



BDO Numerica
International Auditors & Consultants Sp. z o.o.

ul. Warszawska 43, 61-028 Poznań
Tel. +48 (61) 650 30 80
Fax +48 (61) 650 30 89
e-mail: poznan.biuro@bdo.pl
www.bdo.pl

GRUPA KAPITAŁOWA
J.W. Construction Holding
w której Jednostką Dominującą jest
J.W. Construction Holding S.A.
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 2008 roku

BDO International
621 biur
w 110 krajach świata

Biura BDO w Polsce
Warszawa
Katowice
Poznań
Wrocław

Zarząd:
André Helin, Kristof Zorde,
Andrzej Kinast, Anna Bernaziuk,
Leszek Kramarczuk, Krystyna Sakson,
Hanna Sztuczyńska
KRS: 0000293339, NIP: 108-000-42-12
Kapitał zakładowy: 500.000 PLN

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
II. ANALIZA FINANSOWA	13
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	17

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące Jednostkę Dominującą

1.1 Nazwa i forma prawna

J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna

1.2 Siedziba Spółki

Spółka prowadzi swoją działalność przy ul. Radzymińskiej 326 w Ząbkach.

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 2008 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 Jednostki 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 Spółki sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 28 grudnia 2000 roku (Rep. A 16595/2000) wraz ze zmianami,
- 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 w Warszawie pod numerem KRS 0000028142.

1.6 Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

NIP 125-00-28-307
REGON 010621332

1.7 Wysokość kapitału zakładowego i jego zmiany w ciągu okresu sprawozdawczego

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2008 roku wynosił 10 939 656 zł i dzielił się na 54 698 280 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,20 zł każda.

Zarówno w okresie podlegającym badaniu sprawozdania finansowego, jak i w roku następnym po badanym wartość kapitału akcyjnego nie uległa zmianie, co zostało potwierdzone ostatnim wypisem z Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 3 marca 2009 roku.

Na mocy upoważnienia przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zawartego w uchwale nr 26 z dnia 19 czerwca 2008 roku sporządzonej w formie aktu notarialnego (Rep. A Nr 10655/2008) Zarząd Spółki rozpoczął zakup akcji własnych spółki w celu ich umorzenia. Spółka, w terminie od dnia 19 czerwca 2008 roku do dnia 30 czerwca 2009 roku nabędzie akcje własne w liczbie nie mniejszej niż 1.500.000 szt. przeznaczając na ich nabycie środki z kapitału zapasowego pochodzące z zysków lat ubiegłych. Po zakończeniu procesu nabywania akcji własnych Zarząd Spółki zwoła Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w celu powzięcia uchwał o umorzeniu akcji własnych i obniżeniu wartości kapitału zakładowego.

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu według stanu na koniec 2007 roku i 2008 roku, przedstawiali się następująco:

Stan na 31 grudnia 2007 roku

Akcjonariusz	Akcje		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość	
EHT SA	25 448 300	5 089 660,00	46,52%
Pan Józef Wojciechowski	19 241 219	3 848 244,80	35,18%
Pozostali akcjonariusze	10 008 761	2 001 752,20	18,30%
RAZEM	54 698 280	10 939 656,00	100,00%

Stan na 31 grudnia 2008 roku

Akcjonariusz	Akcje		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość	
EHT SA	25 448 300	5 089 660,00	46,53%
Pan Józef Wojciechowski	19 385 213	3 877 042,60	35,44%
Akcje własne	312 304	62 460,80	0,57%
Pozostali akcjonariusze	9 552 463	1 910 492,60	17,46%
RAZEM	54 698 280	10 939 656,00	100,00%

Struktura własnościowa w Spółce w okresie od dnia bilansowego do dnia wydania niniejszego raportu z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego uległa dalszym zmianom i według stanu na dzień 29 kwietnia 2009 roku przedstawia się ona następująco:

Akcjonariusz	Akcje		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość	
EHT SA	25 448 300	5 089 660,00	46,53%
Pan Józef Wojciechowski	19 385 213	3 877 042,60	35,44%
Akcje własne	602 500	120 500,00	1,10%
Pozostali akcjonariusze	9 262 267	1 852 453,40	16,93%
RAZEM	54 698 280	10 939 656,00	100,00%

Na dzień 1 stycznia 2008 roku kapitał własny
J.W. Construction Holding S.A. wynosił 494 789 292,71 zł

Zmiany kapitału własnego w badanym okresie:

Korekta błędu podstawowego	- 0,01 zł
Aktualizacja wartości inwestycji	4 414 231,19 zł
Zakup akcji własnych	- 2 476 626,31 zł
Zysk z przejścia spółek	3 451 221,19 zł
Zysk netto roku obrotowego	102 511 754,84 zł
Pozostałe zmiany	- 252 963,99 zł

Kapitał własny J.W. Construction Holding S.A.
na dzień 31 grudnia 2008 roku wynosił 602 436 909,98 zł

Od dnia bilansowego do dnia zakończenia badania sprawozdania finansowego nie wystąpiły inne, niż opisane wyżej zmiany wartości kapitału własnego Spółki.

