



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

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

**Raport uzupełniający opinię niezależnego biegłego rewidenta
z badania 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	10
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	14

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące Spółkę

1.1 Nazwa i forma prawna

J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna

1.2 Siedziba Spółki

Jednostka 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 własnego 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 przejęcia 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 Kobylński 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.

1.10 Zatrudnienie

Zatrudnienie na dzień 31 grudnia 2008 roku wynosiło 361 osób.

1.11 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 Ustawie o rachunkowości. W sprawozdaniu finansowym za jednostki powiązane uznano:

- głównych akcjonariuszy spółki, tj.: EHT S.A. oraz Józefa Wojciechowskiego (powiązanie osobowe),
- spółki podporządkowane należące do grupy kapitałowej J.W. Construction Holding S.A., tj.:
 - Lokum Sp. z o.o.,
 - Interlokum Sp. z o.o.,
 - Projekt55 Sp. z o.o.,
 - TBS Marki Sp. z o.o.,
 - JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.,
 - JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.,
 - JW Projekt Sp. z o.o.,
 - Deweloper Sp. z o.o.,
 - J.W. Construction International Sp. z o.o.,
 - Porta Transport Sp. z o.o.,
 - Construction Invest Sp. z o.o.,
 - Business Financial Construction Sp. z o.o.,
 - J.W. Construction AZS Politechniki Warszawskiej S.A.,
 - KSP Polonia Warszawa SSA (od lipca 2008 roku Polonia SSA)
 - J.W. Construction 1 Sp. z o.o.,
 - Ośrodek Wypoczynkowy Ogoniok Sp. z o.o. (obecnie YAKOR HOUSE Sp. z o.o.),
 - J.W. Bułgaria Sp. z o.o.,
 - J.W. Construction S.A.

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 J.W. Construction Holding S.A. sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

2. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

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

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2008 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 404 040 tysięcy złotych,
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku wykazujący zysk netto w wysokości 102 512 tysięcy złotych,
- 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 107 648 tysięcy złotych;
- rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1 stycznia 2008 do dnia 31 grudnia 2008 roku o kwotę 28 497 tysięcy złotych,
- dodatkowe informacje i objaśnienia – zawierające zastosowane zasady rachunkowości, noty do sprawozdania finansowego oraz noty objaśniające do pozycji pozabilansowych

oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie sprawozdania finansowego J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Warszawie 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 przeprowadzanego badania nie nastąpiły jakiegokolwiek ograniczenia jego zakresu. Zarząd jednostki 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 Spółki w nie zmienionym istotnie zakresie w dającej się przewidzieć przyszłości. W trakcie przeprowadzonego badania nie stwierdzono zdarzeń i okoliczności wskazujących na naruszenie tego założenia.

4. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe sporządzone przez J.W. Construction Holding S.A. za okres od dnia 1 stycznia 2007 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 bez zastrzeżeń z uwagami objaśniającymi następującej treści:

„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 notce nr 6 informacji dodatkowych do niniejszego sprawozdania finansowego.

Wskutek zmienionych zasad rachunkowości wynik finansowy netto za rok 2007 został zwiększony o kwotę 70 969 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 zostały bliżej omówione w opisie zastosowanych zasad rachunkowości.”

Sprawozdanie finansowe Spółki za okres od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku oraz Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2007 zostało zatwierdzone Uchwałami nr 3 i 4 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 19 czerwca 2008 roku sporządzonymi w formie aktu notarialnego Rep. A nr 10655/2008.

Zgodnie z Uchwałą nr 25 z dnia 19 czerwca 2008 roku niniejszego Zgromadzenia Akcjonariuszy postanowiono o przeznaczeniu wygenerowanego przez Spółkę w roku 2007 zysku netto w wysokości 119 409 027,74 zł w całości na kapitał zapasowy Spółki, z czego 404 512,14 zł pokryje straty z lat ubiegłych wykazane w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy 2007.

