOWEJ
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2014 ROKU**

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**Dla Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz Zarządu Jednostki dominującej JR INVEST S.A.**

1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy kapitałowej JR INVEST S.A. (Grupa kapitałowa), dla której JR INVEST S.A. (Jednostka dominująca, Spółka) z siedzibą w Krakowie (kod pocztowy 30-611) przy ulicy Malwowej 30 jest jednostką dominującą, za rok obrotowy, który zakończył się dnia do dnia 31 grudnia 2014 roku, na które składa się:
 - wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
 - skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **59 570 393,23 zł**,
 - skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku, który wykazuje zysk netto w wysokości **2 594 489,94 zł**,
 - zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku, które wykazuje zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę **3 217 022,59 zł**,
 - skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku, który wykazuje zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **309 383,59 zł**,
 - 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 Spółki 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:
 - rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
 - krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

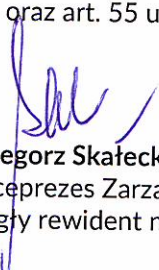
5. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Grupę kapitałową zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – 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:
- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny wyniku finansowego Grupy kapitałowej za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej Grupy kapitałowej na dzień 31 grudnia 2014 roku,
 - 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),
 - jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę kapitałową.
7. Nie zgłaszając zastrzeżeń, co do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę na fakt, iż w tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocie nr 54 dodatkowych informacji i objaśnień (dotyczącej istotnych zdarzeń po dniu bilansowym) Zarząd Spółki dominującej opisał sprawę podpisaną w marcu 2015 roku przedwstępnej umowy sprzedaży przez Jednostkę dominującą jedynej jej nieruchomości inwestycyjnej położonej w Bielsku Białej. Ewentualna sprzedaż tej nieruchomości (zgodnie z zapisami statutu Spółki) jest uwarunkowana uzyskaniem zgody Rady Nadzorczej Jednostki dominującej, a nabycie (zgodnie z zapisami umowy spółki nabywającej) jest uwarunkowane uzyskaniem zgody Zgromadzenia Wspólników spółki nabywającej, a także (zgodnie z zapisami statutu Jednostki dominującej) jest uwarunkowane uzyskaniem zgody Rady Nadzorczej Jednostki dominującej JR INVEST S.A w stosunku do jednostki nabywającej, którą jest jednostka zależna, które do dnia wydania niniejszej opinii nie zostały wydane przez żaden z tych organów. Efekt finansowy tej transakcji przy obecnych ustaleniach umownych może skutkować poniesieniem straty na tej sprzedaży w wysokości 2 303,3 tys. zł (po uwzględnieniu wpływu podatku dochodowego).

Zwracamy także uwagę na fakt, iż w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2014 rok w nocie 54 dodatkowych informacji i objaśnień Jednostka dominująca opisała prowadzone rozmowy przez spółkę zależną Centrum Market Zielona Góra sp. z o.o. z potencjalnymi zewnętrznymi inwestorami w kwestii podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży przez tę jednostkę zależną jedynej jej nieruchomości inwestycyjnej położonej w Zielonej Górze, a składającej się z gruntu o powierzchni 0,3024 ha i zabudowanej budynkiem Centrum Handlowego RAMZES. Ewentualne podpisanie tej umowy będzie wymagało formy aktu notarialnego, a także (zgodnie z zapisami umowy tej spółki zależnej) jest uwarunkowane uzyskaniem zgody Zgromadzenia Wspólników spółki, a także jest uwarunkowane uzyskaniem zgody Rady Nadzorczej Jednostki dominującej JR INVEST S.A., które do dnia wydania niniejszej opinii nie zostały skutecznie wydane przez żaden z tych organów. Efekt finansowy tej transakcji przy obecnych ustaleniach może skutkować poniesieniem straty na tej sprzedaży przez tę spółkę zależną w wysokości 6 723,6 tys. zł (po uwzględnieniu wpływu podatku dochodowego).

8. Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem z działalności Grupy kapitałowej za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 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 Skątecki
Wiceprezes Zarządu
Biegły rewident nr ewid. 12430



Maciej Jasiński
Wiceprezes Zarządu

Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie w imieniu:

PRO AUDYT sp. z o.o.
60-462 Poznań, ul. Szarych Szeregów 25
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych
wpisany na listę podmiotów uprawnionych
prowadzoną przez KRBR, pod nr ewid. 3931

Poznań, dnia 30 kwietnia 2015 roku

**RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY
OD DNIA 1 STYCZNIA 2014 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2014 ROKU**

I. INFORMACJE PODSTAWOWE

1. INFORMACJE IDENTYFIKUJĄCE JEDNOSTKĘ DOMINUJĄCĄ I GRUPĘ KAPITAŁOWĄ

Jednostka dominująca **JR INVEST S.A.** (Jednostka dominująca, Spółka) została zawiązana w dniu 18 lipca 2011 roku w Krakowie na podstawie postanowień zawartych w akcie notarialnym (Repertorium A numer 6182/2011) podpisanym przed notariuszem Tomaszem Kotem w kancelarii notarialnej w Krakowie, na czas nieokreślony. Prawnym poprzednikiem Spółki była JR INVEST sp. z o.o.

Siedziba Spółki mieści się w Krakowie (kod pocztowy 30-611) przy ulicy Malwowej 30.

W dniu 19 sierpnia 2011 roku Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000393811.

Jednostka dominująca posiada numer NIP 6792781972 oraz symbol REGON 356763788.

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

Podstawowym przedmiotem działalności Jednostki dominującej i spółek Grupy kapitałowej jest:

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

Kapitał zakładowy Jednostki dominującej według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosił 3 900,0 tys. zł i dzielił się na 39 000 000 akcji (w tym 20 000 000 akcji uprzywilejowanych co do głosu) o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Na dzień 31 grudnia 2014 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 ^{1,2}	47,19%	15 839 400	0,10	1 583,94
Renata Ciszewska ^{1,2}	27,68%	8 330 000	0,10	833,00
Paweł Szymula ²	6,26%	3 692 000	0,10	369,20
Bogusław Cora	4,04%	2 384 220	0,10	238,42
Pozostali akcjonariusze	14,84%	8 754 380	0,10	875,44
Razem	100,00%	39 000 000	-	3 900,00

¹ w tym akcje serii A uprzywilejowane co do głosu (na jedną akcję przypadają dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu)

² bezpośrednio i pośrednio

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

W skład Zarządu Jednostki dominującej na dzień wydania opinii wchodził pan January Ciszewski, pełniąc funkcję Prezesa Zarządu. W okresie badanym oraz w okresie do dnia wydania opinii nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Jednostki dominującej.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień wydania opinii wchodzili:

Wyszczególnienie	Funkcja
Janusz Zięcina	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Edward Kóska	Członek Rady Nadzorczej
Sławomir Jarosz	Członek Rady Nadzorczej
Paweł Szymula	Członek Rady Nadzorczej
Tomasz Wykurz	Członek Rady Nadzorczej

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

- w dniu 30 czerwca 2014 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o powołaniu pana Sławomira Jarosza w miejsce pani Renaty Ciszewskiej,
- w dniu 16 stycznia 2015 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o powołaniu pana Tomasza Wykurz w miejsce pana Przemysława Lewickiego, który zrezygnował w dniu 20 października 2014 roku.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku w skład Grupy kapitałowej JR INVEST S.A. wchodziły poniżej wymienione spółki zależne (bezpośrednio), poza spółkami: GANADOR sp. z o.o. oraz COLUMBUS ENERGY S.A., które są jednostkami stowarzyszonymi.

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	PRO AUDYT sp. z o.o.	31 grudnia 2014 r.
Przedsiębiorstwo Przemysłowo-Handlowe INTER-PRODRYN sp. z o.o.	pełna	bez zastrzeżeń	PRO AUDYT sp. z o.o.	31 grudnia 2014 r.
KPM INVEST sp. z o.o.	pełna	bez zastrzeżeń	PRO AUDYT sp. z o.o.	31 grudnia 2014 r.
Centrum Market Zielona Góra sp. z o.o.	pełna	bez zastrzeżeń	PRO AUDYT sp. z o.o.	31 grudnia 2014 r.
GANADOR sp. z o.o.	MPW *	bez zastrzeżeń	PRO AUDYT sp. z o.o.	31 grudnia 2014 r.
COLUMBUS ENERGY S.A.	nd **	w trakcie badania	w trakcie badania	31 grudnia 2014 r.

* MPW – metoda praw własności

** dane finansowe nieistotne

2. INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA POPRZEDNI ROK OBROTOWY

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy kapitałowej za rok obrotowy, który zakończył się dnia 31 grudnia 2013 roku zostało zbadane przez biegłego rewidenta Grzegorza Skąteckiego (numer ewidencyjny 12430), działającego w imieniu 4AUDYT sp. z o.o., podmiotu uprawnionego do badania (numer ewidencyjny 3363) i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Jednostki dominującej w dniu 30 czerwca 2014 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2013 roku zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 28 kwietnia 2015 roku.

