

**J.W. Construction Holding
Spółka Akcyjna
ul. Radzymińska 326, 05-091 Ząbki**

**Opinia i raport
niezależnego biegłego rewidenta
z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku**

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz Rady Nadzorczej J.W. Construction Holding S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Żąbkach, przy ulicy Radzywińskiej 326, na które składa się:

- informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości;
- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 roku, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 1 288 027 tys. zł;
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujący zysk netto w wysokości 11 876 tys. złotych;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące całkowity dochód w wysokości 11 876 tys. złotych;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 11 876 tys. złotych;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 2 457 tys. złotych;
- oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2013 roku, poz. 330, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”. Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego 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.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1/ rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2/ krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

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.

Naszym zdaniem zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2013 roku,
- b) zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Sprawozdanie z działalności Jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ustawy o rachunkowości oraz uwzględnia przepisy Rozporządzenia 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 (Dz.U. z 2014 roku, poz. 133), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Poznań, 19 marca 2014 roku

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa

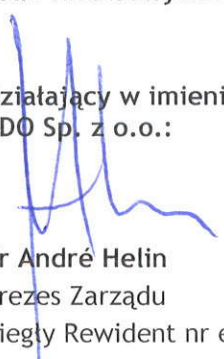
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie:



Edyta Kalińska
Biegły Rewident
nr ewid. 10336

Działający w imieniu
BDO Sp. z o.o.:



dr André Helin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident nr ewid. 90004



Telefon: +48 22 543 16 00
Telefax: +48 22 543 16 01
E-mail: office@bdo.pl
Internet: www.bdo.pl

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12,
02-676 Warszawa
Polska

Raport
z badania sprawozdania finansowego
J.W. Construction Holding
Spółka Akcyjna

za rok obrotowy
od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN., NIP 108-000-42-12. Biura regionalne BDO: Katowice 40-004, al. Korfantego 2, tel: +48 32 359 50 00, katowice@bdo.pl; Kraków 30-415, ul. Wadowicka 8a, tel: +48 12 378 69 00, krakow@bdo.pl; Poznań 60-650, ul. Piątkowska 165, tel: +48 61 622 57 00, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

BDO Sp. z o. o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI	8
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU.....	12

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące Spółkę

1.1. Nazwa i forma prawna

Spółka działa pod firmą J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna.

1.2. Siedziba Spółki

Ząbki 05-091, ul. Radzywińska 326.

1.3. Przedmiot działalności

Przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego, jest 87 różnych rodzajów działalności. Działalność J.W. Construction Holding S.A. w roku obrotowym 2013 polegała przede wszystkim na:

- realizacji produkcji budowlanej, projektowej i pomocniczej;
- handlu krajowymi i zagranicznymi środkami trwałymi i przedmiotami nietrwałymi służącymi zwłaszcza realizowaniu i wyposażaniu budynków mieszkalnych i innych budowli;
- obrocie i zarządzaniu nieruchomościami;
- prowadzeniu działalności hotelarskiej i gastronomicznej.

W badanym okresie podstawowym przedmiotem działalności J.W. Construction Holding S.A. była budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. J.W. Construction Holding S.A. realizował projekty deweloperskie samodzielnie oraz poprzez spółki celowe.

Faktyczny przedmiot działalności jest zgodny z ujawnionym w Krajowym Rejestrze Sądowym.

1.4. Podstawa działalności

J.W. Construction Holding S.A. działa na podstawie:

- statutu sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 28 grudnia 2000 roku (Rep. A Nr 16595/2000) wraz z późniejszymi zmianami oraz
- kodeksu spółek handlowych.

1.5. Rejestracja w Sądzie Gospodarczym

W dniu 16 lipca 2001 roku Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie - XIV Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000028142.

1.6. Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

NIP 125-00-28-307

REGON 010621332

1.7. Kapitał podstawowy i własny Spółki

Kapitał akcyjny Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosił 10 814 656,00 zł i dzielił się na 54 073 280 akcji o wartości nominalnej 0,20 zł każda.

