



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

GRUPA KAPITAŁOWA
J.W. Construction Holding
w której Jednostką Dominującą jest
J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna
ul. Radzymińska 326, 05-091 Ząbki

Raport uzupełniający opinię niezależnego biegłego rewidenta
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2012 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 61-028, ul. Warszawska 43, tel: +48 61 650 30 80, 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.....	13
III.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	16

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące Jednostkę Dominującą

1.1. Nazwa i forma prawna

J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna.

1.2. Siedziba Jednostki Dominującej

Główna siedziba Spółki mieści się przy ul Radzymińskiej 326, 05-091 Ząbki.

1.3. Przedmiot działalności

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 - Ustawa z dnia 15 września 2000 roku (Dz. U. nr 94, poz. 1037 z późniejszymi zmianami).

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 Jednostki Dominującej

Kapitał akcyjny Spółki na dzień 31 grudnia 2012 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 2011 roku i 2012 roku, przedstawiał się następująco:

Stan na 31 grudnia 2011 roku

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%

Stan na 31 grudnia 2012 roku

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 20 marca 2013 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 2012 roku składały się ponadto:

- kapitał z aktualizacji wyceny	7 493 tys. zł
- kapitał zapasowy i pozostałe kapitały rezerwowe	511 018 tys. zł
- straty z lat ubiegłych	(15 598) tys. zł
- zysk netto okresu	8 061 tys. zł

Łącznie kapitał własny na dzień 31 grudnia 2012 roku był dodatni i wynosił 521 789 tys. zł.

1.8. Zarząd Jednostki Dominującej

Na dzień 1 stycznia 2012 roku Zarząd Spółki stanowili:

- Pan Tomasz Panabażys Vice Prezes Zarządu
- Pan Robert Wójcik Członek Zarządu
- Pan Wojciech Rajchert Członek Zarządu
- Pani Irmina Łopuszyńska Członek Zarządu
- Pani Bożena Malinowska Członek Zarządu

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

- w dniu 1 lutego 2012 roku uchwałą Rady Nadzorczej nr 2 powołano Panią Magdalenę Starzyńską do pełnienia funkcji Członka Zarządu;
- w dniu 25 lipca 2012 roku na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50% akcji Pani Bożena Malinowska została odwołana z Zarządu Spółki;
- w dniu 3 grudnia 2012 roku Pan Tomasz Panabażys zrezygnował z pełnienia funkcji Vice Prezesa Zarządu Spółki.

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego wystąpiły następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- w dniu 7 lutego 2013 Pan Robert Wójcik zrezygnował z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki.

Skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii i raportu z badania sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy 2012 przedstawiał się następująco:

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

1.9. Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej

Na dzień 1 stycznia 2012 roku członkami Rady Nadzorczej byli:

- Pan Józef Wojciechowski Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Józef Oleksy Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Marcin Michnicki Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Andrzej Podsiadło Członek Rady Nadzorczej
- Pan Jarosław Król Członek Rady Nadzorczej

W okresie badanym miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

- w dniu 22 października 2012 roku na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50% akcji Pan Marek Samarcew został powołany w skład Rady Nadzorczej;

- w dniu 22 października 2012 roku na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50% akcji Pan Andrzej Podsiadło został odwołany z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej;
- w dniu 22 października 2012 roku uchwałą Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 4 odwołano Pana Marcina Michnickiego z pełnienia funkcji Vice Przewodniczącego Rady Nadzorczej;
- w dniu 22 października 2012 roku uchwałą Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 5 powołano Pana Andrzeja Podsiadło do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej.

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

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień wydania opinii i raportu z badania sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy 2012 przedstawiał się następująco:

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

2. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

2.1. Jednostka Dominująca

Sprawozdanie finansowe J.W. Construction Holding S.A. sporządzone zostało na dzień 31 grudnia 2012 roku i obejmowało ono okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku.

Sprawozdanie finansowe zostało zbadane przez BDO Sp. z o.o. pod kierunkiem kluczowego biegłego rewidenta Edyty Kalińskiej (nr ewidencyjny 10336) i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

Suma bilansowa	1 452 050 tys. zł
Wynik finansowy	8 061 tys. zł
Wzrost kapitału własnego	1 057 tys. zł
Zmniejszenie stanu środków pieniężnych	25 718 tys. zł
Przychody ze sprzedaży	282 961 tys. zł

2.2. Informacja o połączeniu spółek

2.2.1 Połączenie spółek zarejestrowane w dniu 31 października 2012 roku

Zgodnie z uchwałą nr 3 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 22 października 2012 roku nastąpiło połączenie Spółki J.W Construction Holding S.A. ze spółkami zależnymi. W dniu 5 listopada 2012 roku Spółka powzięła wiadomość iż Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał w dniu 31 października 2012 roku rejestracji połączenia Spółki z podmiotami zależnymi :