Sprawozdanie finansowe za rok 2007 w ustawowo przewidzianych terminach przekazano do właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego oraz do Krajowego Rejestru Sądowego.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2007 zostało opublikowane w Monitorze Polskim B nr 710 w dniu 21 kwietnia 2008 roku.

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

5.1 Zbycie zorganizowanych części przedsiębiorstwa

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 roku 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.

5.2 Połączenia spółek

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 wyniku połączenia majątek Spółki powiększył się o majątek Przejętej Spółki, która realizuje inwestycję polegającą na kompleksowej modernizacji i rozbudowie Ośrodka Wczasowego „Czarny Potok” w Krynicy.

II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI

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. 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	671 694	-1,7%	683 412	18,0%	578 940
Przychody ze sprzedaży produktów	651 540	-2,8%	669 972	17,9%	568 021
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	20 154	50,0%	13 440	23,1%	10 919
Koszty sprzedanych produktów	481 987	0,3%	480 554	16,4%	412 776
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	460 787	-1,3%	466 696	16,1%	402 051
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	21 199	53,0%	13 858	29,2%	10 725
Zysk brutto ze sprzedaży	189 707	-6,5%	202 858	22,1%	166 164
Koszty sprzedaży	26 449	-3,1%	27 287	27,1%	21 474
Koszty ogólnego zarządu	18 439	-9,3%	20 333	14,5%	17 754
Aktualizacja wartości nieruchomości inwest.	-	-100,0%	1 868	-	-
Zysk na sprzedaży	144 820	-7,8%	157 107	23,8%	126 936
Pozostałe przychody operacyjne	10 238	52,7%	6 706	-42,6%	11 681
Zysk ze zbycia aktywów trwałych	6 754	432,0%	1 270	-86,3%	9 250
Inne przychody operacyjne	3 484	-35,9%	5 437	123,7%	2 431
Pozostałe koszty operacyjne	18 280	161,8%	6 983	-49,5%	13 826
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	12 133	1060,7%	1 045	-69,3%	3 407
Inne koszty operacyjne	6 147	3,5%	5 937	-43,0%	10 418
Zysk(strata) z działalności operacyjnej	136 777	-12,8%	156 830	25,7%	124 791
Przychody finansowe	16 985	95,2%	8 700	116,1%	4 026
Dywidendy	990	-	-	-	-
Odsetki	6 649	-12,7%	7 618	216,0%	2 411
Inne	9 346	763,7%	1 082	-33,0%	1 615
Koszty finansowe	25 097	28,8%	19 489	70,1%	11 460
Odsetki	23 634	25,8%	18 781	67,0%	11 245
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-100,0%	15
Inne	1 463	106,8%	708	254,6%	200
Wynik na aktywach przeznaczonych do sprzedaży	-	-	-	-100,0%	-1 072
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	-	-	-	-	-
Zysk/strata brutto	128 665	-11,9%	146 042	25,6%	116 285
Podatek dochodowy od osób prawnych	26 153	-1,8%	26 633	36,0%	19 589
Zysk/strata netto	102 512	-14,2%	119 409	23,5%	96 696