Stan akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu według stanu na koniec 2012 roku i 2013 roku, przedstawiał się następująco:

Akcjonariusz	Akcje		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość (w zł)	
EHT SA	18 568 300	3 713 660,00	34,34%
Pan Józef Wojciechowski	15 413 713	3 082 742,60	28,51%
Fundusze zarządzane przez PKO TFI	3 245 668	649 133,60	6,00%
Fundusze zarządzane przez Pioneer Pekao TFI	5 382 182	1 076 436,40	9,95%
Pozostali akcjonariusze	11 463 417	2 292 683,40	21,20%
RAZEM	54 073 280	10 814 656,00	100,00%

Akcjonariusz	Akcje		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość (w zł)	
EHT SA	18 568 300	3 713 660,00	34,34%
Pan Józef Wojciechowski	15 413 713	3 082 742,60	28,51%
Fundusze zarządzane przez PKO TFI	3 245 668	649 133,60	6,00%
Fundusze zarządzane przez Pioneer Pekao TFI	5 382 182	1 076 436,40	9,95%
Pozostali akcjonariusze	11 463 417	2 292 683,40	21,20%
RAZEM	54 073 280	10 814 656,00	100,00%

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego wartość kapitału akcyjnego oraz jego struktura własności nie uległy zmianom. W związku z powyższym stan akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu według stanu na dzień 19 marca 2014 roku, przedstawia się jak wyżej.

W przypadku funduszy inwestycyjnych, których udział w kapitale akcyjnym Spółki znajduje się w granicach od 5% do 10%, mogą one dowolnie kupować i sprzedawać akcje Spółki bez obowiązku informowania jej o aktualnym stanie akcjonariatu. W związku z powyższym, stan akcjonariatu na dzień wydania niniejszego raportu jest tożsamy ze stanem akcjonariatu na dzień bilansowy.

Na kapitał własny Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku składały się ponadto:

- | | |
|---------------------------------------------------|-----------------|
| - kapitał z aktualizacji wyceny | 7 493 tys. zł |
| - kapitał zapasowy i pozostałe kapitały rezerwowe | 503 481 tys. zł |
| - zysk netto roku bieżącego | 11 876 tys. zł |

Łącznie kapitał własny na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosił

533 665 tys. zł

1.8. Zarząd Spółki

Na dzień 1 stycznia 2013 roku Zarząd Spółki stanowili:

- Pan Wojciech Rajchert Członek Zarządu
- Pani Irmina Łopuszyńska Członek Zarządu
- Pani Magdalena Starzyńska Członek Zarządu
- Pan Robert Wójcik Członek Zarządu

W okresie badanym miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- w dniu 7 lutego 2013 Pan Robert Wójcik zrezygnował z pełnienia funkcji Członka Zarządu;
- w dniu 16 kwietnia 2013 roku na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50% akcji powołano Panią Annę Konkel oraz Panią Małgorzatę Ostrowską w skład Zarządu Spółki;
- w dniu 20 grudnia 2013 roku Pani Anna Konkel zrezygnowała z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Zarząd Spółki stanowili:

- Pan Wojciech Rajchert Członek Zarządu
- Pani Irmina Łopuszyńska Członek Zarządu
- Pani Magdalena Starzyńska Członek Zarządu
- Pani Małgorzata Ostrowska Członek Zarządu

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego nie wystąpiły dalsze zmiany w składzie Zarządu Spółki.