1.8 Zarząd Spółki

Na dzień 1 stycznia 2008 roku skład Zarządu Spółki był następujący:

- Pan Jerzy Zdrzałka Prezes Zarządu
- Pani Barbara Czyż Członek Zarządu
- Pani Grażyna Maria Szafarowska Członek Zarządu
- Pani Bożena Regina Malinowska Członek Zarządu
- Pani Irmina Łopuszyńska Członek Zarządu
- Pan Wojciech Rajchert Członek Zarządu

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

- z dniem 21 sierpnia 2008 roku Pan Jerzy Zdrzałka z powodów osobistych złożył oświadczenie o rezygnacji z pełnionej funkcji z dniem 22 sierpnia 2008 roku,
- w dniu 9 października 2008 roku powołano Pana Roberta Wójcika w skład Zarządu Spółki jako Vice Prezesa Zarządu,
- w dniu 10 grudnia 2008 roku mianowano dotychczasowego Członka Zarządu, Panią Barbarę Czyż, na stanowisko Vice Prezesa Zarządu.

Skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2008 roku przedstawiał się następująco:

- Pani Barbara Czyż Vice Prezes Zarządu
- Pan Robert Wójcik Vice Prezes Zarządu
- Pani Grażyna Maria Szafarowska Członek Zarządu
- Pani Bożena Regina Malinowska Członek Zarządu
- Pani Irmina Łopuszyńska Członek Zarządu
- Pan Wojciech Rajchert Członek Zarządu

Skład Zarządu Spółki do końca 2008 roku nie uległ dalszym zmianom. Od dnia bilansowego do dnia zakończenia badania sprawozdania finansowego nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki J.W. Construction Holding S.A.

1.9 Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2008 roku w skład Rady Nadzorczej wchodził:

- Pan Józef Kazimierz Wojciechowski Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Henryk Pietraszkiewicz Członek Rady Nadzorczej
- Pan Roman Kobylański Członek Rady Nadzorczej
- Pan Jacek Obłękowski Członek Rady Nadzorczej
- Pan Marek Rocki Członek Rady Nadzorczej

W okresie badanym miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej dokonane przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy J.W. Construction Holding SA oraz akcjonariusza korzystającego z uprawnień osobistych:

- w dniu 25 marca 2008 roku funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej powierzono Panu Henrykowi Pietraszkiewiczowi,
- w dniu 13 czerwca 2008 roku Pan Marek Rocki złożył rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej,
- w dniu 19 czerwca 2008 roku Pan Jacek Obłękowski został odwołany ze składu Rady Nadzorczej, a następnie powołany do niej jako niezależny Członek Rady Nadzorczej,
- w dniu 19 czerwca 2008 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki powołany został Pan Grzegorz Ślak, po czym w dniu 17 października 2008 roku został on z niej odwołany,
- w dniu 22 października 2008 roku w skład Rady Nadzorczej powołano Pana Józefa Oleksego.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2008 roku przedstawiał się następująco:

- | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| • Pan Józef Kazimierz Wojciechowski | Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| • Pan Henryk Pietraszkiewicz | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| • Pan Roman Kobylński | Członek Rady Nadzorczej |
| • Pan Jacek Obłękowski | Członek Rady Nadzorczej |
| • Pan Józef Oleksy | Członek Rady Nadzorczej |

W okresie od dnia bilansowego do dnia zakończenia badania sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej w Jednostce nie uległ zmianie.

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 2008 roku i obejmowało ono okres od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku.

Sprawozdanie finansowe zostało zbadane przez BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o. pod kierunkiem Krystyny Sakson – biegłego rewidenta, nr ewidencyjny 7899/483 i uzyskało opinię z objaśnieniem o następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na kwestię momentu ujęcia przychodów z tytułu realizowanych projektów deweloperskich i ich wpływu na wynik finansowy Spółki za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku oraz na interpretację IFRIC-15 opublikowaną przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) opisaną przez Spółkę w informacji dodatkowej do niniejszego sprawozdania finansowego.”

Suma bilansowa	1 404 040 tys. zł
Wynik finansowy	102 512 tys. zł
Wzrost kapitału własnego	107 648 tys. zł
Zmniejszenie stanu środków pieniężnych	28 497 tys. zł
Przychody ze sprzedaży	671 694 tys. zł

2.2. Podmioty zależne

Na dzień 31 grudnia 2008 roku Spółka sprawowała kontrolę bądź współkontrolę nad następującymi spółkami zależnymi bądź współzależnymi, 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: 99,99% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2008 roku – 31 grudnia 2008 roku
Opinia z badania: nie badane
2. Interlokum Sp. z o.o.
Siedziba: Warszawa
Przedmiot działalności: zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 99% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2008 roku – 31 grudnia 2008 roku
Opinia z badania: nie badane
3. Project 55 Sp. z o.o.
Siedziba: Warszawa
Przedmiot działalności: zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 99,99% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2008 roku – 31 grudnia 2008 roku
Opinia z badania: nie badane
4. TBS Marki Sp. z o.o.
Siedziba: Warszawa
Przedmiot działalności: budownictwo społeczne: sprzedaż i administracja
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 99,99% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2008 roku – 31 grudnia 2008 roku
Podmiot uprawniony do badania: BDO Numerica
International Auditors & Consultants Spółka z o.o.
Opinia z badania: z zastrzeżeniem