- 1) spółką pod firmą JW Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach („Spółka Przejmowana”) spółką w 100 % zależną, która była spółką prowadzącą działalność w zakresie projektowania architektonicznego;
- 2) spółką pod firmą Architects Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach („Spółka Przejmowana”) spółką w 100 % zależną, która w ostatnim okresie nie prowadziła działalności gospodarczej;
- 3) spółką pod firmą JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach („Spółka Przejmowana”) spółką w 100 % zależną, która w ostatnim okresie nie prowadziła działalności gospodarczej.

Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 §1 ust 1 k.s.h. poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę (łączenie przez przejęcie).

2.2.2 Połączenie spółek zarejestrowane w dniu 26 listopada 2012 roku

Zgodnie z uchwałą nr 1 Walnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 27 lutego 2012 roku nastąpiło połączenie Spółki J.W Construction Sp. z o.o. ze spółką J.W. Construction S.A. W dniu 26 listopada 2012 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji połączenia spółek.

Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 §1 ust 1 k.s.h. poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę (łączenie przez przejęcie).

2.3. Podmioty zależne

Sprawozdania finansowe większości spółek zależnych zostały sporządzone zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych 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. Pozostałe sprawozdania finansowe spółek zależnych sporządzone zostały zgodnie z przepisami wynikającymi z Ustawy o rachunkowości, zaś dla potrzeb konsolidacji Grupy Kapitałowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęto odpowiednie korekty i przekształcenia według zasad rachunkowości zgodnych z MSR/MSSF.

Wszystkie sprawozdania finansowe obejmują okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku, chyba że zaznaczono inaczej.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka sprawowała kontrolę nad następującymi spółkami zależnymi, które zostały objęte w sposób bezpośredni skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

1. Lokum Sp. z o.o.

Siedziba:	Warszawa
Przedmiot działalności:	zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku
Opinia z badania:	nie badane

2. TBS Marki Sp. z o.o.

Siedziba:	Warszawa
Przedmiot działalności:	budownictwo społeczne
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	99,99% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku
Podmiot uprawniony do badania:	BDO Sp. z o.o.
Opinia z badania:	z zastrzeżeniem o następującej treści:

„1/ Towarzystwo Budownictwa Społecznego „MARKI” Sp. z o.o. w oparciu o „Ewidencję księgową zdarzeń gospodarczych w Towarzystwach Budownictwa Społecznego związanych z kredytowaniem przedsięwzięć inwestycyjno - budowlanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz zasady rozrachunku gospodarczego i pozyskiwania informacji”, wydanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w dniu 30 września 2003 roku, prezentuje w pozycji „Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe” kwotę 1 071 246,07 zł. Pozycja ta w całości stanowi skapitalizowane odsetki od kredytu inwestycyjnego, które dotyczą okresu od 2001 do 2012 roku, tj. za okres spłaty kredytu po terminie przekazania wybudowanych obiektów do użytkowania.

Naszym zdaniem odsetki skapitalizowane, podwyższające kapitał kredytu do spłaty, nie powinny być aktywowane, gdyż nie spełniają warunków wynikających z art. 3 ust. 1 pkt. 12 ustawy o rachunkowości. Zarachowywane przez bank odsetki od kredytu, w okresach ich powstawania, powinny obciążać koszty finansowe.

2/ Zgodnie z § 21 Umowy Spółki, Spółka może tworzyć fundusze celowe i kapitały zapasowe stosownie do uchwały Zgromadzenia Wspólników, w tym między innymi : fundusz remontowy i inwestycyjny. W oparciu o stosowne uchwały Zgromadzenia Wspólników Spółka utworzyła fundusz remontowy i przekazała na ten fundusz z zysku za lata 2009 i 2010 kwotę 2 215 720,41 zł.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, uchwałami z dnia 14 września 2011 roku i 31 grudnia 2011 roku, zdecydowało o pokryciu kosztów remontów zasobów mieszkaniowych wykonanych w 2011 roku w łącznej kwocie 1 646 461,00 zł z funduszu remontowego. Uchwałą nr 29/2012 z dnia 17 grudnia 2012 roku Zgromadzenie Wspólników postanowiło pokryć koszty remontów mieszkaniowych wykonanych w 2012 roku w łącznej kwocie 378 308,80 zł z funduszu remontowego.