3. DANE IDENTYFIKUJĄCE PODMIOT UPRAWNIONY I KLUCZOWEGO BIEGŁEGO REWIDENTA ORAZ ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI I TERMIN BADANIA

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

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 22 listopada 2014 roku potwierdzoną następnie uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 16 stycznia 2015 roku odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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 2014 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 Spółki w biurze rachunkowym w okresie od dnia 30 marca 2015 roku do dnia wydania niniejszej opinii z raportem z badania, z przerwami.

4. DOSTĘPNOŚĆ INFORMACJI, OTRZYMANE OŚWIADCZENIA ORAZ DEKLARACJA NIEZALEŻNOŚCI

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

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

II. ANALIZA SYTUACJI FINANSOWEJ I MAJĄTKOWEJ

1. SKONSOLIDOWANY BILANS (UPROSZCZONY)

AKTYWA	31.12.2014 (tys. zł)	31.12.2013 (tys. zł)	Dynamika (%)	31.12.2014 (struktura %)	31.12.2013 (struktura %)
Aktywa trwałe	58 752,8	54 717,4	7,4%	98,6%	98,5%
Rzeczowe aktywa trwałe	282,0	346,8	-18,7%	0,5%	0,6%
Inwestycje długoterminowe	57 555,4	54 288,9	6,0%	96,6%	97,7%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	915,4	81,7	1021,0%	1,5%	0,1%
Aktywa obrotowe	817,6	842,4	-2,9%	1,4%	1,5%
Zapasy	5,1	32,9	-84,5%	0,0%	0,1%
Należności krótkoterminowe	553,9	200,1	176,8%	0,9%	0,4%
Inwestycje krótkoterminowe	203,2	512,5	-60,4%	0,3%	0,9%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	55,4	96,9	-42,8%	0,1%	0,2%
Aktywa razem	59 570,4	55 559,7	7,2%	100,0%	100,0%

PASYWA	31.12.2014 (tys. zł)	31.12.2013 (tys. zł)	Dynamika (%)	31.12.2014 (struktura %)	31.12.2013 (struktura %)
Kapitał własny	26 940,8	23 723,8	13,6%	45,2%	42,7%
Kapitał podstawowy	3 900,0	3 900,0	-	6,5%	7,0%
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	-62,0	-684,6	-90,9%	-0,1%	-1,2%
Kapitał zapasowy	17 358,8	15 795,6	9,9%	29,1%	28,4%
Kapitał z aktualizacji wyceny	2 453,8	2 453,8	0,0%	4,1%	4,4%
Zysk/(Strata) z lat ubiegłych	695,7	-28,7	-2522,5%	1,2%	-0,1%
Zysk/(Strata) netto	2 594,5	2 287,7	13,4%	4,4%	4,1%
Kapitał mniejszości	356,8	365,2	-2,3%	0,6%	0,7%
Ujemna wartość firmy	12 903,5	13 255,4	-2,7%	21,7%	23,9%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	19 369,3	18 215,3	6,3%	32,5%	32,8%
Rezerwy na zobowiązania	5 817,1	5 431,9	7,1%	9,8%	9,8%
Zobowiązania długoterminowe	10 264,5	10 988,5	-6,6%	17,2%	19,8%
Zobowiązania krótkoterminowe	3 256,2	1 786,6	82,3%	5,5%	3,2%
Rozliczenia międzyokresowe	31,5	8,3	277,3%	0,1%	0,0%
Pasywa razem	59 570,4	55 559,7	7,2%	100,0%	100,0%

2. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (UPROSZCZONY)