Opinia z badania TBS Marki Sp. z o.o. zawiera zastrzeżenie następującej treści:

„W wyniku przeprowadzonego badania wykazano, że w pozycji „Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe” TBS „MARKI” Sp. z o.o. prezentuje kwotę 4 148 246,07 złotych, która w całości stanowi skapitalizowane odsetki od kredytu inwestycyjnego. Niniejsze odsetki obejmują okres od 2001 do 2008 roku, tj., za okres spłaty kredytu po terminie przekazania wybudowanych obiektów do użytkowania. Zdaniem badających, 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, w okresach ich powstawania, powinny obciążać koszty finansowe.”

5. 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 2008 roku – 31 grudnia 2008 roku
Opinia z badania: nie badane

6. J.W. Construction International Sp. z o.o.

Siedziba: Kołomna, Rosja
Przedmiot działalności: działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 100% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2008 roku – 31 grudnia 2008 roku
Opinia z badania: nie badane

7. Porta Transport Sp. z o.o.

Siedziba: Szczecin
Przedmiot działalności: usługi transportowe
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 100% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2008 roku – 31 grudnia 2008 roku
Podmiot uprawniony do badania: Rewident Sp. z o.o.
Władysława Kopycińska, biegły rewident nr ew. 5104
Opinia z badania: bez zastrzeżeń z uwagą objaśniającą

Opinia z badania Porta Transport Sp. z o.o. zawiera objaśnienia następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego stwierdzamy, że do dnia zakończenia badania jednostka nie dopełniła wynikającego z art. 70 ustawy o rachunkowości obowiązku ogłoszenia sprawozdania finansowego za rok 2007 w Monitorze Polskim B. Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego informujemy także, iż w roku 2009 roku Spółka zakłada kontynuację działalności w ograniczonym zakresie dotyczącym osiągania przychodów jedynie z najmu pomieszczeń, hal i placów oraz z działalności Stacji Kontroli Pojazdów i świadczenia usług dźwigowo – transportowych.”

8. Construction Invest Sp. z o.o.

Siedziba: Ząbki
Przedmiot działalności: zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 100% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2008 roku – 31 grudnia 2008 roku
Opinia z badania: nie badane

9. J.W. Construction S.A.

Siedziba: Ząbki
Przedmiot działalności: realizacja produkcji budowlanej
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 99,99% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2008 roku – 31 grudnia 2008 roku

Podmiot uprawniony do badania: BDO Numerica
International Auditors & Consultants Spółka z o.o.
Opinia z badania: bez zastrzeżeń

10. JWCH Produkcja Budowlana 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 2008 roku – 31 grudnia 2008 roku
Opinia z badania: nie badane

11. JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.

Siedziba: Ząbki
Przedmiot działalności: budowa infrastruktury drogowej
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 99,95% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2008 roku – 31 grudnia 2008 roku
Opinia z badania: nie badane

12. JW Projekt Sp. z o.o.

Siedziba: Warszawa
Przedmiot działalności: działalność architektoniczna i projektowa
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 99,98% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2008 roku – 31 grudnia 2008 roku
Opinia z badania: nie badane

13. Ośrodek Wypoczynkowy "Ogoniok" Sp. z o.o. (obecnie YAKOR HOUSE Sp. z o.o.)

Siedziba: Soczi
Przedmiot działalności: działalność deweloperska
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 70% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2008 roku – 31 grudnia 2008 roku
Opinia z badania: nie badane

Jednostka dominująca dokonała w 2008 roku wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek zależnych:

- Business Financial Construction Sp. z o.o. – 100%
- J.W. Construction AZS Politechniki Warszawskiej S.A. – 75%
- KSP Polonia Warszawa SSA – 100% (w lipcu 2008 roku dokonano zmiany nazwy spółki na Polonia SSA)
- J.W. Construction 1 Sp. z o.o. – 100%
- J.W. Bułgaria Sp. z o.o. – 100%

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.

Sprawozdania finansowe spółek zależnych zostały sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 roku, zaś dla potrzeb konsolidacji Grupy Kapitałowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęto odpowiednie korekty i przekształcenia według zasad rachunkowości zgodnych z MSR/MSSF.

