

PROAUDYT

PROFESJONALIŚCI
W AUDYCIE

JR INVEST S.A.

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


WWW.PROAUDYT.COM

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


1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego jednostkowego sprawozdania finansowego JR INVEST S.A. (Spółki, Jednostki) z siedzibą w Krakowie (kod pocztowy 30-611) przy ulicy Malwowej 30 za rok obrotowy, który zakończył się dnia 31 grudnia 2014 roku, na które składa się:
 - wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 - bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **26 347 761,90 zł**,
 - 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 **911 278,43 zł**,
 - zestawienie zmian w 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 **911 278,43 zł**,
 - 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 **19 406,99 zł**,
 - dodatkowe informacje i objaśnienia,
(załączone sprawozdanie finansowe).
2. Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki. Ponadto Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki zobowiązani są do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2013 roku, poz. 330, z późn. zm.), zwanej dalej ustawą o rachunkowości.
3. Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego załączonego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.
4. Badanie załączonego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do obowiązujących postanowień:
 - rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
 - 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 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2014 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 na fakt, iż w sprawozdaniu finansowym w nocy nr 35 dodatkowych informacji i objaśnień (dotyczącej istotnych zdarzeń po dniu bilansowym) Zarząd Spółki opisał sprawę podpisaną w marcu 2015 roku przedwstępnej umowy sprzedaży przez Jednostkę jedynej jej nieruchomości inwestycyjnej położonej w Bielsku Białej. Ewentualna sprzedaż tej nieruchomości (zgodnie z zapisami statutu Spółki) jest uwarunkowana uzyskaniem zgody Rady Nadzorczej Jednostki, a nabycie (zgodnie z zapisami umowy spółki nabywającej) jest uwarunkowane uzyskaniem zgody Zgromadzenia Wspólników spółki nabywającej, a także (zgodnie z zapisami statutu Jednostki) 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).
8. Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu Jednostki na temat działalności Spółki za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku. Uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego sprawozdania finansowego są z nim zgodne, oraz że sprawozdanie z działalności jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości.



Grzegorz Skątecki
Wiceprezes Zarządu
Biegły rewident nr ewid. 12430



Maciej Jasinski
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 SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD DNIA 1 STYCZNIA 2014 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2014 ROKU

I. INFORMACJE PODSTAWOWE

1. INFORMACJE IDENTYFIKUJĄCE JEDNOSTKĘ

JR INVEST S.A. (Spółka, Jednostka) została zawiązana w dniu 18 lipca 2011 roku w Krakowie na 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.

Spółka posiada numer NIP 6792781972 oraz symbol REGON 356763788.

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

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

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

Kapitał zakładowy Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 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

Jednostkami powiązаныmi ze Spółką są podmioty wchodzące w skład Grupy kapitałowej, której jednostką dominującą jest JR INVEST S.A. oraz jednostka współzależna i stowarzyszona.

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

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

W skład Zarządu Jednostki 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 Spółki.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień wydania opinii wchodził:

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 Spółki:

- 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.

2. INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA POPRZEDNI ROK OBROTOWY

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy, który zakończył się w dniu 31 grudnia 2013 roku zostało zbadane przez biegłego rewidenta Grzegorza Skąleckiego (numer ewidencyjny 12430), 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 za 2013 rok zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w dniu 30 czerwca 2014 roku, które postanowiło, że wypracowany w ubiegłym roku obrotowym zysk netto w kwocie 195,8 tys. zł zostanie w całości przeznaczony na kapitał zapasowy Jednostki.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 10 lipca 2014 roku.

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

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

Badanie 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 sprawozdania finansowego.

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

Celem naszego badania było wyrażenie pisemnej opinii wraz z raportem, czy sprawozdanie finansowe za rok obrotowy, który zakończył się dnia 31 grudnia 2014 roku we wszystkich istotnych aspektach jest prawidłowe, to znaczy zgodne z zastosowanymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki.

W badaniu poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych posłużyliśmy się testami i próbami właściwymi dla rewizji finansowej. Na podstawie wyników tych testów i prób

wnioskowaliśmy o poprawności badanych pozycji. Badanie ograniczone do wybranych prób zastosowaliśmy również w odniesieniu do rozrachunków i obciążeń z tytułu podatków, w związku z czym mogą wystąpić różnice pomiędzy naszymi ustaleniami, a wynikami ewentualnych kontroli uprawnionych organów skarbowych.