2. Bilans (w tys. zł)

	31.12. 2008	% sumy bilansowej	31.12. 2007	% sumy bilansowej	31.12. 2006	% sumy bilansowej
AKTYWA						
Aktywa trwałe	356 795	25,4%	285 038	23,9%	277 343	36,7%
Wartości niematerialne	10 987	0,8%	12 354	1,0%	12 522	1,7%
Rzeczowe aktywa trwałe	175 378	12,5%	154 110	12,9%	139 598	18,5%
Należności długoterminowe	13 121	0,9%	26 881	2,3%	69 643	9,2%
Inwestycje długoterminowe	147 573	10,5%	86 427	7,2%	50 323	6,7%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 735	0,7%	5 266	0,4%	5 257	0,7%
Aktywa obrotowe	1 047 245	74,6%	909 121	76,1%	478 728	63,3%
Zapasy	6 285	0,4%	23 528	2,0%	20 878	2,8%
Należności krótkoterminowe	72 921	5,2%	126 617	10,6%	27 986	3,7%
w tym z tytułu dostaw i usług	48 125	3,4%	101 604	8,5%	22 285	2,9%
Inwestycje krótkoterminowe	44 211	3,1%	136 465	11,4%	41 663	5,5%
Rozliczenia międzyokresowe	12 035	0,9%	10 979	0,9%	9 610	1,3%
Aktywa do sprzedaży	0	0,0%	0	0,0%	25 462	3,4%
Kontrakty budowlane	911 793	64,9%	611 532	51,2%	353 129	46,7%
SUMA AKTYWÓW	1 404 040	100,0%	1 194 159	100,0%	756 071	100,0%
PASYWA						
Kapitał własny	602 437	42,9%	494 789	41,4%	168 520	22,3%
Kapitał zakładowy	10 940	0,8%	10 940	0,9%	10 250	1,4%
Akcje własne	-2 477	-0,2%	0	0,0%	0	0,0%
Kapitał zapasowy	478 512	34,1%	359 500	30,1%	57 198	7,6%
Kapitał z aktualizacji wyceny	7 472	0,5%	0	0,0%	0	0,0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	5 732	0,4%	5 345	0,4%	2 472	0,3%
Wynik z lat ubiegłych	-253	0,0%	-405	0,0%	1 903	0,3%
Wynik netto roku bieżącego	102 512	7,3%	119 409	10,0%	96 696	12,8%
Zobowiązania i rezerwy	801 603	57,1%	699 369	58,6%	587 551	77,7%
Rezerwy na zobowiązania	79 707	5,7%	50 137	4,2%	24 833	3,3%
Zobowiązania długoterminowe	132 358	9,4%	163 509	13,7%	141 135	18,7%
Zobowiązania krótkoterminowe	547 414	39,0%	348 598	29,2%	227 653	30,1%
w tym z tytułu dostaw i usług	120 368	8,6%	79 205	6,6%	50 038	6,6%
Rozliczenia międzyokresowe	19 223	1,4%	18 589	1,6%	12 082	1,6%
Pasywa dotyczące aktywów do sprzedaży	0	0,0%	0	0,0%	18 124	2,4%
Kontrakty budowlane	22 901	1,6%	118 536	9,9%	163 725	21,7%
SUMA PASYWÓW	1 404 040	100,0%	1 194 159	100,0%	756 071	100,0%

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	01.01.2008 – 31.12.2008	01.01.2007 – 31.12.2007	01.01.2006 – 31.12.2006
Rentowność majątku			
wynik finansowy netto	7,30%	10,00%	12,79%
suma aktywów			
Rentowność kapitału własnego			
wynik finansowy netto	17,02%	24,13%	57,38%
kapitał własny			
Rentowność netto sprzedaży			
wynik finansowy netto	15,26%	17,47%	16,70%
przychody ze sprzedaży			
Wskaźnik płynności I			
aktywa obrotowe ogółem	1,91	2,61	2,10
zobowiązania krótkoterminowe			
Wskaźnik płynności II			
aktywa obrotowe ogółem - zapasy	1,90	2,54	2,01
zobowiązania krótkoterminowe			
Wskaźnik płynności III			
środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,04	0,15	0,13
zobowiązania krótkoterminowe			
Szybkość spłaty należności w dniach			
Średni stan należności z tyt. dostaw i usług netto x 365 dni	41	33	34
Przychody ze sprzedaży			
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach			
Średni stan zobowiązań z tyt. dostaw i usług x 365 dni	76	49	50
Koszt własny sprzedaży			
Szybkość obrotu zapasów			
Średni stan zapasów x 365 dni	11	17	21
Koszt własny sprzedaży			
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym			
kapitał własny	1,69	1,74	0,61
majątek trwały			
Stopa zadłużenia			
zobowiązania długoterminowe + zobowiązania krótkoterminowe	48,42%	29,68%	28,70%
pasywa ogółem			
Wartość księgowa na jedną akcję			
kapitał własny	11,01	9,05	3,29
liczba akcji			

4. Interpretacja wskaźników i ogólna sytuacja ekonomiczna

W wyniku prowadzonej działalności gospodarczej, w badanym okresie J.W. Construction Holding S.A. wypracowała dodatni wynik finansowy w wysokości 102 512 tysięcy 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 144 820 tys. zł,
- strata na pozostałej działalności operacyjnej w wysokości 8 042 tys. zł,
- strata na działalności finansowej w wysokości 8 112 tys. zł,
- podatek dochodowy w wysokości 26 154 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.