2.3. Zmiany w strukturze grupy kapitałowej w okresie badanym oraz do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 1 kwietnia 2008 roku na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy podjęto uchwały wyrażające zgodę na zbycie zorganizowanych części przedsiębiorstwa w postaci oddziałów Spółki działających pod firmami: J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Budownictwo” z siedzibą w Ząbkach, J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Pracownia Architektoniczna” z siedzibą w Ząbkach oraz J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Zakład Prefabrykacji Budowlanej” z siedzibą w Ząbkach poprzez wniesienie ich jako aport do podmiotów zależnych od Spółki.:

- W dniu 30 kwietnia 2008 roku w podmiocie zależnym od Jednostki dominującej – spółce J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 11 026 618 zł poprzez emisję 11 026 618 akcji imiennych zwykłych serii B o wartości nominalnej każdej akcji 1 zł. Emisja akcji została objęta przez Spółkę w całości i pokryta aportem w postaci oddziału Spółki, który działał jako J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Budownictwo” z siedzibą w Ząbkach.
- W dniu 30 kwietnia 2008 roku. w podmiocie zależnym od Jednostki dominującej – spółce J.W. Projekt Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, które podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 1 103 600 zł poprzez utworzenie nowych udziałów w liczbie 5 518 sztuk o wartości nominalnej 200 zł każdy udział. Udziały zostały w całości objęte przez Spółkę i pokryte aportem w postaci oddziału Spółki, który działał jako J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Pracownia Architektoniczna” z siedzibą w Ząbkach.
- W dniu 30 kwietnia 2008 r. w podmiocie zależnym od Jednostki dominującej – spółce JWCH Produkcja Budowlana Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, które podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 15 395 000 zł poprzez utworzenie nowych udziałów w liczbie 307 900 sztuk o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. Udziały zostały w całości objęte przez Spółkę i pokryte aportem w postaci oddziału Spółki, który działał jako J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Zakład Prefabrykacji Budowlanej” z siedzibą w Ząbkach.

Wartość aktywów i pasywów przeniesionych w ramach powyższych aportów zostały przedstawione przez Spółkę w opisie istotnych zmian dokonanych w okresie bilansowym zamieszczonych w dodatkowych informacjach do niniejszego sprawozdania finansowego.

W dniu 26 listopada 2008 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwałę o połączeniu Spółki z podmiotem zależnym spółką pod nazwą Przedsiębiorstwo Turystyczne „CZARNY POTOK” S.A. z siedzibą w Krynicy (Spółka Przejmowana). Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 § 1 ust. 1 KSH poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na J.W. Construction Holding S.A. (Spółkę Przejmującą). W dniu 5 grudnia 2008 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, właściwy miejscowo dla J.W. Construction Holding S.A. wydał postanowienie o rejestracji połączenia.

W dniu 9 grudnia 2008 roku na bazie majątku przejętej spółki Przedsiębiorstwo Turystyczne „CZARNY POTOK” S.A. z siedzibą w Krynicy został utworzony oddział Spółki pod nazwą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Czarny Potok”. W skutek połączenia majątek Spółki powiększył się o majątek Przejętej Spółki, która realizuje inwestycję polegającą na kompleksowej modernizacji i rozbudowie Ośrodka Wczasowego „Czarny Potok” w Krynicy.

2.4. Zatrudnienie w grupie kapitałowej w okresie badanym

Zatrudnienie w Grupie Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2008 roku wynosiło 1 252 osoby.

3. Dane identyfikujące zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. sporządzone za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku, obejmujące:

- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2008 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 701 456 tysięcy złotych;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku wykazujący zysk netto w wysokości 100 882 tysiące złotych;
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 105 815 tysięcy złotych;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych w okresie od dnia 1 stycznia 2008 do dnia 31 grudnia 2008 roku o kwotę 38 646 tysięcy złotych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia – zawierające zastosowane zasady rachunkowości, noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz noty objaśniające do pozycji pozabilansowych

oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding.

4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding, w której jednostką dominującą jest J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach zostało przeprowadzone przez BDO Numerica International Auditors & Consultants Spółka z o.o. (następca prawny BDO Numerica S.A.) z siedzibą w Warszawie, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzona przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 3355, zgodnie z wyborem dokonany przez Radę Nadzorczą Uchwałą z dnia 13 sierpnia 2008 roku oraz postanowieniami umowy zawartej z podmiotem uprawnionym w dniu 15 sierpnia 2008 roku.

W wykonaniu przedmiotu tej umowy podmiot uprawniony reprezentował biegły rewident Krystyna Sakson (nr ewidencyjny 7899/483).

Badanie przeprowadzone było w siedzibie Spółki w dniach od 30 marca do 9 kwietnia 2009 roku oraz w siedzibie BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o. do dnia wydania niniejszego raportu.

Oświadczamy, że podmiot uprawniony BDO Numerica International Auditors & Consultants Spółka z o.o., członkowie jego zarządu i organów nadzorczych oraz biegły rewident i inne osoby biorące udział w badaniu opisanego sprawozdania finansowego spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 66 ustawy o rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonego badania nie nastąpiły jakiegokolwiek ograniczenia jego zakresu. Zarząd Jednostki Dominującej oraz upoważnieni przez Zarząd pracownicy złożyli wszystkie żądane przez biegłego rewidenta w trakcie badania oświadczenia, wyjaśnienia i informacje.

Badanie przeprowadzone zostało z założeniem kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding w nie zmienionym istotnie zakresie w dającej się przewidzieć przyszłości. W trakcie przeprowadzonego badania nie stwierdzono zdarzeń i okoliczności wskazujących na naruszenie tego założenia.

5. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą bilansu otwarcia było skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku, które było badane przez BDO Numerica S.A. (poprzednik prawny BDO Numerica International Auditors & Consultants Spółka z o.o.) i uzyskało opinię z badania z uwagą objaśniającymi następującej treści:

„Grupa Kapitałowa J.W. Construction Holding S.A. w roku 2006 zmieniła zasady rachunkowości w zakresie ustalania przychodów z tytułu realizowanych projektów budowlanych, co zostało bliżej opisane w nocie nr 7 informacji dodatkowych do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wskutek zmienionych zasad rachunkowości skonsolidowany wynik finansowy netto Grupy Kapitałowej za rok 2007 został zwiększony o kwotę 43 976 tys. złotych.

W nawiązaniu do zmienionych zasad rachunkowości informujemy o projekcie Komitetu do Spraw Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), omawiającego zasady rachunkowości w przypadku budowy i sprzedaży budynków mieszkalnych w ramach działalności deweloperskiej.

Projektowane zmiany jak i ich możliwe skutki wpływające na sprawozdawczość finansową Grupy Kapitałowej zostały bliżej omówione przez Zarząd jednostki dominującej Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. w opisie zastosowanych zasad rachunkowości.”

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding za okres od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku oraz Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2007 zostało zatwierdzone Uchwałami nr 5 i 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 19 czerwca 2008 roku sporządzonymi w formie aktu notarialnego Rep. A nr 10655/2008.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2007 zostało opublikowane w Monitorze Polskim B nr 671 w dniu 17 kwietnia 2009 roku.

6. Inne istotne zdarzenia zaistniałe w okresie sprawozdawczym oraz od dnia bilansowego do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nie stwierdziliśmy innych istotnych zdarzeń i informacji dotyczących badanej Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding, poza opisanymi w badanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku, wymagających ujawnienia w niniejszym raporcie uzupełniającym opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2008 rok.

II. ANALIZA FINANSOWA

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości z rachunku zysków i strat, bilansu w tysiącach złotych oraz podstawowe wskaźniki finansowe, w porównaniu do analogicznych wielkości za rok ubiegły. Poniższa analiza została zaprezentowana w oparciu o dane bilansowe Spółki bez uwzględnienia wskaźników inflacji.

1. Skonsolidowany rachunek zysków i strat (w tys. zł)

	Rok kończący się 31.12.2008	Dynamika 2008/2007	Rok kończący się 31.12.2007	Dynamika 2007/2006	Rok kończący się 31.12.2006
Przychody ze sprzedaży	721 353	-7,6%	781 087	7,5%	726 308
Przychody ze sprzedaży produktów	695 316	-9,4%	767 452	7,3%	715 332
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	26 037	91,0%	13 635	24,2%	10 976
Koszty sprzedanych produktów	509 800	-4,3%	532 492	6,4%	500 302
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	481 103	-7,2%	518 493	5,9%	489 564
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	28 697	105,0%	13 999	30,4%	10 738
Zysk brutto ze sprzedaży	211 553	-14,9%	248 596	10,0%	226 007
Koszty sprzedaży	27 437	-3,9%	28 555	18,5%	24 091
Koszty ogólnego zarządu	28 794	15,7%	24 877	19,6%	20 803
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	-100,0%	3 921	-	-
Zysk na sprzedaży	155 323	-22,0%	199 085	9,9%	181 113
Pozostałe przychody operacyjne	8 510	-6,6%	9 113	-33,7%	13 737
Zysk ze zbycia aktywów trwałych	494	-71,4%	1 724	-81,4%	9 254
Inne przychody operacyjne	8 017	8,5%	7 389	64,8%	4 483
Pozostałe koszty operacyjne	22 704	136,9%	9 585	-35,0%	14 743
Strata ze zbycia aktywów trwałych	-	-	261	415,4%	51
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	13 248	872,5%	1 362	-60,1%	3 415
Inne koszty operacyjne	9 456	18,8%	7 962	-29,4%	11 278
Zysk z działalności operacyjnej	141 129	-28,9%	198 613	10,3%	180 107
Przychody finansowe	13 871	53,1%	9 063	117,2%	4 173
Odsetki	6 352	-20,3%	7 972	285,9%	2 066
Inne	7 519	588,9%	1 092	-48,2%	2 107
Koszty finansowe	29 695	25,8%	23 604	47,6%	15 991
Odsetki	27 871	23,4%	22 589	49,1%	15 146
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-100,0%	15
Inne	1 824	79,7%	1 015	22,3%	830
Wynik na aktywach przeznaczonych do sprzedaży	-	-	-	100,0%	-1 072
Zysk (strata) brutto	125 305	-31,9%	184 071	10,1%	167 216
Podatek dochodowy od osób prawnych	10 453	346,5%	2 341	-84,2%	14 824
Podatek odroczone	13 970	-58,5%	33 626	64,6%	20 430
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-	100,0%	-54
Zysk (strata) netto	100 882	-31,9%	148 104	12,2%	132 017