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

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

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

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

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

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Sposób przeprowadzonego badania, jego zakres oraz zastosowane metody wykazane są w sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie 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 sprawozdaniu finansowym Spółki określone w art. 56 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. nr 77, poz. 649, z późn. zm.).

II. ANALIZA SYTUACJI FINANSOWEJ I MAJĄTKOWEJ

1. BILANS (UPROSZCZONY)

AKTYWA	31.12.2014 (tys. zł)	31.12.2013 (tys. zł)	Dynamika (%)	31.12.2014 (struktura %)	31.12.2013 (struktura %)
Aktywa trwałe	25 855,2	24 647,6	4,9%	98,1%	98,1%
Rzeczowe aktywa trwałe	0,0	2,5	-100,0%	-	-
Inwestycje długoterminowe	25 798,3	24 589,7	4,9%	97,9%	97,8%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	56,9	55,4	2,8%	0,2%	0,2%
Aktywa obrotowe	492,6	489,9	0,5%	1,9%	1,9%
Zapasy	2,5	4,1	-38,3%	-	-
Należności krótkoterminowe	33,1	13,5	145,0%	0,1%	0,1%
Inwestycje krótkoterminowe	456,8	380,6	20,0%	1,7%	1,5%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,2	91,8	-99,7%	-	0,4%
Aktywa razem	26 347,8	25 137,5	4,8%	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	22 708,9	21 797,5	4,2%	86,2%	86,7%
Kapitał podstawowy	3 900,0	3 900,0	0,0%	14,8%	15,5%
Kapitał zapasowy	17 897,6	17 648,4	1,4%	67,9%	70,2%
Zysk/(Strata) z lat ubiegłych	0,0	53,3	-100,0%	-	0,2%
Zysk/(Strata) netto	911,3	195,8	365,3%	3,5%	0,8%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 638,9	3 340,0	9,0%	13,8%	13,3%
Rezerwy na zobowiązania	820,6	786,1	4,4%	3,1%	3,1%
Zobowiązania długoterminowe	2 147,7	2 326,0	-7,7%	8,2%	9,3%
Zobowiązania krótkoterminowe	669,4	226,6	195,3%	2,5%	0,9%
Rozliczenia międzyokresowe	1,2	1,3	-8,0%	-	-
Pasywa razem	26 347,8	25 137,5	4,8%	100,0%	100,0%

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (UPROSZCZONY)

WARIANT PORÓWNAWCZY	01.01.2014 31.12.2014 (tys. zł)	01.01.2013 31.12.2013 (tys. zł)	Dynamika (%)	01.01.2014 31.12.2014 (struktura %)	01.01.2013 31.12.2013 (struktura %)
Przychody netto ze sprzedaży	672,4	616,1	9,1%	100,0%	100,0%
Koszty działalności operacyjnej	475,9	359,4	32,4%	70,8%	58,3%
Zysk/(Strata) ze sprzedaży	196,5	256,8	-23,5%	29,2%	41,7%
Pozostałe przychody operacyjne	24,9	67,2	-63,0%	3,7%	10,9%
Pozostałe koszty operacyjne	17,8	2,7	556,2%	2,6%	0,4%
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	203,6	321,3	-36,6%	30,3%	52,1%
Przychody finansowe	845,6	17,2	4808,1%	125,7%	2,8%
Koszty finansowe	104,9	116,3	-9,8%	15,6%	18,9%
Zysk/(Strata) brutto	944,3	222,2	325,0%	140,4%	36,1%
Podatek dochodowy	33,0	26,4	25,3%	4,9%	4,3%
Zysk/(Strata) netto	911,3	195,8	365,3%	135,5%	31,8%

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	29,2%	41,7%	35,1%
Rentowność sprzedaży brutto	$\frac{\text{zysk brutto}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	max	140,4%	36,1%	240,1%
Rentowność sprzedaży netto	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	max	135,5%	31,8%	198,8%
Rentowność kapitału własnego	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{kapitał własny bez wyniku finansowego bieżącego roku}}$	max	4,2%	0,9%	6,4%
Rentowność aktywów	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{aktywa ogółem}}$	max	3,5%	0,8%	5,2%

Sprawność wykorzystania zasobów

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	2014	2013	2012
Wskaźnik rotacji należności w dniach	$\frac{\text{(należności z tytułu dostaw i usług / przychody ze sprzedaży)} * 360}{\text{(zobowiązania z tytułu dostaw i usług / koszty własne sprzedaży)} * 360}$	min	13	6	24
Wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	$\frac{\text{(zobowiązania z tytułu dostaw i usług / koszty własne sprzedaży)} * 360}{\text{(należności z tytułu dostaw i usług / przychody ze sprzedaży)} * 360}$	min	21	27	13