W oparciu o powyższe uchwały, Spółka rozliczyła wyżej wymienione koszty z pominięciem rachunku zysków i strat, bezpośrednio w ciężar funduszu remontowego.”

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Jednostka Dominująca zaprezentowała odsetki i koszty remontów prawidłowo.

3. Deweloper Sp. z o.o.

Siedziba:	Siemianowice Śląskie
Przedmiot działalności:	realizacja produkcji budowlano-montażowej
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	99% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku
Opinia z badania:	nie badane

4. Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji

Siedziba:	Szczecin
Przedmiot działalności:	usługi transportowe

Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 100% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku
Opinia z badania: nie badane

5. J.W. Construction Sp. z o.o.

Siedziba: Ząbki
Przedmiot działalności: produkcja prefabrykatów budowlanych
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 99,99% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku
Podmiot uprawniony do badania: BDO Sp. z o.o.
Opinia z badania: bez zastrzeżeń

6. YAKOR HOUSE Sp. z o.o.

Siedziba: Soczi, Rosja
Przedmiot działalności: działalność deweloperska
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 70% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku
Opinia z badania: nie badane

7. J.W. Marka Sp. z o.o.

Siedziba: Ząbki
Przedmiot działalności: działalność usługowa
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 100% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku
Opinia z badania: nie badane

8. Seahouse Sp. z o.o.

Siedziba: Ząbki
Przedmiot działalności: działalność deweloperska
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 100% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku
Opinia z badania: nie badane

9. J.W. 2 Sp. z o.o.

Siedziba: Ząbki
Przedmiot działalności: działalność deweloperska
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 100% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku
Opinia z badania: nie badane

10. J.W. 6 Sp. z o.o.

Siedziba:	Ząbki
Przedmiot działalności:	działalność deweloperska
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku
Opinia z badania:	nie badane

11. J.W. Group Sp. z o.o.

Siedziba:	Ząbki
Przedmiot działalności:	działalność deweloperska
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku
Opinia z badania:	nie badane

12. J.W. Group Sp. z o.o. 1 S.K.A.

Siedziba:	Ząbki
Przedmiot działalności:	działalność deweloperska
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku
Opinia z badania:	nie badane

13. J.W. Group Sp. z o.o. 2 S.K.A.

Siedziba:	Ząbki
Przedmiot działalności:	działalność deweloperska
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku
Opinia z badania:	nie badane

2.4. Podmioty wyłączone z konsolidacji

Jednostka dominująca dokonała w 2012 roku wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek zależnych:

- Business Financial Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - 99,9% (jednostka zależna);
- Polonia SSA z siedzibą w Warszawie - 100% (jednostka zależna);
- J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o. z siedzibą w Warnie, Bułgaria - 100% (jednostka zależna).

Podstawę prawną zastosowanego wyłączenia spółek ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego były założenia koncepcyjne Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej w zakresie ograniczeń przydatności i wiarygodności informacji. Zgodnie z tymi założeniami korzyści uzyskiwane dzięki pozyskanym informacjom powinny przewyższać koszty ich dostarczenia. Stwierdzono, iż koszt pozyskania informacji na temat spółek podporządkowanych nieobjętych konsolidacją, a także koszt uwzględnienia ich w konsolidacji przewyższają korzyści osiągnięte z tego tytułu. Ponadto przy dokonaniu wyłączenia spółek podporządkowanych z obowiązku objęcia

konsolidacją kierowano się faktem, że nie są one istotne dla rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy Kapitałowej.

3. Dane identyfikujące zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding sporządzone za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku, obejmujące:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 556 107 tys. złotych;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku wykazujący zysk netto w wysokości 9 533 tys. złotych;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku wykazujące całkowity dochód w wysokości 9 809 tys. złotych;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 9 809 tys. złotych;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 26 267 tys. złotych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia - zawierające zastosowane zasady rachunkowości, noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz noty objaśniające do pozycji pozabilansowych

oraz sprawozdanie Zarządu Jednostki Dominującej z działalności Grupy Kapitałowej w roku 2012.

4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding z siedzibą w Warszawie za rok obrotowy 2012 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 15 z dnia 13 czerwca 2012 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie zawartej w dniu 2 lipca 2012 roku, przez kluczowego biegłego rewidenta Edytę Kalińską (nr ewidencyjny 10336).

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).

Jednostka Dominująca 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.

5. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą bilansu otwarcia było skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku, które było badane przez BDO Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku oraz Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za rok obrotowy 2011 zostało zatwierdzone uchwałą nr 5 Walnego Zgromadzenia z dnia 26 czerwca 2012 roku sporządzonymi w formie aktu notarialnego Rep. A nr 4667/2012.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2011 w ustawowo przewidzianych terminach przekazano do właściwego miejscowo Krajowego Rejestru Sądowego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2011 zostało opublikowane w Monitorze Polskim B nr 3263 w dniu 10 grudnia 2012 roku.