WARIANT PORÓWNAWCZY	01.01.2014 31.12.2014 (tys. zł)	01.01.2013 31.12.2013 (tys. zł)	Dynamika a (%)	01.01.2014 31.12.2014 (struktura %)	01.01.2013 31.12.2013 (struktura %)
Przychody netto ze sprzedaży	4 214,7	4 446,8	-5,2%	100,0%	100,0%
Koszty działalności operacyjnej	2 939,0	2 482,8	18,4%	69,7%	55,8%
Zysk/(Strata) ze sprzedaży	1 275,7	1 964,0	-35,0%	30,3%	44,2%
Pozostałe przychody operacyjne	1 104,5	1 101,4	0,3%	26,2%	24,8%
Pozostałe koszty operacyjne	1 290,8	183,1	605,0%	30,6%	4,1%
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	1 089,4	2 882,3	-62,2%	25,8%	64,8%
Przychody finansowe	579,9	41,5	1295,8%	13,8%	0,9%
Koszty finansowe	820,1	335,3	144,6%	19,5%	7,5%
Zysk/(Strata) z działalności gospodarczej	849,2	2 588,5	-67,2%	20,1%	58,2%
Odpisy ujemnej wartości firmy	351,9	351,9	0,0%	8,3%	7,9%
(Zyski)/Straty z wyceny metodą praw własności	927,6	0,0	-	22,0%	-
Zysk/(Strata) brutto	2 128,7	2 940,4	-27,6%	50,5%	66,1%
Podatek dochodowy	-457,3	638,6	-171,6%	-10,8%	14,4%
(Zyski)/Straty mniejszości	-8,5	14,1	-160,1%	-0,2%	0,3%
Zysk/(Strata) netto	2 594,5	2 287,7	13,4%	61,6%	51,4%

3. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE

Rentowność

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	2014	2013	2012
Zyskowność sprzedaży	$\frac{\text{zysk ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	max	30,3%	44,2%	33,2%
Rentowność sprzedaży brutto	$\frac{\text{zysk brutto}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	max	28,5%	66,1%	91,2%
Rentowność sprzedaży netto	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	max	61,6%	51,4%	74,1%
Rentowność kapitału własnego	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{kapitał własny bez wyniku finansowego bieżącego roku}}$	max	10,7%	10,7%	16,8%
Rentowność aktywów	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{aktywa ogółem}}$	max	4,4%	4,1%	5,7%

Sprawność wykorzystania zasobów

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	2014	2013	2012
Wskaźnik rotacji należności w dniach	$\frac{\text{(należności z tytułu dostaw i usług)}}{\text{przychody ze sprzedaży}} \cdot 360$	min	36	15	17
Wskaźnik rotacji zapasów w dniach	$\frac{\text{(zapasy)}}{\text{koszty działalności operacyjnej}} \cdot 360$	min	1	5	1
Wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	$\frac{\text{(zobowiązania z tytułu dostaw i usług)}}{\text{koszty własne sprzedaży}} \cdot 360$	min	42	23	23

Finansowanie działalności

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	2014	2013	2012
Współczynnik zadłużenia	$\frac{\text{kapitał obcy}}{\text{kapitały ogółem}}$	0,3 - 0,5	0,5	0,6	0,6
Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{zobowiązania wraz z rezerwami}}$	>1	0,8	0,7	0,7
Stopień pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwałe}}$	>1	0,5	0,4	0,4
Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{pasywa ogółem}}$	max	0,5	0,4	0,4

Płynność finansowa

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	2014	2013	2012
Wskaźnik płynności szybkiej	(inwestycje krótkoterminowe + należności krótkoterminowe)/ zobowiązania krótkoterminowe	0,8 - 1,2	0,2	0,4	0,4
Wskaźnik płynności bieżącej	(aktywa obrotowe - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe)/ zobowiązania krótkoterminowe	1,5 - 2,0	0,2	0,4	0,4
Pokrycie zobowiązań należnościami	należności handlowe/ zobowiązania handlowe	>1	1,2	1,3	1,6
Kapitał obrotowy netto (w tys. zł)	aktywa obrotowe - zobowiązania bieżące	-	-2 439	-944	-1 181
Udział kapitału pracującego w całości aktywów	kapitał obrotowy/ aktywa ogółem	max	-4,1%	-1,7%	-2,2%

4. ZASADNOŚĆ ZAŁOŻENIA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

We wprowadzeniu do zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy kapitałowej za rok obrotowy, który zakończył się w dniu 31 grudnia 2014 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 2014 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:

- sumowanie sprawozdań finansowych Jednostki dominującej oraz wszystkich jednostek zależnych polegające na dodaniu odpowiednich pozycji bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych,
- 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 w dniu 31 grudnia 2014 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 2014 roku i obejmują dane finansowe za okres sprawozdawczy od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku.

4. WYŁĄCZENIA Z OBOWIĄZKU OBJĘCIA SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nie dotyczy.

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

W okresie od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku w porównaniu do roku poprzedniego wystąpiły dwie zmiany w składzie Grupy kapitałowej, powodujące zmianę zakresu jednostek objętych konsolidacją.

