

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

JR INVEST S.A.

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

Poznań, dnia 7 maja 2013 roku

SPIS TREŚCI

STRONA

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA	3
RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD DNIA 1 STYCZNIA 2012 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU	6
I. INFORMACJE PODSTAWOWE	6
II. ANALIZA SYTUACJI FINANSOWEJ I MAJĄTKOWEJ	11
III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE	15

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

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

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku **Grupy Kapitałowej JR Invest S.A.** (dalej Grupa), dla której **JR Invest S.A.** z siedzibą w Krakowie, przy ulicy Wielicka 25 jest jednostką dominującą (dalej Jednostka dominująca), na które składa się:

- a. wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- b. skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2012 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **54 291 964,47 zł**,
- c. skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku, który wykazuje zysk netto w wysokości **3 098 336,91 zł**,
- d. zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku, które wykazuje zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę **7 826 674,76 zł**,
- e. skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku, który wykazuje zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **71 236,80 zł**,
- f. dodatkowe informacje i objaśnienia,

(załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe).

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki dominującej. Zarząd i Rada Nadzorcza Jednostki dominującej zobowiązani są do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w Ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.), zwanej dalej Ustawą o rachunkowości.

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 oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do obowiązujących postanowień:

- a. rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości,
- b. krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

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.

Naszym zdaniem załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej, we wszystkich istotnych aspektach:

- a. przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny wyniku finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2012 roku,
- b. zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości Grupy oraz przepisami wydanego na podstawie powołanej wyżej Ustawy o rachunkowości rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. Nr 169, poz. 1327),
- c. jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 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.

Michał Czerniak



Wiceprezes Zarządu
Kluczowy biegły rewident
Numer ewidencyjny 10170

Marcin Hauffa



Wiceprezes Zarządu
Biegły rewident
Numer ewidencyjny 11266

4AUDYT Sp. z o.o.

60-538 Poznań, ul. Kościelna 18/4

Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych wpisany
na listę podmiotów uprawnionych
prowadzoną przez KRBR,
pod numerem ewidencyjnym 3363

Poznań, dnia 7 maja 2013 rok

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

I. INFORMACJE PODSTAWOWE

1. INFORMACJE IDENTYFIKUJĄCE JEDNOSTKĘ

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

Siedziba Jednostki dominującej mieści się w Krakowie, przy ulicy Wielickiej 25.

Prawnym poprzednikiem Jednostki dominującej była Spółka JR Invest Sp. z o.o.

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

Jednostka dominująca posiada numer NIP 679-278-1972 oraz symbol REGON 356763788.

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

Podstawowym przedmiotem działalności Jednostki dominującej jest:

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

Przedmiot działalności spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest związany z działalnością Spółki Dominującej.

Kapitał zakładowy Jednostki dominującej według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosił 3 900,0 tys. zł i dzielił się na 2 000 000,00 zł akcji uprzywilejowanych oraz 1 900 000,00 zwykłych o wartości nominalnej 1,00 złotych każda. Uprzywilejowane akcje dają prawo do dwóch głosów na Walnym Zgromadzeniu.

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

Zgodnie z notą XXIV w informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2012 roku struktura akcjonariuszy Spółki dominującej przedstawiała się następująco:

Akcionariusz	% posiadanych głosów	Ilość posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (w zł)	Wartość posiadanych akcji (w tys. zł)
January Ciszewski	40,68 %	1 200 000	1,00	1 200,0
January Ciszewski pośrednio przez „Kućnica Centrum sp. z o.o.”	6,23 %	367 821	1,00	367,8
Renata Ciszewska	27,68 %	833 000	1,00	833,0
Paweł Szymula	5,75 %	339 000	1,00	339,0
Paweł Szymula pośrednio przez „Forbau sp. z o.o.”	0,51 %	30 000	1,00	30,0
Bogusław Cora	3,93 %	231 639	1,00	231,6
Pozostali akcjonariusze	15,23%	898 540	1,00	898,5
Razem	100,0%	3 900 000		3 900,0

Zgodnie z Statutem organami Jednostki dominującej są Zgromadzenie Akcjonariuszy, Rada Nadzorcza i Zarząd.