II. ANALIZA FINANSOWA

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. Poniższa analiza została zaprezentowana w oparciu o dane bilansowe Grupy bez uwzględnienia wskaźników inflacji.

1. Podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat

(w tys. zł)

Wyszczególnienie	2012	dynamika 2012/2011	2011	dynamika 2011/2010	2010
Przychody ze sprzedaży	355 559	93,91%	378 632	61,07%	620 026
Koszty sprzedanych towarów i produktów	275 185	99,25%	277 269	62,67%	442 404
Wynik brutto ze sprzedaży	80 374	79,29%	101 363	57,07%	177 622
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	52 375	84,80%	61 760	107,56%	57 419
Aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych	23 556	104,98%	22 439	220,18%	10 191
Wynik ze sprzedaży	51 555	83,1%	62 042	51,6%	120 203
Wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych	8 017	439,77%	1 823	15,16%	12 027
Wynik na działalności finansowej	(47 256)	193,75%	(24 390)	84,04%	(29 021)
Wynik finansowy brutto	12 316	31,20%	39 475	38,25%	103 209
Podatek dochodowy	2 763	33,62%	8 219	38,43%	21 388
Wynik finansowy netto	9 553	30,56%	31 256	38,20%	81 821

2. Podstawowe wartości ze sprawozdania z sytuacji finansowej

(w tys. zł)

AKTYWA	2012	% sumy bilansowej	2011	% sumy bilansowej	2010	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe	909 477	58,4%	687 359	49,8%	570 564	41,3%
Wartości niematerialne	15 912	1,0%	17 063	1,2%	18 341	1,3%
Rzeczowe aktywa trwałe	446 768	28,7%	428 754	31,1%	389 521	28,2%
Należności długoterminowe	18 220	1,2%	15 774	1,1%	14 829	1,1%
Inwestycje długoterminowe	402 482	25,9%	208 260	15,1%	128 872	9,3%
Długoterminowe rozl. międzyokresowe	26 095	1,7%	17 508	1,3%	19 001	1,4%
Aktywa obrotowe	646 630	41,6%	693 447	50,2%	811 615	58,7%
Zapasy	31 546	2,0%	38 374	2,8%	31 936	2,3%
Należności krótkoterminowe	57 526	3,7%	64 824	4,7%	59 610	4,3%
Inwestycje krótkoterminowe	31 409	2,0%	43 544	3,2%	104 360	7,6%
Krótkoterminowe rozl. międzyokresowe	13 429	0,9%	23 735	1,7%	21 345	1,5%
Kontrakty budowlane	512 720	32,9%	522 970	37,9%	594 364	43,0%
SUMA AKTYWÓW	1 556 107	100,0%	1 380 806	100,0%	1 382 179	100,0%

PASywa						
Kapitał własny	503 256	32,3%	493 447	35,7%	462 891	33,5%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 052 851	67,7%	887 359	64,3%	919 288	66,5%
Rezerwy na zobowiązania	24 059	1,5%	19 423	1,4%	25 176	1,8%
Zobowiązania długoterminowe	583 566	37,5%	389 061	28,2%	340 218	24,6%
Zobowiązania krótkoterminowe	292 769	18,8%	341 802	24,8%	329 833	23,9%
Rozliczenia międzyokresowe	68 646	4,4%	67 498	4,9%	71 913	5,2%
Rozliczenia międzyokresowe	83 811	5,4%	69 575	5,0%	152 148	11,0%
SUMA PASYWÓW	1 556 107	100,0%	1 380 806	100,0%	1 382 179	100,0%

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

Wskaźniki płynności	2012	2011	2010
Wskaźnik płynności I			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,2	2,0	2,5
Wskaźnik płynności II			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,1	1,9	2,4
Wskaźniki aktywności			
Szybkość spłaty należności w dniach			
$\frac{\text{średni stan należności *) z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	45	44	24
Szybkość obrotu zapasów w dniach			
$\frac{\text{średni stan zapasów i kontraktów budowlanych*)} \times 365}{\text{koszt sprzedanych produktów, usług i towarów}}$	733	782	517
Wskaźniki rentowności			
Rentowność sprzedaży netto			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	2,7%	8,3%	13,2%
Rentowność sprzedaży brutto			
$\frac{\text{wynik ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	22,6%	26,8%	28,6%
Rentowność majątku			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{aktywa ogółem}}$	0,6%	2,3%	5,9%
Rentowność kapitału			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	1,9%	6,3%	17,7%
Wskaźniki zadłużenia			
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach			
$\frac{\text{średni stan zobowiązań*)} \times 365}{\text{koszt sprzedanych produktów, usług i towarów}}$	114	87	51