2. Skonsolidowany bilans (w tys. zł)

	31.12.2008	% sumy bilansowej	31.12.2007	% sumy bilansowej	31.12.2006	% sumy bilansowej
AKTYWA						
Aktywa trwałe	472 361	27,8%	381 045	25,2%	329 174	36,3%
Wartości niematerialne i prawne	11 235	0,7%	12 357	0,8%	12 523	1,4%
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	12 391	0,7%	16 801	1,1%	16 801	1,9%
Rzeczowe aktywa trwałe	354 680	20,8%	299 291	19,8%	271 957	30,0%
Nieruchomości inwestycyjne	12 352	0,7%	12 265	0,8%	-	-
Inne aktywa finansowe	45 111	2,7%	15 338	1,0%	5 034	0,6%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23 074	1,4%	12 772	0,8%	11 267	1,2%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	13 518	0,8%	12 221	0,8%	11 592	1,3%
Aktywa obrotowe	1 229 095	72,2%	1 130 522	74,8%	552 909	60,9%
Zapasy	42 866	2,5%	28 319	1,9%	55 112	6,1%
Kontrakty budowlane	1 054 143	62,0%	875 121	57,9%	403 564	44,5%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	79 508	4,7%	66 390	4,4%	40 182	4,4%
<i>w tym z tytułu dostaw i usług</i>	<i>37 470</i>	<i>2,2%</i>	<i>31 016</i>	<i>2,1%</i>	<i>26 530</i>	<i>2,9%</i>
Inne aktywa finansowe	2 732	0,2%	73 693	4,9%	6 684	0,7%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36 686	2,2%	75 332	5,0%	37 380	4,1%
Rozliczenia międzyokresowe	13 160	0,8%	11 668	0,8%	9 988	1,1%
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	25 462	2,8%
SUMA AKTYWÓW	1 701 456	100,0%	1 511 567	100,0%	907 545	100,0%
PASYWA						
Kapitał własny	655 323	38,5%	549 508	36,4%	193 450	21,3%
Kapitał podstawowy	10 940	0,6%	10 940	0,7%	10 250	1,1%
Kapitał z aktualizacji wyceny	7 472	0,4%	-	-	-	-
Udziały (akcje) własne	-2 477	-0,1%	-	-	-	-
Pozostałe kapitały	539 555	31,7%	383 269	25,4%	77 404	8,5%
Niepodzielony wynik finansowy	-1 049	-0,1%	7 195	0,5%	-26 222	-2,9%
Zysk/ strata netto	100 882	5,9%	148 104	9,8%	132 017	14,5%
Zobowiązania długoterminowe	358 311	21,1%	370 799	24,5%	350 434	38,6%
Kredyty i pożyczki	168 306	9,9%	206 407	13,7%	220 846	24,3%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	93 352	5,5%	68 806	4,6%	33 660	3,7%
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych	437	-	599	-	444	-
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	13 369	0,8%	14 003	0,9%	14 249	1,6%
Inne zobowiązania	82 847	4,9%	80 985	5,4%	81 236	9,0%
Zobowiązania krótkoterminowe	687 822	40,4%	591 260	39,1%	345 537	38,1%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	140 415	8,3%	106 578	7,1%	115 861	12,8%
<i>w tym z tytułu dostaw i usług</i>	<i>116 055</i>	<i>6,8%</i>	<i>83 808</i>	<i>5,5%</i>	<i>52 690</i>	<i>5,8%</i>
Kontrakty budowlane	104 237	6,1%	156 480	10,4%	105 538	11,6%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-	5 695	0,6%
Kredyty i pożyczki	269 179	15,8%	156 735	10,4%	107 983	11,9%
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	25 742	1,5%	18 628	1,2%	10 460	1,2%
Inne zobowiązania	148 250	8,7%	152 840	10,1%	-	-
Pasywa związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	18 124	2,0%
SUMA PASYWÓW	1 701 456	100,0%	1 511 567	100,0%	907 545	100,0%

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	2008	2007	2006
Rentowność majątku			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	5,9%	9,8%	14,5%
Rentowność kapitału własnego			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	15,4%	27,0%	68,2%
Rentowność netto sprzedaży			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	14,0%	19,0%	18,2%
Wskaźnik płynności I			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,79	1,91	1,60
Wskaźnik płynności II			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,72	1,86	1,44
Wskaźnik płynności III			
$\frac{\text{środki pieniężne i ich ekwiwalenty}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,05	0,13	0,11
Szybkość spłaty należności w dniach			
$\frac{\text{Średni stan należności z tyt. dostaw i usług netto x 365 dni}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	17	13	20
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach			
$\frac{\text{Średni stan zobowiązań z tyt. dostaw i usług x 365 dni}}{\text{koszty sprzedanych produktów}}$	72	47	42
Szybkość obrotu zapasów			
$\frac{\text{Średni stan zapasów x 365 dni}}{\text{koszty sprzedanych produktów}}$	25	29	31
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym			
$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{majątek trwały}}$	1,39	1,44	0,59
Stopa zadłużenia			
$\frac{\text{zobowiązania długoterminowe + zobowiązania krótkoterminowe}}{\text{pasywa ogółem}}$	61,5%	63,6%	76,7%
Wartość księgowa na jedną akcję			
$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{liczba akcji}}$	0,01	0,01	-

4. Interpretacja wskaźników i ogólna sytuacja ekonomiczna

W wyniku prowadzonej działalności gospodarczej, w badanym okresie Grupa Kapitałowa J.W. Construction Holding wypracowała dodatni wynik finansowy w wysokości 100 882 tysiące złotych. Zysk netto za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku ukształtowały następujące wyniki:

- wynik netto na sprzedaży, na której Spółka osiągnęła zysk w wysokości 155 323 tys. zł,
- strata na pozostałej działalności operacyjnej w wysokości 14 194 tys. zł,
- strata na działalności finansowej w wysokości 15 824 tys. zł,
- podatek dochodowy w wysokości 24 423 tys. zł.