Finansowanie działalności

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	2014	2013	2012
Współczynnik zadłużenia	$\frac{\text{kapitał obcy}}{\text{kapitały ogółem}}$	0,3 - 0,5	0,1	0,1	0,1
Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{zobowiązania wraz z rezerwami}}$	>1	6,2	6,5	6,3
Stopień pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwałe}}$	>1	0,9	0,9	0,9
Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{pasywa ogółem}}$	max	0,9	0,9	0,9

Płynność finansowa

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	2014	2013	2012
Wskaźnik płynności szybkiej	(inwestycje krótkoterminowe + należności krótkoterminowe)/ zobowiązania krótkoterminowe	0,8 - 1,2	0,7	1,7	2,2
Wskaźnik płynności bieżącej	(aktywa obrotowe - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe)/ zobowiązania krótkoterminowe	1,5 - 2,0	0,7	1,8	2,2
Pokrycie zobowiązań należnościami	należności handlowe/ zobowiązania handlowe	>1	1,3	0,5	4,3
Kapitał obrotowy netto (w tys. zł)	aktywa obrotowe - zobowiązania bieżące	-	-177	263	283
Udział kapitału pracującego w całości aktywów	kapitał obrotowy/ aktywa ogółem	max	-0,7%	1,0%	1,1%

4. ZASADNOŚĆ ZAŁOŻENIA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

We wprowadzeniu do zbadanego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy, który zakończył się w dniu 31 grudnia 2014 roku Zarząd Jednostki poinformował, że wspomniane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności Spółki przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia bilansowego roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Jednostkę.

W wyniku przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego JR INVEST S.A. za rok obrotowy, który zakończył się w dniu 31 grudnia 2014 roku, w tym analizy sytuacji finansowej, nie stwierdziłmy zagrożenia kontynuacji działalności w roku następnym po badanym, na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

1. SYSTEM RACHUNKOWOŚCI

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

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

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

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

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

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

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

Struktura aktywów i pasywów bilansu Spółki jest przedstawiona w zbadanym przez nas sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2014 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.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Spółka posiada nieruchomość inwestycyjną położoną w Bielsku Białej, wycenioną zgodnie z operatem szacunkowym rzeczoznawcy na kwotę 9 543,6 tys. zł. W sprawozdaniu finansowym w nocy nr 35 dodatkowych informacji i objaśnień (dotyczącej istotnych zdarzeń po dniu bilansowym) Zarząd Spółki opisał sprawę podpisaną w marcu 2015 roku przedwstępnej umowy sprzedaży przez Jednostkę tej nieruchomości inwestycyjnej. Ewentualna sprzedaż tej nieruchomości (zgodnie z zapisami statutu Spółki) jest uwarunkowana uzyskaniem zgody Rady Nadzorczej Jednostki, a nabycie (zgodnie z zapisami umowy spółki nabywającej) jest uwarunkowane uzyskaniem zgody Zgromadzenia Wspólników spółki nabywającej, a także (zgodnie z zapisami statutu Jednostki) 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).

3. KOMPLETNOŚĆ I POPRAWNOŚĆ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

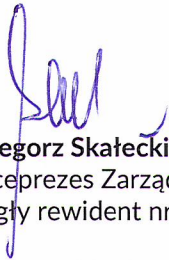
Dodatkowe informacje i objaśnienia w sposób kompletny opisują pozycje sprawozdawcze oraz jasno prezentują pozostałe informacje wymagane przez Ustawę o rachunkowości.

Zapoznaliśmy się ze sporządzonym przez Zarząd Spółki załączonym do sprawozdania finansowego sprawozdaniem z działalności Jednostki w roku obrotowym, który zakończył się dnia 31 grudnia 2014 roku. Sprawozdanie z działalności zawiera informacje wymagane przez art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości. Dokonaliśmy sprawdzenia tego sprawozdania w zakresie ujawnionych w nim tych informacji, dla których bezpośrednim źródłem jest zbadane sprawozdanie finansowe. Informacje zawarte w tym sprawozdaniu z działalności pochodzące ze zbadanego przez nas sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku są z nim zgodne.

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

4. INFORMACJE I USTALENIA KOŃCOWE

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



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 11 stron.

Poznań, dnia 30 kwietnia 2015 roku