Wskaźnik zadłużenia

$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{pasywa ogółem}}$	67,7%	64,3%	66,5%
--	-------	-------	-------

Efektywność akcji

Wartość księgową na jedną akcję w zł

$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{liczba akcji}}$	9,20	9,02	8,46
---	------	------	------

Wynik finansowy netto na jedną akcję w zł

$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{liczba akcji}}$	0,17	0,57	1,50
--	------	------	------

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

4. Komentarz

W badanym okresie Grupa Kapitałowa J.W. Construction Holding wypracowała dodatni wynik finansowy netto w wysokości 9 533 tys. zł.

Podstawowym źródłem zysku generowanego przez Grupę Kapitałową w badanym okresie były przychody z głównej działalności Jednostki Dominującej - sprzedaży mieszkań.

Struktura bilansu Grupy Kapitałowej nie uległa istotnym zmianom w stosunku do roku ubiegłego z wyjątkiem wartości inwestycji długoterminowych. Udział inwestycji długoterminowych w aktywach wzrósł do 25,9% (15,1% w roku ubiegłym) i wynika z realizacji inwestycji komercyjnych zakwalifikowanych do nieruchomości inwestycyjnych.

Z analizy struktury pasywów wynika, że działalność gospodarcza Grupy w 2012 roku była finansowana w 32,3% kapitałem własnym, a w 67,7% kapitałem obcym. Struktura finansowania nie zmieniła się znacznie w stosunku do roku ubiegłego, przy czym udział zobowiązań długoterminowych w tej strukturze zwiększył się o 9,3 punkty procentowe.

Wskaźniki rentowności Grupy Kapitałowej spadły w stosunku do roku ubiegłego ze względu na prawie trzykrotnie niższy zysk netto 2012 roku. Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto spadł o 4,2 punkty procentowe, natomiast wskaźnik rentowności kapitałów obniżył się o 4,4 punkty procentowe.

W stosunku do roku poprzedniego poziom płynności finansowej Grupy nie zmienił się, a wskaźniki znajdują się w odpowiednich wysokościach.

W analizowanym okresie wskaźnik inkasa należności pozostał na zbliżonym poziomie w stosunku do okresu poprzedniego.

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

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Zastosowane zasady konsolidacji sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej, w której podmiotem dominującym jest J.W. Construction Holding SA zostało sporządzone zgodnie z zasadami Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacjami ogłoszonych 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.

Przyjęte w Grupie Kapitałowej zasady i metody wyceny poszczególnych składników majątkowych, przychodów i kosztów oraz prezentacji danych finansowych były jednakowe.

Sprawozdania finansowe podmiotów objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zostały sporządzone na ten sam dzień bilansowy, co sprawozdanie finansowe podmiotu dominującego.

2. Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupa Kapitałowa J.W. Construction Holding sporządziła informację dodatkową obejmującą zastosowane zasady rachunkowości, noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia spełniające w kwestiach istotnych wymogi wynikające z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, a w zakresie nie uregulowanym w tych standardach -stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości (Dz.U. z 2009 roku, nr 152, poz. 1223, z późniejszymi zmianami) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

Informacja dodatkowa jest kompletna, a dane liczbowe w niej zawarte są zgodne z pozostałymi elementami zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym zostało sporządzone prawidłowo i wykazuje prawidłowe powiązanie ze skonsolidowanym sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanym rachunkiem zysków i strat.

Dane wykazane w zestawieniu zmian w skonsolidowanym kapitale własnym w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach Grupy.

4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych zostało sporządzone prawidłowo, metodą pośrednią, zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacjami ogłoszonych 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.

5. Sprawozdanie Zarządu Jednostki Dominującej z działalności Grupy Kapitałowej

Zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości, Kodeksem spółek handlowych oraz Rozporządzeniem 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 nie będącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 nr 33, poz. 259), Zarząd Jednostki Dominującej sporządził sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding w badanym okresie.

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

6. Oświadczenie Zarządu Jednostki Dominującej

Zarząd Jednostki Dominującej J.W. Construction Holding S.A. złożył pisemne oświadczenie o nie pominięciu żadnych informacji, które mogłyby mieć istotny wpływ na zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o wszystkich istotnych zdarzeniach dotyczących Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding, które nastąpiły po dniu bilansowym.

Poznań, dnia 20 marca 2013 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