Podstawowym źródłem zysku generowanego przez Spółkę były przychody ze sprzedaży osiągane z działalności deweloperskiej. Pozostałą część przychodów ze sprzedaży Spółka osiągała z działalności hotelarskiej, zarządzania nieruchomościami oraz budownictwa.

W badanym roku obrotowym Grupa wypracowała zysk netto niższy o blisko 32% w stosunku do roku ubiegłym, co spowodowane było przede wszystkim istotnym schłodzeniem koniunktury na rynku nieruchomości w wyniku światowego kryzysu.

Na dzień 31 grudnia 2008 roku przeważającą część aktywów (72%) stanowią aktywa obrotowe, których wysoki poziom, z uwagi na charakter podstawowej działalności Spółki, kształtują zapasy w powiązaniu z kontraktami budowlanymi (65% ogółu wartości aktywów Spółki). Rzeczowy majątek trwały Spółki stanowi 21% ogólnej wartości aktywów.

Z analizy struktury pasywów wynika, że działalność gospodarcza Spółki w badanym okresie była finansowana w 39% kapitałem własnym, a w 61% kapitałem obcym. Majątek trwały badanej Jednostki jest w całości pokryty kapitałem własnym.

W analizowanym roku obrotowym wskaźnik rentowności majątku Grupy Kapitałowej spadł w porównaniu do roku poprzedniego i wyniósł 5,9%, co oznacza, iż każde 100 zł zaangażowanego majątku trwałego generowało blisko 6,- zł zysku netto. W badanym okresie nastąpił również spadek rentowności kapitału własnego do poziomu 15,4%. Spadek wielkości obu wskaźników nastąpił przede wszystkim wskutek znacznego wzrostu wartości aktywów Spółki oraz wartości kapitału własnego, głównie przez podwyższenie wartości kapitału zapasowego Spółki o wysokość zysku wypracowanego przez Jednostkę w roku ubiegłym pozostawionego Spółce.

Na przestrzeni całego analizowanego okresu poziom płynności finansowej Spółki zmalał, co związane było głównie ze wzrostem wartości zobowiązań krótkoterminowych.

Stopa zadłużenia Spółki, w porównaniu do roku ubiegłego, spadła o ponad 2 punkty procentowe. W badanym okresie zmalała również wartość księgową Spółki przypadająca na jedną akcję. Przeciętny poziom wartości księgowej osiągnięty w 2008 roku wyniósł 0,01 złotych.

W ostatnim roku obrotowym wartości wskaźników rotacji należności oraz szybkości spłaty zobowiązań wzrosły w stosunku do roku poprzedniego, a wartości tych wskaźników wskazują, że Grupa Kapitałowa regulowała swoje zobowiązania przeciętnie o 55 dni później niż inkasowała swoje należności.

Przeciętny okres utrzymywania zapasów uległ skróceniu do 25 dni w badanym roku obrotowym. Przy czym należy zwrócić uwagę, iż do obliczenia wartości tego wskaźnika nie zakwalifikowano kontraktów budowlanych, które Spółka dla zapewnienia przejrzystości danych prezentuje w odrębnej pozycji bilansowej. Zakwalifikowanie niniejszej pozycji do formuły obliczeniowej wskaźnika szybkości obrotu zapasów w dniach spowodowałoby wydłużenie okresu utrzymywania zapasów przez Spółkę, co jest charakterystyczne dla podstawowej działalności Spółki jaką jest branża deweloperska.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Zastosowane zasady konsolidacji sprawozdań finansowych

1.1. Zasady (polityka) rachunkowości

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej, w której podmiotem dominującym jest J.W. Construction Holding S.A. 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.

1.2 Metody konsolidacji kapitałów i ustalenie kapitału mniejszości

Kapitałem podstawowym Grupy Kapitałowej jest kapitał podstawowy Jednostki Dominującej.

Wyliczenie pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostki zależnej objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadającej udziałowi jednostki dominującej we własności jednostki zależnej według stanu na dzień bilansowy.

Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

Wyliczenia kapitału własnego udziałowców mniejszościowych w jednostkach zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dokonano na podstawie udziału tych udziałowców we własności jednostek zależnych według stanu na dzień bilansowy.