1.9. Rada Nadzorcza Spółki

Na dzień 31 grudnia 2013 roku członkami Rady Nadzorczej byli:

- Pan Józef Wojciechowski Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Józef Oleksy Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Marek Samarcew Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Andrzej Podsiadło Członek Rady Nadzorczej
- Pan Jarosław Król Członek Rady Nadzorczej

W badanym okresie oraz od dnia bilansowego do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

1.10. Informacja o jednostkach powiązanych

J.W. Construction Holding S.A. jest jednostką dominującą grupy kapitałowej. Za jednostki powiązane ze Spółką uznaje się podmioty krajowe i zagraniczne zgodnie z definicją jednostki

powiązanej zawartą w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej. W sprawozdaniu finansowym za jednostki powiązane uznano więc:

- głównych Akcjonariuszy spółki, tj.: EHT S.A. oraz Pana Józefa Wojciechowskiego (powiązanie osobowe) oraz podmioty powiązane z tymi podmiotami;
- spółki podporządkowane należące do Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding, tj.:
 - Lokum Sp. z o.o.,
 - TBS Marki Sp. z o.o.,
 - J.W. Construction Sp. z o.o.,
 - Business Financial Construction Sp. z o.o.,
 - J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.,
 - Yakor House Sp. z o.o.,
 - J.W. Marka Sp. z o.o.,
 - J.W. Group Sp. z o.o.,
 - J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA,
 - J.W. Group Sp. z o.o. 2 SKA,
 - Saspol Infrastructure Sp. z o.o.,
 - Seahouse Sp. z o.o.,
 - J.W. 6 Sp. z o.o.,
 - Dana Invest Sp. z o.o.,
 - Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.

Charakter powiązania i metodę konsolidacji powyższych jednostek zależnych, J.W. Construction Holding S.A., jako podmiot dominujący, prezentuje w notach do sprawozdania finansowego. Badana Jednostka jako podmiot dominujący, sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

2. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe J.W. Construction Holding S.A. sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku, obejmujące:

- Informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości;
- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 roku, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **1 288 027** tys. zł;
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujący zysk netto w wysokości **11 876** tys. zł;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące całkowity dochód w wysokości **11 876** tys. zł;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **11 876** tys. zł;

- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 2 457 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia;

oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w roku 2013.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie sprawozdania finansowego J.W. Construction Holding S.A. za 2013 rok zostało przeprowadzone przez BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Postępu 12, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3355.

Wyboru biegłego rewidenta dokonała Rada Nadzorcza badanej Spółki na podstawie uchwały nr 16 z dnia 10 czerwca 2013 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie zawartej w dniu 15 lipca 2013 roku, przez kluczowego biegłego rewidenta Edytę Kalińską (nr ewidencyjny 10336). Badanie przeprowadzono w siedzibie Spółki od dnia 24 lutego 2014 roku, z przerwami, do daty wydania opinii. Było ono poprzedzone przeglądem sprawozdania finansowego za I półrocze 2013 roku oraz badaniem wstępnym od dnia 2 grudnia 2013 roku.

Oświadczamy, że BDO Sp. z o.o., jej zarząd oraz biegły rewident wraz z zespołem badającym opisane sprawozdanie finansowe spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 56 ust. 3 i 4 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 roku, nr 77, poz. 649).

Spółka w czasie badania udostępniła biegłemu rewidentowi żądane dane i udzieliła informacji i wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania oraz poinformowała o braku istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia.

Nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania oraz biegły rewident nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania.

4. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe sporządzone przez J.W. Construction Holding S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku, które zostało zbadane przez BDO Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku zostało zatwierdzone uchwałą nr 3 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 25 czerwca 2013 roku.

Uchwałą nr 7 z dnia 25 czerwca 2013 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło przeznaczyć wygenerowany w roku 2012 zysk w kwocie 8 061 tys. zł w całości na zwiększenie kapitału zapasowego oraz postanowiło rozliczyć wyniki z lat ubiegłych z kapitałem zapasowym.

Sprawozdanie finansowe za 2012 rok przekazano do właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego w dniu 8 lipca 2013 roku oraz do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22 lipca 2013 roku.

II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości ze sprawozdania z sytuacji finansowej i rachunku zysków i strat w pełnych tysiącach złotych oraz podstawowe wskaźniki finansowe, w porównaniu do analogicznych wielkości za lata ubiegłe.

1. Podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat

(w tys. zł)

Wyszczególnienie	dynamika		dynamika		2011
	2013	2013/2012	2012	2012/2011	
Przychody ze sprzedaży	291 473	3,0%	282 961	(15,1%)	333 213
Koszty sprzedanych towarów i produktów	235 344	11,1%	211 798	(16,3%)	253 189
Wynik brutto ze sprzedaży	56 129	(21,1%)	71 163	(11,1%)	80 024
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	40 658	(15,3%)	48 023	(7,2%)	51 722
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	15 891	(25,6%)	21 355	0,7%	21 203
Wynik ze sprzedaży	31 362	(29,5%)	44 495	(10,1%)	49 505
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	2 730	(63,0%)	7 388	115,8%	3 424
Wynik na działalności finansowej	(19 921)	(51,0%)	(40 659)	103,9%	(19 936)
Wynik finansowy brutto	14 171	26,3%	11 224	(66,0%)	32 993
Podatek dochodowy	2 295	(27,4%)	3 163	(58,5%)	7 621
Wynik finansowy netto	11 876	47,3%	8 061	(68,2%)	25 372

2. Podstawowe wartości z bilansu

(w tys. zł)

AKTYWA	2013	% sumy bilansowej	2012	% sumy bilansowej	2011	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe	801 365	62,2%	826 528	56,9%	575 207	45,6%
Wartości niematerialne	2 495	0,2%	3 521	0,2%	4 618	0,4%
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	12 390	1,0%	12 390	0,9%	12 390	1,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	253 787	19,7%	284 626	19,6%	254 638	20,2%
Należności długoterminowe	116 113	9,0%	181 325	12,5%	15 488	1,2%
Inwestycje długoterminowe	402 879	31,3%	330 648	22,8%	280 849	22,3%
Długoterminowe rozl. międzyokresowe	13 701	1,1%	14 018	1,0%	7 224	0,6%
Aktywa obrotowe	486 662	37,8%	625 522	43,1%	685 901	54,4%
Zapasy	29 395	2,3%	27 879	1,9%	32 873	2,6%
Należności krótkoterminowe	69 413	5,4%	58 702	4,0%	73 665	5,8%
Inwestycje krótkoterminowe	47 938	3,7%	23 763	1,6%	54 566	4,3%
Krótkoterminowe rozl. międzyokresowe	10 948	0,8%	12 964	0,9%	23 281	1,8%
Kontrakty budowlane	328 968	25,5%	502 214	34,6%	501 516	39,8%
SUMA AKTYWÓW	1 288 027	100,0%	1 452 050	100,0%	1 261 108	100,0%

PASywa						
Kapitał własny	533 665	41,4%	521 789	35,9%	520 732	41,3%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	754 362	58,6%	930 261	64,1%	740 376	58,7%
Rezerwy na zobowiązania	27 333	2,1%	25 456	1,8%	18 990	1,5%
Zobowiązania długoterminowe	432 776	33,6%	529 781	36,5%	325 303	25,8%
Zobowiązania krótkoterminowe	262 157	20,4%	290 147	20,0%	318 438	25,3%
Rozliczenia międzyokresowe	10 761	0,8%	10 914	0,8%	9 008	0,7%
Rozliczenia międzyokresowe	21 335	1,7%	73 963	5,1%	68 637	5,4%
SUMA PASYWÓW	1 288 027	100,0%	1 452 050	100,0%	1 261 108	100,0%