W dniu 22 stycznia 2014 roku została utworzona spółka GANADOR sp. z o.o., w której JR INVEST S.A. na dzień bilansowy posiada 50% udziałów i głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka ta objęta jest metodą praw własności w konsolidacji.

W ciągu 2014 roku Jednostka dominująca weszła w posiadanie także pakiet 20% akcji i głosów w spółce stowarzyszonej COLUMBUS ENERGY S.A. Dane finansowe tej spółki są nieistotne dla celów konsolidacji.

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 zgodnie są z dokumentacją konsolidacyjną.

7. WARTOŚĆ FIRMY ORAZ UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY

Na wykazaną na dzień 31 grudnia 2014 roku ujemną wartość firmy w wysokości 12 903,5 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.,
- 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 I WARUNKOWE

Informacje na temat zobowiązań pozabilansowych i warunkowych zostały zaprezentowane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w nocy nr 37.

Zaznaczenia jednak wymagają fakty opisane w opinii biegłego rewidenta (i poniżej) do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy kapitałowej JR INVEST S.A. za 2014 rok.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocy nr 54 dodatkowych informacji i objaśnień (dotyczącej istotnych zdarzeń po dniu bilansowym) Zarząd Spółki dominującej opisał sprawę podpisaną w marcu 2015 roku przedwstępnej umowy sprzedaży przez Jednostkę dominującą jedynej jej nieruchomości inwestycyjnej położonej w Bielsku Białej. Ewentualna sprzedaż tej nieruchomości (zgodnie z zapisami statutu Spółki) jest uwarunkowana uzyskaniem zgody Rady Nadzorczej Jednostki dominującej, a nabycie (zgodnie z zapisami umowy spółki nabywającej) jest uwarunkowane uzyskaniem zgody Zgromadzenia Wspólników spółki nabywającej, a także (zgodnie z zapisami statutu Jednostki dominującej) jest uwarunkowane uzyskaniem zgody Rady Nadzorczej Jednostki dominującej JR INVEST S.A w stosunku do jednostki nabywającej, którą jest jednostka zależna, które do dnia dzisiejszego nie zostały wydane przez żaden z tych organów. Efekt finansowy tej transakcji przy obecnych ustaleniach umownych może skutkować poniesieniem straty na tej sprzedaży w wysokości 2 303,3 tys. zł (po uwzględnieniu wpływu podatku dochodowego).

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2014 rok w nocy 54 dodatkowych informacji i objaśnień Jednostka dominująca opisała prowadzone rozmowy przez spółkę zależną Centrum Market Zielona Góra sp. z o.o. z potencjalnymi zewnętrznymi inwestorami w kwestii podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży przez tę jednostkę zależną jedynej jej nieruchomości inwestycyjnej położonej w Zielonej Górze, a składającej się z gruntu o powierzchni 0,3024 ha i zabudowanej budynkiem Centrum Handlowego RAMZES. Ewentualne podpisanie tej umowy będzie wymagało formy aktu notarialnego, a także (zgodnie z zapisami umowy tej spółki zależnej) jest uwarunkowane uzyskaniem zgody Zgromadzenia Wspólników spółki, a także jest uwarunkowane uzyskaniem zgody Rady Nadzorczej Jednostki dominującej JR INVEST S.A., które do dnia dzisiejszego nie zostały wydane przez żaden z tych organów. Efekt finansowy tej transakcji przy obecnych ustaleniach może skutkować poniesieniem straty na tej sprzedaży przez tę spółkę zależną w wysokości 6 723,6 tys. zł (po uwzględnieniu wpływu podatku dochodowego).

10. SPRZEDAŻ AKCJI W SPÓŁCE PODPORZĄDKOWANEJ

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2014 roku Grupa kapitałowa nie zbyła żadnych akcji 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 z badania, poza spółką stowarzyszoną COLUMBUS ENERGY S.A., której dane finansowe są nieistotne dla celów konsolidacji w 2014 roku.

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 2014 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 Skątecki
Wiceprezes Zarządu
Biegły rewident nr ewid. 12430



Maciej Jasiński
Wiceprezes Zarządu

Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie w imieniu:

PRO AUDYT sp. z o.o.
60-462 Poznań, ul. Szarych Szeregów 25
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych
wpisany na listę podmiotów uprawnionych
prowadzoną przez KRBR, pod nr ewid. 3931

Niniejszy dokument zawiera 13 stron.

Poznań, dnia 30 kwietnia 2015 roku