Na dzień 31 grudnia 2008 roku przeważającą część aktywów (75%) stanowią aktywa obrotowe, których wysoki poziom, z uwagi na charakter podstawowej działalności Spółki, kształtują zapasy w powiązaniu z kontraktami budowlanymi (66% ogółu wartości aktywów Spółki). Rzeczowy majątek trwały Spółki stanowi zaledwie 13% ogólnej wartości aktywów.

Z analizy struktury pasywów wynika, że działalność gospodarcza Spółki w badanym okresie była finansowana w 43% kapitałem własnym, a w 57% kapitałem obcym. Majątek trwały badanej Jednostki jest w całości pokryty kapitałem własnym.

W analizowanym roku obrotowym wskaźnik rentowności majątku spadł w porównaniu do roku poprzedniego i wyniósł 7,3%, co oznacza, iż każde 100 zł zaangażowanego majątku trwałego generowało ponad 7,- zł zysku netto. W badanym okresie nastąpił również spadek rentowności kapitału własnego do poziomu 17%. 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 przede wszystkim ze wzrostem wartości zobowiązań krótkoterminowych.

W ostatnim roku obrotowym wartości wskaźników rotacji należności oraz szybkości spłaty zobowiązań wzrosły w stosunku do roku poprzedniego, a wartości tych wskaźników wskazują, że Spółka regulowała swoje zobowiązania przeciętnie o 35 dni później niż inkasowała swoje należności.

Przeciętny okres utrzymywania zapasów uległ skróceniu do 11 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.

Stopa zadłużenia Spółki, w porównaniu do lat poprzednich, wzrosła o blisko 19 punktów procentowych. W badanym okresie wzrosła również wartość księgowa Spółki przypadająca na jedną akcję. Przeciętny poziom wartości księgowej osiągnięty w 2008 roku wyniósł 11,01 złotych.

Osiągnięte wyniki jak i ogólna sytuacja finansowa J.W. Construction Holding S.A. nie wskazują na zagrożenie kontynuacji działalności Spółki w roku kolejnym po badanym, w rozumieniu przepisów ustawy o rachunkowości.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej

1.1. System rachunkowości

Rachunkowość J.W. Construction Holding S.A. prowadzona jest zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości (Dz. U. 02.76.694 z późniejszymi zmianami) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości spełniającą w istotnym zakresie wymogi określone w art. 10 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz. U. 02.76.694 z późniejszymi zmianami).

Ewidencja operacji gospodarczych odbywała się w zakresie księgi głównej z wykorzystaniem zintegrowanego systemu zarządzania SAP.

Ewidencja księgowa prowadzona jest chronologicznie i systematycznie. Księgi rachunkowe prowadzone są w istotnych aspektach rzetelnie, bezbłędnie, sprawdzalnie, a zapisy w nich są powiązane z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym.

Przyjęte przez Spółkę zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych umożliwiały prawidłowe ustalenie stanu majątkowego i wyniku finansowego oraz ocenę rentowności jednostki.

Metody wyceny aktywów i pasywów bilansu oraz ustalania wyniku finansowego w badanym okresie i w okresie porównawczym, za wyjątkiem zasad ustalania przychodów z tytułu realizowanych projektów deweloperskich, stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa. Stosowane metody wyceny aktywów i pasywów zostały opisane we wstępie do sprawozdania finansowego.