W skład Zarządu Jednostki dominującej na dzień wydania opinii wchodził:

Wyszczególnienie	Funkcja
January Ciszewski	Prezes Zarządu

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

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

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

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

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

2. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ

Według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku w skład Grupy Kapitałowej JR Invest S.A. wchodziły następujące spółki zależne (bezpośrednio i pośrednio):

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.	Pełna	uwaga objaśniająca	4AUDYT Sp. z o.o.	31 grudnia 2012
Inter – Prodryn Sp. z o.o.	Pełna	bez zastrzeżeń	4AUDYT Sp. z o.o.	31 grudnia 2012
KPM Invest Sp. z o.o.	Pełna	bez zastrzeżeń	4AUDYT Sp. z o.o.	31 grudnia 2012
Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o.	Pełna	bez zastrzeżeń	4AUDYT Sp. z o.o.	31 grudnia 2012

Zmiany w porównaniu z rokiem ubiegłym w zakresie spółek objętych konsolidacją oraz wpływ tych zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostały przedstawione we wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku.

3. INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA POPRZEDNI ROK OBROTOWY

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok obrotowy, który zakończył się dnia 31 grudnia 2011 roku zostało zbadane przez biegłego rewidenta Michała Czerniaka numer ewidencyjny 10170, działającego w imieniu 4AUDYT sp. z o.o. podmiotu uprawnionego do badania, numer ewidencyjny 3363 i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok poprzedni zostało zatwierdzone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 11 lipca 2012 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2011 roku zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 13 lipca 2012.

4. DANE IDENTYFIKUJĄCE PODMIOT UPRAWNIONY ORAZ KLUCZOWEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

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

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 31 stycznia 2013 roku zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Jednostki dominującej z dnia 30 stycznia 2013 roku odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

5. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI I TERMIN BADANIA

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

Celem naszego badania było wyrażenie pisemnej opinii wraz z raportem, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy, który zakończył się 31 grudnia 2012 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 w siedzibie Jednostki dominującej w dniach od 25 marca 2013 roku do dnia wydania niniejszego raportu z przerwami.

6. DOSTĘPNOŚĆ INFORMACJI ORAZ OTRZYMANE OŚWIADCZENIA

Zarząd jednostki dominującej złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości 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 4AUDYT sp. z o.o.

7. DEKLARACJA NIEZALEŻNOŚCI

4AUDYT sp. z o.o., sieć, do której należy podmiot uprawniony do badania, kluczowy biegły rewident kierujący badaniem oraz inne osoby uczestniczące w badaniu spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej określone w art. 56 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77 poz. 649 z późniejszymi zmianami).

II. ANALIZA SYTUACJI FINANSOWEJ I MAJĄTKOWEJ

1. SKONSOLIDOWANY BILANS UPROSZCZONY

	31.12.2012 (tys. zł)	31.12.2011 (tys. zł)	Dynamika (%)	31.12.2012 (struktura %)	31.12.2011 (struktura %)
Aktywa trwałe	53 526,4	34 007,8	57,4%	98,6%	98,8%
Rzeczowe aktywa trwałe	109,8	728,2	-84,9%	0,2%	2,1%
Inwestycje długoterminowe	53 411,2	33 045,2	61,6%	98,4%	96,0%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5,4	234,4	-97,7%	0,0%	0,7%
Aktywa obrotowe	765,6	427,2	79,2%	1,4%	1,2%
Należności krótkoterminowe	337,8	173,5	94,7%	0,6%	0,5%
Inwestycje krótkoterminowe	418,9	244,0	71,7%	0,8%	0,7%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2,9	9,8	-70,0%	0,0%	0,0%
Aktywa razem	54 292,0	34 435,1	57,7%	100,0%	100,0%