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

Wskaźniki płynności	2013	2012	2011
Wskaźnik płynności I			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,9	2,2	2,2
Wskaźnik płynności II			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,7	2,1	2,1
Wskaźniki aktywności			
Szybkość spłaty należności w dniach			
$\frac{\text{średni stan należności *) z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	42	64	63
Szybkość obrotu zapasów w dniach			
$\frac{\text{średni stan zapasów i kontraktów budowlanych*)} \times 365}{\text{koszt sprzedanych produktów, usług i towarów}}$	689	917	826
Wskaźniki rentowności			
Rentowność sprzedaży netto			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	4,1%	2,8%	7,6%
Rentowność sprzedaży brutto			
$\frac{\text{wynik ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	19,3%	25,1%	24,0%
Rentowność majątku			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	0,9%	0,6%	2,0%
Rentowność kapitału			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	2,2%	1,5%	4,9%
Wskaźniki zadłużenia			
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach			
$\frac{\text{średni stan zobowiązań*)} \times 365}{\text{koszt sprzedanych produktów, usług i towarów}}$	118	150	98

Wskaźnik zadłużenia

$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{suma pasywów}}$	58,6%	64,1%	58,7%
-----------------------------------------------------------------------------	-------	-------	-------

Efektywność akcji

Wartość księgową na jedną akcję w zł

$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{liczba akcji}}$	9,87	9,65	9,40
-----------------------------------------------------	------	------	------

Wynik finansowy netto na jedną akcję w zł

$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{liczba akcji}}$	0,22	0,15	0,47
------------------------------------------------------------	------	------	------

**) średni stan należności, zapasów i zobowiązań jest wyliczony jako średnia arytmetyczna wartości pozycji z bilansu otwarcia oraz bilansu zamknięcia.*

4. Komentarz

W badanym okresie Spółka osiągnęła dodatni wynik finansowy netto w wysokości 11 876 tys. zł.

Podstawowym źródłem przychodów ze sprzedaży wygenerowanych przez Spółkę w badanym okresie były przychody ze sprzedaży osiągane ze sprzedaży gruntów, budownictwa obiektów przemysłowych i handlowych oraz sprzedaży mieszkań. W badanym okresie przychody ze sprzedaży oraz koszty sprzedanych towarów i produktów wzrosły w porównaniu do roku poprzedniego, co było wynikiem wyższej sprzedaży lokali mieszkalnych oraz usług.

Aktywa obrotowe stanowią 37,8% sumy bilansowej i w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2012 roku udział ten spadł o 5,3 punkty procentowe w wyniku wzrostu inwestycji długoterminowych. Analizując wartość aktywów obrotowych Spółki zauważyć można również zmniejszenie wartości kontraktów budowlanych w porównaniu do roku ubiegłego.

Z analizy struktury pasywów wynika, że działalność gospodarcza Spółki była finansowana w 2013 roku w 41,4% kapitałem własnym, a w 58,6% kapitałem obcym.

W analizowanym roku obrotowym wskaźnik rentowności majątku wzrósł w porównaniu do roku poprzedniego i wyniósł 0,9%, co oznacza, iż każde 100 zł zaangażowanego majątku trwałego generowało 0,9 zł zysku netto. W badanym okresie nastąpił również wzrost rentowności kapitału własnego do poziomu 2,2%. Wzrost wielkości wskaźnika nastąpił wskutek wyższego wyniku finansowego Spółki w stosunku do roku ubiegłego. Rentowność sprzedaży brutto Spółki zmniejszyła się w stosunku do roku poprzedniego i wyniósł 19,3%.

W 2013 roku w stosunku do roku poprzedniego poziom płynności finansowej Spółki mierzony wskaźnikami płynności I i II stopnia zmniejszył się i wyniósł odpowiednio 1,9 i 1,7. Stopa zadłużenia Spółki, w porównaniu do roku poprzedniego, zmniejszyła się o 5,5 punktów procentowych.

W analizowanym okresie wskaźnik inkasa należności poprawił się o 23 dni w stosunku do roku poprzedniego i wyniósł 42 dni. Średni okres regulowania zobowiązań uległ skróceniu o 32 dni w stosunku do okresu poprzedniego i wyniósł 118 dni. Wartości tych wskaźników wskazują, że Spółka inkasowała swoje należności z tytułu dostaw i usług przeciętnie o 76 dni szybciej niż regulowała swoje zobowiązania. Zmiany poziomu wskaźników w badanym okresie były wynikiem wyższych przychodów ze sprzedaży oraz niższych zobowiązań z tytułu dostaw u usług w porównaniu do roku poprzedniego.