Zarząd badanej jednostki zapewnił porównywalność danych finansowych zaprezentowanych w sprawozdaniach finansowych za wszystkie prezentowane lata obrotowe (za wyjątkiem danych finansowych dotyczących bilansu otwarcia PT „Czarny Potok” S.A., przejętego przez Spółkę w 2008 roku). Poza powyższym bilans otwarcia 2008 roku został poprawnie wprowadzony do ksiąg rachunkowych i jest zgodny z bilansem zamknięcia 2007 roku.

Przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych oraz metody zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera są zgodne z zasadami określonymi w rozdziale 8 ustawy o rachunkowości i zabezpieczają księgi rachunkowe przed niedozwolonymi zmianami, uszkodzeniem lub zniszczeniem.

1.2 Inwentaryzacja składników majątku

Badana Jednostka przeprowadziła inwentaryzację składników majątkowych i źródeł ich pochodzenia dotrzymując częstotliwości, terminowości i zasad określonych w ustawie o rachunkowości. Przeprowadzone inwentaryzacje Jednostka rozliczyła i ujęła ich wyniki w księgach rachunkowych badanego okresu.

1.3 Kontrola wewnętrzna

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za opracowanie i funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej Spółki oraz zapobieganie i wykrywanie nieprawidłowości.

Przy planowaniu i prowadzeniu badania sprawozdania finansowego Spółki za okres zakończony 31 grudnia 2008 roku wzięliśmy pod uwagę procedury systemu kontroli wewnętrznej w takim zakresie, jaki był konieczny w celu określenia naszych procedur niezbędnych do wydania miarodajnej opinii o badanym sprawozdaniu finansowym.

W związku z powyższym nasz przegląd systemu kontroli wewnętrznej mógł nie ujawnić wszystkich istotnych słabości w strukturze tego systemu.

2. Informacje o istotnych pozycjach sprawozdania finansowego

2.1. Przychody ze sprzedaży

671 694 tys. zł

Badana Jednostka w związku z charakterem prowadzonej działalności ujmowała, zarówno w 2008 roku, jak i w roku poprzednim przychody z tytułu realizowanych projektów deweloperskich – sprzedaży nieruchomości zgodnie z MSR 11.

Na podstawie przepisów wynikających z IFRIC-15 opublikowanego w lipcu 2008 roku przez KIMSF, od roku 2009 J.W. Construction Holding S.A. jest zobowiązana do zmiany zasad rachunkowości stosowanych do wyceny kontraktów deweloperskich. Przychody z usług deweloperskich będą rozliczane według metody zakończonego kontraktu zgodnie z MSR 18. Fakt ten spowoduje zmianę ujmowania przychodów z tytułu realizowanych kontraktów deweloperskich w poszczególnych okresach sprawozdawczych.

Powyższe zmiany jak i ich możliwe skutki wpływające na sprawozdanie finansowe zostały bliżej omówione przez Spółkę w informacji dodatkowej do niniejszego sprawozdania finansowego.

3. Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do 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. 2009 nr 33 poz. 259) oraz są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

Informacja dodatkowa jest kompletna, a dane liczbowe w niej zawarte wynikają z ewidencji księgowej i są zgodne z pozostałymi elementami zbadanego sprawozdania finansowego oraz stanem faktycznym.

4. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale własnym zostało prawidłowo sporządzone w sposób zgodny z przepisami Ustawy o rachunkowości.

Dane wykazane w zestawieniu zmian w kapitale własnym wykazują prawidłowe powiązanie z bilansem oraz rachunkiem zysków i strat i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach Spółki.

5. Sprawozdanie z 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.

Dane wykazane w rachunku przepływów pieniężnych wykazują prawidłowe powiązanie z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz księgami rachunkowymi i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują źródła finansowania działalności Spółki.

6. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki

Zgodnie z wymogami art. 49 ustawy oraz Kodeksem spółek handlowych, Zarząd sporządził sprawozdanie z działalności Spółki w 2008 roku.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności 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. 2009 nr 33 poz. 259) oraz są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

7. Oświadczenie kierownictwa jednostki

Kierownictwo Spółki złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o istotnych zdarzeniach 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