	31.12.2012 (tys. zł)	31.12.2011 (tys. zł)	Dynamika (%)	31.12.2012 (struktura %)	31.12.2011 (struktura %)
Kapitał własny	21 546,9	13 720,2	57,0%	39,7%	39,8%
Kapitał podstawowy	3 900,0	3 149,6	23,8%	7,2%	9,1%
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	-547,1	-280,1	95,3%	-1,0%	-0,8%
Kapitał zapasowy	12 838,8	8 122,7	58,1%	23,6%	23,6%
Kapitał z aktualizacji wyceny	2 453,8	2 453,8	0,0%	4,5%	7,1%
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-197,0	995,0	-119,8%	-0,4%	2,9%
Zysk (strata) netto	3 098,3	-720,9	-529,8%	5,7%	-2,1%
Kapitał mniejszości	351,1	0,0	-	0,6%	-
Ujemna wartość firmy	13 633,9	6 544,3	108,3%	25,1%	19,0%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	18 760,0	14 170,6	32,4%	34,6%	41,2%
Rezerwy na zobowiązania	4 772,9	3 909,2	22,1%	8,8%	11,4%
Zobowiązania długoterminowe	12 039,7	8 795,6	36,9%	22,2%	25,5%
Zobowiązania krótkoterminowe	1 946,5	1 465,8	32,8%	3,6%	4,3%
Rozliczenia międzyokresowe	0,9	0,0	-	0,0%	-
Pasywa razem	54 292,0	34 435,1	57,7%	100,0%	100,0%



2. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT UPROSZCZONY

	1.01.2012 - 31.12.2012 (tys. zł)	1.01.2011 - 31.12.2011 (tys. zł)	Dynamika (%)	1.01.2012 - 31.12.2012 (struktura %)	1.01.2011 - 31.12.2011 (struktura %)
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	4 182,7	1 851,2	126,0%	100,0%	100,0%
Koszty działalności operacyjnej	2 793,3	1 275,6	119,0%	66,8%	68,9%
Zysk/(Strata) ze sprzedaży	1 389,4	575,6	141,4%	33,2%	31,1%
Pozostałe przychody operacyjne	1 871,2	669,5	179,5%	44,7%	36,2%
Pozostałe koszty operacyjne	200,4	93,8	113,6%	4,8%	5,1%
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	3 060,3	1 151,3	165,8%	73,2%	62,2%
Przychody finansowe	819,1	9,8	8227,9%	19,6%	0,5%
Koszty finansowe	371,3	1 646,9	-77,5%	8,9%	89,0%
Zysk/(Strata) z działalności gospodarczej	3 508,1	-485,7	-822,2%	83,9%	-26,2%
Odpisy wartości firmy	0,0	0,0	-	-	-
Odpisy ujemnej wartości firmy	307,0	135,8	126,1%	7,3%	7,3%
Zysk/(Strata) brutto	3 815,1	-349,9	-1190,2%	91,2%	-18,9%
Podatek dochodowy	695,4	371,0	87,4%	16,6%	20,0%
Zyski/(Straty) mniejszości	-21,4	0,0	-	-0,5%	-
Zysk/(Strata) netto	3 098,3	-720,9	-529,8%	74,1%	-38,9%

3. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE

Rentowność

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Zyskowość sprzedaży	zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	33,2%	31,1%	33,3%
Rentowność sprzedaży brutto	zysk brutto/przychody netto ze sprzedaży	91,2%	-18,9%	0,0%
Rentowność sprzedaży netto	zysk netto/przychody netto ze sprzedaży	74,1%	-38,9%	2,7%
Rentowność kapitału własnego	zysk netto/kapitał własny bez wyniku finansowego bieżącego roku	16,8%	-5,0%	0,4%
Rentowność aktywów	zysk netto/aktywa ogółem	5,7%	-2,1%	0,1%