Zmiany w kapitale własnym Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding, w której Jednostką Dominującą jest J.W. Construction Holding S.A. w roku obrotowym 2008 przedstawiały się następująco:

Kapitał własny Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding na dzień 1 stycznia 2008 roku wynosił:	549 508 306,25 zł
Zmiany kapitału własnego w badanym okresie:	
Zakup akcji własnych	- 2 476 626,31 zł
Aktualizacja wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	7 471 818,19 zł
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	- 82 439,01 zł
Zysk z przejęcia spółek	427 385,88 zł
Korekty konsolidacyjne	2 409,99 zł
Włączenie spółki do konsolidacji	- 410 310,69 zł
Zysk za rok obrotowy	100 881 968,82 zł
Na dzień 31 grudnia 2008 roku kapitał własny Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding wynosił	655 322 513,12 zł

Od dnia bilansowego do dnia zakończenia badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie wystąpiły inne, niż opisane wyżej zmiany wartości kapitału własnego Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding.

1.3. Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2008 roku zostało sporządzone na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej w taki sposób, aby prezentować sytuację finansową i majątkową Grupy Kapitałowej tak jakby grupa stanowiła jednostkę.

Podmiot dominujący i podmioty zależne skonsolidowane zostały metodą pełną.

W toku konsolidacji dokonano odpowiednich wyłączeń w zakresie wzajemnych należności i zobowiązań, przychodów i kosztów dotyczących operacji między jednostkami objętymi konsolidacją, a także zysków i strat zawartych w aktywach podlegających konsolidacji.

Ponadto wyłączeniom podlegała wyrażona w cenie nabycia wartość posiadanych udziałów przez jednostkę dominującą w kapitale jednostek zależnych z tą częścią wycenionych według wartości godziwej aktywów netto jednostek zależnych, jaka odpowiada udziałowi jednostki dominującej w kapitale jednostek zależnych.

Wynikające ze sprawozdań finansowych dane, stanowiące podstawę konsolidacji zostały ustalone i przekształcone przy zastosowaniu zasad rachunkowości ustalonych przez kierownika jednostki dominującej, celem ujednoczenia w istotnym stopniu zasad rachunkowości stosowanych przez jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding na dzień 31 grudnia 2008 roku zostało przeprowadzone w zakresie uznanym przez nas za konieczny w celu wydania uzasadnionej opinii o prawidłowości i rzetelności przedstawionych danych finansowych.

1.4. Dokumentacja konsolidacyjna

Jednostka dominująca sporządziła dokumentację konsolidacyjną spełniającą wymogi Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku (Dz.U. 2001 nr 152 poz.1729) oraz z dnia 8 sierpnia 2008 roku (Dz.U. 2008 nr 162 poz.1004) w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń sprawozdania jednostek powiązanych, obejmującą m.in.:

- sprawozdania finansowe jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym opracowane dla potrzeb konsolidacji z uwzględnieniem transakcji dokonanych w ramach Grupy,
- ustalenie udziałów podmiotu dominującego, bezpośrednich i pośrednich, w podmiotach Grupy,
- zestawienie korekt konsolidacyjnych i wyłączeń wynikających ze sprawozdań finansowych objętych konsolidacją,
- obliczenie wartości firmy oraz ujemnej wartości firmy i ich odpisów,
- obliczenia kapitałów mniejszości.

2. Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupa Kapitałowa J.W. Construction Holding sporządziła informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zastosowane zasady rachunkowości oraz dodatkowe informacje i objaśnienia spełniające wymogi Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej dotyczące zakresu dokonywanych ujawnień oraz wymogi określone 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 nie będącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2009 nr 33 poz. 259) oraz są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

3. Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym zostało sporządzone prawidłowo i wykazuje prawidłowe powiązanie ze skonsolidowanym bilansem 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. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony prawidłowo, metodą pośrednią zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z 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.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzony został poprzez:

- sumowanie odpowiednich pozycji rachunków przepływów środków pieniężnych jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym,
- dokonanie korekt konsolidacyjnych, polegających na wyłączeniu przepływów pieniężnych między jednostkami objętymi skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

5. Sprawozdanie Zarządu Jednostki Dominującej z działalności Grupy Kapitałowej

Zgodnie z wymogami art. 49 ustawy oraz Kodeksem spółek handlowych, Zarząd Jednostki Dominującej sporządził sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. w 2008 roku. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy w okresie od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku są kompletne w rozumieniu Ustawy o rachunkowości i przepisów 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 nie będącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2009 nr 33 poz. 259) oraz są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

6. Oświadczenie Zarządu Jednostki Dominującej

Zarząd Jednostki Dominującej J.W. Construction Holding S.A. złożył pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o wszystkich istotnych zdarzeniach dotyczących Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding, które nastąpiły po dniu bilansowym.

Poznań, dnia 29 kwietnia 2009 roku

BDO Numerica
International Auditors & Consultants Spółka z o.o.
ul. Postępu 12, 02-676 Warszawa,
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Przeprowadzający badanie

Krystyna Sakson
Członek Zarządu
Biegły Rewident
Nr ewid. 7899/483



Działający w imieniu

BDO Numerica
International Auditors & Consultants Sp. z o.o.
Prezes Zarządu
dr André Helin
State Authorized Public Accountant
Biegły Rewident 90004/502