Przeciętny okres utrzymywania zapasów skrócił się w stosunku do roku poprzedniego, co wynika z niższego poziomu kontraktów budowlanych. Długi cykl rotacji zapasów jest charakterystyczny dla branży deweloperskiej, w której działa Spółka.

W trakcie badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy niczego, co wskazywałoby na to, że w wyniku zaprzestania lub istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności, Spółka nie będzie jej w stanie kontynuować, co najmniej w następnym okresie sprawozdawczym.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości, określoną w art. 10 ustawy o rachunkowości. Zastosowane zasady rachunku kosztów, wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego są zgodne z przepisami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, w kształcie zatwierdzonym przez UE, oraz przepisami ustawy o rachunkowości.

Księgi rachunkowe są prowadzone w siedzibie Spółki. Ewidencja operacji gospodarczych odbywała się w zakresie księgi głównej z wykorzystaniem zintegrowanego systemu zarządzania SAP.

Dostęp do danych i systemu ich przetwarzania mają wyłącznie osoby upoważnione.

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych Spółki na dzień 1 stycznia 2013 roku było sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 roku.

Zapisy w księgach rachunkowych odzwierciedlają stan rzeczywisty operacji gospodarczych. Dane są wprowadzane kompletnie i poprawnie na podstawie zakwalifikowanych do zaksięgowania dowodów księgowych. Zapewniono ciągłość zapisów oraz bezbłądność działania stosowanych procedur.

Chronologia zdarzeń gospodarczych w Spółce jest przestrzegana. Spółka dokonuje miesięcznych zamknięć ksiąg, sporządzając zestawienie obrotów i sald kont syntetycznych oraz dziennik umożliwiający uzgodnienie jego obrotów z obrotami zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej.

Dowody będące podstawą zapisów księgowych zawierają niezbędne dane wymagane ustawą o rachunkowości.

Inwentaryzację aktywów i pasywów, przeprowadzoną w zakresie, terminach i z częstotliwością przewidzianą w ustawie o rachunkowości można uznać za poprawną, a stwierdzone różnice rozliczono w księgach rachunkowych badanego roku.

Badanie systemu kontroli wewnętrznej było przeprowadzone w takim zakresie, w jakim wiąże się ono ze sprawozdaniem finansowym. Nie miało ono na celu ujawnienia wszystkich ewentualnych nieprawidłowości tego systemu.

2. Informacje dodatkowe

Informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje zostały sporządzone w sposób kompletny i poprawny, z uwzględnieniem wymogów wynikających z MSR, a w zakresie nie uregulowanym w tych standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości.

3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Dane wykazane w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym zostały prawidłowo powiązane ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz księgami rachunkowymi i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach Spółki.

4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych zostało sporządzone przez Spółkę z uwzględnieniem MSR 7, metodą pośrednią i wykazuje prawidłowe powiązanie odpowiednio ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w księgach rachunkowych.

5. Sprawozdanie z działalności Spółki

Zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku (Dz.U. z 2014 roku, poz. 133) w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim, Zarząd sporządził sprawozdanie z działalności Spółki.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

6. Oświadczenie Kierownictwa Jednostki

Kierownictwo Spółki złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o nie wystąpieniu istotnych zdarzeń po dniu bilansowym poza ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym.

Poznań, dnia 19 marca 2014 roku

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa

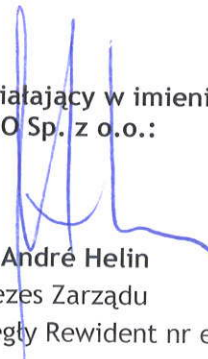
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badania:



Edyta Kalińska
Biegły Rewident
nr ewid. 10336

Działający w imieniu
BDO Sp. z o.o.:



dr André Helin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident nr ewid. 90004