Sprawność wykorzystania zasobów

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Wskaźnik rotacji majątku	przychody netto ze sprzedaży/ aktywa ogółem	0,1	0,1	0,0
Wskaźnik obrotu rzeczowych aktywów trwałych	przychody netto ze sprzedaży/ aktywa trwałe	0,1	0,1	0,1
Wskaźnik rotacji należności w dniach	(należności z tytułu dostaw i usług/przychody ze sprzedaży)*360	17,0	33,0	110,0
Wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	(zobowiązania z tytułu dostaw i usług/koszty własne sprzedaży)*360	72,0	88,0	31,0

Finansowanie działalności

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

Płynność finansowa

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Wskaźnik płynności szybkiej	(Inwestycje krótkoterminowe + należności krótkoterminowe)/ zobowiązania krótkoterminowe	0,8 - 1,2	0,4	0,3	2,4
Wskaźnik płynności bieżącej	(aktywa obrotowe - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe)/ zobowiązania krótkoterminowe	1,5 - 2,0	0,4	0,3	2,4
Pokrycie zobowiązań należnościami	należności handlowe/ zobowiązania handlowe	>1	1,6	2,7	16,0
Kapitał obrotowy netto (w tys. zł.)	aktywa obrotowe – zobowiązania bieżące	-	-1 181	-1 039	1 262
Udział kapitału pracującego w całości aktywów	kapitał obrotowy/aktywa ogółem	max	-2,2%	-3,0%	5,4%

4. ZASADNOŚĆ ZAŁOŻENIA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

We wprowadzeniu do zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy, który zakończył się 31 grudnia 2012 roku Zarząd jednostki dominującej poinformował, że wspomniane skonsolidowane sprawozdania finansowe oraz sprawozdania spółek zależnych i współzależnych 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 Spółkę/Jednostkę Dominującą oraz spółki zależne i współzależne.

W wyniku przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy, który zakończył się 31 grudnia 2012 roku, w tym analizy sytuacji finansowej, nie stwierdziliśmy istnienia istotnych okoliczności, które mogłyby powodować nasze przekonanie, że Spółka Dominująca nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego, to jest od 31 grudnia 2012 roku w efekcie zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią 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 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

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 zakończony 31 grudnia 2012 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 2012 roku i obejmują dane finansowe za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku.

4. WYŁĄCZENIA Z OBOWIĄZKU OBJĘCIA SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nie wystąpiły.

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku w porównaniu do roku poprzedniego w skład Grupy Kapitałowej weszła spółka Centrum Market Zielona Góra sp. z o.o. w wyniku przejęcia 97,5% udziałów.

6. WYŁĄCZENIA KONSOLIDACYJNE

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

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

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

7. UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY

Na wykazaną na dzień 31 grudnia 2012 roku ujemną wartość firmy w wysokości 13 633,9 tys. zł, składały się ujemne wartości firm powstałe z nabycia w roku 2010 spółki KPM Invest sp. z o.o., w 2011 roku spółki Inter-Prodryn sp. z o.o. oraz w roku 2012 spółki Centrum Market Zielona Góra sp. z o.o.

Szczegółowe informacje na temat dokonanych wyłączeń zostały zaprezentowane w nocie nr LXIII dodatkowych informacji i objaśnień.

8. KAPITAŁ WŁASNY I KAPITAŁ MNIJSZOŚCI

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

9. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

Szczegółowe informacje na temat dokonanych wyłączeń zostały zaprezentowane w nocie nr XXXVII dodatkowych informacji i objaśnień.

10. 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 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 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 31 grudnia 2012 roku. Sprawozdanie z działalności Grupy 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.

Michał Czerniak



Wiceprezes
Kluczowy biegły rewident
Numer ewidencyjny 10170



Marcin Hauffa

Wiceprezes Zarządu
Biegły rewident
Numer ewidencyjny 11266

4AUDYT sp. z o.o.
60-538 Poznań, ul. Kościelna 18/4
Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych wpisany
na listę podmiotów uprawnionych
prowadzoną przez KRBR,
pod numerem ewidencyjnym 3363

Niniejszy dokument zawiera 17 stron.

Poznań, dnia 7 maja 2013 roku